

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült Gyömrő Város Önkormányzat **Képviselő-testületének 2023. december 20-án 07:00 órakor kezdődő rendkívüli nyílt ülésén**, a Polgármesteri Hivatal tárgyalótermében.

**Jelen vannak:** Gyenes Levente polgármester  
Tóth János alpolgármester  
Molnárné Török Réka Erika alpolgármester  
Szabó Zsolt képviselő  
Váradi Attila képviselő  
Árkosi Brigitta képviselő  
Hodruszky Lajos képviselő  
Horváth István Attila képviselő

**Távollét:** Angyal Ágnes Magdolna képviselő  
Gyenes Dorottya képviselő

**Hivatal részéről megjelent:** Varga Ernő jegyző  
dr. Herczku Dóra aljegyző  
Kovács Lilla költségvetési- és gazdálkodási irodavezető  
Török Tiborné polgármesteri referens

**Gyenes Levente polgármester:** Köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Képviselő-testület határozatképes, a Képviselő-testület 8 tagja van jelen, az ülést megnyitja.

A jegyzőkönyvet Tóth Bettina vezeti.

**Gyenes Levente polgármester:** Kérdezi, hogy a kiküldött napirendi ponttal kapcsolatosan van-e kérdés?

**Hodruszky Lajos képviselő:** Két nappal ezelőtt volt a rendes testületi ülés. Miért most, a rendkívüli ülésre kellett ezt a pályázatot behozni?

**Szilágyi Éva önkormányzati irodavezető:** Elmondja, hogy a beszerzési eljárásnak hétfőn lett vége. Akkor érkeztek meg az ajánlatok, tehát a december 18-i ülésre már nem tudtuk volna előkészíteni. Mivel a pályázat beadási határideje január 13 – ezért fontos, hogy döntsünk róla.

**Hodruszky Lajos képviselő** A következő testületi ülésre nem lehetett volna?

**Szilágyi Éva önkormányzati irodavezető:** Az februárban lesz, viszont január 13-án be kell adni a pályázatot.

**Hodruszky Lajos képviselő** Más önkormányzat ilyen rövid idő alatt meg tudja vajon oldani? Mi van, ha nem ilyen rugalmasak?

**Gyenes Levente polgármester:** Akkor nem indulnak ezen a pályázaton.

**Szilágyi Éva önkormányzati irodavezető:** A múltkori testületi ülésen döntöttek arról, hogy pályázatot nyújtanak be.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Az a problémája, hogy ez az előterjesztés rendes testületi ülésre való, ami két nappal ezelőtt volt.

**Szilágyi Éva önkormányzati irodavezető:** Jogos a kérdés. Nem tudták a hétfői rendes testületi ülésre bevenni, mert még nem álltak rendelkezésre az ajánlatok.

**Gyenes Levente polgármester:** Ezeknek a pályázatoknak pont a rövid határidő a lényege.

**dr. Herczku Dóra aljegyző:** Amikor a rendkívüli ülésen megtárgyalták, rögtök kiküldték az ajánlatokat, de az új szabály szerint minimum 3 ajánlatnak kell beérkeznie, és mivel csak kettő ajánlat érkezett meg, emiatt meg kellett ismételni az eljárást. Szerették volna már a rendes testületi ülésre is behozni, de emiatt nem tudták.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Ajánlatbeadási határidőt nem jelöltek meg?

**Szilágyi Éva önkormányzati irodavezető:** De igen, azonban az eljárást meg kellett ismételni, mert csak 2 ajánlat érkezett határidőben, ezzel pedig nem tudták volna benyújtani a pályázatot. Szabály szerint, amíg legalább 3 ajánlat nem érkezik be, addig meg kell ismételni az eljárást.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Így már érti, köszöni a tájékoztatást.

**Gyenes Levente polgármester:** Egyéb hozzászólás? Nincs. Aki a kiküldött napirendi pontokat az alábbiak szerint:

1. **Döntés a TOP-Plusz 3.1.3-23 azonosító számú „Helyi humán fejlesztések” elnevezésű pályázat projektmanagementjének kiválasztásáról és projektmanagementi szerződés megkötéséről**
2. **Döntés a Truck-Trailer Kft Gyömrő 031/30 hrsz (volt PEVDI egy része) belterület becsatolási és övezet módosítási kérelméről**
3. **Döntés Területrendezési hatósági eljárás megindításáról (területcsere I. ütem)**
4. **Döntés Területrendezési hatósági eljárás megindításáról (területcsere II. ütem)**

elfogadja, kézfeltartással jelezze. A döntéshozatalban résztvevők száma: 8 fő.

**Megállapítja, hogy a Képviselő-testület a kiküldött napirendi pontot 8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással, egyhangúlag elfogadja.**

## **NAPIRENDI PONT TÁRGYALÁSA:**

### **1. napirendi pont:**

**Döntés a TOP-Plusz 3.1.3-23 azonosító számú „Helyi humán fejlesztések” elnevezésű pályázat projektmanagementjének kiválasztásáról és projektmanagementi szerződés megkötéséről**

**Gyenes Levente polgármester:** Ismerteti a napirendi pontban foglaltakat. Észrevétel, kérdés van-e? Amennyiben nincs, kéri, hogy szavazzanak. Aki a napirendi előterjesztésben szereplő határozati javaslatban foglaltakat az alábbiak szerint:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
az alábbi határozatot hozza:

1. A TOP-Plusz-3.1.3-23 kódszámú, „Helyi humán fejlesztések” című pályázattal összefüggésben megalapozó dokumentum összeállításával, valamint projektmanagementi feladatok ellátására kiírt pályázati eljárást eredményessé nyilvánítja.
  2. Az eljárás során benyújtott árajánlatok érvényesek.
  3. Az eljárás nyerteséül a Pro Régió Nonprofit Kft-t (1071 Budapest, Városligeti Fásor 47-49.) jelöli meg.
  4. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1-3 ponttal kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, a Pro Régió Nonprofit Kft-vel a projektmanagementi szerződést kösse meg.
- Felelős: polgármester  
Hat. idő: azonnal

elfogadja, kézfeltartással jelezze. A döntéshozatalban résztvevők száma: 8 fő.

**347/2023. (XII.20.) Kt. határozat:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással  
az alábbi határozatot hozza:**

1. **A TOP-Plusz-3.1.3-23 kódszámú, „Helyi humán fejlesztések” című pályázattal összefüggésben megalapozó dokumentum összeállításával, valamint projektmanagementi feladatok ellátására kiírt pályázati eljárást eredményessé nyilvánítja.**
2. **Az eljárás során benyújtott árajánlatok érvényesek.**
3. **Az eljárás nyerteséül a Pro Régió Nonprofit Kft-t (1071 Budapest, Városligeti Fásor 47-49.) jelöli meg.**
4. **Felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1-3 ponttal kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, a Pro Régió Nonprofit Kft-vel a projektmanagementi szerződést kösse meg.**

**Felelős: polgármester  
Hat. idő: azonnal**

**2. napirendi pont:**

**Döntés a Truck-Trailer Kft Gyömrő 031/30 hrsz (volt PEVDI egy része) belterület becsatolási és övezet módosítási kérelméről**

**Gyenes Levente polgármester:** Ismerteti a napirendi pontban foglaltakat. Elmondja, hogy elérte Németh Csaba urat, aki jelenleg Németországban van, holnap érkezik haza. Azt az üzenetet kérte közvetíteni a testület részére, hogy alapvetően nyitott arra a megegyezésre, amit Hodruszky képviselő úr felvetett a korábbi ülésen, vagyis, hogy adjon át területet a Pevdi részéről, van is a területén ZPK kijelölés. Azt kéri, hogy január első napjaiban tárgyaljanak majd erről, akkor már jelen tud lenni és térkép használat segítségével beszéljék meg, addigra ő is felkészül. Javasolja tehát, hogy a jövő hónap elején egy rendkívüli testületi ülés keretein belül vegyék ezt elő. Észrevétel, kérdés van-e?

**Horváth István Attila képviselő:** Az Eurovill Kft részéről Mágó úr itt van, ahogy Hodruszky képviselő úr javasolta a hétfői rendes testületi ülésen, felkéri tehát a képviselő urat, hogy a javaslatát ismertesse Mágó úrral.

**Hodruszky Lajos képviselő:** A város szempontjából kényelmetlen helyzet alakult ki azzal a terület átadással, ami más problémába is ütközött, mint helyi természetvédelmi területe a városnak. Párhuzamosan ezzel egy, a Pevdi területének hasznosítására szolgáló kérvény érkezett az önkormányzathoz. Ezzel kapcsolatban tett egy javaslatot, miszerint a meglévő területet, amit már az önkormányzat átadott az Eurovill-nek, viszont a lakosság érdekeit szem előtt tartva, és hogy ez a terület ne maradjon zöldterület nélkül, azt a területnagyságot átfordítanák a Pevdi oldalára. A HÉSZ-ben ez zöldterületként van jelölve. Valamint ez megy tovább a patak partján, ami amúgy is helyi védettségű terület. Kihasználva ezt a lehetőséget és megtartva a lakosság részére a zöldterületet, ezért egy ugyanakkora területet átraknának a patak másik oldalára, a Pevdi oldalára egy meghatározott tervezés során. Ez lehetne pihenőpark. A Pevdi tulajdonosa korábban azt mondta, hogy elképzelhető, hogy a területét kereskedelmi vagy szolgáltatási célú hasznosításba fordítja, ha oda olyan kereskedelmi egység, vagy multicég kerül, akkor ahogy már máshol is látható, egy-egy bevásárló központ mellett megjelennek a kikapcsolódási lehetőségek, családoknak, gyerekeknek, parkokkal, zöldfelületekkel. Amennyiben a javaslata elfogadható műszakilag, környezetvédelmileg és szakhatóságilag keresztülvihető, akkor az Eurovill által megvásárolt területnél az önkormányzat járuljon hozzá, hogy hasznosítható legyen, párhuzamosan pedig a másik oldalon egy ugyanakkora zöldterület kerüljön kialakításra, amekkorát elvett az önkormányzat a lakosságtól. Ez az alapötlet, innentől a szakembereké a kidolgozása.

**Gyenes Levente polgármester:** Összefoglalja a javaslatot. Amennyiben a Pevdi területéből a tulajdonos átad 3000 nm területet zöldfelületnek, a továbbiakban Hodruszky úr hozzájárul ahhoz, hogy az Eurovill által megvásárolt területen az elképzelt fejlesztés megvalósítható legyen. Anno Hodruszky úr kérte, hogy vegyék ki a módosítás közül az Eurovill területét, így ez azt jelenti, hogy feloldja a blokkolást.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Hozzáteszi, hogy ez nem az Eurovill ellen történt, hanem a lakosság védelmében, mert azon a területen egyáltalán nincs zöldfelülete a lakosoknak. A másik, hogy környezetvédelmi szempontokat nem írhatnak felül, tehát ha az összes szakhatóság azt mondja, hogy az a terület rendben van és kifogást nem emelnek, csak akkor érvényes ez a javaslat. Ugyanígy a Pevdi melletti átfordítandó terület egyáltalán alkalmas-e erre a célra a szakhatóságok szerint.

**Turóczy Károly műszaki irodavezető:** Úgy fog történni, hogyha a tervezési fázisnak vége van, akkor szakhatósági egyeztetésekkel kell körbe küldeni mind a Pevdi területére vonatkozó telepítési tanulmánytervet, ezzel párhuzamosan a településkép védelméről szóló rendelet felülvizsgálatát újból el kell indítani, mert a tervezési fázisban kivették az Eurovill területét. A rendeletmódosítással foglalkozó tervcsomagot szintén szét kell küldeni a szakhatóságoknak. A két terv mehet párhuzamosan is, és egymástól függetlenül is. A szakhatóságok viszont külön fogják vizsgálni, nem veszi figyelembe az úgynevezett terület-átforgatásokat. Csak azt fogja nézni, hogy adott területen a terület megszünteti a helyi védettséget, a pevdi területén fenntartható-e a védettség, de ez megszüntetésre is javasolható. Ez mind-mind a tervezési eljárásban fog kiderülni, ezt itt eldönteni nem lehet, csak iránymutatást adni a tervezőnek. Egzakt módon erről dönteni nem lehet.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Addigra eldőlhet, hogy ez a terület mennyire alkalmas erre? Mikorra derülhet ki?

**Turóczy Károly műszaki irodavezető:** Amikor a szerződést aláírta, azt követően 30-40 nap múlva. Megelőzni nem lehet, mert nem mondhatják a szakági tervezőnek, hogy úgy fogjon hozzá a tervezésnek, hogy nincs aláírva a szerződés. A szakhatóságok a tervet készítik, és nem lehet előbb kikérdezni, hogy mit engednek meg, és az alapján kérni, hanem a



szakhatóság megnézi előbb és utána dönt. Egy ZKP kialakítás mindig pozitívan fogadott, tehát egy zöldfelületi kialakítás mindig könnyebb, mint az elvétele, mert olyankor kell egy ellentételezést valahol felmutatni. Itt, ebben az esetben ez megvan, és elképzelhető, hogy a tervezési terület ezáltal összefonódik, hogy az egyikből elveszik és átforgatják a másikba, és ezt így jelölik a szakhatóság felé és akkor mindjárt könnyebb helyzetben lenne mind a tervezési eljárás, mint később a képviselő-testület a döntésben. Ő azt látná jónak, hogy párhuzamosan menjen.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Mivel a terület tulajdonosát feltétlenül meg kellene hallgatni, akkor elfogadható-e a testület számára, hogy hozzanak egy olyan javaslatot, hogy ezt januárig, amíg ideér a telektulajdonos, hozzák vissza a testületi elé és akkor döntsenek.

**Varga Ernő jegyző:** Teljesen egyetért képviselő úrral, azért javasolja, hogy a határozati javaslatot fogadják el, ami lényegében arról szól, hogy az önkormányzat és a Pestterv között megköttesék az a szerződés, ami alapján a tanulmányterv elindítható, és ennek a részeként be tudják vinni a javaslatot a tárgyalás folytán, de ha már van egy aláírt szerződés, attól az időponttól vállalja a Pestterv a hat hetes teljesítés.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Tehát a tervezési időhatár csökkentése érdekében lenne ésszerű. Az előterjesztésben az szerepel, hogy jelenleg nem támogatják a terület belterületbe történő csatolását, viszont telepítési tanulmány terv készítését írja elő.

**Gyenes Levente polgármester:** Így van. Egyéb kérdés? Amennyiben nincs, kéri, hogy szavazzanak. Aki a napirendi előterjesztésben szereplő határozati javaslatban foglaltakat az alábbiak szerint:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
az alábbi határozatot hozza:

1. Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyömrő, 031/30 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó belterületbe csatolási és GKSZ övezetre való módosítási kérelmet jelenleg nem támogatja.
2. A Képviselő – testület dönt arról, hogy készüljön a tulajdonos/fejlesztő szándékait részletesen bemutató „Telepítési Tanulmányterv” a Gyömrő, 031/30 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó belterületbe csatolási és GKSZ övezetre való módosítással kapcsolatosan.
3. Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a 031/30 helyrajzi számú ingatlanra készítendő „Telepítési Tanulmányterv” tervezési szerződést, mint megrendelő a Pestterv Kft-vel mint tervezővel, és a Truck-Trailer Kft-vel, mint költségviselővel kösse meg.

Felelős: polgármester

Hat. idő: azonnal és folyamatos

elfogadja, kézfeltartással jelezze. A döntéshozatalban résztvevők száma: 8 fő.

#### **348/2023. (XII.20.) Kt. határozat:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
8 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással  
az alábbi határozatot hozza:**

1. **Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Gyömrő, 031/30 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó belterületbe csatolási és GKSZ övezetre való módosítási kérelmet jelenleg nem támogatja.**
2. **A Képviselő – testület dönt arról, hogy készüljön a tulajdonos/fejlesztő szándékait részletesen bemutató „Telepítési Tanulmányterv” a Gyömrő, 031/30 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó belterületbe csatolási és GKSZ övezetre való módosítással kapcsolatosan.**
3. **Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a 031/30 helyrajzi számú ingatlanra készítendő „Telepítési Tanulmányterv” tervezési szerződést, mint megrendelő a Pestterv Kft-vel mint tervezővel, és a Truck-Trailer Kft-vel, mint költségviselővel kösse meg.**

**Felelős: polgármester**  
**Hat. idő: azonnal és folyamatos**

**3. napirendi pont:**  
**Döntés Területrendezési hatósági eljárás megindításáról (területcsere I. ütem)**

**Gyenes Levente polgármester:** Ismerteti a napirendi pontban foglaltakat. Észrevétel, kérdés van-e?

**Hodruszky Lajos képviselő:** Ezen a napirenden látszódik a kapkodás. Úgy látja, hogy az előkészített anyag nagyon hiányos, és nem kritikaként mondja a Műszaki iroda felé, hanem arra utal, hogy nagyon rövid az idő. Nehéz ilyen rövid idő alatt komoly anyagot kidolgozni, amiből hosszútávú és vállalható döntést hozzon a képviselő-testület. Nagyon sok mindent befolyásol a terület rendezési dolog, ezért javasolja, hogy hozzák vissza a januári testületi ülésre. Ebben nagyon kevés az információ, nagyon sok párhuzamban futó dolog van ezzel kapcsolatban. Kéri, hogy a 3. és 4. napirendi pontokat napolják.

**Gyenes Levente polgármester:** Januárban nincs rendes testületi ülés, és nem tudja, hogy mennyivel lesz több információ addigra, hiszen az ünnepek alatt nem történik munka, ma délután mindenki elmegy szabadságra. Januárban életbe lép az új törvény, tehát gyakorlatilag itt most két irány van. Kevés információból próbálnak döntést hozni, amit már nagyon sokszor megtettek korábban is, vagy az egész lehetőséget elengedik. Januárban már késő lesz ezzel foglalkozni.

**Váradi Attila képviselő:** Egyetért Hodruszky úrral, itt ülnek mind és itt vannak a cég képviselői is, használják ki az időt.

**Gyenes Levente polgármester:** Ők egy másik napirendi pontban lettek meghívva, nem ehhez a napirendhez kapcsolódnak.

**Váradi Attila képviselő:** Akkor is jobb lenne elnapolni az ülést.

**Horváth István Attila képviselő:** Szeretne kérni egy rövid ismertetést a napirendi pontról, hogy ne legyen félreértés. Ez nem arról szól, hogy a Boglárka utca kivétele 2 lépésben van, ez most az egyes ütem, a másik ütem az pedig amit Váradi úr kérdezett. Többször beszéltek már róla, ez igaz, hogy kivennék a Boglárka utca mögötti területrészt a jelenlegi besorolás alól és akkor hova kerülnek át a területrészek.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** elmondja, hogy a jelenlegi agglomerációs térkép anyagában úgynevezett beépítésre szánt területként szerepel a Boglárka utca mögötti közel 23 hektár nagyságú területrészt. A jelenleg fejleszteni kívánt területeket valamilyen szinten el tudják indítani, ezért volt egy olyan javaslat a városvezetés felé és ezt előzetesen támogatták, hogy bontsák ketté, több ütemre a területcsere eljárást. Ezt az állami főépítész is elfogadta, hogy akár egyes ingatlanokra lebontva is le lehet folytatni a területcserét. Nincs előírva, hogy egy település egy évben vagy havonta csak egyszer adhat be ilyen anyagot. Ezért volt ez az elképzelés, hogy ketté bontják a jelenlegi, ténylegesen felhasználható és egy városvezetés által tárgyalást folytató befektetői csoporttal. A késsel jelölt rész az úgynevezett Boglárka utca környéki terület, ahol a Boglárka utca mentén lévő 55-60 méteres sávot meghagyták. Az jelenleg is a Helyi Építési Szabályzatban, illetve a településszerkezeti tervben lakóövezeti beépítettséget élvez, így az utca két oldalán lakóterület kialakítható egy következő ütemben, akár önként, akár pályázatok keretében. Az útburkolat szilárd burkolattal ellátható, amit itt bizonyosan elő fognak egy következő tervezési fázisban írni, hogy az út kötelező szabályozási szélességét megemeljék. Jelenleg 12 m a kialakított út szélesség és ezt 14 vagy 16 méterre kell emelni, ezt a főépítéssel, Rupp Zoltánnal is egyeztetették és ő is ezt támogatja a messzemenőig, hogy ne alakuljon ki keskeny utca, hiszen ott még 25-30 db telek kialakítása lehetséges. Tehát ezt a 23 hektár, ami nem egzakt szám, a pontos összege majd a tervezési eljárásban fog kiderülni, olyan területeket vettek figyelembe, ahol csak és kizárólagosan GKSZ vagy kereskedelmi övezetek kialakítására van lehetőség, és erre van már egy korábbi testületi döntés. Az egyik a Mendei út mentén, a Hochrein féle telephely. Maga a telephely és egy hozzá csatlakozó rész kb. másfél hektárnyi területet fog lefedni. Jelenleg közlekedési övezetben van és lassan 4 éves a testületi döntés az övezeti átsorolásra. Neki előzetes adásvételi szerződése is vannak a várossal, hogy ott a környékbeli kis csíkokat cserébe lead az utca szélesítéséhez és itt egy telekrendezést is végre kell majd hajtani. Ő egyébként vállalta az erre eső területrészt teljes költségét, mind a tervezési, mind a földhivatali költségek, mind a kivonási eljárás díja, tehát minden költséget, ami erre a területrésztre esik. Ez itt egy másfél hektáros terület. Itt Hochrein Dezső a tulajdonos, a 0148-as helyrajzi számmal.

**Hodruszky Lajos képviselő:** A Hochrein telephelye eggyel beljebb van, nem?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A Mendei úton rögtön az első az árok után. Sajnos kevés idejük volt ezt előkészíteni, ezért nincs olyan térkép, amin az egész település megjelenne. Így is a Pestterv-es kollégákkal egész hétvégén azon dolgoztak, hogy ezt a két előterjesztést összerakják. Ez jelenleg telephelyként funkcionál, a HÉSZ szerint közlekedési övezet a besorolása, de GKSZ övezetként szeretnék értékelni. Itt kialakulhat egy ilyen jellegű gazdasági szolgáltatási terület. Lefelé a Mendei út mentén, a MOL benzinkút háta mögött, a Czipa-féle területen érdekes a felállás, neki lassan tizenéves, illetve négyéves döntése van lakóövezet kialakítására. Mind a városvezetés, mind István is jelezte, hogy nem támogatják. Van egy néhány hónappal ezelőtti hozott testületi döntés, hogy lakóövezetek, fejlesztések ne történjenek. Az egyeztetéseket elkezdték a Czipa családdal és ők szerették volna és ragaszkodnának a lakóövezeti fejlesztéshez. A közlekedés tervezők azt mondták, hogy ez nem fog menni, ugyanis 12m és 13m széles utakon lehet a meglévő utakon megközelíteni, tehát a temetőhöz levezető útnak 12,5 méter a kialakított szélessége, illetve a MOL benzinkút és a lakóházak között pedig egy 14 m széles út van kialakítva. Nem lehet szélesíteni, ott vannak a MOL tartályai, illetve a lakótelepek telek határai és ezt a Közlekedési Hatósági nem fogja engedni, hogy GKSZ területeket ilyen keskeny utakon lehessen megközelíteni, a minimum szélesség 16 méter kell, hogy legyen. Az körvonalazódott, hogy egy úgynevezett védőövezetet alakítanak, ami egy kereskedelmi szolgáltató egység telepítését lehetővé teszi, nem elaprózódott teleknagyságokkal és nem nagy beépítési százalékkal. Ezalatt azt érti, hogy nem lehet 60% fölött. Ezeket később fogják kidolgozni, amikor a Helyi Építési Szabályzat

részletesen elindul, semmiképpen nem a most érvényes VT1-es övezet, ami akár 9 méteres épületek építését is lehetővé teszi. Tehát ki fognak alakítani egy speciális, egy VTxy övezetet, ahol 40-45%-os a beépíthetőség és maximum egyemeletes épület lehet. Fontos azt tudni, hogy egy szolgálati lakás elhelyezhetőségét kéri. Ez a következő terület.

**Horváth István Attila képviselő:** Ez nagyobb volt, mert a MOL-nak csak a jobboldali része van bejelölve, a baloldali része nem.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A korábbi területcsere eljárás eredményét és tapasztalatait figyelembe véve minden ingatlannál kiszórták azokat a területrészeket, ami magas aranykorona értékkel rendelkezik, és biztos, hogy nem fogja a Földhivatal, illetve a Vármegyei Földhivatal és a szakhatóságok támogatni. Például a Czipa-féle területnél a terület 60%-át levették. Ezt ő elfogadta, tud róla, hogy legalább az menjen, amit nagy bizonyossággal át fognak tudni vinni a tervezési eljárás során. Ugyanis, ha egy darab ingatlan nem felel meg a feltételeknek, úgy az egész tervcsomagot elkaszálják. Nagyon pengeélen tancolnak a tervezési és engedélyezési eljárásban és most igyekeznek ezt figyelembe venni. Lefelé a temető folytatása, a Meggyes Zsuzsa féle területrészt, közel 10 hektár, és szintén egy 3-4 éves testületi döntése van, ami 5 hektár GKSz terület és 3 hektár lakóövezeti kialakítást tesz lehetővé. Itt is úgy számoltak, hogy van a hivatkozott döntés, hogy lakóövezeti fejlesztések ne történjenek, így csak az 5 hektár GKSz kialakításának lehetőségét teszik bele a tervekbe. A tervcsomagban nem lesz megjelölve lakóövezeti rész. A tulajdonos tervei kapcsán, amit hallott, az az, hogy kereskedelmi-szolgáltató területrészt szeretne itt kialakítani. Fontos tudni, hogy a területcsere eljárás nem jár övezeti módosítással. Ez az agglomerációs tervekben, illetve a Helyi Építési Szabályzatban a beépítési lehetőséget biztosítja a területeknek, és ezt követi majd egy részletes HÉSZ módosítási, illetve a településszerkezeti terv módosítási eljárás.

**Váradi Attila képviselő:** A temető mögötti rész ki lett bővítve, a kerítés is el lett véve, így egy nagy terület van most ott. Ennek célja a temető bővítése, vagy más terület? Tehát a temető ezáltal véglegesen körbe határolódik?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A vadászház irányába igen. De a temető most lett kibővítve, majdnem még egyszer akkora lett.

**Gyenes Levente polgármester:** 1972-ben nyitották meg az új temetőt, 1972 és 2023 között még egy akkora rész, amekkorát bővítettek az idei évben, tehát duplájára növelték, ez idő alatt a másik 2 temetőnek a fenntartási ideje lejárt, tehát újból lehet nyitni ott. Az így körbe forgó 3 temető a jövő évszázadig ki tudja szolgálni Gyömrőt.

**Horváth István Attila képviselő:** Az új temető mögötti résznél kézzel vannak írva számok. Ezek mit jelentenek?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Azok a helyrajzi számok.

**Horváth István Attila képviselő:** Tehát akkor itt 5 hektárról beszélnek, és a 3 hektár lakóövezeti terület ebben most nem szerepel.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Kérdezi, hogy vizsgálták-e azt, hogy kereskedelmi terület esetén a tehergépjármű forgalom merre fog ott haladni? Az ott egy sűrűn lakott terület, azon megy majd keresztül.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Hangsúlyozza, hogy a területcsere eljárás az a beépítés lehetőségét adja meg. A HÉSZ módosítási eljárásban vannak a tervezési fázisok, vizsgálati



fázisok, hogy a terület feltárása hogyan történik meg, ennek a tervcsomagnak lesz a része. Akár egy közlekedési hatástanulmány elkészítése is ennek a tervcsomagnak a része. A következő előterjesztésnek lesz anyaga, hogy a területtől délre elhelyezkedik a befektetői csoport közel egy hektáros nagysága, amint ez a két terület szervesen csatlakozik egymás mellé. Ennek feltárása, megközelítése kardinális elem. De itt ebben, ezzel nem kell foglalkozni és nem kell kitérni rá.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Csak ha a lakosságban észreveszi, hogy olyat szavaztak meg, vagy olyan döntést hoztak, ami a kárukra lesz, akkor jogosan fel fognak háborodni. Meg kell ezt előzni, csak egy nagy iparterület legyen és az sem a lakóövezeti ingatlanokon keresztül menjen. Sokkal célszerűbb lenne hosszú távú tervezésben, mint az, hogy épp kinek hol van olyan területe, amit ő szeretne átminősíteni.

**Gyenes Levente polgármester:** Ez így lenne, ha a város körül egy egyenértékű 6-os szántó lenne mindenhol, nagyon sok helyen hiába próbálnak egy tömböt kijelölni, abba beleesnek 1-2-3 szántók, azokat mindenképp ki kell belőle hagyni. Itt, mivel kimondottan kereskedelmi célú ingatlanokat szeretne létesíteni az ottani tulajdonos, és pont a falusi részen a kereskedelmi célú fejlesztéseket kellene támogatni. Ott azon a részen, akik kereskedelmi igénybevételt akarnak, be kell jönniük a városba, ahol valóban tumultus van. Ha helybe vinnék a szolgáltatást, lehet, hogy a Lakatos Tibor utca nagyobb forgalmat kapna, de mégiscsak magukat tudnák kiszolgálni. Nem kell azzal számolni, hogy Maglódról vagy más környékről átjárnának. Ugyanez történt Gödöllőn is, Máriabesnyőn létesült egy stopshop, amit jellemzően a helybeliek használnak, már nem járnak be a központi üzletbe.

**Horváth István Attila képviselő:** Évekkel ezelőtt javasolták már azt az elképzelést, hogy a település északi vagy déli periferiájára is kerüljenek olyan kialakítású kereskedelmi célú területek, amelyek lehetővé teszik, hogy bővüljön a település szolgáltatása. Itt kizárólag védelmi célú befektetési szabályozást kívánnak létrehozni. Tehát nem kamionparkolót vagy egyéb gyártó és zajjal is járó tevékenységet. Ezt hogyha például a gödöllői mintára épülő Stop shop jön létre, azért teljesen jó, hiszen abból mindenfajta szolgáltatási egység megvalósul az itt lakóknak. Akikkel korábban beszélt, egyértelműen azt mondták, hogy úgy funkcionál, mint egy nyaraló, tehát a családi házakon kívül szinte semmi nincs ott. Ahhoz, hogy bármit el tudjanak érni, be kell jönni a település központjába, ahol hétvégén megmozdulni nem lehet. De ugyanez igaz a város északi részére is.

**Váradai Attila képviselő:** Kérdezi, hogy a vegyes területen, a 0139/60 helyrajzi számon a stopshop, a 0139/55 helyrajzi számú terület lenne kereskedelmi terület, de kérdés, hogy kivitelezhető-e a megközelítés miatt? A vadászház felé a 31-es utat a Mendei úttal párhuzamosan össze lehet-e kötni? Ha itt is gazdasági területek vannak, van egy stopshop, akkor ez a vonal megalkotható-e? A temető, a Mendei úttal párhuzamosan egy útszakasz létrehozása megalkotható-e?

**Tóth János alpolgármester:** Az ott magánterület.

**Gyenes Levente polgármester:** Ott van mezőgazdasági út, ebből lehet fejleszteni, de olyan fejlesztési szintre van szükség, ami a mezőgazdasági forgalmat is elbírja.

**Tóth János alpolgármester:** Már gondolkodtak azon, hogy ez a terület, hogy lesz megközelíthető. Egyrészt az Annahegyi úton nem lehet felmenni, így a Péteri kanyarból az erdő mellett lehetne utat fejleszteni, ami elkerülné az Öreghegyi és a Lakatos utcát. Így a Czipa-féle telek is megközelíthető lenne.



**Váradi Attila képviselő:** És ha ezt tovább vinnék a 31-es út irányába?

**Tóth János alpolgármester:** Az nagyon költséges terv lenne. Voltak olyan tervek, hogy déli irányból is kerülni, de nagyon költséges.

**Váradi Attila képviselő:** Világos, de ha a továbbiakban is van fejlesztési igény, márpedig, ha most egy ilyen infrastruktúrát biztosítanak a 31-es felé, akkor ezt még tovább lehet gondolni egy 5-10 éves időtávban, akkor ennek viszont lehet, hogy van célja ennek a területfejlesztésnek. Ezen a periférián a kereskedelmi egységek fejlesztése kívánatos lehet.

**Gyenes Levente polgármester:** Amikor itt fejleszteni kellett, ő sokat egyeztetett és tárgyalt. Mivel akkor sokkal több fejlesztő is becsatlakozott, aztán ebből volt, aki kihullott, például ami olyan magas aranykorona érték, hogy nem engedi ki a Földhivatal, akkor eleve arról volt szó, hogy mivel a Gyömrőből kivezető út egyik legveszélyesebb szakasza a Péteri úti nagy kanyar, ha oda egy komolyabb körforgalmat lehet építeni, akkor gyakorlatilag van egy bekötőút a Pataki lakótelepbe, van a körforgalomból egy kisvíví kanyarodás Péteri felé, illetve körben el lehet menni a Kastélydomb utáni területre. Ha több fejlesztő összefog és beszállnak vagy finanszírozzák, akkor már lényegesen jobban oszlanak a költségek. Egyébként annak idején, amikor több ilyen útegyeztetésen volt a Magyar Közúttal, megvolt a nyitottság erre, mert egy nagyon veszélyes kanyar az ott. Ha területeket kapnának akár önkormányzattól, akár más magánszemélyektől, például a saroktelek az saját tulajdona, korlátlanul és szívesen ingyenesen átadja körforgalom céljára, egy közel 4 hektárnyi területet, tehát már kapásból megoldási lehetőséget kínált.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Képviselőtársai és a műszak is azt látja neuralgikus pontnak a különböző fejlesztésre szánt területeknél, hogy milyen infrastruktúrával lehet majd ellátni. Szerinte meg kéne fordítani és először megnézni, hogy a kívánalmak mellé lehet-e rendelni közlekedési infrastruktúrát, ugyanis, ha olyan aranykorona értéke van a földnek, akkor nem csak építkezni nem engednek arra, hanem utat sem engednek. Tehát itt koncepcióban kell gondolkodni, nem a területtulajdonos elképzelései alapján kitalálni. Fordítva kéne megnézni, hogy lehetőség van-e bizonyos területek feltárására, megnézni, hogy azt engedi-e a Földhivatal, hogy arrafelé utakat képezzenek, megnézni, hogy van-e megfelelő mennyiségű egyéb infrastrukturális lehetőség, víz, gáz stb., majd utána azt mondani, hogy leülnek a kérelmezővel és beszélnek arról, hogy milyen települési szerződésit kössenek.

**Gyenes Levente polgármester:** Ez körbe lett járva, ott vannak olyan utak, amik jelen pillanatban is mezőgazdasági útként vannak bejegyezve, pont az erdő mellett is van ilyen rész. Jelen pillanatban az erdőgazdaság használja azt az utat. Ő maga is szokott arra járni, terepjáróval járható az út, lehetne feltáró útnak is használni.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Az valójában telekkönyvileg nem is út. Tehát, hogy most ki mit használ, azzal ne foglalkozzanak, mert lehet, hogy ez valójában szántóterület, csak valaki kitalálta, hogy arrafelé megy és mindenki arra jár. Amikor kiderül, és a terület tulajdonosa rájön, hogy az egy általa nem engedélyezett út, akkor szépen be fogja szántani. Sajnos sokszor belefutottak ilyenbe. Nem látható jól ezen a térképen, de a Péteri kanyarral szemben nem lát utat, pontosan emiatt szakembereknek kéne megnézni mi van a háttérben, hogy a későbbiek lehet-e utat képezni, ki lehet-e vezetni oda és nem 170 millió forintért a csatornát meg a vizet, mert lesz igénye rá a kereskedelmi területnek, de iparterületnek is van igénye rá. De ezt nem így kellene, hanem az önkormányzatnak egy koncepcióba kéne gondolkodnia, megnézni, hogy tudja teljesíteni az infrastrukturális hálózatot, és onnantól lehetnének egyéni kérelmek, de az legyen a Műszak fejfájása, hogy hol és hogyan tudja elhelyezni, utána visszahozni az önkormányzat elé, hogy szakmailag ezt tudták kidolgozni, és erről kell dönten.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A terület nagyságoknál furcsán hangzanak a méretek, tehát 5 hektár stb. Tudni kell, hogy a területek belső feltárásánál úgy szoktak számolni, hogy 17-18%-a elvész az úthálózatnak, tehát ezeket nem úgy kell majd később elképzelni, hogy 5 hektár terület beépült, a megengedett beépítési százalékokkal, mert a kötelezően kialakítandó belső úthálózatának körülbelül 17-18%-ra kell még területet biztosítani a sajátjából.

**Gyenes Levente polgármester:** Tehát most egy koncepcióról kell dönteni, a részleteket azt a HÉSZ-ben kell rögzíteni, ha a szakhatóságok jóváhagyják ezt a területcsere eljárást. Szerinte a képviselő úr által elmondottakat egy későbbi fázisban kell nézni, jelen pillanatban nem érzik kockázatnak, hogy az üzleteket nem fogják tudni megközelíteni az ottani lakosok. Ez legyen a fejlesztők feladata. Most ugyanott tartanak, mint az előzőnél, vagy elkezdik ezt végig darálni és tudnak erről valamilyen döntést hozni, vagy elnapolják, akkor gyakorlatilag ezek a fejlesztések nagyjából el is felejtethetődnek, hiszen már nem fognak tudni jövőre foglalkozni vele. És nem lesz több információ se. Érti az álláspontot, hogy jó lenne egy központi koncepció, de sajnos az állam kicsit beelőzte az önkormányzatot, amikor hozott egy törvényt erre vonatkozóan, hogy a jövőben nem fogja engedélyezni, hogy bármit változtasson a település maga, ők fogják megmondani, hogy mi hol legyen.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Bizonyos értelemben egyetért, de bizonyos értelemben nem, ugyanis jelen pillanatban konkrét helyrajzszámokról fognak dönteni, ahogy az előterjesztésben az szerepel, tehát nem koncepcióban döntenek, hanem konkrét területekről. Illetve a február 1-től érvénybe lépő jogszabályozás szerint új területeket nem enged, de most nem új területekről döntenek, tehát akkor erre nem fog vonatkozni.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Abban bíznak, hogy valóban nem fog rá vonatkozni.

**Gyenes Levente polgármester:** A Műszaki iroda szerint talán nem fog erre vonatkozni, az ügyvéd szerint a jogszabály egyértelműen fogalmaz, hogy mezőgazdasági területet nem lehet átminősíteni, tehát ha van lehetőség 110 hektárnyi területet területcsere eljárásban felhasználni, attól még ez a törvény nem fogja engedni, hogy használják.

**Váradi Attila képviselő:** Ez az utakra is vonatkozik? Amiről most beszéltek úttervezetre is vonatkozik?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Arra nem, utakra nem, a törvényjavaslat beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területről szól. A következő területrészt Üllő felé van, az autószerelő közelében már van egy jól működő gazdasági szolgáltató terület, raktárbázisokkal és előállító üzemekkel. Ehhez szervesen kapcsolódik a Kertész Gyula féle terület, ő már pénzügyi teljesítést is tett a város felé, illetve tőle majd egy csereterületet szeretnének megszerezni, közel 5 hektár nagyságban. Itt biztosan ki fognak alakítani egy kötelezően telepítendő zöld védősávot, minimum 10 méteres sávban. Ott jelenleg van egy tanya, egy lakóház és egy kis szolgáltató terület, egy művésztelep. A 10 méteres sávban nem törvényszerű fasorban gondolkodni, amúgy 3 fasort jelent, de lehet lépcsőzetes elrendezésű.

**Váradi Attila képviselő:** Mi a cél ezzel a területtel?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A vele határos területek szeretnének bővülni, mert jellemzően 1 hektáros területek, és szeretnének bővülni. Van ott aszfaltkeverő telep, egy autószerelő, higiéniai termékeket forgalmazó cég, az ő igényeik a terület felét el is vinnék.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Már a kialakított, meglévő ipari területi résznél is elő volt írva védősáv.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Figyelembe kell venni azt, hogy kötelezően telepítendő, vagy papíron kijelölt védőövezet.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Az volt a feltételük a felsorolt gazdasági egységekkel, hogy a Teleki kastély látképét kötelezően őrizték.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A Kertész Gyula területén rajta van, a meglévőknél nem tud a helyszínen telepített védőterületről.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Pontosan emlékszik, hogy megkötés volt, hogy a meglévő területen a védősáv meglegyen a Teleki kastély látképének érdekében.

**Gyenes Levente polgármester:** Az előzetes egyeztetéseken a Teleki kastély felújításával kapcsolatban tájépatésszel konzultáltak, aki eleve abban gondolkodik, hogy a Teleki kastély kertjét - ahogy most is egyébként 2 fasor zárja le - oda fasorokat tervez. Tehát a belső arborétumot úgy oldja meg, hogy kifelé növekedő fákkal, tehát gyakorlatilag a mostani kerítés szélére érkeznek a legmagasabb fák, amik ilyen 12-14 méter magasra nőnek. Ott gyakorlatilag az iparterület képét lefogja, viszont a kastély emeletén a távolabbi kilátást, tehát akár a repülőtérig tartó kilátást biztosítja. Tehát így megoldotta maga a tájépítészt ezt a kérdést.

**Váradí Attila képviselő:** Ettől függetlenül kötelezhetnék a tulajdonost újabb zöldterületre, tehát ha bővül a zöldterület, az nem baj.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Erre a Helyi Építési Szabályzat módosítási terveiben tudnak részletesen és teljes mértékben kitérni. Az utolsó terület Üllő irányában tovább, a szennyvízteleppel szemben az utolsó dűlőút, az almás ültetvény. Itt szeretne a tulajdonos gyümölcsfeldolgozó üzemet létrehozni, raktárral és feldolgozóval. Itt teljesülnek azok a feltételek, amiket képviselő urak feszegettek korábban, jól megközelíthető, közműhálózattal, főközlekedési útvonalról gyorsan megközelíthető terület. Itt szeretnék logisztikai raktárt, és feldolgozó részt kialakítani. Tudni kell, hogy csak ahhoz, hogy a kamionok meg tudjanak fordulni másfél hektárnyi terület kell. A kérelem műszaki rajzaiban majdnem 3000 nm-es csarnokot jelölt meg a feldolgozó üzemnek. Tehát ide nem csak jellemzően kereskedelmi szolgáltatót, hanem a klasszikus GKSz övezetet javasol kialakítani, vagyis nem veszélyes üzemek vagy nem veszélyes anyagok előállítását szolgáló üzemek létrehozását. Felette zártkert van, egykori weekend telkek, úgynevezett Rózsahegy.

**Váradí Attila képviselő:** Egy korábbi egyeztetésen felmerült, hogy egyébként sok másra nem használható hosszú, vékony telkek.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Ügyrendi észrevétele van, mivel a terület tulajdonosai között van olyan, akikkel kapcsolatban áll, ezért nem vesz részt a szavazásban.

**Gyenes Levente polgármester:** Ezt elfogadja. Amennyiben nincs más kérdés, kéri, hogy szavazzanak. Aki a napirendi előterjesztésben szereplő határozati javaslatban foglaltakat az alábbiak szerint:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
az alábbi határozatot hozza:

1. Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítése keretében és a szándékolt fejlesztések területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében kezdeményezi a területileg illetékes állami

főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területileg illetékes állami főépítészhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet 1. § (1) f) pontja alapján, a BATrT hatálya alá tartozó Gyömrő településen a településrendezési eszközeiben korábban kijelölt, de fel nem használt települési térségbe tartozó területek, új tervezett fejlesztési területekre történő területcseréje érdekében.

kivonandó terület:

hrsz	felhasznált terület
028/14	egy része
028/15	egy része
028/16	egy része
028/17	egy része
028/18	egy része
028/19	egy része
028/21	egy része
028/23	egy része
028/26	teljes
028/36	egy része
028/37	egy része
028/38	egy része
028/46	teljes
028/47	teljes
028/52	teljes

új fejlesztési települési, térségi terület:

hrsz	felhasznált terület
0148/7	teljes
0148/8	egy része
0148/21	teljes
0148/22	teljes
0139/54	egy része
0139/55	egy része
0139/60	egy része
0119/26	egy része
097/5	egy része

2. A korábbi területcsere eljárásról hozott 248/2022.(XII.12.) határozatot ezzel egyidejűleg visszavonja.
3. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy Területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi hatásvizsgálatra vonatkozó tervezői szerződést a Pestterv Kft-vel írja alá.

Felelős: polgármester

Hat. idő: azonnal

elfogadja, kézfeltartással jelezze. A döntéshozatalban résztvevők száma: 7 fő.

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**7 igen szavazattal, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodással**  
**az alábbi határozatot hozza:**

- 1. Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítése keretében és a szándékolt fejlesztések területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében kezdeményezi a területileg illetékes állami főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területileg illetékes állami főépítészhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet 1. § (1) f) pontja alapján, a BATrT hatálya alá tartozó Gyömrő településen a településrendezési eszközeiben korábban kijelölt, de fel nem használt települési térségbe tartozó területek, új tervezett fejlesztési területekre történő területcseréje érdekében.**

**kivonandó terület:**

<b>hrsz</b>	<b>felhasznált terület</b>
028/14	egy része
028/15	egy része
028/16	egy része
028/17	egy része
028/18	egy része
028/19	egy része
028/21	egy része
028/23	egy része
028/26	teljes
028/36	egy része
028/37	egy része
028/38	egy része
028/46	teljes
028/47	teljes
028/52	teljes

**új fejlesztési települési, térségi terület:**

<b>hrsz</b>	<b>felhasznált terület</b>
0148/7	teljes
0148/8	egy része
0148/21	teljes
0148/22	teljes
0139/54	egy része
0139/55	egy része
0139/60	egy része
0119/26	egy része
097/5	egy része



**2. A korábbi területcsere eljárásról hozott 248/2022.(XII.12.) határozatot ezzel egyidejűleg visszavonja.**

**3. A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy Területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi hatásvizsgálatra vonatkozó tervezői szerződést a Pestterv Kft-vel írja alá.**

**Felelős: polgármester  
Hat. idő: azonnal**

**4. napirendi pont:**

**Döntés Területrendezési hatósági eljárás megindításáról (területcsere II. ütem)**

**Gyenes Levente polgármester:** Ismerteti a napirendi pontban foglaltakat. Felkéri Turóczi urat, hogy tájékoztassa a testületet az előterjesztésről.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** A területcsere eljárással szinte párhuzamosan és ezt követő II. ütemére tervezték be a Szöllősi-Baráth Szabolcs ügyvéd úr által képviselt cégcsoport fejlesztési elképzeléseit, illetve területcserére vonatkozó elképzeléseinek anyagát. Eddig két anyagot kaptak. Alapvetően azt kérik, hogy a cégcsoport tulajdonában van a teljes Kóczán terület, a 023. és a 018, 019, 021/1 helyrajzi számú terület. Ez az egész körülbelül 90 hektár. További területek, amik szintén a befektetői csoport tulajdonában vannak: a Nefelejcs utca mentén egy picike zárvány rész, körülbelül 2,5 hektár nagyságú. Bár a kiküldött rajzokon nem pontosan látszik, de ezen a területen átmegy a Barátság köolajvezeték nyomvonala, illetve a tulajdonukban van a Péteri felé haladó műút mentén lévő 0121/30 helyrajzi szám, ez pedig közel 8 hektáros terület nagyság. Amit az előző előterjesztésben beszéltek az Öreghegyi területen lévő a rekultivált szemétbánya - Annahegyi út - Eperfasor utca által bezárt terület ez, ez pedig egy durván 10 hektáros terület. Ezekre volt egy fejlesztési elképzelés. A tegnap délutáni városvezetői egyeztetésen úgy döntöttek, hogy csak és kizárólagosan azokat a területeket teszik most a tervcsomagba, ahol gazdasági szolgáltató területeknek a fejlesztése lehetséges. A Kóczán út mentén a befektetői csoportnak egy VT övezet, illetve a Nefelejcs utca sarkán 2 területre lakóövezet kialakítását szeretnék kezdeményezni. Az Eperfasor - rekultivált szemétbánya környékén szintén egy lakóövezet kialakítását szeretnék kezdeményezni, a gazdasági szolgáltató területet pedig ezen a 0121/30 helyrajzi számon.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Részletesen nem szeretne belemenni ebbe a tervcsomagba, mert aljegyző asszonnyal többször átbeszélték és sok számukra ellentmondásos és nem megfelelően kidolgozott anyagnak érzékelték, hogy további tárgyalásra javasolták a városvezetésnek a befektetői csoporttal a lakóterületek, illetve a VT területek kialakítási lehetőségét. Ezért kérték és javasolták, hogy most csak és kizárólagosan a gazdasági szolgáltató területek fejlesztési lehetőségét vigyék a területcsere eljárásban. Itt 42-47 hektárról beszélnek, az egyik a fejlesztési szándékolt terület a GreenGo Kft tulajdona és itt a két terület szervesen csatlakozik egymáshoz. Ez a Tövesmajortól északra a Péteri út mentén lévő terület, egyik 36 hektár, a másik pedig 8 hektár. Szintén a tervezési eljárás során fog kiderülni, hogy ténylegesen mennyit lehet igénybe venni, hiszen a cégcsoport által egy nagyon jól elkészített anyag mutatta is, hogy van egy - a terület nagyságához mérten egy jó minőségű folt van, és azt egy GK övezetre gondolták, a maradék közel 6 hektár volt gazdasági

szolgáltató terület kialakítására. Ugyanígy fog járni a GreenGo Kft. is, nekik is nagyon jó minőségű foltjaik vannak. Ez a 42-47 hektár ez a telek teljes területére vonatkozik. Ugyanezt a terület nagyságot, amit amúgy is csereterületként felkínált a befektetői csoport, vennék vissza a Kóczán területéről. Ez végig beleesik a 200 méteres, úgynevezett közigazgatási határtól beépíthető területrészbe. Elgondolása szerint tehát van egy olyan, hogy a befektetői csoport is ezt adja, illetve az országos szabály sem teszi lehetővé a közigazgatási határtól számított 200 m belül bármilyen szintű összegyűjtést. Az új jogszabály tervezetben még nem látta, hogy ezt esetleg növelni szándékozza a miniszter vagy a törvény. Nem tud konkrétan válaszolni.

**Váradi Attila képviselő:** Több kérdése van, első a Petőfi és az Erzsébet telep között lévő rész, a 018 helyrajzi szám felett, ahol a kőolajvezeték megy, ott a buszforduló is. A két tervezett lakóövezet gyakorlatilag kitöltene olyan hézagokat, ami jelen pillanatban egyrészt zöldterület, másrészt mezőgazdasági terület, és az eddig be nem következett infrastrukturális fejlesztés helyett újabb lakóövezetről beszélni ezen a területen szerintem értelmetlen, és nem is érti, hogy hogyan beszélhetnek erről komolyan, ez az egyik dolog. A másik viszont, ha területcseréről beszélnek, akkor ezeket a területeket már most lakóövezetnek nevezni szerintem komolytalan és egyben felháborító, azt pedig külön sérelmezi, hogy ezekre a tárgyalásokra egyetlen egyszer volt ő meghívva. A levelezésben sincs benne, Horváth képviselő úr küldi át neki az anyagokat utólag. Szerinte tarthatatlan, hogy ha bármilyen gazdasági vagy egyéb területekről tárgyalnak, akkor ezekkel a területekkel együtt kell tárgyalni a terveket, nem zárójelbe téve, hogy itt a későbbiekben majd lakóövezetet szeretnének kialakítani. Azon a területen nincs iskola, egy óvoda van ott, ami teljes telházal működik a Liget lakóparkban, tehát semmilyen infrastrukturális fejlesztés, fejlődés nem valósult meg, ami miatt eleve megszületett az a határozat, hogy hagyják abba a lakóövezetek további bővítését. Megéri a fejlesztő céget és szüksége van a városnak arra, hogy az iparüzési adó által növeljék a bevételt, fejlődjön a város. Szerinte rengeteg lehetősége van a városnak erre, reméli, hogy ebbe az irányba el tudnak majd mozdulni. De az, hogy lakóövezetnek neveznek ki egy területet és a város másik részén kezdenek el gazdasági fejlesztésekről beszélni, ez megint csak értelmetlen, tehát próbálják egyben kezelni ezt a blokkot. A maga részéről egészen biztosan nem fog megszavazni semmi olyat, ami itt ingatlanfejlesztésről szól, esetleg zöldterület, közösségi terület, sportra alkalmas területről lehet beszélni a Liget lakóparkban, illetve akár kereskedelmi egységekről, a 3111-es út oldaláról megközelítve. De ha ezt külön veszik, és azt mondják, hogy a város másik végén fejlesztenek ismét, itt pedig majd 10 év múlva, amikor lejár a blokkolás, majd ide ingatlanfejlesztést tesznek. Ez értelmetlen számára, mert ezen a területen közösségi és kereskedelmi egységek, valamint az elmaradt infrastrukturális fejlesztésekre van szükség. Az a javaslata, amit Hodruszky képviselő úr a 3. napirendnél mondott, hogy akár ezt a napot kihasználva, akár az ülést lezárva szánjanak arra időt, hogy egy térkép felett megpróbálják kimatkozni, mert bár a teljes frakció nevében nem beszélhet, de számukra ez nem elfogadható. Ennek a körzetnek ő a képviselője, ezért azt kéri, hogy ez a körzet rettenetesen zsúfolt és ez napi problémákat okoz, nincs parkoló, nincs bolt, de van körülbelül 1200 lakás a Liget lakóparkban, talán 600-800 lakás a Petőfi telepen mindenféle kiszolgáló egység nélkül. Minden ott élő arra panaszkodik, hogy ezekre lenne igény, nincs járda, nincs közvilágítás. Arról lehet beszélni, hogy ezeken a területeken, ahogy már a korábbi egyeztetések során felmerült, esetleg bolt, zöldterület, és alatta a 3111-es út közelében ingatlanfejlesztés lehet reális, de ezzel a megjegyzéssel, hogy ide szeretnének még ingatlant, úgy nem.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Kérdezi, hogy Váradi képviselő úr megkapta-e az ügyvéd úr által küldött anyagokat?

**Váradi Attila képviselő:** Ahogy mondta, nincs benne a levelezési listába, Hauser úrtól kezdve mindenki benne van, ő nincs.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Megkéri a Szöllősi-Baráth ügyvédiroda képviselőit, hogy a levelezésbe vegyék bele Váradi Attila képviselőt is, hogy közvetlenül kapja meg ő is az anyagokat. Elmondja továbbá, hogy ugyanarról beszélnek most a képviselő úr és az általa előterjesztett anyagban. Ők is azt mondták a városvezetésnek, hogy a lakóterületek esetleges fejlesztéséről, sőt az anyagban VT övezetek (a kereskedelmi és szolgáltató egységek lehetőségét biztosító övezet) kialakítása van zömében a Kóczán út mentén. De azt javasolják aljegyző asszonnyal, és ő maga így egy közel 5 oldalas észrevételt írt a Nefelejcs utca beépíthetőségéről, a buszforduló eltűnése, a játszótér eltűnése, a nagy lakásszám, ezeket újratárgyalásra javasolták a polgármester úr felé. Ez az anyag most kizárólag a gazdasági területek és a település másik végén, a Péteri út mentén fejlesztési lehetőségeket biztosítja.

**Szöllősi-Baráth Ügyvédi Iroda képviselője:** Bocsánat, de rengeteg VT anyag van a Kóczán területen kijelölve.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Most még az előterjesztésről beszél. Az Ügyvédi iroda által csatolt tervek tartalmazzák a Kóczán út mentén 5-5,5 és 2,2-2,6 hektáros VT övezet kialakítása lehetőségét 12,4 hektáron. Hogy legalább ezzel a két területtel tudjanak haladni, egyik, ami a befektetői csoport tulajdona, a másik pedig egy olyan cég, akivel az idén szeretné a városvezetés aláírni a településrendezési szerződést, és ott 8 napos fizetési kötelezettséget vállalt már a cég, hogy ezt a tervezési szerződést legkésőbb holnap a Pestterv képviselőivel alá tudják írni. Ez csak és kizárólagosan GK övezetekre, illetve a Maglód menti sávnál az úgynevezett visszavételre vonatkozik.

**Váradi Attila képviselő:** Ezt érti, de szeretne a tervek előkészítésében részt venni, akkor tudná felvetni az aggályait, vagy esetleg bemutatni az igényeket, akkor gyorsabban lehetne haladni. Itt most van egy anyag, amit vagy elfogadnak, vagy nem, ha elfogadják, akkor úgy fogadják el, hogy a műszaki irodavezető 5 oldalon keresztül elemezte, neki, mint nem mérnöknek még nehezebb lesz. Sokkal egyszerűbb lenne egy nagy térkép felett kiszámolni. Vannak aggályai, és nem akarja blokkolni a folyamatot, érti ennek a fontosságát és súlyosságát, de ha most azt mondják, hogy lakóövezetekről nem beszélnek, csak gazdaságiról, de azt a település másik végén, de ha lakóövezetet akarnak, az megint csak ide fog kerülni. Valamint nem érti, hogy a 3111-es kapcsán arról beszéltek, hogy Maglód és Gyömrő között a Maglódhoz közelebbi 1/3-hoz esik. Most úgy látja, hogy a bekötő út Gyömrőhöz van 1/3 részben közelebb, mintha rosszul lenne berajzolva.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Ezt a nyomvonal rajzot a NIF-től kapták. Ez a Kóczán útsatlakozástól kb. 200 méterre van, közvetlen a gázvezeték után.

**Horváth István Attila képviselő:** Azzal kapcsolatban, amit elküldtek a befektetők az önkormányzatnak a megvalósuló útszakasz valóban ott van? Tehát a két térkép megegyezik?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Ezt nem kontrollálta, de Megyeri Gáborral egyeztetett tegnap, és mondta, hogy nem egészen ugyanaz a geometriája. De elmondta, hogy neki nincs meg az úgynevezett digitális állomány és ezért powerpoint-ban rajzolta be, de hát azt nem lehet elvárni egy ilyen dokumentációtól, hogy centiméter élességgel ugyanazokat jelölje.

*(Térképen egyeztetik, hogy melyik területről beszélnek.)*

**Váradi Attila képviselő:** Azon a területen lakóövezetről beszélni nem lehet. Beszűkülnek a lehetőségek. Ez a legzsúfoltabb része Gyömrőnek.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Oda nincs is lakóövezet tervezve azokban az anyagokban, amiket kaptak. De ugyanezeket az észrevételeket fogalmazták meg aljegyző asszonnyal.

**Horváth István Attila képviselő:** Szeretné folytatni az érdemi részt. Az északi területen van 200 méteres rész, amit átadnának az önkormányzatnak, berajzoltak különböző VT területeket is, van benne még 2,6 hektár és 2,2 hektár lakóterületek. Az általuk berajzolt VT területek nem szerepelnek most még, ide csak a helyrajzi számokat írtak, de szerintem ezeket is bele lehet tenni, mert ugyanúgy vegyes területi hasznosítás. A másik pedig, hogy a lakóterületet nem tették bele, jelen esetben ez 4,8 hektár. Mert hogy ez a terület alapvetően azzal a címszóval, amivel elfogadták az előző, 1. ütemnél a kiszolgáló egységekről szóló koncepciót, erre teljes mértékben ugyanaz igaz, hogy ennek a területnek valóban nincs olyan kereskedelmi szolgáltató része, - az önkormányzat próbálkozik a piac környékének a bővítésére, átépítésére – de nem olyan nagy volumenű területrészek, mint mondjuk ezek.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Ez teljes mértékben elfogadja. Ők csak abból tudtak dolgozni - mivel a városvezetés lefolytatta a tárgyalást és ők megkapták az anyagot. - Amit abban olvastak, nekik az tükröződött, hogy ezt egy csomagként kezeli a befektetői csoport. Ami a per megszüntetéséhez szükséges - szélsőségesen mondván - alku tárgya. Olyan sok ellentmondást találtak ebben az anyagban, hogy nem merték most a városvezetés részére ezt javasolni, hogy ebbe a csomagba ez most bekerüljön, mert ezeket sokkal jobban és egyértelműen kell lekövetni. Most hétről hétre, sőt tervről terve más megnevezések, más területek, más besorolások, besoroláson belül lakóegységek a száma mindig más. Ez nagyon nehéz lekövetni. Valóban most is meg lehet azt csinálni, hogy VT és nem VT1 vagy VT2, hanem csak VT és később tessék ezeket részletesen kidolgozni.

**Váradi Attila képviselő:** Szerintem úgy kellene elfogadni, hogy azt már előre részletesen kidolgozták, és tisztában vannak a befektető szándékával, és úgy megtalálni a közös nevezőt. Mindenki érdeke, hogy nőjön az iparüzési a város felé terelik az ilyen struktúrája, de most teljesen felesleges köröket futnak, mert megint jön egy előterjesztés, majd megint vakarják a fejüket, jobb lenne leülni és konkrétan átbeszélni. Ezt folyton kéri a testülettől is és a tárgyaló felektől is, mert így semmilyen állást nem tud foglalni.

**dr. Herczku Dóra aljegyző:** Megerősíti a műszaki irodavezető által elmondottakat, amit képviselő úr elmond, azzal összhangban próbálták az anyagot betervezni. Olyan szempontból, ahogy Turóczi úr is elmondta, mind a területcsere, mind pedig egy alap fejlesztési koncepció is szerepelt az eredeti tervek között és most az volt a cél, hogy az eredeti testületi döntéssel összhangban - ami azt mondja, hogy lakófejlesztés ne jöjjön létre -, de a területcsere eljárására koncentrálva csak a GKSz részeket hozták a testület elé, hogy a területcsere eljárással lehessen haladni. Ami a fejlesztésre vonatkozik, tehát akár lakóegységek, akár a VT kialakítása az egy következő eljárás lehet azért, mert ahogy Turóczi úr is elmondta, több ellentmondás és több olyan kérdés is felmerült, ezért koncentráltak csak a Péteri fejlesztési területre.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Továbbá, ha a VT-ket szeretnék, arra nem kell területcsere eljárást lefolytatni. Ha a Kóczán területre szeretnék beépíteni bármilyen formában, arra nem kell lefolytatni területcsere eljárást. Ha sikerül megegyezni a képviselő-testületnek, a városvezetésnek, akkor rögtön egy HÉSZ módosítási eljárást lehet elindítani.



**Horváth István Attila képviselő:** A kvóta szempontjából nagyon nem mindegy, mert dobálóznak különböző területnagyságokkal, ebben az esetben az I. ütemben bizonyos területeket elkezdtek felhasználni, ez teljesen lefedi a Boglárka utcai területrészt. Amiről most beszélnek, a Péteri rész, annak mi a kerete?

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Ami az elterjesztés mellékletében van javaslat, az lefedi a befektetői csoport Péteri út mentén lévő 0121/30-as és a GreenGo Kft. 121/32-es telkét. Ami az ő dokumentációjukban lilával van jelölve, az a területrész, amire nem kell területcsere eljárást lefolytatni, hanem már konkrétan a részlettervezés indítható.

**Váradi Attila képviselő:** Átfogalmazza, hogy egyértelműbb legyen. Szerinte ez a 200 méteres sáv, ami felhasználatlan, igazából nem alku tárgyát képezi, mert ez bukó. Ezt tudomásul kell venni a befektetőnek, hogy ezen a területen még fejleszteni nem tud, tehát ez nem képezheti alku tárgyát az önkormányzat szempontjából. A másik dolog, hogy úgy tudnak ebben a dologban bármilyen szinten tovább menni, hogy nem azt mondják, hogy most csak bizonyos területekről tárgyalnak és csak bizonyos besorolásról, hanem kössék ki rögtön az elején, hogy ezen a területen nem lehet ingatlanfejlesztés, illetve, ha valaki akar valamit, akkor üljenek le és beszéljenek. Tehát megint csak ugyanoda lyukadnak ki, hogy majd jön valamikor valamilyen terv, amit majd vagy elfogadnak, vagy nem. A tervek kialakításánál kellene együtt leülni, mert könnyen meglehet, hogy ott van a közös megoldás mindannyiuknak a fejében, és lehet, hogy léteznek ezek a metszéspontok. Biztos benne, hogy ekkora területeken meg lehet találni azokat a megoldásokat, hogy mindenkinek megfelelő legyen. De így, hogy a köölajvezeték környékére be van rajzolva egy lakópark, a Nefelejcs utca mellé be van rajzolva még egy, de azt hagyják, beszéljenek a VT-ről, aminek a területét egyébként ellövik és akkor a maradék területen pedig mégiscsak majd ingatlanfejlesztés lesz, hiszen átsorolni se kell hozzá. Tehát azt kéri, hogy üljenek le, matekossák ki, akkor valószínűleg lesz megoldás, így nem.

**Horváth István Attila képviselő:** Az északi rész a területcserében most nem vesz részt, ezzel nem futnak ki a határidőből, ezt elő lehet venni később is, akár januárban vagy februárban.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Csak a Kóczánon belül, a Nefelejcs utcai terület az agglomerációs tervekben most is beépítésre szánt területként szerepel. Egyedül a külterületi rész az, vagyis az Öreghegyi terület, ami nincs beépítésre szánva. Ez a 023-as terület. Megyeri Gáborral egyeztetett tegnap, mert számukra sem volt egyértelmű, hogy ami lilával és pirossal van körbe határolva, azon kívül mindent kínál vissza a területcserébe. Tehát a lila és a piros marad, az összes többi a területcsere alapja.

**Szöllősi-Baráth Ügyvédi Iroda képviselője:** Ennél egyszerűbb a dolog, ha megnézik a táblázatot, amit megkaptak, annak az alján van egy 41,7 hektáros szántó, ami tartalmazza egyrészt az általuk elképzelt lakó-, illetve VT területeket. Pontosan ki van számolva, a Kóczán esetén 12,4 hektár, az újváros esetében 7,6 hektár VT, lakók nélkül, ez már összesen 20 hektár, és ezenkívül van az újvárosban a 2,6 és a 2,2 hektáros terület, amit lakóterületnek javasolnak, de tudomásul véve, hogy képviselő-testület szándékozik elrendelni egy 10 éves moratóriumot a lakófejlesztésekre. Utána majd meglátják, hogy mi lesz. Ettől függetlenül, koncepcionálisan úgy gondolák, hogy ezek a területek – ha és amennyiben nem épül meg a végén teljes hosszában az út, mert az sokat fog változtatni – alkalmasak arra, hogy akár lakó, akár intézményi, de nem gazdasági tevékenységet folytassanak. Figyelembe véve az önkormányzat jelzéseit, 900nm-es telkek vannak mindenhol kialakítva. Az Öreghegyi területnél összesen 100 db, 900nm-es telket lehetne kialakítani, 19 db olyan telket, ami VT, ott egészen biztosan szolgáltatás lenne, vagy bolt, vagy bank, ami a tágabb környezetet is ki tudná szolgálni. A Péteri terület összesen 10 hektár, ebből 6 hektár lenne gazdasági terület.



Ehhez képest arról beszélnek, hogy a Kóczán és az újváros 90 hektárnyi terület, pedig arról van szó, hogy ez 41,7 hektár és arról van szó, hogy korábban ott 2600 db lakás megépítésére lett volna lehetőség, amit 5 évvel ezelőtt a testület egy határozattal megszüntetett. Ehhez képest most létrejönne 100 db lakófejlesztésre alkalmas telek, a másik területen kevesebb, mint 50 db, és a többi az mind VT lenne, vagy gazdasági terület. Maximálisan kompromisszumkészek, és biztos érzékelik a tisztelt képviselők a különbséget a 150 db családi ház építésére alkalmas telek és a 2600 db lakás között. Van egy speciális helyzet, mivel február 1-vel életbe léphet az új törvény, ezért megoldást keresnek, de nem gondolja, hogy jó megoldás lenne, hogy az összes lakóterületet kiemeli a képviselő úr a táblázatból, mert nekik, mint tulajdonosoknak is szükségük van valami kompenzációra. Ez egy gazdasági társaság és nagyon komoly anyagi hátrány éri. Ezért is van az, hogy benyújtották a keresetet. Ezt most csak azért ismertette, mert volt, aki nem kapta meg az anyagot és szerette volna, ha mindenki kontextusban látná az ügyet.

**Horváth István Attila képviselő:** Elmondja, hogy a testületnek most a jogszabályi változások miatt kell mindent előre venni. Az a javaslata, hogy most arról beszéljenek, ami nagyon sürgős. Ami nem annyira sürgős, azzal most nem húzzák az időt. Ez nem azt jelenti, hogy elvetésre kerül, hanem azon fölösleges most vitázni, mert nincsenek vele elkésve. A befektető csoport által beterjesztett javaslatok alapján mi az, ami nagyon fontos, hogy a mai napon döntést hozzanak benne, és mi az, amit most nem érint a határidő? Azok, amelyek be vannak sorolva, azok igazából nem érintettek a mostani terület cserés eljárásban, de hogy ne az legyen, hogy elvesz az információ, konkrétan területrészeként kellene végig menni, hogy ők is értsék és ne az legyen, hogy az önkormányzat vagy fordítva megvezeti egyik illetőleg másik felet. Menjenek végig tüzetesen azon koncepció alapján, amit a befektetőcsoport elküldött, tehát az északi részről haladva egészen a település déli részén, mi az, amiből most kell konkrétan dönteni, mert különben nem lesz februártól erre lehetőség, és mi az, amiről még ráérnek márciusban döntenie.

**Varga Ernő jegyző:** Hivatalvezetőként felelős a szakmáért és a törvényességért, a javaslata az, hogy azt, amit előterjesztettek, a testület fogadja el. Ahogy a képviselő úr is mondta, a befektető csoport elképzelései, ahogy az anyagukban olvasta 5 év moratóriumról beszél. Egyértelmű szakmai javaslata - a városvezetéssel egyetértésben - a jelenleg előterjesztett anyag határozati javaslatának elfogadása, ugyanis ebbe figyelembe vették elsősorban a képviselő-testület ez idáig meghozott településrendezési eszközökre és településfejlesztésre vonatkozó valamennyi döntését.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Elmondja, hogy olyan kevés az információ, hogy nem tud dönteni, mert nem lehet jó döntést hozni, ha kevés az információ.

**Horváth István Attila képviselő:** Az északi rész, ami benne van a táblázatban, arról most nem kell szavazni, mert nem jelent most különösebb problémát.

**Hodruszky Lajos képviselő:** Módosító javaslattal él, javasolja, hogy ezt az egész dolgot tegyék át a következő testületi ülésre, hiszen tegnap délután kapták meg az anyagot. Nem kapták meg az összes olyan információt, ami alapján jól és hosszútávon lehetne dönteni. Szerinte ez egy elhamarkodott és információ szegény döntés lenne.

**Gyenes Levente polgármester:** Itt maga a területcsere eljárás megindítása, területeket felsoroltunk, de pont azokat, amiket képviselő úr hiányol, azokat kell most elkezdni tárgyalni. Tehát itt csak az elvi részből döntenek.

**Váradi Attila képviselő:** Amennyiben ezek a területek megtörténnek, akkor ezeknek a területeknek a felhasználhatósága vagy a besorolása ez még változhat? Tehát az, amit most bevonnak gazdasági területnek.

**Turóczi Károly műszaki irodavezető:** Nem gazdasági területnek vonják be. Csereeljárásban beépítésre szánt területnek vonják be. Itt nem kap még övezetet sem. Sem a HÉSZ-ben, sem a településszerkezeti tervben nem jelenik meg, egyedül az agglomerációs tervekben jelenik meg úgynevezett beépítésre szánt területként. Ezzel nem tud semelyik fejlesztő vagy tulajdonos csarnokot vagy irodát tervezni, hanem ezt követi a részletes építési és a Helyi Építési Szabályzat módosítására vonatkozó tervezési eljárás.

**Váradi Attila képviselő:** Öszintén kicsit személyeskedésnek veszi a nagy sóhajokat, a nem tetszés kifejezését, a viccelődést azzal, hogy addig tart a testületi ülés ameddig ő kérdez vagy fennakad dolgokon, mert ezeket meg kell beszélni. Szerinte, ha idejében, a kérésüknek, a sokat feltett kérdéseknek eleget téve együtt leülnének és átbeszélnék, hogy ne sóhajtozni kelljen és 30 perces döntés helyett órákat ülni a testületi ülésen, akkor az nem fordulna elő, nem rabolnák az ügyvéd urak idejét. Nyomatékosan kéri, hogy a további egyeztetésekre őt is hívják meg, hogy közösen gondolkodjanak a városról, ne pedig csak bólogatni, vagy éppen ellenkezni kelljen a különböző előterjesztésekkel kapcsolatban. Azért kérdez, hogy értse is, és felelősen tudjon dönteni, ami akkor se könnyű, hogyha az ember érti a kérdéseket. A kérdést nagyjából érti, csak azt nem látja pontosan, hogy ennek hosszú távon milyen hatása lesz, ezért most nem nyugodt és így nagyon nehéz dönteni.

**Gyenes Levente polgármester:** Módosító indítvány hangzott el korábban Hodruszky képviselő úrtól. Aki a módosító indítvánnyal - miszerint ezt a napirendi pontot a következő testületi ülésen tárgyalják - egyetért kézfeltartással jelezze. A döntéshozatalban résztvevők száma 8 fő.

**Megállapítja, hogy a Képviselő-testület 4 igen szavazattal, 4 nem szavazattal, 0 tartózkodással nem fogadja el a módosító indítványt.**

**Gyenes Levente polgármester:** Amennyiben nincs más kérdés, kéri, hogy szavazzanak. Aki a napirendi előterjesztésben szereplő határozati javaslatban foglaltakat az alábbiak szerint:

Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítése keretében és a szándékolt fejlesztések területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében kezdeményezi a területileg illetékes állami főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területileg illetékes állami főépítészhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet 1. § (1) f) pontja alapján, a BATrT hatálya alá tartozó Gyömrő településen a településrendezési eszközeiben korábban kijelölt, de fel nem használt települési térségbe tartozó területek, új tervezett fejlesztési területekre történő területcseréje érdekében.

kivonandó terület

hrsz	felhasznált terület
018	egy része
019	egy része
021/1	egy része

023	egy része
-----	-----------

új fejlesztési települési, térségi terület

hrsz	felhasznált terület
0121/30	egy része
0121/31	teljes
0121/32	egy része
0121/33	teljes
0121/70	egy része

- 2.) A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy Területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi hatásvizsgálatára vonatkozó tervezői szerződést a Pestterv Kft-vel írja alá.

Felelős: polgármester

Hat. idő: azonnal

elfogadja, kézfeltartással jelezze. A döntéshozatalban résztvevők száma: 8 fő.

### **350/2023. (XII.20.) Kt. határozat:**

**Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
6 igen szavazattal, 1 nem szavazattal, 1 tartózkodással  
az alábbi határozatot hozza:**

- 1.) Gyömrő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településrendezési eszközök felülvizsgálatának előkészítése keretében és a szándékolt fejlesztések területrendezési tervi feltételeinek megteremtése érdekében kezdeményezi a területileg illetékes állami főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területileg illetékes állami főépítészhez a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet 1. § (1) f) pontja alapján, a BATrT hatálya alá tartozó Gyömrő településen a településrendezési eszközeiben korábban kijelölt, de fel nem használt települési térségbe tartozó területek, új tervezett fejlesztési területekre történő területcseréje érdekében.**

**kivonandó terület**

hrsz	felhasznált terület
018	egy része
019	egy része
021/1	egy része
023	egy része

új fejlesztési települési, térségi terület

hrsz	felhasznált terület
0121/30	egy része

0121/31	teljes
0121/32	egy része
0121/33	teljes
0121/70	egy része

- 2.) A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy Területrendezési hatósági eljárást megalapozó területi hatásvizsgálatára vonatkozó tervezői szerződést a Pestterv Kft-vel írja alá.

**Felelős: polgármester**  
**Hat. idő: azonnal**

**Gyenes Levente polgármester:** Egyéb észrevétel valakinek? Nincs. Megköszöni a részvételt és bezárja az ülést.

  
**Varga Ernő**  
jegyző



  
**Gyenes Levente**  
polgármester

