

EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: Egyeztetés a településrendezési folyamatok áttekintése ügyében

Dátum: 2020. 05. 12.

Helyszín: Gödi Polgármesteri Hivatal ülésterem

Jelen vannak: jelenléti ív szerint

Aba Lehel, Göd Város új főépítésze bemutatkozik a megjelentek részére. A településrendezési folyamatok átlátását segítendő elmondja, miért került most sor erre az egyeztetésre és a szabályozás hogyan érintené a tulajdonosok területét:

Tavaly a Helyi Építési Szabályzat elfogadását követően az új testület a hatályba nem lépésről döntött. Szakmai aggályok merültek fel egyes területekkel kapcsolatban, ezért nem tudott az a tervezet sikerrel lezárulni, hatályba lépni. Viszont ez az eljárás tartalmazott olyan szabályozási szempontokat, melyeket a jelenlegi városvezetés is fontosnak tart. A jelen lévő ingatlantulajdonosok területének gazdasági területté történő átminősítése is ezek közé a kiemelt fontosságú szabályozási szempontok közé sorolandó.

Ez a mostani eljárás egy gyorsított, ún. tárgyalásos eljárás - mivel önkormányzati kiemelt területté lettek nyilvánítva ezek a területek – így ennek az eljárásnak keretében nyílik lehetőség arra, hogy elkészüljön a szabályozási terv tervezete erre vonatkozóan is. Ezután lesz egy partnerségi véleményezés, majd ez alapján záró véleményezésre küldik az állami főépítésznek a szabályozási terv módosításáról szóló tervanyagot. Ez mindösszesen kb. 2-3 hónap, mire lezárul. Gkszl-be sorolná át a szabályozási terv az Önkörületét. A város arra törekszik, hogy a tulajdonosok érdekeinek megfelelően történjen a területek szabályozása, azaz a későbbi hasznosítás lehetősége.

Nagy Éva, a főépítészi iroda vezetője elmondja, hogy a hatályos településrendezési terv módosítási eljárásának tehát első szakasza az ún. partnerségi egyeztetés, amely a nyilvánosság biztosításával történik. Ez azt jeleneti, hogy a rendezési terven módosítandó területeket bemutató anyagot az Önkormányzat a hirdetőfelületein (pl. honlap, helyi lap) közzéteszi és a közzétételtől számított, a jogszabály által előírt határidőn belül a partnerek, azaz a lakosság, az ingatlantulajdonosok, civilek, érdekvédelmi szervezetek észrevételt, javaslatot tehetnek azzal kapcsolatban. Lakossági fórumot is kellene tartani a jogszabályi előírások szerint, de a járványügyi helyzetre tekintettel a 143/2020. kormányrendelet előírásai szerint jelenleg kizárólag az elektronikus közzététel lehetséges.

Ezt az egyeztető tárgyalást a partnerségi egyeztetést megelőzően hívtuk össze az 50-es tábla tulajdonosainak, hogy beszerezzük az ingatlantulajdonosok hozzájárulását az érintett terület mezőgazdasági övezetből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe történő átsorolásához.

A megbízott településtervezőnkkel elkészítettünk egy munkaközi szabályozási terv részletet a mai egyeztető tárgyalásra, amin most bemutatjuk, hogy milyen szabályozás történne az Önkörületében lévő ingatlanon. Ezután lehetőségük lesz kérdéseket feltenni nekünk is és Cs. Kelemen Ágnes településtervező asszonynak, aki videóhívás keretében csatlakozott a megbeszélésre.

Aba Lehel főépítész kivetítőn bemutatja az egyeztetést érintő területet, ami jelenleg Má-1-es övezet. A tárgyalásos eljárásban arra törekedtek, hogy a szakma szabályainak megfelelően, lehetőleg teljes, közterületek által határolt tömbök mentén történjen a szabályozás, így az erdősávig javasolják a Gksz-1-be való átminősítést. A 050/1 és 050/2 helyrajzi szám is része lenne ennek a tömbnek. Nem önálló övezetként, a telkek utca frontja mentén megjelenne egy 20 m széles sáv, ami egy kötelező zöldfelületként kialakítandó sáv, ami tulajdonképp a lakóövezet védelmét szolgálná. Ezt nem lehet majd beépíteni, e mögött lehet megvalósítani beruházási programot. Ismerteti a jelenleg hatályos övezeti besorolás táblázatát. A Gksz-1 jelenleg is létező övezet Gödön, ahol a kialakítandó legkisebb telek terület 2000 nm, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, szintterületi mutató max. 0,8, kialakítandó zöldfelület 20%, legmagasabb épületmagasság 6m. Ezekkel a paraméterekkel lehet gondolkozni a területek jövőbeni hasznosítása során.

Dr. Nyitrai Judit ügyvéd jogi oldalról hozzáteszi, hogy az önkormányzattal kötöttek korábban egy megállapodást ingatlantulajdonosok, amit az önkormányzat szeretne tartani. Kiegészítésre kerülne azzal, hogy kiterjed a hatálya az elhangzott módosításokkal.

Aba Lehel főépítész elmondja, hogy a területek előzményeként fontos ismerni, hogy volt egy időszak, amikor ezek az amúgy mezőgazdasági használatú területek már Gksz övezeti besorolásúak voltak. Ezt követően történt valamilyen szabályozás módosítás, amivel visszaalakultak mezőgazdasági övezetté. A két besorolás, mint a területek értékét alapvetően meghatározó övezeti szempont közötti különbség alapozhatja meg az esetleges kártérítések ügyét. Ez indokolja elsősorban a mostani szabályozási folyamatot is.

Fülöp Zoltán alpolgármester elmondja közös telekalakítással valószínű mindenki jobban járhatna. Egyben van szabályozva a terület, új telkek alakíthatóak ki, így jobb hasznosítás érhető el.

Aba Lehel főépítész kiegészíti azzal, hogy a korábbi megállapodás is tulajdonképpen ezeket a szempontokat rögzítette. A városnak nincs lehetősége, nem érdeke, hogy a területek hasznosítását ennél jobban segítse, de a szabályozás eszközét tudja adni a jövőbeni fejlesztéshez.

A 050/1 és 050/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai részéről felmerül a kérdés, hogy ha 1-2 tulajdonos nem járul hozzá, akkor is át tudják-e minősíteni, illetve attól tartanak ezzel a módosítással belterületté nyilvánítani és adót vehetnek majd ki az ingatlanjukra és nem értik miért kell ilyen sürgősen eljárni.

Aba Lehel válaszában elmondja, hogy természetesen meg lehet csinálni, hogy bizonyos területeket kihagynak, de akkor egyesek nem járnak jól, a terület hézagossá marad, így a terület egységes rendeltetése/fejlesztetősége nem valósulna meg és végeredményben a város sem jár jól. A területek hosszú távú hasznosítását a településszerkezeti terv határozza meg. Ezen teljes területre a TSZT hosszú távon már egységesen Gksz felhasználást irányoz elő. Ehhez igazodna a mostani szabályozás, aminek keretében egyértelműen szerencsésebb, ha közterületek által közre zárt tömböként gondolkozunk. Ezért indokolt, hogy belevesszük ezt a két 0-s helyrajzi számot is. Az övezeti szabályozástól függetlenül, nem kötelező belterületbe vonni a telkeket, ez nem automatizmus innentől kezdve, ezt külön kérelmezni kell. A tulajdonosok, ha úgy döntenek, az eljárást követően is hagyhatják külterületi státuszban, mezőgazdasági művelés alatt a telkeiket. A Képviselő-testület különben attól, hogy 1-2 tulajdonos nem járul hozzá, még

Gksz-1-nek minősítheti, de azt hiszem ez olyan gesztus a várostól, hogy érdemes megnézni milyen előnyökkel járhat, mint főépítész nem látja a hátrányokat. A belterületté történő átminősítés tehát nem sürgős, ez nem mostani történet. A tárgyalási eljárás valóban gyorsított eljárás, és úgy gondolták, hogy kapjon helyet ebben az eljárásban ez a terület, mert már olyan régóta húzódik az ügye.

Dr. Nyitrai Judit megerősíti, hogy a 050/1 és 050/2 ingatlantulajdonosok most kerültek be ebbe a projektbe, de a 7000-es hrsz-ú területek miatt ez már rég folyamatban van. Azért választotta az önkormányzat ezt az eljárást, hogy ne húzódjon évekig. Új tervben kellett realizálni, és szakmai alapon döntött úgy az önkormányzat, hogy ezt a két területet is be kellene vonni. Korábban ez a két ingatlan kimaradt és állami főépítész azzal a kifogással élt, hogy mozaikos a kialakítás.

Balogh Csaba polgármester biztosítja a megjelenteket, hogy nem célja az önkormányzatnak most adók kivetése a Samsung miatt, M2 túl oldalán szeretnék, ha iparterület fejlődne, a szabályozás a lehetőségeket adja meg. A GK-1 egy magasabb besorolás, ebből semmi haszna nem lesz az önkormányzatnak. Szeretnék, hogy rendeződjön ez a terület.

Nyolcas-Kállai Mihály ingatlan tulajdonos elmondja, hogy nem ismerték ennek a két ingatlanok a tulajdonosait. A módosítással, ha jön egy befektető, akkor ott a lehetőség. Mindig volt érdeklődő a területre, ez jó terület, és egyre jobb, ezért kell véglegesíteni. Szeretnék, ha ez lezárulna.

Aba Lehel főépítész tájékoztatja a 050/1 és 050/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosait, ha a 7000-es területek átminősülnek Gksz-1-be, de a 050/1 és 050/2 mezőgazdasági területek maradnak, akkor is ott a lehetőség, hogy jön egy beruházó, aki nagy területen szeretne vállalkozni és az önök területét mezőgazdasági területként venné meg, nyilván nyomottabb áron és saját maga végzi el az övezeti átsorolást.

Dr. Nyitrai Judit zárásként elmondja, hogy a korábbi megállapodás módosítására kerülne sor, azzal, hogy indul egy új eljárás az itt bemutatott szakmai anyagokkal és ezzel teljesíti az önkormányzat a szerződésben foglaltakat.

Nagy Éva elmondja, hogy minden ingatlantulajdonosnak kiküldtünk egy levelet, amiben tájékoztattuk arról, hogy folyamatban van a rendezési terv módosítása, mely az ő tulajdonában lévő ingatlant is érinti. A levél mellé csatoltunk egy nyilatkozat nyomtatványt, amiben a hozzájárulásukat kértük a terület átsorolásához és településrendezési szerződés megkötéséhez. A kitöltött nyilatkozatokat azonban nem mindenkitől kaptuk vissza. Deák József telefonon jelezte, hogy életkora miatt nem vesz részt a tárgyaláson, de kérte, hogy külön nyilatkozata nélkül a terület kerüljön Gksz-1 övezeti besorolásba.

Kérjük, hogy aki még nem juttatta vissza, most töltsse ki az asztalon található üres nyomtatványt.