

Gödöllő Város Polgármestere

E l ő t e r j e s z t é s

a Képviselő-testület 2019. szeptember 19-i ülésére

Tárgy: Javaslat Gödöllő város településrendezési eszközei (TSZT, GÉSZ) módosítása
 véleményezési szakaszának lezárására

Előterjesztő: Dr. Gémesi György polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Gödöllő város településrendezési eszközeinek (85/2009. (IV.23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet) módosításáról a Képviselő-testület a 116/2019. (V.30.) sz. önkormányzati határozatával döntött.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározottaknak megfelelően teljes eljárásban történik. A teljes eljárás előzetes tájékoztatási, véleményezési, végső szakmai véleményezési, valamint elfogadási és hatálybaléptetési szakaszból áll.

A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell a partnerekkel, az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel, településszerkezeti terv esetén a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal **(véleményezési szakasz)**.

A véleménynek tartalmaznia kell:

- az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően **a beérkezett véleményeket** - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - **ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt.** A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz a döntés dokumentálásával és közzétételével zárul. (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§)

A településrendezési eszközök felülvizsgálatának partnerségi egyeztetésére a településfejlesztéssel, településrendezéssel és a településkép védelmével összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2017. (X.19.) önkormányzati rendelet és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározottak alapján került sor az alábbiak szerint:

- munkaközi tájékoztató került kihelyezésre közterületi hirdetőfelületekre,
- a munkaközi tájékoztató megjelent a Gödöllői Szolgálatban,

- az önkormányzati honlapon a munkaközi tájékoztató mellett megjelentek a módosítási dokumentációk teljes terjedelmükben;
- a tervezetekkel kapcsolatban lakossági fórumra került sor 2019. augusztus 27-én.

A lakossági fórumon kizárólag a Premontrei területekkel kapcsolatos észrevételek érkeztek. Tekintve, hogy sem ezen a fórumon, sem a Premontrei Rend szervezésében megrendezésre került későbbi tájékoztató fórumon nem sikerült megnyugtatóan rendezni a területre vonatkozó szabályozási kérdéseket, további egyeztetések szükségesek a konszenzusos megoldás kialakításához. Az Önkormányzat a további egyeztetés eredményének figyelembe vételével tud csak döntést hozni mind az eredeti, Premontreiek által kezdeményezett, mind az arra vonatkozó lakossági módosítási kérelmekről.

A Premontrei területre vonatkozó észrevételek kivételével a többi beérkezett véleményt a településtervező közreműködésével három csoportra osztottuk: elfogadásra javasolt, elfogadásra nem, vagy részlegesen javasolt, illetve döntést nem igénylő észrevétel. A vélemények ismertetését, az azokra adott választ, valamint indoklásukat az **előterjesztés melléklete** tartalmazza.

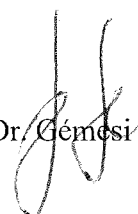
A véleményezési szakasz lezárásáról szóló testületi döntést követően az eljárás, a Premontrei területen kívüli területre vonatkozóan a dokumentáció véglegesítésével és végső szakmai véleményezési szakasszal folytatódik. (A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdésének megfelelően a polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét vagy elfogadott észrevétel esetén a javított tervezetet, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.)

A Premontrei területekre vonatkozó módosítással kapcsolatban a dokumentáció véglegesítését csak a további egyeztetésekkel kialakított konszenzus létrejötte után tudjuk megkezdeni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztés megismerése és megvitatása után a következő határozati javaslatot fogadják el.

Gödöllő, 2019. szeptember 13.


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 Gödöllő város településrendezési eszközeinek (85/2009. (IV.23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv, Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet) módosítása véleményezési szakaszában beérkezett vélemények közül

- a) az előterjesztés mellékletében elfogadásra javasolt véleményeket elfogadja és hozzájárul azoknak a tervezeteken történő átvezetéséhez,
- b) az előterjesztés mellékletében elfogadásra nem javasolt véleményeket nem fogadja el a mellékletben szereplő szakmai indoklással.

A Premontrei Rend tulajdonában álló területre vonatkozóan a területen található társasházak által delegált megbízottak, a Rend és az önkormányzat közötti további egyeztetés szükséges.

Határidő: folyamatos

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

I. államigazgatási szervek

Észrevétel:	Válasz, indoklás:
1. Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész PE/AF/ Köszönettel vettük Gödöllő város településfejlesztési koncepció készítésére, valamint településrendezési eszközeinek felülvizsgálatára vonatkozó dokumentációt, amellyel kapcsolatosan a <i>településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről</i> szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) 38.§-a szerint az alábbi véleményt adjuk. A vizsgálati és alátámasztó munkarészekkel kapcsolatos észrevételünk nem merült fel. A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos megjegyzéseink: 1. A benyújtott tervdokumentáció a módosító rendelet-tervezetet nem, csak a változtatásokkal egybeszerkesztett rendelet-tervezetet tartalmazta; illetve a rendelet mellékletét képező módosulandó szabályozási tervlapok csak a vizsgálati munkarészben kerültek bemutatásra. Kérjük, hogy szíveskedjenek a dokumentációt a módosító rendelet-tervezettel és a módosítást magába foglaló szabályozási tervlapokkal, valamint az azok értelmezését elősegítő jelmagyarázattal kiegészíteni. 2. Javasoljuk a rendelet-tervezet szövegének ellenőrzését és amennyiben szükséges a módosítását nyelvtani, nyelvhelyességi szempontból. 3. Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és szükséges esetben a módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jszer. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni. A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, valamint építészeti szempontból nehezen értelmezhető, vagy ellentmondásos fogalmakat, szókapcsolatokat, feltételeket, előírásokat tartalmaznak. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet 32.§ (16) bekezdés b) pontjának felülvizsgálatát kérjük. Kérjük, hogy ellenőrizték a rendelet-tervezet szövegét, különös tekintettel a kialakult állapotra utaló előírásokra. Felhívjuk figyelmüket, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat kialakult állapotot rögzít, ott nem szabályoz, így ennek megfelelően a HÉSZ-re épülő építészeti hatósági engedélyezési eljárások során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedést vizsgálni kell. Fentiekkel kapcsolatban megjegyezzük, hogy a már beépített területekre vonatkozóan a magasabb rendű jogszabályok nem teszik kötelezővé az adott terület szabályozását. Fentiekre tekintettel a vonatkozó rendelkezések felülvizsgálatát kérjük. [Pl.: rendelet-tervezet 1. melléklet „124a.” sorában szereplő értékek] 4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ az építés helyi rendjének biztosítása érdekében szabályoz, ezért azokat a jogszabályhelyeket, melyek nem az építés helyi rendjével kapcsolatosak kérjük, hogy töröljék a rendelet-tervezetből. Véleményünk szerint pl.: fásítással, növénytelepítéssel kapcsolatos előírások meghatározása nem a helyi építési szabályzat feladata, hanem egyéb önkormányzati rendeletben [pl.: településképi rendelet] lenne célszerű ezen rendelkezéseknek a megfogalmazása. Fentiekre tekintettel kérjük a rendelet-	
	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ változtatásai módosító rendelet formájában kerülnek megküldésre az Állami Főépítész részére záró véleményezés céljából. Elfogadásra javasolt észrevétel. Ellenőrzésre és pontosításra kerül a tervezet a véglegesítés során. Elfogadásra javasolt észrevétel. Ellenőrzésre és pontosításra kerül a tervezet a véglegesítés során. A rendelkezés célja, hogy a területen a terepszint alatt építmény elhelyezhető legyen, de a beépítés illeszkedjék a környezet beépítéséhez. Elfogadásra javasolt észrevétel. Ellenőrzésre és pontosításra kerül a tervezet a véglegesítés során. Elfogadásra javasolt észrevétel. Ellenőrzésre és pontosításra kerül a tervezet a véglegesítés során.

tervezet felülvizsgálatát. [Pl.: rendelet-tervezet 5.§ (3) bekezdés; 32.§ (16) bekezdés e) pont; stb.]	
Az egyeztetési eljárásra vonatkozó megjegyzéseink: 1. A településrendezési tervek egyeztetési eljárásának további rendjével kapcsolatban jelezzük, hogy az esetlegesen eltérő vélemények tisztázása a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (1) bekezdése alapján történhet. 2. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése előírja, hogy a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. 3. Előzetesen jelezzük, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. fejeztében meghatározott végső szakmai véleményezési szakaszban a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (1) bekezdésében rögzített összes dokumentum megküldése szükséges Hivatalunk részére. Ezen dokumentumokhoz csatolni kell a polgármester nyilatkozatát, melyben rögzítésre kerül, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 29.§-ában rögzített partnerségi egyeztetés a helyi szabályokban megállapított eljárásrend szerint megfelelően lefolytatásra került és a partnerségi egyeztetés eredménye a településrendezési eszközökben megfelelő módon figyelembevételre kerültek. 4. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28.§ (4) bekezdése szerint településrendezési eszköz, vagy azok módosítása, véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el, kivéve a magasabb szintű jogszabály rendelkezésének változása miatti ellentétes előírás hatályon kívül helyezése esetén. 5. Felhívjuk szíves figyelmét, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (7) bekezdése értelmében a koncepció vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a stratégia és a településszerkezeti terv vagy azok módosításának elfogadását. A településszerkezeti terv vagy módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását.	Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt. Az eljárás a továbbiakban is a vonatkozó jogszabályokban rögzített eljárás szerint kerül lefolytatásra.
2. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály PE-06/KTF/13922-5/2019	
A tervezett módosításokkal kapcsolatban a következő észrevételeket tesszük: A 02581143 hrsz.-ú erdőterület temető céljára használt részének Kb-Tem-O1 jelű övezetbe történő átsorolása kapcsán (P4.1 illetve U4.2 számú módosítás) az alábbiakat jegyezzük meg: A terület részét képezi a HUDI20023 jelű Gödöllői-dombság nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek (Natura 2000). Az ingatlan tulajdoni lapja alapján, valamint a Járási Hivatal rendelkezésére álló térinformatikai adatok alapján a földrészlet fokozottan védett természeti terület részét képezi. Továbbá a terület üzem tervezett erdő, melynek elsődleges rendeltetése természetvédelmi erdő. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 28. § (3) bekezdése alapján: „A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.” A Tvt. 40. § (2) bekezdése alapján: „Fokozottan védett természeti területén csak természetvédelmi kezelés, a 38. § (1) bekezdése alapján engedélyezett tevékenység, továbbá - a lehetőséghez képest - a természetvédelmi hatósággal egyeztetett közvetlen élet- és vagyon védelmi beavatkozás végezhető.” A fenti jogszabályi előírások alapján a tervezett változtatási szándéknak jogszabályi akadálya van, ezért nem járulunk hozzá. A fentiek figyelembevételével, javasoljuk, hogy az Önkormányzat vegye fel a kapcsolatot a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósággal (a továbbiakban: Igazgatóság), mint a terület természetvédelmi kezelőjével, és kijelölőjével, a terület védelmi státuszának helyzetét illetően, valamint a Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály Erdőtervezési Osztályával az üzemtervezett erdő érintettségét illetően. Amennyiben a terület védelmi státuszának helyzete rendezésre kerül javasoljuk, megvizsgálni, a tervezett átsorolás, a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok	Elfogadásra nem javasolt észrevétel. Indoklás: A dokumentáció a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak megküldésre került, a jogszabály által megszabott határidőre nem érkezett tőlük válasz. Külön egyeztetés keretében beszerzésre kerül az átsoroláshoz szükséges hozzájárulás. Az Erdőgazdálkodási Főosztály az átsoroláshoz hozzájárult. Tekintve, hogy természetben fennálló állapot településrendezési eszközökben történő átvezetéséről, és nem egy tervezett beruházás előkészítéséről van szó, környezeti hatása a módosításnak nincsen, a területen jelenleg is meglévő élőhelytípusok érintetlenül maradnak. Külön hatásbecslés készítése fentiek miatt nem releváns.

természetvédelmi helyzetére gyakorolt várható hatásait. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet] 1. § (3) bekezdésének a) pontja értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatások jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. 5(1) bekezdése kimondja: Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hárassal lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területén előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat. A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése alapján: Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni. A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (5) bekezdésének a) pontja alapján: A hatásbecslést - az e §, valamint a 10/A. § rendelkezéseinek figyelembevételével a környezeti vizsgálati eljárásban kell lefolytatni, ha a terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló jogszabály hatálya alá tartozik. Amennyiben a Kapucinus temető területének (0258/143 hrsz.-ú ingatlan temető területként használt része) jogi, ingatlan-nyilvántartási helyzete rendezésre kerül, a Járási Hivatal az tervezett átsorolást egy későbbi módosítási eljárás során a tényleges álláspontoknak történő megfeleltetés céljából nem kifogásolja. Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Járási Hivatal bevonását az egyes eljárásokba a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában. Kérjük, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése értelmében a jóváhagyott terv egy példányát digitális formátumban az ügyiratszámra hivatkozva szíveskedjenek megküldeni a Járási Hivatal (1072 Budapest1 Nagy Diófa utca 10-12.) részére.	
3. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	
<i>Jogszabályban meghatározott határidőn belül nem érkezett észrevétel.</i>	<i>A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságától a 2. észrevétel miatt külön egyeztetés keretében beszerzésre kerül a hozzájárulás.</i>
4. Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság 01525-0017/2019	
A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban <u>tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk</u>, a 01525-0010/2019 iktatószámon adott előzetes véleményünket továbbra is fenntartjuk, az alábbiakra hívjuk fel a figyelmet: A jelenleg nem üzemelő Gödöllő keleti vízbázis újra üzembe állítása esetén javasoljuk az Üzemeltető Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV Zrt) és Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztályának FKI-K1-IO) megkeresése a vízbázis állapotával és kijelölésével kapcsolatos kérdésekben. Tárgyi témában kelt levelével kapcsolatban tájékoztatom továbbá, hogy környezeti hatás jelentőségének megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (1.1 1.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján Igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában. A végleges terveket elegendő elektronikusan megküldeni Igazgatóságunknak. A településrendezési és településfejlesztési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.	Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.

5. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	
Jogszámban meghatározott határidőn belül nem érkezett észrevétel.	
6. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály BP/PNEF-TKI/01862-7/2019; BP/PNEF-TKI/01862-8/2019	
Tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a tervezetet <u>közegészségügyi szempontból elfogadja</u>. Gödöllő - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő város. A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. A BFKH nyilvántartása szerint Gödöllő területén belül az alábbi természetes gyógytényező található: Ásványvizes kút: Gödöllő B-74 OKK (külső - fürdési célú - felhasználásra), engedély szám: 490-4/GYF/2009 A B-74 OKK számú kút miocén korban bezárult víztestet, egy különálló, fosszilis zárványt csapol meg. A víztest oldalirányból is zártnak minősíthető. Az esetleges felszíni szennyezés a kút által megnyitott réteget 72,7 évnél hosszabb idő alatt éri el, így a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 2.§. és 3.§. értelmében a belső védőövezet kötelező kijelölésén túl védőidom és védőterület kijelölése nem szükséges. A kút védettségét a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben előírtak szerint a belső védőövezet fenntartásával a továbbiakban is biztosítani kell. A BFKH jelen véleményét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet 9. számú mellékletében; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészség-ügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki. A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg. A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).	Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.
7. Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	
Jogszámban meghatározott határidőn belül nem érkezett észrevétel.	
8. Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály 10.067-5/2019	
Tárgyi ügyben tett megkeresésére a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 08.) Korm. rendelet, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó rendelkezései alapján biztosított jogkörömben az alábbi véleményt adom: Tekintettel arra, hogy a véleményezésre benyújtott Településrendezési Terv módosítás által érintett ingatlanok - az erdőterületek cseréinek kivételével - külterületi mezőgazdasági hasznosítás alatt álló termőföldterületeket nem érintenek, a véleményezésre megküldött egyeztetési anyagban foglaltak ellen a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztálya földvédelmi	Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.

szempontból kifogást nem emel. Felhívom az Önkormányzat figyelmet arra, hogy a tervezett beruházások megvalósulását követően, - 30 napon belül - a megvalósulás tényét a területileg illetékes Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya részére be kell jelenteni, továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 28.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint előírt dokumentumokat be kell nyújtani.	
9. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály 10120-2/2019/h	
Megkeresésükre értesítem, hogy a véleményezésre megküldött településrendezési tervezett módosításait megvizsgáltam és azzal kapcsolatban tájékoztatom, hogy az előzetes tájékoztatásom során adott 8213-2/2019/h. nyt. nyilvántartási számú ügydarabban leírtakat továbbra is fenntartom. A véleményezésre megküldött dokumentáció figyelembe veszi korábbi adatszolgáltatásomat és tájékoztatásomat, ezért <u>a tervezett módosítás ellen kifogással nem élek.</u> Jelen állásfoglalást, mint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. mellékletének 20. pontjában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (2) m) pontjára. Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. sz. melléklet 14. b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.	Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.
10. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala Építményengedélyezési Osztály	
<i>Jogsabályban meghatározott határidőn belül nem érkezett észrevétel.</i>	
11. Országos Atomenergia Hivatal OAH-2019-00028-0687/2019 (AL)	
Az Országos Atomenergia Hivatalnál (OAH) 2019. augusztus 8-án érkezett, fenti számú levelével tájékoztatást adott részünkre a módosított településrendezési eszközeik véleményezési dokumentációjának elkészültéről, melyhez kérte jogszabályon alapuló állásfoglalásunk megadását. Az OAH alapvető és más további feladatkörét az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény (Atv.) 17. §-a, a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Korm. rendelet, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai, valamint további jogszabályok határozzák meg. A tárggyal összefüggő OAH véleményezési jogköréről a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: EljR.), illetve annak 9. melléklete rendelkezik. A jogszabályban foglalt kötelezettségeinknek megfelelően a módosítás tervdokumentációját, annak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit az OAH áttekintette. Az EljR. felhatalmazása alapján, megkeresésére válaszolva, az alábbi tájékoztatást adom: A tervezési terület figyelembe veendő közelségében, az OAH hatáskörébe tartozó létesítményként az MTA Energiatudományi Kutatóközpont kutatóreaktora, a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora, valamint a Püspökszilágy határában található Radioaktív Hulladék Feldolgozó és Tároló üzemel. Tájékoztatom ugyanakkor, hogy <u>Gödöllő Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH hatás- és feladatköréit nem érinti.</u> Felhívom a figyelmet hogy a Korm. rendelet 7. § (6) bekezdése értelmében, a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló 30 km-es körzetében mindazon veszélyes létesítmények és tevékenységek engedélyezése esetén, amelyek tekintetében jogszabály védőtávolság kijelölését írja elő, az engedélyezést végző hatóság az eljárása megindításáról tájékoztatja a biztonsági övezetet kijelölő szervet (az OAH-t), valamint a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló	Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.

engedélyesét. Az ilyen eljárásban az OAH és a Korm. rendelet szerinti engedélyes ügyfélnek minősül.
Tájékoztatatom továbbá, hogy az elfogadott településrendezési eszközökről az EljR. 43. § (2) bekezdésének megfelelő tájékoztatást elektronikusan kérjük megküldeni!

II. érintett önkormányzatok

Észrevétel:	Válasz, indoklás:
1. Pest Megyei Főépítész 780-6/2019 Gödöllő város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének felülvizsgálatáról szóló, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Településrendezési kódex) 38. § (2) bekezdése szerinti véleménykérő levelet köszönettel megkaptam. A megküldött egyeztetési dokumentáció átnézését követően a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. § (3) és (5) bekezdésének, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009.(IX. 15.) Korm. rend. 9. § (1) bekezdés d) pontjának megfelelően az alábbiakban fogalmazom meg a véleményem: A véleményezett dokumentáció átlátható, de a tárgyi tervek módosítási szándéka vélhetően nem ellentétes a Magyarország és egyes kiemelt térségek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv), de ennek igazolása kiegészítendő. 1. A városias települési térség változása című fejezet mind a jóváhagyandó, mind az alátámasztó munkarészben hibás számításon alapul. A 2018. évi CXXXIX. törvény 8. sz. melléklete alapján kiindulásként szereplő 1938,68 ha-nyi települési térség helyes. A 2 %-os maximális beépítésre szánt növekmény nagysága felülvizsgálandó: (U4. U6 számú módosítás) a települési térségen kívül az egyéb előírások betartása mellett. A megengedett 2 %-os növekmény azonban csak növekmény marad, nem lesz része a városias településnek, ezért hibás a következő megállapítás: „... városias települési térségbe sorolt terület 1961,8724 hektár.” Ezt szükséges pontosítani. 2. A térségi megfeleltetést segítő térkép-kivágatokon nem látszódnak a módosítással érintett területek. Beazonosításuk így nehézkes és időigényes. 3. A városias települési térség növekménye részben a jelen módosítás során a mezőgazdasági térség kárára; az U4 számmal jelölt módosítás egy része: Kb-Tem 0,2912 ha) Megjegyzendő, hogy: a) az egész jelenlegi temetőn Vt területfelhasználás jele található a különleges területfelhasználást jelölő szürke szín felett is a tervezett TSZT kivágaton, b) a Kapucinus tér különleges területbe való sorolása nem látszik a térkép-kivágatokon, illetve így nem lehet tudni, milyen térségben található (feltehetően települési), és milyen területfelhasználás van most a „nem beép. ter”-ületen: nem beép. tér 0 K-Hit (1,9861 ha) 4. U4 Az erdőgazdálkodási térségtől való eltérés részben: Ev 0 Kb-Tem terület-felhasználás változás mértéke. 5. Az U6 módosítás során a mezőgazdasági térségtől való eltérés: az Ee, K-Okt, területfelhasználás kijelölése, amiből a K-Okt területfelhasználás egyben a városias települési térség növekménye is. 6. Az U6 módosítás során az erdőgazdálkodás térségtől való eltérés: az K-Okt, Kb-Tem, V területfelhasználás kijelölése, amiből a K-Okt terület-felhasználás egyben a városias települési térség növekménye is. 7. Az U6 módosítás során szintén a mezőgazdasági térség kárára történik az erdőterületek pótlása: Má 0 Eg 8. Az U6 módosítás során nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben kerül pótlásra erdőterület: Kb 0 Eg. Sajnos ez a módosítás nem felel meg a TrTv. 38. § (5)-ben foglaltaknak. „A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási egységként - csak zöldterület, továbbá a beépítésre szánt és	Elfogadásra javasolt észrevétel. Pontosításra kerül. Pontosításra került. Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt. Egyeztetve az észrevételezővel, további intézkedés nem szükséges. Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt. Pontosításra kerül a 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései szerint. Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt. Egyeztetve az észrevételezővel, további intézkedés nem szükséges. Elfogadásra javasolt észrevétel. Kiegészítésre kerül a tervezet a véglegesítés során. Elfogadásra javasolt észrevétel. Kiegészítésre kerül a TSZT leírásának véglegesítés során. Elfogadásra javasolt észrevétel. Kiegészítésre kerül a TSZT leírásának véglegesítés során. Elfogadásra javasolt észrevétel. Pontosításra kerül a 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései szerint. Elfogadásra javasolt észrevétel. Kiegészítésre kerül a TSZT leírásának véglegesítés során. Elfogadásra nem javasolt észrevétel. Indoklás: Hatósági határozatok rögzítik a pótlás helyét. Az erdőterületek visszapótlására

beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt rekreációs célú terület jelölhető ki.”

vonatkozó eljárás a 2018. évi CXXXIX. törvény hatályba lépése előtt indult. (Az eljárás kezdete: 2018.06.08. A törvény hatályba lépése: 2019.01.02., egyes rendelkezések később.)

	TrTv-BATrT (forrás: https://oeny.e-epites.hu/oeny/4tr/#/tudas/interaktiv-terkep)	Hatályos TSZT	Tervezett TSZT
U4.1 U4.2 P4.1			
U6			
U6			
U6			

9. Megjegyzem, hogy az erdőpótlás mellett, a Tftv. 13. § (3) bekezdés szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni” az U4, U6 számú módosítás esetében a Vt és a K-Okt, K-Hit területfelhasználás kijelöléséhez.

10. Ökológiai hálózat, ökológiai folyosójának és erdők övezetébe esik az U4.2 módosítás, de a Tftv előírásaival a kijelölés nem ellentétes.

11. TSZT módosítást is járnak a következő módosítási szándékok:

	Módosítási szándék	Megjegyzés
1	Tamás atya utca szabályozása	Támogatható.
10	hrsz 4411/4 szabályozási vonal törlése	Támogatható. <u>A szabályozási vonalat a meglévő beépítés és kerítés miatt geodéziai felmérés alapján javasolt pontosítani.</u>
11		
2	lásd: 10 (Gárdonyi utca saroktelek)	Támogatható. <u>A szabályozási vonalat a meglévő beépítés és kerítés miatt geodéziai felmérés alapján javasolt pontosítani.</u>
3	lásd: U5 (Mandula utca – Tél utca)	Támogatható.
4	lásd: U7 (lakossági észrevétel)	Támogatható, amennyiben az Lke-03 övezetnek megfelel a maradó telek paramétere.
5	lásd: U6 (Premontrei Apátság)	Elviekben támogatható. <u>A Térségi megfeleltetés kiegészítendő.</u>
U1	Hrsz 4074 szabályozási vonal módosítása	Támogatható.
U4	Övezetmódosítás (K-Tem-01 / Vt-07) (Kapucinus Rendházak Irodája)	Elviekben támogatható. <u>A Térségi megfeleltetés kiegészítendő.</u>
U5	Hrsz 4429/2 telekalakítás, szabályozási vonal	Támogatható.

Elfogadásra javasolt észrevétel.

Kiegészítésre kerül a TSZT leírásának véglegesítés során (Tftv. 12.§ (3) bekezdés szerint) a zöldterület, illetve erdő-terület kijelölése.

Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.

Egyeztetve az észrevételezővel, további intézkedés nem szükséges.

Elfogadásra javasolt észrevétel.

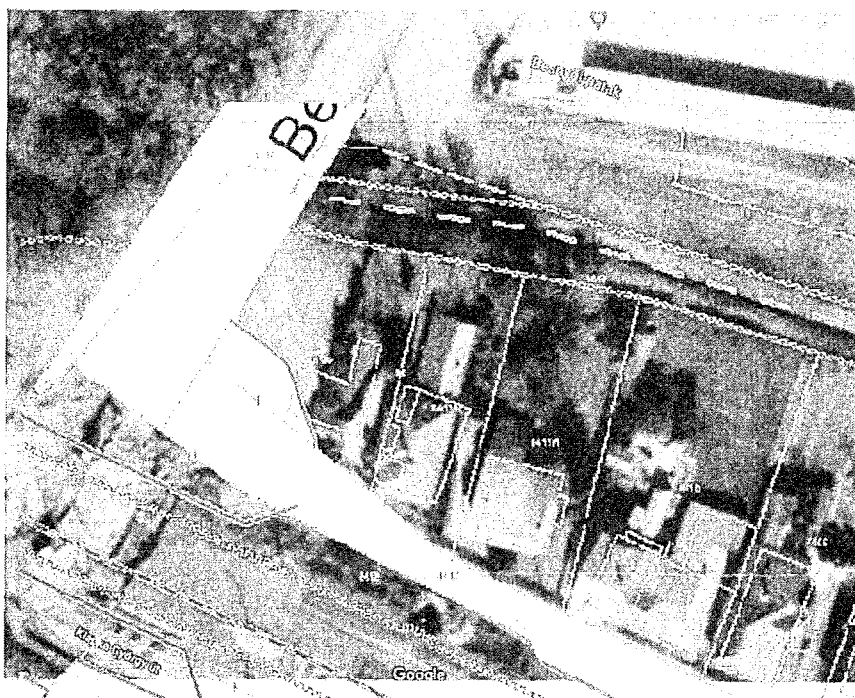
Egyeztetve az észrevételezővel. Kiegészítésre kerül a TSZT leírásának véglegesítés során.

U6	Új templom, temetkezési emlékhely stb. (Premontrei Apátság)		Elviekben támogatható. <u>A Térségi megfeleltetés kiegészítendő.</u>
	1.	átsorolás erdőterületbe	Elviekben támogatható. <u>A Térségi megfeleltetés kiegészítendő.</u>
	2.	átsorolás erdőterületbe	
U7	Közterület szabályozásának módosítása		Támogatható, amennyiben az Lke-03 övezetnek megfelel a maradó telek paramétere.
U9	(Tűzoltóság környezete) A korábbi szabályozás felülvizsgálata		Támogatható.
U10	Üdülőtérletből lakóterületbe sorolás		Támogatható.
U11	A TSZT pontosítása felülvizsgálata		Kiegészítendő.
P4			
	1.	átsorolás temető területbe	Elviekben támogatható. <u>A Térségi megfeleltetés kiegészítendő.</u>
	2.	átsorolás különleges területbe	Elviekben támogatható. <u>A Térségi megfeleltetés kiegészítendő.</u>

12. A TSZT módosítás során a TrTv. 29.§ szerinti erdők övezetének való megfeleltetésekor az U4 és U6 számú módosításokat is figyelembe kell venni.

Kérem fentiek figyelembe vételét, a tervezett módosítások kiegészítését, javítását!

Melléklet a 11.4 és a U7 számú módosításhoz adott javaslatra



Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.

Egyeztetve az észrevételezővel, további intézkedés nem szükséges.

Elfogadásra javasolt észrevétel.

Egyeztetve az észrevételezővel. Kiegészítésre kerül a TSZT leírásának véglegesítés során.

Döntést nem igénylő észrevétel, tudomásul vétele javasolt.

Egyeztetve az észrevételezővel, további intézkedés nem szükséges.

III. partnerségi egyeztetés

Észrevétel:	Válasz, indoklás:
1. Országos Mentőszolgálat Építészeti és Ingatlanüzemeltetési Osztály	
Korábbi telefonos megbeszélésünk alapján megküldöm a leendő mentőállomás helyét érintő geodéziai felmérést a Gödöllő 8125 hrsz. vonatkozásában. A csatolt beruházási alaptérképeken a <u>meglévő út</u> helye pontosan bemérésre került. Szeretnénk kérni, hogy az új szabályozási terven ez az út kiszabályozásra kerüljön. Az út egyik oldalán található egy meglévő épület (a volt doktoranduszok háza), a másik oldalon szeretnénk a mentőállomást elhelyezni, a Szabadság úthoz közelebb eső területen. A terület Szabadság út felőli része erősen lejtős, ezért az épületet a Szabadság úthoz viszonyítva valószínűleg picit bentebb helyeznénk el, a belső útról feltárva. Számunkra az üzemeltetési, fenntartási szempontokat és költséghatékonyságot figyelembe véve elegendő lenne egy <u>2000 m2</u> körüli terület, ezért szeretnénk kérni a <u>minimálisan kialakítható telekméretet</u> ennek megfelelően meghatározni (most 8000 m2.) A már jogerőre emelkedett telekalakítási engedélyünket ingatlan-nyilvántartáson átvezetni nem fogjuk, mert az azon lévő telekhatár számunkra nem megfelelő (8125/1 és 8125/2 hrsz-t nem jegyeztetjük be). Ezt az MNV Zrt.-vel újratárgyaljuk.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ módosításra kerül a 2000 m2-es telek kialakításának lehetőségével. A meglévő út magánútként feltüntetésre kerül, így önálló telekként kialakítható lesz, amelyről feltárva a tervezett telekosztás megvalósítható.
2. lakossági észrevétel	
Mint gödöllői lakos fordulok Önhöz. ... vagyok, Gödöllő, Egyetem tér ... sz (társasház) alatti lakos. Az Egyetem térnek ez a része - a Játsszótér és attól keletre - a Premontrei Perjelség területe mellett van. Még nem vette át a Perjelség. Az eredeti Városépítészeti tervben is benne volt egy (lakó?)épület rajza. a Kikelet óvoda és a 7. sz. társasház között. Akkor még az óvoda három csoportos volt. 2008-ban az Önkormányzat, mint fenntartó, az óvodát bővítette, kialakította a 4. csoportot. Ezzel az óvodaépület déli irányban a lakótelepi játszótér felé bővült. Az óvodaépület így, ebben az irányban 4 méterre van az óvodát körbevevő kerítéstől. Ez a területváltozás nincs jelölve, sem a város települési tervében, sem a Perjelség által bemutatott lakótelepet érintő tervekben. Ennek módosítása mindenféleképp indokolt: - Pontosítást kíván a város települési tervrajzában; - A Perjelség lakótelepet érintő területmódosító terveinek készítésénél nem hagyható figyelmen kívül; Sajnos, a Perjelség által megbízott Mű-Hely Zrt. tervezőiroda nem mérte fel ezt a megváltozott állapotot. A tervrajzaikban mindenütt az óvodaépület az eredeti nagysággal szerepel. Az óvoda mellé tervezett (lakó?)épületnek autóval való megközelítése az óvodát és a játszótérre igénybe vevő gyermekek számára egészségkárosító hatással lesz. (Arról nem szólva, ezen a területen tízennégy, közel 20 éves egészséges hársfa áll.) Kérem, szíveskedjék a szükséges pontosítást a város települési tervrajzában módosítani, és a módosítást a Perjelség felé megtenni. A 2019. aug. 27-i lakossági fórumon sajnos nem tudok részt venni, ezért jelentkeztem így. Köszönöm, ha javaslatom figyelembe vehető, és ezzel hozzájárulok városunk és az Ön odafigyeléssel, szakértelemmel végzett munkájához.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A bővített óvodaépület kontúrjával reambulálásra kerül a földhivatali alaptérkép.
3. Szent István Egyetem	
A Szent István Egyetem a vagyonkezelésében lévő, 4941 helyrajzi számú, természetben Gödöllő, Páter Károly utca 1. szám alatti ingatlanra a meglévő felépítményhez illeszkedően új sportlétesítmény építését tervezi. A beruházás megvalósítása érdekében a Gödöllői Építési Szabályzat módosítása szükséges, mely során az alábbi paramétereket szíveskedjenek figyelembe venni: a tervezett sportlétesítmény a meglévő épület síkjában kerülne felépítésre, tervezett mérete a 60x50 métert, magassága a 13 métert nem haladja meg. Bízom benne, hogy elképzeléseink egyeznek és a sportlétesítmény megvalósítása mind az Egyetem, mind a város érdekeit szolgálja.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ módosítás dokumentációjában U12-vel jelölt észrevételben részletezett tervezett sportcsarnok helye pontosításra kerül.

4. EL-CO TECH Kft. Alulírott Muhari Márton ügyvezető az EL-CO TECH Kft. (régí nevünk: EL-MŰ Szolg Kft., székhely: 2100 Gödöllő, Repülőtéri út 11.) nevében és képviseletében azzal a kérelemmel fordulunk Önhöz, hogy támogassa ezen régmúltú gödöllői társaság jövőbeni terveit, fejlesztési projektünket. A társaság székhelyén a Repülőtéri úton a tulajdonunkban álló 6192/36. helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon fejlesztünk, építünk, olyan beruházást tervezünk, ahol 16 fős munkásszállás és oktatási helyiségek állnak munkatársaink rendelkezésére. A vidéken élő szakképzett munkatársaink számára mind a munkavégzésben, mind a rendszeres képzésben elengedhetetlen a gödöllői szállás, amit részben megoldana a saját szállás. A szakképzett munkaerő megtartása, a munkaerőhiány eredményes kezelése érdekében ez a beruházás nagyon fontos a társaságnak. S úgy gondoljuk a városnak is hasznos. Ehhez kérjük Polgármester Úr segítségét, támogatását, a jelenlegi övezeti sorolás megváltoztatását. A tervekkel már készen állunk, megvan a fejlesztés anyagi háttere is, az egyetlen feltétel, ami meg szükséges az övezeti besorolás módosítása, hogy az adott övezetben a szállás funkció elhelyezhető legyen ezen új építményben.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A hatályos övezeti besorolás mellett, a beépítési paraméterek megváltoztatása nélkül a létesíthető funkciók köre – kizárólag az övezet Tessedik Sámuel utca mentén fekvő részére – bővítésre kerül a szállás funkcióval, melyhez OTÉK alóli felmentést kell kérni.
5. Gödöllő Üzleti Park Zrt. A 8065/1 és 082/19 hrsz.-ú telkeken a vásárlói igények alapján és a hatékonyabb értékesítés érdekében szeretném kérni a terület Gksz-10 besorolását megváltoztatni úgy, hogy <u>kisebb, 3000 nm-es telkek is kialakíthatóak legyenek.</u>	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ Gksz építési övezetre vonatkozó előírása kiegészül: Közmű (építmény, vezetékek) előírt védőtávolsága számára műszakilag szükséges méretű telek kialakítása esetében az övezetre vonatkozóan előírt telekterület, szélesség és mélység mértékét figyelmen kívül lehet hagyni.
6. Gödöllő COOP Zrt. A GÖDÖLLŐ COOP Zrt (2100 Gödöllő, Kőrösfői út 34.) képviseletében hivatkozom az Önkormányzat http://www.godollo.hu/partnersegi-egyeztetes-munkakozitajekoztatagodollo-varos-telepulesrendezesi-eszkozeinek-modositasarol/ webcímen megjelentetett tájékoztatására és törvényes határidőn belül a honlapon keresztül elérhető településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosításának tervezetére - a 2019. augusztus 27-én megtartott lakossági fórumon elhangzottakra is figyelemmel - az alábbi észrevételeket teszem, kifogást emelem. A településszerkezeti terv hibás, mivel az nem a valóságnak, valamint az ingatlan-nyilvántartás által rögzített tényeknek megfelelően tartalmazza a fennálló állapotot: A GOOOLLO COOP Zrt 1/i arányú kizárólagos tulajdonát képező 4948/4/A hrsz alatti, 125. számú COOP ABC nem került feltüntetésre a terveken, amely tény ellen kifogással élünk, és kérjük a terv kijavítását. Társaságunk az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint is kizárólagos tulajdonosa a 4948/4/A hrsz alatti 515 m2 területű üzletnek, amelyet több évtizede élelmiszer kiskereskedelem céljára használ. Az épületet a polgári jog alapján az ingatlan-nyilvántartás által tanúsítottan megilleti a 4948/4 hrsz alatti ingatlan földhasználati joga. A rendeltetésszerű használatot biztosítja az épület körüli parkolásra, rakodásra szolgáló terület. A GÖDÖLLŐ COOP Zrt az elmúlt évtizedekben a helyi lakosokkal jó kapcsolatot alakított ki, és kiszolgáltatta egyrészt a környéken élő több száz ember (kb. 150 család) napi élelmiszer igényeit, másrészt a területen elhelyezkedő egyetem dolgozói és tanulói részéről is szükséges volt a területen élelmiszerüzletünk. Az igényekhez igazodva, tavalyi évben jelentős beruházásokat eszközölve üzletünket felújítottuk.	Elfogadásra nem javasolt észrevétel. A Településszerkezeti Terv nem tartalmazza az épületállományt. A Szabályozási Tervlapon az épület a Földhivatali nyilvántartás szerint szerepel. A Telepítési Tanulmányterv részét képező Beépítési Terv – összhangban a hatályos településrendezési eszközökkel – az épület helyén zöldterületet tartalmaz, ugyanakkor a Telepítési Tanulmány nem rögzít kötelező rendelkezéseket.
A GÖDÖLLŐ COOP Zrt épületét nem kívánja áthelyezni, kiskereskedelmi tevékenységet az épületben és a területen nem kívánja megszüntetni, hanem a további évtizedekben is élelmiszerüzletünket az épületben tovább kívánjuk folytatni. A Mű-hely Zrt által készített GÖDÖLLŐ Város honlapján március hónapban megjelent tanulmányterv az épületünket bontandó épületként jelölte meg, amelyre azonnal mindaz önkormányzatnál mind a perjelségnél írásban tiltakoztunk. A Perjelség	Elfogadásra nem javasolt észrevétel. A hivatkozott tervezet a hatályos településrendezési eszközöknek

képviselőivel márciusban történt egy személyes találkozás, amely során a GÖDÖLLŐ COOP Zrt tulajdona és tulajdonosi jogai nem voltak kérdések. A 2019.08.27-i lakossági fórumon is elhangzott a tervező részéről, hogy a COOP épület bontása nincs tervbe véve, az jelenlegi állapotában továbbra is működhet, így a terv kijavítása nem vitásan szükséges. Fentiek alapján a településszerkezeti terv ellen kifogással élünk, mivel az épületünket nem tartalmazza. A jelenleg az épületünk által elfoglalt területtől távolabb feltüntetett vegyes funkciójú épület kisebb alapterületű lenne, és nem tartalmaz parkolókat, amely üzletünk rendeltetésszerű működéséhez szükséges. A GÖDÖLLŐ COOP Zrt, mint a 4948/4/A hrsz alatti ingatlan tulajdonosa, és a 4948/4 hrsz alatti terület földhasználati jogosultja így az alábbi nyilatkozatot teszi: - kérjük, hogy a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat épületünket a valós tényeknek megfelelően tüntesse fel jelenlegi rendeltetésével, méretében és adataival, - az épület rendeltetésszerű használatához szükséges jelenlegi parkoló és rakodó kapacitást (kb. 10 autó parkolására alkalmas hely) kérjük a terven feltüntetni és változatlanul hagyni. Álláspontunk szerint és az elmúlt évtizedek tanúsága alapján üzletünk és szolgáltatásunk szükséges a helyi lakosok számára is, és feltétlenül hasznos a tervezett iskola, óvoda és egyéb szociális, oktatási intézmények részére is. Kiemeljük e tekintetében, hogy társaságunk nem csak teljes mértékben magyar vállalkozás, de magyar helyi vállalkozás, mivel társaságunk és jogelődje, több, mint 50 éve áll (Gödöllő város és lakosainak szolgálatában; vezetőink és dolgozóink többsége több évtizede helyi lakos. Bejelentjük, hogy a területet érintő egyeztetésekben részt kívánunk venni, mivel tulajdonosként és földhasználati jogosultként tulajdonosi jogaink gyakorlásához, érdekeink megóvásához a végleges településrendezés kialakításában való közreműködésünk elengedhetetlen. Az egyeztetésekre rövid úton való időpont egyeztetéssel is rendelkezésre állunk. Helyi érdekeltségű és történelmű, valamint a lakossággal és államigazgatási szervekkel évtizedek óta együttműködő kapcsolatokat ápoló vállalkozásként határozott álláspontunk, hogy a területet érintő változások és műszaki terv alapja kizárólag egy, a helyi lakosság, társaságunk és a terület új tulajdonosa közötti, kölcsönös érdekeket figyelembe vevő, Önkormányzat támogatásával létrehozott szerződés lehet, amelynek létrehozásában készséggel rendelkezésre állunk.	megfelelően tüntette fel az épületet. A hatályos Szabályozási Terv alaptérképe az épületet feltünteti. Egy épület bontása vagy megtartása a tulajdonosok döntésétől függ. Maga az épület a mindenkor műszaki állapotától függően megtartható, üzemeltethető és azon a jogszabályban meghatározott építési munkák is végezhetők.
7. lakóközösség A Gödöllő, Egyetem téri Társasházak jogi képviselőjeként – meghatalmazásom egyidejű csatolása mellett – az alábbiakban nyújtom be észrevételeinket, a 2019. augusztus 27. napján tartott Lakossági Fórumot követően. Megbízóim támogatásért fordultak Önhöz 2019 júniusában, remélve, hogy az önkormányzat, akinek feladata a helyi közszolgáltatások körében a településrendezés, az épített és természeti környezet védelme, a vízrendezés és a csapadékvíz elvezetés, a köztisztaság és településtisztaság biztosítása, valamint az egészséges életmód közösségi feltételeinek elősegítése, érdemben meghallgatja panaszait és cselekszik. Sajnálattal vettek tudomásul, hogy két hónap elteltével semmilyen választ nem kaptak az önkormányzattól, holott kérésüket részletesen, indokolással terjesztettek elő. Mészáros Judit Főépítész Asszony megbízásából, 2019. augusztus 6. napján Rohr Anita megküldte számukra ugyan a Műhely Zrt. „válasz-dokumentumát”, de ezt ügyfeleim több okból – jogosan – nem tudják elfogadni, s őszintén remélik, ez nem az önkormányzat álláspontja. Rohr Anita két nappal később megküldött kiegészítéséből azt is megtudták, hogy: <i>„ ... a településrendezési eszközök módosítására speciális eljárást határoz meg a vonatkozó jogszabály, a partnerségi (lakossági) egyeztetés mellett több koros államigazgatási egyeztetést is előír.[...] Mivel ez az eljárás viszonylag összetett és hosszadalmas, ezért a módosítással kapcsolatos javaslatokat, kérelmeket összegyűjtve, egy 'csomagban' szoktuk kezelni. Így történt a premontrei területre érkezett megkeresés kapcsán is: a tavaly év végén lezárult helyi építési szabályzat (GESZ) felülvizsgálat óta beérkezett összes kérés - köztük a Gödöllői Premontrei</i>	Tekintve, hogy a Premontrei területekre vonatkozó lakossági módosítási szándékokat a tulajdonos Premontrei Apátsággal mindeddig nem sikerült megnyugtatóan rendezni, további egyeztetések szükségesek a konszenzusos megoldás kialakításához. Az Önkormányzat a további egyeztetés eredményének figyelembe vételével tud csak döntést hozni mind az eredeti, Premontreiek által kezdeményezett, mind az arra vonatkozó lakossági módosítási kérelmekről.

Apátság módosítási kérelme - egy eljárásban kerül megvizsgálásra. Mivel egyelőre nem sikerült - a lakossági fórumon jelzett - egyeztetést megszervezni, ezért az eljárás most következő, véleményezési szakaszában a premontrei területre vonatkozóan a dokumentáció a Premontrei Rend által elfogadott tervezői javaslatot tartalmazza. Ez a dokumentáció (az eljárás véleményezési szakaszában, partnerségi egyeztetés keretében) hamarosan felkerül az Önkormányzat honlapjára. Az eljárás ezen szakaszában már a konkrét módosítási javaslatokra várjuk az észrevételeket. A tervezettel kapcsolatban újabb lakossági fórumra is sor kerül (augusztus 27-én 17:00 órakor a Könyvtárban). A partnerségi véleményezésre közzétételre kerülő anyag ugyan meg csak a tervezői álláspontot tükrözi, de az Önkormányzat szándéka továbbra is az, hogy az eltérő vélemények kapcsán kompromisszumos megoldás szülessen. Szeretnénk; ha ez érintett felek között létrejönne az egyeztetés, hogy valóban egy mindenki számára elfogadható szabályozás szülessen a premontrei területre."

A Műhely Zrt. válasz-dokumentuma, az írásos válasz tele van következetlenségekkel:

- a) A válasz-dokumentumban ügyfeleim észrevételeire azt olvashatjuk: „A jelenleg hatályos terv két új épületben ~60 lakás elhelyezésével számolt, a műemlékek tiszteletben tartása mellett.” Ezzel szemben a Gödöllő Településszerkezeti eszközeinek módosítása című anyagban (amit augusztus elején tettek fel a honlapjukra), s amit szinten a Műhely Zrt készített - annak 53.oldalan - 3 épület van jelölve: egy darab 40 helyiséges, és két darab 36 helyiséges (ez együtt 112 helyiség). Nem egyeznek a helyiség számok. Ha esetleg a 112 helyiségből csak 60 darab a lakás, akkor milyen funkciója lesz a másik 52 helyiségnek? Üzlethelyiségek? Irodák? Különösen, hogy a válasz-dokumentumban azt írja a Mű-hely Zrt.: „A Premontrei Apátság a rend missziós, oktatási es szociális tevékenységeinek ellátása érdekében szükséges fejlesztéseket es nem üzleti célú építkezéseket tervez.” Ha sem lakások, sem irodák, sem más üzleti tevékenység nincs tervben, akkor milyen funkciója lehet az 52 helyiségnek?
- b) A válasz-dokumentumban a Műhely Zrt. teljesen más parkolási számokat jelöl térképen, mint amit a Gödöllő Településszerkezeti eszközeinek módosítása című anyagában. Csak egy példa: A 4. számú Társasház előtt 20 db parkolót jelöl, miközben a Gödöllő Településszerkezeti eszközeinek módosítása című anyagban ugyanezen helyen ennek a felét, 10 parkolót. Figyelembe véve a rendelkezésre álló helyet, a Társasház előtt ez lehet a reális szám. Sőt, olyan is van, hogy az utóbbi anyagban jelöl a 3-as es 4-es Társasház felé elkanyarodó út mellett egy olyan 27 parkolós teret, ami nincs rajta azon a parkoló-vázlaton, amit a válasz dokumentumhoz csatolt a Tervező. Ez egy újabb, jelentős ellentmondás.
- c) „A lakóépületek közvetlen környezetében ~99 gépkocsi, a tágabb környezetben – a különidejűséget is figyelembe véve-, további ~P76 személygépkocsi parkolására van lehetőség (a 30 garázs és a kerítéssel elhatárolt területek nélkül)” írja a válasz-dokumentumában a Mű-hely Zrt. Ez nyilván a jelenre vonatkozik. A változások után a lakások előtt 126 parkolóhely lenne (ez egyébként 30 darabbal kevesebb, mint amennyi a jelenlegi lakások száma), valamint a jelenlegi garázsok vonalában tervez egy 146 férőhelyes parkolót. Ennek a kivitelezése mélygarázs építése nélkül lehetetlenség, hisz amiről a jövőben parkolóként szól, jóval kisebb terület a mostaninál. Jelenleg is csupán 106 férőhelyet jelöltek a tervezők a térképen (és ebben már benne van a COOP-bolt előtti parkoló is). Milyen formula szerint számol a Mű-hely Zrt.? Hogyan valósítja meg, hogy kisebb területen másfélszer annyi gépkocsi elhelyezését tervezi, mint amennyi jelenleg parkolni tud a területen? És ekkor még nem vettük számba az új létesítmények parkoló-igényét. Egyáltalán nem oszlatta el a Mű-hely Zrt. anyaga ügyfeleim parkolási aggályait.
- d) A Mű-hely Zrt. következetlenségét mutatja az is, hogy a 2019. június 11. napján tartott Lakossági Fórumon ő maga szólt egyirányú forgalomról, amivel vitát generált, majd a válasz-dokumentumban ezt már csak „feltételezésnek” nevezi.
- e) A Mű-hely Zrt. válaszban azt írja, hogy „Az óvoda kertje és a 7. épület között tervezett lakóépület biztonságos kiszolgálása biztosítható és a 7., 8., 11. épületek jelenlegi úthálózatának összekapcsolása nem szükséges, de lehetséges.” Ehhez képest a Gödöllő Településszerkezeti eszközeinek módosítása című anyagban jelölt térképen világosan útösszeköttetés van jelölve. Akkor mi az igazság?
- f) A Mű-hely Zrt. válaszában a tervező azt írja: „A Lakossági Fórumon a

tereprendezésről nem esett szó, annak megfelelő megtervezése és kialakítása a további, részletesebb tervezés feladata.” Ez a megállapítás szinten nem állja meg a helyet, hisz nem a lakók tálták ki, hanem valóban elhangzott, hogy az út és a parkoló szintbe hozása a jelenlegi óvoda és iskola-udvarral volna kívánatos.

- g) A Mű-hely Zrt. válaszában ezt írja: „Az elsődlegesen a gyerekek úszásktatását és sportolását szolgáló tervezett tanuszoda-tornacsarnok épület gépkocsival történő kiszolgálása a tervezett parkolóban, illetve amennyiben szükséges – telken belül, a Takács Menyhért út felől tervezett.” A beépítési terveken világosan látható egy bejárat az egykori strand bejárata irányából, azaz az Egyetem tér felől is. A parkolási probléma igenis gond, ha ezt a kijáratot nem vészkijáratként használják. Az, aki gyorsan be akar jutni, annak a legközelebbi parkolók a 4. Társasház sarkánál találhatóak, nem a főntebb tervezett parkolóban. A Mű-hely Zrt. valamilyen oknál fogva egyáltalán nem tervezett parkolót a tornatermek tövében, a komplexum közelében, csak fentebb, a templomnál. A komplexum vendégköre azonban optimális távon belül parkol. Mivel a templom parkolója messzebb van, mint az Egyetem tériek (továbbiakban: Telep), nagy valószínűséggel senki nem fog a templom parkolójáig elmenni, vagy a mostani COOP bolttal szembeni helyen tervezett parkolóban parkolni, hanem be fog jönni a Telepre az ott lakók parkolóhelyeire. Ebből a szempontból nem segít, ha a Telepet leválasztják a „nagy parkolóról.” Azt pedig, hogy minek nevezzük a sportlétesítményt, abszolúte részletkérdés. Nevezhetjük tanuszodának, de attól meg a tervezett lelátó kapacitása több mint száz férőhely (és ezt nem cáfolta a Mű-hely Zrt.), tehát nyilvánvalóan tömegrendezvények bonyolítása, szervezése is ott van a jövő tervei között.

Magam részről érthetetlennek tartom, hogy a Gödöllői Premontrei Perjelséghez (a továbbiakban: Rend) irányította az Önnek címzett panaszok felvetését, 2019 júliusában. De képviselőnkben felvettem a Renddel a kapcsolatot. Semmitmondó választ kaptam, amit röviden „mi vagyunk a tulajdonosok és ehhez alkalmazkodni kell” mondatban lehetne összefoglalni. Miután mind a területet, mind a fejlesztésre fordítható pénzügyi fedezetet a Magyar Államtól kapta a Rend a közvagyron terhére, elvárható lenne, hogy tekintettel legyen az ott lakó állampolgárok javaslataira, jogos igényeire. Nem a kényelmüket féltik, hanem az élhető lakókörnyezetük, sokaknál egy élet árán kialakított otthon biztonságát, fenntarthatóságát.

Az önkormányzat összehívott 2019. augusztus 27. napjára egy újabb Lakossági Fórumot (továbbiakban: Fórum) ahol a Rend formálisan nem képviseltette magát. Ezen magam részt vettem és világossá vált, hogy a Mű-hely Zrt. a Gödöllői Önkormányzat és a Rend megbízott szakértője is, egyszerre.

A Rend megrendelésére a 2018 novemberében a Mű-hely Zrt. által készített Telepítési Tanulmányterv volt az alapja a helyi rendeletmódosításnak, vagyis Gödöllő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 269/2018. (XII. 13.) számú határozatával módosított helyi normatívának, így:

- Gödöllő város közigazgatási területének felhasználását meghatározó településszerkezeti tervének településszerkezeti tervlapja, védelmek és korlátozások tervlapja, valamint a településszerkezeti terv leírása,
- Gödöllő város helyi építési szabályzatáról szóló 30/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelete, mely 2019. január 12-en lépett hatályba,
- Gödöllő város településrendezési eszközeinek – 85/2009. (IV.23.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (TSZT), Gödöllő város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 25/2012. (XI. 15.) sz. önkormányzati rendelet (GÉSZ) és 2001. évi 16. (V. 2.) számú önkormányzati rendelet (SZIE GÉSZ) felülvizsgálata.

Az Önkormányzat részéről a Fórumon az egyeztetést lényegében a Mű-hely Zrt. tervezője, dr. Nagy Béla úr vezette, és csak formailag a szintén jelenlevő Főépítész Asszony, Mészáros Judit. Minden jogi jellegű kérdés elöl elzárkóztak, hivatkozva arra, hogy nincs kompetenciájuk. Ez lényegében igaz is volt. A Fórumon formálisan letudták a lakossági egyeztetés körét, a Rend érdekét - akik megint nem álltak ki a nyilvánosság elé -, a Mű-hely Zrt. próbálta érvényesíteni.

Az a tény, hogy a Partnerségi Egyeztetés két azonos érdekkörbe tartozó szervezet (Rend és az önkormányzat), valamint egy harmadik fél (megbízóim) között zajlik önmagában is aggályos.

Örömmel vették tudomásul megbízóim, hogy a Polgármester úr jelen volt a

Fórumon és azt a nyilvános nyilatkozatot tette, amíg a lakosság és a Rend nem jut kompromisszumra, a Telepet érintő rendeletmódosítást nem terjeszti a testület elé döntés végett. Sőt, segítségét ajánlotta, egy találkozó, egyeztetés megszervezésében. Ezt ezúton is köszönik a megbízóim.

Az ismeretes volt a megbízóim előtt, hogy a Rend azzal a kéressel kereste meg az önkormányzatot, hogy módosítsa a tulajdonában álló, illetve tulajdonába kerülő ingatlanokra vonatkozó szabályozási előírásokat. Ehhez készült a Telepítési Tanulmányterv. Azzal indokolta ezt a Rend, hogy az építési szabályzat módosításával lehetőség nyílik oktatással, hitélettel kapcsolatos épület, építmény, templom, oktatáshoz kapcsolódó kulturális építmény, sportépítmény, oktatással kapcsolatos gazdasági építmény, park, parkerdő, egyéb zöldfelület, egészségügyi, szociális épület, szállás jellegű és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló építmény, valamint lakás rendeltetési egység elhelyezésére.

Az önkormányzat és a Rend között létrejött szerződésben rögzített kötelezettségek megtartását is vállalta a Rend. Ezek közé tartozik a beruházáshoz szükséges új utak megépítése, a meglevő utak felújítása, a közparkként jelölt területek zöldfelületként történő kialakítása és fenntartása. Arról megbízóim korábbi észrevételeikben szóltak, hogy ennek a Rend nem tesz eleget, részletesen kifejtve miért és mennyiben.

Valami oknál fogva mind a Főépítész Asszony, mind a Mű-hely Zrt. képviselője, dr. Nagy Béla úr szerzett jogokat említett a Fórumon, amit nem lehet megsérteni. Mi ilyenről nem tudunk, miután a GÉSZ csak és kizárólag lehetőséget biztosít és nem biztos jogot bizonyos terület beépítésére. Szabályokat, ami a terület fejlesztéséhez lehetséges, beruházások építészeti követelményeit tartalmazza.

Kérem, ha vannak sérthetetlen szerzett jogai a Rendnek a jelenlegi zöldterület kiirtására, az utolsó m2 beépítésére is, épületei köré kerítést húzva, quasi egy védett rezervátum létrehozására, jelöljék meg mi ennek az alapja, mert a GÉSZ nem az.

Tudják megbízóim, hogy a Kormány az 1208/2018 (P7.5) Korm. határozatával úgy döntött, hogy a 4939, 4948/4, 4949, 4950, 4951/2, 4953/1, 2, 4957/12 helyrajzi számú ingatlanokat ingyenesen a Rend tulajdonába helyezte, missziós, oktatási és szociális tevékenységeinek ellátása céljából. Valamint az is, hogy a Kormány az 1197/2019 (IV. 12) Korm. határozat értelmében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy döntött, hogy az állami tulajdonban álló Gödöllő 4938/1, 4951/4, 4951/6, 4951/12, 4951/13, 4954/1 és 4954/2 helyrajzi számú ingatlanokat – ingyenesen - szinten a Rend tulajdonába helyezte, missziós, oktatási és szociális tevékenységeinek ellátása céljából. Ezt a tényt tudomásul vettek. De az életüket érintő, befolyásoló, e döntés alapján eszközölni kívánt beruházásokat - kontroll nélkül - nem tudják elfogadni.

Az is tény, hogy megbízóimnak tulajdonjoguk van a Rend tulajdonában álló terület felépítményein, s e jog is tulajdonhoz való jog, akárcsak a Rendé, így ugyanolyan sérthetetlen, mint a Rendnek a területen fennálló tulajdonhoz való joga. Semmivel sem érdemel kisebb védelmet a Telepen levő 12 Társasházban a kb. 150 háztartást számláló lakó-, és tulajdonosközösség (ami közel ezer gödöllői lakost érint).

A Rendtől semmilyen érdemi, partneri együttműködésre való készség és akarat nem mutatkozott meg a lakóközösség irányába az elmúlt több mint egy évben. Sőt, ki is nyilvánította írásban, hogy nem is kíván önkormányzattal gyakorolni, kompromisszumot kötni.

Nem ismételtem meg a már hivatkozott, korábbi beadványban foglaltakat, de az eddig tett javaslataikat és kéréseiket megbízóim fenntartják, így:

1. A garázsok vonalától nyugatra-, és a garázsok-strand-fácánosi temető vonaltól délre eső területeken található zöld felületeken semmilyen, a zöld felületeket érintő változtatás (beépítés) ne történhessen meg.
2. Egyik tervezett társasház se épüljön meg.
3. A COOP-bolt a jelenlegi helyen maradjon meg.
4. A jelenlegi úthálózat maradjon meg ebben a forgalmi rendben, azaz
 - a 4. Társasház előtti út továbbra is az Egyetem déli bejáratáig érjen;
 - a 4., 3., 2. Társasház északi oldalán levezető gyalog út és környezete ugyanebben a formában maradjon meg, helyére, mellé és környezetében ne épüljön autók által használható út;
 - ne épüljön meg a 7. és 8. Társasház előtt futó út tervezett folytatása, mely a 4. Társasház sarkához vezetné a forgalmat;

- maradjon meg a jelenlegi kétirányú forgalmi rend.
- 5. A tervezett sportkomplexum parkolóját a megépülő templomhoz tartozandó parkoló bővítésével oldják meg. Bejáratának megközelítését ennek megfelelően tervezzék meg. (A Sportkomplexum tájolását, bejáratát terveit, parkolójának kivitelezését úgy terveztesse meg a Rend, hogy az ne a Telep amúgy is kevés parkolási lehetőségét terhelje, hanem attól távol, a Takács Menyhért úton, valamint a Botanikus Kert előtti részről legyen megközelíthető. A parkolója a templomba érkezők parkolójával legyen azonos.)
- 6. Csak akkor vágjanak ki fákat és cserjéket, ha
 - a fa balesetveszélyes, korhadt, és semmilyen módon meg nem menthető!
 - ha előbb őshonos fa és cserjefajokat ültetnek a kivágandók közelébe és azok lombátmérője már elérte a kivágandó egyedek lombátmérőjének 2/3-át!
 - ha az adott fa vagy cserjefaj idegenhonos özönnövény (inváziós faj), de azt is csak akkor, ha a közelében ültetett őshonos fa, vagy cserjefaj egyede már elérte a 2 méteres lombátmerőt.
- 7. A 3-as Társasház északi fala és az egyetemi főépület déli fala közé ne épüljön parkoló. A COOP-bolttól keletre fekvő és az óvodától nyugatra fekvő észak-déli lefutású utak közötti területen semmilyen zöldterület ne kerüljön beépítésre, az új parkolóhelyeket legfeljebb a már jelenleg is parkolóként használt területen (itt konkrétan a gimnázium épülettel szembeni betonburkolatú, illetve sít-burkolatú parkolókról van szó) alakítsák ki, parkoló épület pedig - ha épülne egyáltalán ilyen - csakis a földfelszín alatt kerülhessen kialakításra.
- 8. Minden beruházást alapos, független környezeti hatástanulmány előzzön meg, mely szakmai színvonalának elbírálásába a lakók által delegált képviselőnek is legyen beleszólása.

A Fórumon elhangzottakra, ahol a terveket nem ismertették, csak lehetőséget adtak kérdezni az interneten közzétett dokumentum alapján, az alábbiakat terjesztjük elő, érdemi észrevételként:

Ad.1.)

2018. október 3-án egy általános tájékoztatást tartottak, kivetített látványtervvel, amiről a közvetlenül érintett lakosság semmilyen írásos, laikusok számára is érthető dokumentációt nem kapott, s azóta se. Akinek nincs internet hozzáférése, nem tudja a terveket áttekinteni, amit így csak formálisan tettek nyilvánossá.

2019. február 26-án Piusz Apát Úr kijelentette, hogy: *„Még idén szeretnénk megkezdeni a templom munkálatait. Jelenleg nem szerepel más a terveink között. Az a „látványterv”, amit az októberi lakossági fórumon a megjelentek láthattak; csupán egy elképzelés. Ez sajnos nagyon sok félreértést szült. Épp így sokan félreértették; hogy ezen a bemutatott anyagon nem szerepelt a Coop épülete. Szó sincs arról, hogy ezt megszüntetnénk! A bolt épülete magántulajdon, a Gödöllői Coop Zrt. tulajdonában van, azzal nem az apátság rendelkezik. Ha a jövőben olyan döntés születne, hogy ennek a jelenlegi épülete elbontásra kerülne, az csak akkor történhetne meg, ha abba a bolt beleegyezne.*

A 2019. augusztus 27. napján tartott Fórumon bemutatott új terveken már szerepeltek más, új lakóépületek, a közlekedés teljes átalakítása, s a COOP-bolt „lebontandó épület”-ként került megjelölésre.

A Rend tervei szerint egyértelmű, hogy a Telep, ami ma egy szellős, parkosított lakótelep, zsúfolt városi lakóteleppé alakul át. Miért kellene az ott élő több száz ingatlantulajdonosnak ezt eltűrnie? Miért kisebb a tulajdonjoguk védelmének értéke, mint a Rend tulajdonjogának a védelme és a koránt sem hitéleti érdekeinek kiszolgálása?

Ad.2.)

Nem kívánatos a Coop-bolt helyen tervezett lakóépület megvalósulása és a szervízút megszüntetése.

Az építés zöld területen valósul meg, ezzel környezet- és természetvédelmi kárt okoz. A szén-dioxidot elnyelő terület helyén szén-dioxidot kibocsátó terület létesül. Egyéb káros anyag (O₃, PAH, NxOy stb.) elnyelő terület helyén káros anyag kibocsátó terület létesül, porfogó terület helyén porkibocsátó terület létesül, árnyékos terület helyén napos terület létesül, párás terület helyén száraz terület létesül.

A területen található egy selymes boglárka-állomány, aminek kipusztítása pótolhatatlan.

Ad.3.)

A tanuszkodának nevezett sportkomplexum hátsó, gyalogos bejárata, de legalább az annak megközelítését kijelölő járda és lépcsősor ne a Telep felől vezesse fel a vendégeket, hanem a Takács Menyhért út felől. A Sportkomplexum parkolóját ne az alsó (jelenleg COOP-bolttal szembeni) parkolókból, hanem felülről (a templom mellé tervezett) parkolók irányából tervezzék. Ha így marad, akkor a tömegek jelentős része nem a jelenlegi COOP-bolttal szembeni parkolóban állnak meg, hanem a Telepen, a lakótelepek életterében, mert ez található számukra a legközelebb. Bizonyíték erre, hogy az éveken át működő strand egyik legalapvetőbb konfliktusa pont ebből adódott, a strandra jövőők mindig a lakótelep épületei (főleg a 4-es Társasház) előtt álltak meg, hiába volt kiépítve nem messze az óriási parkoló az utca távolabbi részein. Ad.4.) Mivel a Rend a területet missziós, oktatási és szociális célokra kapta, ne történjen olyan módosítás a terület építési szabályozásában, amiben ettől eltérően üzleti céllal társasházak, iroda- és üzlethelységek épülhessenek. Ha ez mégis engedélyezésre kerül, ne a telep területén, hanem a Rend egyéb területén kerüljön megvalósításra. Ad.5.) A Rend oktatási feladataira hivatkozva ne kapjon arra - új szabályozási körben - lehetőséget, hogy az általa üzemeltetett óvoda és iskola területet a jelenleg nem magánterületként, hanem közparkként funkcionáló területek elkerítésével oldja meg. Mivel az iskola és óvoda épülete mögötti terület is a Rend tulajdona, bővítési terveket ebbe az irányba készíttessen, mert ez nem jár több száz ember életterének gyökeres megváltoztatásával. Ad.6.) Az óvoda, iskola előtt elvezető út útvonalának módosításához, annak a műemléki 3-as és 4-es Társasházak melletti levezetéséhez ne járuljanak hozzá. Részből, mert ez az Iskola területének másik irányba történő bővítésével okafogyottá válik, másrészt mert így nem kell a műemléki épületek közelébe vezetni a forgalmat és veszélyeztetni az amúgy is süllyedő épületeket. Veszélyeztetni továbbá az óvodások egészségét is, a tervezett óvodakert melletti közvetlen 27 parkolóhely a kipufogógáz kibocsátás miatt. Nem beszélve arról, hogy a 4 sz Társasház előtt az Egyetem déli portájáig vezető út új irányba terelése a lakótelepen, a Fácán soron, sőt a Köztársaság úton és az onnan leágazó utcákban élőknek is korlátozza az orvosi rendelők gyalogos megközelítését. Ad.7.) Független szakértői vizsgálatot kérünk a Rend által tervezett beruházásokkal kapcsolatban a tervezett forgalmi változások (forgalomterhelés, parkolószám), a tervezett csapadékvíz-elvezetési módosítások ügyében, de a beépítési tervek miatt szükséges természetvédelmi szakemberek bevonása is. Várom érdemi, írásos reagálásukat, minden továbblépést ettől teszünk függővé.	
8. lakossági észrevétel 2019. augusztus 27-én este nem kis indulatokat járó egyeztetésen vettünk részt a városunk GÉSZ és TSZT módosítása témájában összehívott fórumon, az Egyetem tér és környezetét érintő módosítások kapcsán. Mivel az egyeztetésen a Premontrei Apátság nem vett részt, viszont a napokban egy 2019. szeptember 11-én saját szervezésükben tartandó tájékoztatót kívánnak tartani kérem, hogy a GÉSZ lakossági véleményezés időpontját 2019. szeptember 16-ra módosítani szíveskedjenek, hogy a rendi tájékoztató függvényében a lakosság az esetleges észrevételeit meg tudja tenni.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A Premontrei területre vonatkozóan a további lakossági észrevételezés lehetőségét meghagyjuk.
9. Semmelweis Egyetem Kiemelt Beruházások Igazgatósága	
A hatályos GÉSZ 1.sz. mellékletében meghatározott övezeti szabályozás szerint a Fenyves városrész, Alma és Jászóvár utcák közötti telektömbje Lke-01 övezeti jellel, jellemzően oldalhatáros beépítési móddal van feltüntetve. A kialakult beépítés ezzel ellentétben szabadon álló beépítést mutat. Kérem megvizsgálni, hogy a kérdéses telektömb esetében a <u>szabadon álló beépítés megjelölése</u>, mint jellemző beépítés nem indokolt-e.	Elfogadásra nem javasolt észrevétel. A telkek kialakult beépítése az oldalhatáron álló beépítési mód esetén kezelhető optimálisan.

IV. hivatali észrevételek

Észrevétel:	Válasz, indoklás:
1. Városüzemeltető Iroda	
Nyár utca rendezése (telkeknek közterületi kapcsolat biztosítása)	Elfogadásra javasolt észrevétel. A szabályozási terven irányadó telekhatár kerül jelölésre az utca meglévő szabályozási szélességének folytatásában (törésponttól).
2. Jegyzői Iroda	
A Városmajor utca, 556/2 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett szabályozási vonal és gyalogút, gyalogos kapcsolat jelölés törlése, mivel a kivett beépítetlen művelési ágú, önkormányzati tulajdonú ingatlanra vételi ajánlat érkezett (az 556/1 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa össze kívánja vonni a két telket).	Elfogadásra javasolt észrevétel. A szabályozási terven a tervezett szabályozási vonal és gyalogút, gyalogos kapcsolat jelölés törlésre kerül Lk-01 építési övezetbe sorolással.
3. Főépítési Iroda	
Egyetemi terület vasút menti részén hibajavítás: a hiányzó övezethatárok pótlása (K-Okt-02 és Eg-01, valamint Ev és Eg övezetek között).	Elfogadásra javasolt észrevétel. A szabályozási terven a hiányzó övezethatárok pótlásra kerülnek.
4. Hatósági Iroda	
A GÉSZ 15.§ (10) bekezdésben meghatározott általános előírás egyértelmű alkalmazhatósága érdekében a 24.§ (5) bekezdésében, a 26.§ (4) bekezdésében, a 28.§ (4) bekezdésében és a 29.§ (4) bekezdésében az „övezeti” szó, továbbá a 26.§ (5) bekezdésében az „egy főépítményben” kifejezés törlése.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ a kérésnek megfelelően pontosításra kerül.
5. Hatósági Iroda	
A GÉSZ 34.§ (17) bekezdés tervezett szövege pontosítandó tekintettel arra, hogy a Méhész köz, mint közterület csak egy rövid szakaszon létezik egyelőre.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ 34.§ (17) b) pontja pontosításra kerül: „Önálló épületként szállás jellegű épület (munkásszállás) kizárólag a Méhész köz, illetve annak <u>tervezett folytatása</u> mentén létesíthető.”
6. Hatósági Iroda	
Az OTÉK módosulásával változtak a parkolásra vonatkozó országos előírások, a változások lekövetendő a GÉSZ-ben is (telken belüli, illetve közterületen történő parkolás).	Elfogadásra javasolt észrevétel. A GÉSZ 15.§ (8) bekezdés pontosításra kerül: „Az épületek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, jogszabály által előírt számú gépjármű-parkolókat és kerékpártárolókat egyéb előírás hiányában <u>a beruházással érintett</u> telken belül kell biztosítani.
7. Főépítési Iroda	
Gödöllői Forrás Szociális Segítő és Gyermejjóléti Központnak önálló telek biztosítása: tervezett szabályozási vonal és javasolt telekhatár jelöléssel a szabályozási terven.	Elfogadásra javasolt észrevétel. A szabályozási terv módosításra kerül az önálló telek kialakíthatóságának érdekében.
8. Főépítési Iroda	
A Kard utca mentén (Érsek utca – Országalma utca között) tervezett beépítések, bár tagoltságukkal igazodnak a környező kertvárosi, családi házas övezet épületeihez, mégsem tükrözik azt a korábbi várostervezési szándékot, ami a területre vonatkozó hatályos építési szabályzat megalkotásához és elfogadásához vezetett. A terület közvetlen környezete jelenleg beépítetlen, a tervezett városrész alközponti, kisvárosias jellegű, de településközponti vegyes övezetbe sorolt beépítés hosszú évek óta nem valósult meg. Vélhetően a mai befektetői szándékoknak és piaci igényeknek ez a korábbi elgondolás már nem felel meg. A belső sétányra rászervezett utcafronti beépítés helyett az előkertes, családi	Elfogadásra javasolt észrevétel. A szabályozási terven jelölt építési hely felülvizsgálatra és az Érsek utcára vonatkozó gyalogút-, gyalogos kapcsolat jelölés törlésre kerül.

házas vagy kertes társasházi beépítésre van igazán kereslet, ami településképi illeszkedés szempontjából nem kifogásolható.

Fentiek fényében a tervezett beépítések településképi szempontból támogathatóak, ezért indokolt a szabályozási terven jelölt építési hely felülvizsgálata és az Érsek utcára vonatkozó gyalogút-, gyalogos kapcsolat jelölés törlése.

