

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2019. november 21-i ülésére

Tárgy: Javaslat Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendelet (GÉSZ) Csanak városrész egy meghatározott terület-egységére vonatkozó módosítási eljárásának megindítására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a korábban hatályos, 2012-ben megalkotott helyi építési szabályzatának az időközben jelentősen megváltozott, vonatkozó országos jogszabályoknak megfelelő átdolgozásával - a 2018. decemberi ülésén alkotta meg Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII.14.) önkormányzati rendeletét (GÉSZ).

Ez a terv Csanak városrész vonatkozásában egy olyan korábbi városfejlesztési elképzelést tükrözött, amely az alapvetően kertvárosias lakóterületen, a Korona tér, és a tervezett Jogar utca környezetében egy olyan, a kertvárosi környezetnél intenzívebb, kisvárosias beépítést tesz lehetővé, ami akár városrészi alközpontként is tudna működni, és ami a területet szolgáltatási funkciókkal való ellátására is lehetőséget adna. Ez a koncepció 2007-ben született. Az azóta eltelt időszakban a kertvárosi rész szépen beépült, a Jogar utcaként elnevezett, jelenlegi beépítetlen terület fejlesztésére azonban egészen az elmúlt időszakig nem mutatkozott szándék. A közelmúltban a 6 db magántelekéből álló fejlesztési területen mindössze két telektömbben indult meg fejlesztés, de úgy, hogy kizárólag lakófunkciót terveztek be, és messze nem használták ki azokat a beépítési paramétereket, amelyeket az övezeti besorolás lehetővé tenne.

A Csanakért Egyesület 2019. szeptember 30-án a Jogar utca és Korona tér még beépítetlen területére vonatkozó építési előírások módosításának javaslatával kereste meg az Önkormányzatot (*1. sz. melléklet*). Levelükben kérték az előírások (Vt-10 és Vt-12 építési övezetekre vonatkozó szabályozási paraméterek) olyan irányú módosítását, amelyek biztosítják az újonnan létesülő épületek környező lakóépületekhez történő igazítását.

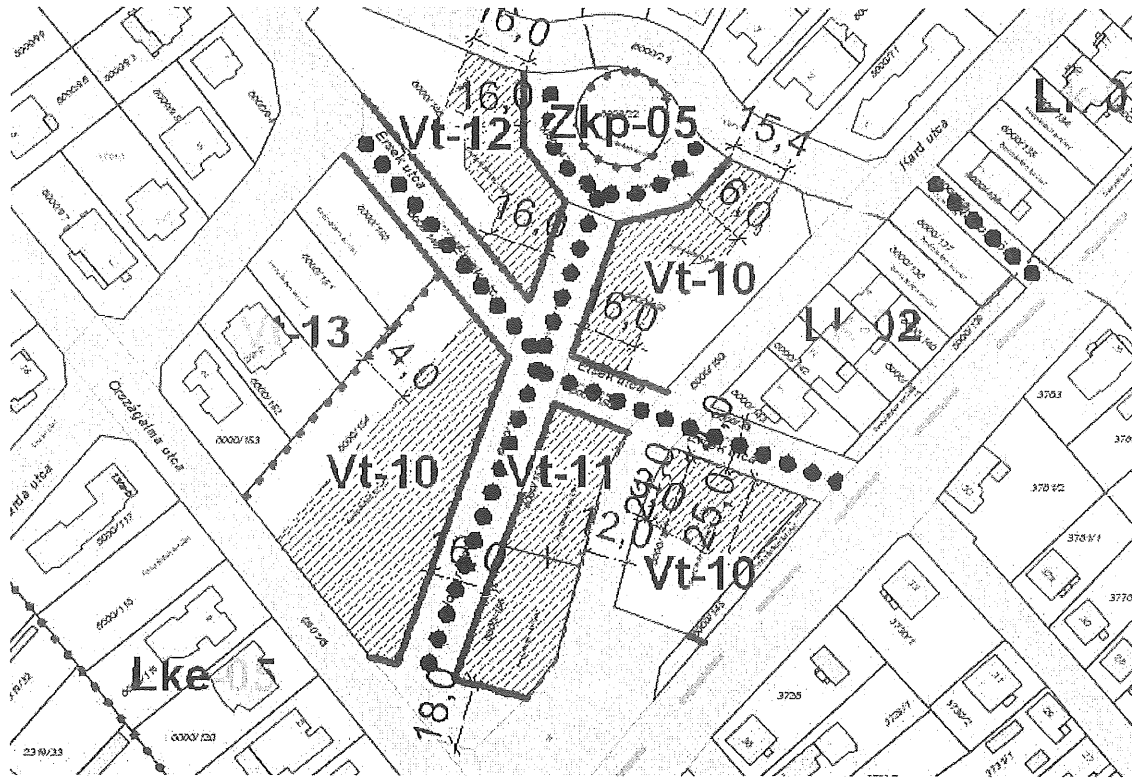
Előbbi levelét kiegészítve, az Egyesület 2019. október 3-án kelt levelében (*2. sz. melléklet*), – a képviselt lakóközösség érdekeinek védelmében – kérte, hogy a Képviselő-testület:

- a) a novemberi ülésén tűzze napirendre az érintett területre vonatkozó helyi építési szabályzat módosításának megindítását;
- b) a megindított módosítási eljárás idejére rendeljen el az érintett területre változtatási tilalmat annak érdekében, hogy a több hónapig tartó módosítási folyamat időtartama alatt az érintett területek hasznosítása a módosítás céljaival ellentétes tartalommal ne tudjon megtörténni.

A javasolt módosítással érintett ingatlanok:

Helyrajzi szám	Övezeti jel, szabályzás
8000/148	Vt-12
8000/154 és 8000/159 és 8000/161	Vt-10
8000/156, 8000/157	Vt-11
8000/22, 8000/147 és 8000/155	Jogar utca
8000/149, 8000/158 és 8000/36	Érsek utca
8000/21	Korona tér (közút)

Kivonat a hatályos szabályozási tervből:



A módosítási kérelemmel érintett építési telkek és a hatályos szabályozás főbb elemei:

hrszt.	telek területe	építési övezet	építhető lakásszám	megjegyzés
8000/148	2283 m ²	Vt-12	11 db	-
8000/159	2251 m ²	Vt-10	11 db	-
8000/154	3704 m ²	Vt-10	18 db	-
8000/157	851 m ²	Vt-11	5 db	3 lakásos lakóépület építése folyamatban (egyszerű bejelentés alapján)
8000/156	874 m ²	Vt-11	5 db	3 lakásos lakóépület építése folyamatban (egyszerű bejelentés alapján)
8000/161	1451 m ²	Vt-10	7 db	4 lakásos lakóépület építési engedélyezési eljárása folyamatban

Megvizsgálva az Egyesület **építési előírások módosítására** vonatkozó kérését megállapítható, hogy sem a piaci keresletre érzékeny fejlesztői igények, sem az elmúlt bő egy évtizedben ideköltöző lakók igényei nem igazolták vissza az alközpont kialakításának, szolgáltatási funkciók idetelepítésének szükségességét.

A belső sétányra rászervezett utcafronti beépítés helyett az előkertes, családi házas, vagy kertesház társasházi beépítésre van inkább kereslet, ami településképi illeszkedés szempontjából nem kifogásolható.

A kereslet megváltozását támasztja alá a 8000/157 és 8000/156 hrszt.-ú telkeken folyamatban lévő beruházás, illetve a 8000/161 hrszt.-ú ingatlanra benyújtott építési engedélyezési kérelem is.

Fentiek alapján szakmailag támogatható egy olyan módosítási eljárás megindítása, amelynek eredményeként az itt élő lakóközösség számára preferált módon a kertvárosi jelleggel megépült házak léptékéhez alkalmazkodó beépítés valósulhatna meg a területen.

A településrendezési eszközök módosításának jogszabályban meghatározott, kötött eljárásrendje van, melynek ütemezése az alábbiak szerint tervezett:

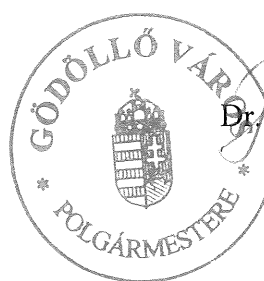
döntés az eljárás megindításáról	2019. november 21.
előzetes tájékoztatási szakasz (államigazgatási, önkormányzati és partnerségi, lakossági tájékoztatás)	2019. december
tervmódosítás kidolgozása	2020. január-február
véleményezési szakasz (államigazgatási, önkormányzati és partnerségi, lakossági egyeztetés)	2020. március
képviselő-testületi döntés (véleményezési szakasz lezárásáról, észrevételek elfogadásáról)	2020. április
végző szakmai véleményezési szakasz	2020. május
képviselő-testületi döntés (elfogadásról)	2020. június
módosító rendelet hatálybalépése	2020. július

Tisztelt Képviselő-testület!

Városunkban kiemelten fontos, hogy az építési beruházások a környezetbe harmonikusan illeszkedve, minőségi, értékteremtő, és az érintett lakóközösség által elfogadható módon készüljenek el, tovább emelve ezzel Gödöllő presztízsét.

Kérem ezért, hogy méltányolva az érintett lakóközösség érdekeit képviselő Egyesület kérését, az előterjesztés megvitatása után támogassák és hagyják jóvá a határozati-javaslatot!

Gödöllő, 2019. november 14.



Dr. Gémesi György

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kezdeményezi Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítását *Csanak városrész Országalma utca – Palást utca – (8000/21) hrsz.-ú közút – Kard utca – Érsek utca – Babati utca által határolt területére*, és az egyeztetési eljárás során esetlegesen beérkező egyéb módosítási kérelmekkel érintett területekre.

Határidő: folyamatos

Felelős: Dr. Gémesi György polgármester (a főépítész útján)

Indítvány a Vt-10 és Vt-12 szabályzás paramétereinek módosítására

A módosításban érintett területek

Helyrajzi szám	Övezeti jel, szabályzás
8000/148	Vt-12
8000/154	Vt-10
8000/159	Vt-10

A módosítás szükségessége

A gödöllői önkormányzat a Korona tér beépítetlen területeire már nem tervez és nem irányoz elő településközponti célú fejlesztést (pl. rendelőintézet, óvoda). Mivel jelenleg a terület hasznosításának kizárólagos célja lakóingatlanok építése, ezért a településközponti területi (Vt) szabályzás fenntartását településképi szempontok miatt nem tartjuk indokoltnak, és indítványozzuk annak olyan irányú módosítását, amely az újonnan létesülő lakóépületeket a környező lakóépületekhez igazítja.

A környező épületek zömét Lke-05/06 és Vt-13 szabályzás szerint felépült kertvárosi lakóingatlanok alkotják. Mivel a beépítetlen területekre (a telkek méretei miatt) a fent említett szabályzások nem alkalmazhatók, illetve a telkek felosztását és külön-külön közművesítését nem tartjuk valószínűnek, ezért indítványozzuk a területre hatályos Vt-10 és Vt-12 szabályzás paramétereinek módosítását, oly módon hogy az szinkronba kerüljön az Lke-05/06 és Vt-13 szabályzások irányelveivel.

Módosítandó paraméterek

Épülettömeg, épületszám, lakásszám

Az épülettömeg jellemző azon beruházói igény kapcsán került módosításként bevezetésre, hogy az egy tömegben létesítendő épület (társasház) helyett minden lakás külön tömegben, különálló lakóházként tudjon megépülni. Kiemelendő, hogy az épülettömeg jellemző nem része Gödöllő Város (közzé tett) Helyi Építési Szabályzatának (GÉSZ).

A paraméter tulajdonképpen ezt írja elő: épületszám = lakásszám.

Javaslatunkban indítványozzuk az épülettömeg, mint szabályzási jellemző kivezetését, és helyette az épületszám és lakásszám külön szabályozását az alábbiak szerint:

	Jelenleg hatályos	Indítványozott
Vt-10, Vt-12	az elhelyezhető lakások (épületek) száma legfeljebb a telekterület /200 m ² lefelé kerekítve.	- az elhelyezhető épületek száma legfeljebb a telekterület /800 m² lefelé kerekítve - épületen belül kialakítható lakások száma: 1

Az épületen belül kialakítható lakások számára tett javaslatunk megfelel a terület környékén kialakult lakássűrűségnek.

Az Lke-05/06 szabályzásból kiindulva nem találtunk olyan elemet, amely a környék beépítési sűrűségéhez tudná igazítani az új beépítéseket, ezért ezen pont tisztázásához az önkormányzat segítségét kérjük.

Az elhelyezendő épületet több lakásos társasház esetén lakásonként önállóan, egymáshoz képest szabadonálló módon javasoljuk elhelyezni.

Előkert

A településközponti területi (Vt) szabályzás előkert nélküli, utcafrontos beépítést irányoz elő. Ezen paraméter módosítását a folyamatban lévő, illetve tervezett beruházások szintén kérvényezték, amivel indítványunkban mi is egyetértünk.

	Jelenleg hatályos	Indítványozott
Vt-10, Vt-12	0m	5m, 10m (kialakult állapot szerint)

Megengedett legnagyobb épületmagasság és utcai homlokzatmagasság

A településközponti szabályzás 6 méter épületmagasságot tesz lehetővé, amit az indokol, hogy a földszinten elhelyezkedő szolgáltató célú épületek fölött lehessen emeleti lakásokat létesíteni, melyek így a szűkösebb lehetőségek miatt nagyobb lakóteret tesznek lehetővé.

Mivel nincsenek előírányozott városrész-alközponti célú fejlesztések, ezért ezen paraméter fenntartása nem indokolt, helyette a környező lakóházakra (Lke-05/06, Vt-13) előírt épületmagasságot javasoljuk, illetve a 8000/148 (Vt-12) terület esetén még további fél méter csökkentést is indokoltnak tartunk, mivel a 8000/148 telek területszintje domborzati adottságai miatt a Korona téri járda szintjét több mint 1 méterrel meghaladja.

	Jelenleg hatályos	Indítványozott
Vt-10	6m	5m
Vt-12	5m	4,5m

Legnagyobb beépítettség

A településközponti szabályzás a szolgáltató típusú épületek számára nagyobb beépíthetőséget tesz lehetővé, ami lakóingatlanok esetében nem indokolt, ezért a környező lakóházakra (Lke-05/06, Vt-13) előírt beépítettséget javasoljuk alkalmazni.

	Jelenleg hatályos	Indítványozott
Vt-10	40%	25%
Vt-12	30%	25%

Legkisebb kialakítandó zöldfelület

A településközponti szabályzás a szolgáltató típusú épületek számára engedélyezi a kisebb területű zöldfelület kialakítását, elősegítve a szolgáltatói célú feladatok ellátását.

Mivel a terület hasznosításának kizárólagos célja kertvárosi lakóépületek létesítése, ezért javasoljuk a zöldfelület nagyságának összehangolását a környező lakóházak (Lke-05/06, Vt-13) előírásával.

	Jelenleg hatályos	Indítványozott
Vt-10	30%	60%
Vt-12	50%	60%

Kiegészítés

a 2019.10.01-én tárgyalta „Indítvány a Vt-10 és Vt-12 szabályzás paramétereinek módosítására” dokumentumhoz

A Csanaki városrész Korona tér környékére elképzelt településközponti fejlesztései nem valósultak meg 2002 óta, és erre a jövőben sincs kilátás. Ennek tudatában indokolt az idevonatkozó építési szabályozás átalakítása oly módon, hogy ezen a területen a környezetbe jól illeszkedő, a város és az ott lakók érdekeit egyaránt figyelembe vevő beruházások valósulhassanak meg.

A módosításban érintett területek

Helyrajzi szám	Övezeti jel, szabályzás
8000/148	Vt-12
8000/154 és 8000/159 és 8000/161	Vt-10
8000/156, 8000/157	Vt-11
8000/22, 8000/147 és 8000/155	Jogar utca
8000/149, 8000/158 és 8000/36	Érsek utca
8000/21 és	Korona tér (közút)

A Csanakért Egyesület javasolja és kéri a képviselt lakóközösség érdekeinek védelmében, valamint a 2019.09.30-án megküldött, 2019.10.01-én személyesen – Polgármester úr, Jegyző úr és Főépítész asszony jelenlétében - áttárgyalta fenti tárgykörben történő szabályozás módosításának értelmében, hogy a 2019. november hónap során esedékes Önkormányzati képviselőtestületi ülésen:

- a Tisztelt Képviselőtestület tűzze napirendre a fenti érintett helyrajzi számú területek újabb szabályozásának megindító határozati javaslatát, és arról a szabályozási folyamat megindítását tartalmazó döntést hozni szíveskedjen;
- a Tisztelt Képviselőtestület a megindított és vonatkozó szabályozási módosítás folyamata alatt, az érintett fenti felsorolt területekre vonatkozóan „Változtatási tilalom” elrendelését tartalmazó határozatot hozzon annak érdekében, hogy a több hónapos időigényű szabályozási módosítási folyamat időtartama alatt az érintett területek hasznosítása, a módosítás céljaival ellentétes tartalommal ne tudjon megtörténni.
- Kérjük ezen kívül Egyesületünket írásban értesíteni (info@csanakert.hu, tdarabont@yahoo.com, Országalmá u. 13/A, +36 30 627 6581), amennyiben az érintett területeken építési engedély kiadására készülnek.
- Kérünk továbbá tájékoztatást a 2019. szept. 26-án megkért ügyfélminősítésünk státuszáról a 8000/161 hrsz. telek vonatkozásában.

Kérjük továbbá ezúton, hogy a benyújtott módosítási kérelemre és annak kiegészítésére vonatkozóan írásban reagálni szíveskedjenek a Csanakért Egyesület felé legkésőbb **2019. október 11-ig**.

Köszönettel,

Csanakért Egyesület,

Darabont Tibor, elnök

Kelt, Gödöllő, 2019. október 3.