

Jegyzőkönyv

Készült: 2013. november 4. napján 18 órakor, Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli nyílt ülésén.

Helye: Pilisvörösvári Polgármesteri Hivatal tanácssterme

Jelen vannak: Gromon István polgármester, Kimmelné Sziva Mária és Pándi Gábor alpolgármesterek, Kollár-Scheller Erzsébet, Fresz Péter, dr. Kutas Gyula, Schellerné Mikulán Anetta, Körössy János 19³⁰-kor távozott, Preszl Gábor, Szöllösi János

Távollétét jelezte: Kiss István György, Müller Márton

Jelenlévő meghívottak: Hegyes Józsefné aljegyző, Váradi Zoltánné műszaki osztályvezető, Kálmán Kinga főépítész, Ferik Tünde és Bérczi Szabolcs a Völgyzugoly Kft. tervezői

Gromon István polgármester: Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület 10 fővel határozatképes. Tájékoztatásképpen elmondta, hogy a határozati javaslatához néhány kiegészítő módosítást tettek a tervezők és főépítész asszony, melyet a későbbiek során fog ismertetni. Továbbá elmondta, hogy az ülést a Pénzügyi, Városfejlesztési- és Környezetvédelmi Bizottsággal együtt összevontan tartják, de szavazni külön fognak, mert így a tervezők és a főépítész asszony a terveket egyszerre tudják ismertetni a két testületnek, s a kérdésekre sem kell kétszer, külön-külön válaszolniuk. Szavazásra tette fel a napirendi pont elfogadását.

No.: 1

A Képviselő-testület a napirendi pont a jelenlévő képviselők (10 fő) 10 igen (egyhangú) szavazatával elfogadta.

Napirendi pont:

Előadó:

- | | |
|---|----------------------------|
| 1.) Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során készülő Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vázlattervének végleges kidolgozásra alkalmasnak minősítése (Et.: 236/2013.) | Gromon István polgármester |
|---|----------------------------|

1. napirendi pont

**Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során készülő Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vázlattervének végleges kidolgozásra alkalmasnak minősítése
(A napirendhez tartozó előterjesztés száma: 236/2013.)**

Gromon István polgármester: Megnyitotta a napirendi pont tárgyalását. Kéri, hogy főépítész asszony tájékoztassa a jelenlévőket, hogy eddig milyen munkafolyamatokat végeztek el, és a mai nap folyamán milyen döntések szükségesek a szabályozási terv vázlattervének véglegesítéséhez. Szeretné, ha a tervezők a szabályozási terv módosításának elveiről és fontosabb részleteiről tartanának egy összefoglalót. A határozati javaslatban 11 pontban foglalták össze a legfontosabb részeket, melyet javasol majd az általános tájékoztató után pontról-pontra megtárgyalni.

Kálmán Kinga főépítész: Elengedhetetlen, hogy a véleményezési eljárás előtt a Képviselő-testület a Településfejlesztési Konceptió, a Településszerkezeti Terv és leírása, valamint a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vázlattervét véglegesnek minősítse.

Ismertette, hogy milyen előkészületek, vizsgálati anyagok és döntések előzték meg a szabályozási terv vázlattervének összeállítását. A településszerkezeti terv a település teljes közigazgatási területén átfedés- és hézagmentesen megmondja minden egyes négyzetméterről, hogy ott mi történik a területhasználattal. A szerkezeti terv egyéb főbb szerkezeti elemeket is megad. A szerkezeti terv elsősorban elhatározásokat tartalmaz. A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket egyértelműen lehatárolják.

A budapesti agglomeráció területrendezési tervéről szóló törvény hatálya alá tartozik Pilisvörösvár, ami azt jelenti, hogy Pilisvörösvár településszerkezeti tervének igazodnia kell az agglomerációhoz.

A szabályozási terv készítése során a tervi elemek pontosan kerülnek rá a tervre. A Helyi Építési Szabályzatot a Képviselő-testület rendeletben fogja jóváhagyni, melynek a melléklete a szabályozási terv. A Helyi Építési Szabályzat építési jogokat tartalmaz és keletkeztet, a szabályozási terv ezeknek a területeknek a megjelenítését foglalja össze.

A szabályozási terv részletes kidolgozása során derült ki, hogy néhány területen a korábbi szerkezeti terv elképzeléseihez képest további változtatásokra volt szükség, illetve érkeztek tulajdonosi észrevételek is. A változtatásokat 11 pontban foglalták össze, mely a határozatban olvasható. A vázlat terv kb. egy hónapja készült el. A vázlat tervi anyag nagyon sok részletes egyeztetésen ment keresztül az elmúlt időszakban.

Az egyeztetések elsősorban a Helyi Építési Szabályzatot és a Szabályozási Tervet érintették, hiszen a Településfejlesztési Konceptió és a Szerkezeti Terv leírása már két körben a Képviselő-testület előtt volt. A vázlat tervi anyag, amely egy hónapja megtekinthető a honlapon, közben már jelentős mértékben megváltozott.

Bérczi Szabolcs tervező: A szabályozási elveket legkönnyebben a település szerkezeti tervét nézve lehet ismertetni, itt jól láthatók, hogy melyek azok az irányvonalak – területhasználatok, infrastrukturális elemek, követelmények –, amelyeknek a szabályozás során teljesülniük kell.

Ismertette a szabályozási koncepció irányelveit:

- a város rendelkezik egy hatályos településrendezési tervvel, településrendezési eszközökkel, ami részben a 2004-ben elfogadott településrendezési tervet foglalja magában, részben annak módosításait, a részterületekre készített szabályozásokkal. Ez azért fontos, mert ezeknek a területeknek az ingatlanulajdonosai szerzett jogokkal rendelkeznek, amelyeket a szabályozás során figyelembe kell venni.

- a városnak létezik egy több évszázados múltja, értékei, hagyományai és elvei, melyek alapján szeretnék a felülvizsgálatot lefolytatni. A nem azonos irányba mutató részeket/pontokat kezelni kellett a tervezés során. További szabályozási elv volt, hogy a hatályos Településrendezési Tervnek és a Helyi Építési Szabályzatnak az övezeti rendszerét összehangolják. A cél az volt, hogy egy átláthatóbb, kezelhetőbb övezeti rendszert dolgozzanak ki, kevesebb övezeti besorolással.

Az országos tervhierarchiában Pilisvörösvárra a legszigorúbban a budapesti agglomeráció területrendezési tervének az előírásai vonatkoznak. Ez már szerkezeti terv szinten megkötéseket von maga után, az építésre szánt területek kijelölése során.

Bizonyos területek szabályozása vagy nem volt kezelve, vagy nem megfelelően volt kezelve az elmúlt években. Szerkezeti terv szinten is szerettek volna egy visszajelzést a Képviselő-testülettől, mert egy terület-felhasználási rendszert akkor lehet közösen megalkotni, ha az elvek tekintetében egyetértés van. A szerkezeti tervben a leegyeztetett és módosított tervek már mind szerepelnek.

A településközponti területeket igyekeztek a tényleges központi funkciókra szorítani pl. Fő utca, Kisfaludy utca, Szent E. utca, stb. A korábbi településközponti területek egy része intézményi terület-felhasználásba került átsorolásra.

Az azonos adottságú ingatlanokat igyekeztek azonos terület-felhasználásba és építési övezetbe helyezni. A hatályos terv viszonylag sok területet, főleg a Bányatelepet és környékét kisvárosias lakóterületbe sorolta – ennek korábban jogszabályi hivatkozásai voltak –, viszont a város ezen része arculatának leginkább a

kertvárosias lakóterületi besorolás a megfelelő.

A településszerkezeti tervi szinten vonalas elemként ábrázolták az infrastrukturális elemeket (pl. közmű, közlekedési elemek), melyek részére területet kell biztosítani. A terven pontosan meg kell határozni az utak szélességét, területét. Fontos szempont, hogy az építési telkeket meg lehessen közelíteni úgy, hogy az ne csökkentse az építési telkek jogait.

Gromon István polgármester: Javasolja, hogy a határozatban foglalt 11 pontot tárgyalják végig részletesen, melyet a projektoros kivetítőn szemléltetve végig tudnak követni.

Bérczi Szabolcs tervező:

1.) pont. A konzultációk után azt a javaslatot tették, hogy az agglomerációs területrendezési terv miatt a szerkezeti terv szinten mindenképpen indokolt a kereskedelmi/gazdasági területben tartani ezt a részt. Érdemes a területen egy olyan szabályozást megindítani, ami a terület fejlődését szolgálni tudja. A területen az ingatlantulajdonosoknak szüksége lehet mozgástérre, így a mozgó övezeti határ lehetővé teszi az ingatlanok bővítését. Ezáltal a szomszédos telekhatártól eltérő mélységben lehetőségük lesz az ingatlantulajdonosnak kialakítaniuk a saját telekrészüket. A másik területrészekben a korábbi kertes mezőgazdasági területi övezeti besorolás marad. Ha a későbbiek során a Képviselő-testület úgy dönt, ez gazdasági területrészt bármikor kiszabályozható. Ha most történne a terület szabályozása, akkor szigetszerű fejlesztések fognak megvalósulni, ami hátráltatni fogja a teljes terület fejlődését.

2.) pont. A területen technológiai fejlesztés kerül megvalósításra. A terület bővítése illetve új beépítésre szánt terület kijelölése pillanatnyilag nem szükséges. A beépítésre nem szánt terület kijelölése azonban szükséges lehet az Önkormányzat tulajdonában lévő szomszédos két ingatlanon.

Az Agglomeráció Területrendezési Tervének értelmében a közigazgatási határ 200 m-es körzetén belül új beépítésre szánt terület csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész által kiadott térségi terület-felhasználási engedély után kerülhet átvezetésre a településfejlesztési tervben. Amennyiben szeretnék, hogy ezek a beépítésre szánt területek megvalósításra kerüljenek, és beépítésre kerüljenek a tervbe, úgy az eljárást meg kell indítani.

A szennyvíztisztító telep bővítésére bármikor szükség lehet. Különleges beépítésre nem szánt területként kijelölésre kerülhet. A jelenlegi tervhez képest, ami változás történt az a két terület övezeti besorolása, mivel más helyrajzi szám alá kerül, nem vonhatóak össze egy helyrajzi szám alá. A szennyvíztisztító telep továbbra is 40%-os beépíthetőséggel megoldható, viszont a maradék ingatlanok legfeljebb 5%-kal építhetők be a későbbiek során.

Gromon István polgármester: Elmondta, hogy a szennyvíztelepet érintő kooperációs értekezleten a tervezők több esetben kijelentették, hogy a telep bővítése, felújítása nem igényel további területeket, a jelenlegi területen elhelyezhető az összes bővítmény.

dr. Lovász Ernő: Kérdése, hogy jelen esetben a településszerkezeti tervről beszélnek vagy a szabályozási tervről?

Bérczi Szabolcs tervező: Ez ügyben a településszerkezeti tervet is érintő változásokról is beszélnek. Szabályozási terv szinten azt fogja jelenteni, hogy a beépítésre szánt ingatlan KSZT építési övezetbe kerül 40%-os beépíthetőséggel, és azokkal a paraméterekkel, amelyek a korábbi vázlatterven szerepeltek. A másik két ingatlan különlegesen beépítésre nem szánt szennyvíztisztító övezetbe fog kerülni, ugyanazokkal a funkciókkal, mint a KSZT övezetben, viszont a magasabb rendű jogszabályok miatt a beépíthetőség legfeljebb 5%-os lehet.

A szerkezeti tervben szintén ketté kell osztani az ingatlan egy beépítésre nem szánt terület- felhasználással és egy beépítésre szánt területhasználattal.

3.) pont. A Fő utcát és környékét érintően elmondta, hogy az övezetek két építési övezetbe lettek besorolva. - A Fő utcát érintő első két teleksor a Vt1 övezetbe került (zárt sorú beépítés, magasabb épületmagassággal, vegyes funkcióval). A másik rész a Vt2 övezeti besorolást kapja. A településszerkezeti terv és szabályozási terv közötti különbség az, hogy a vegyes funkciókat a terv elősegíteni kívánja. Ezek az ingatlanok nem a Fő utca mentén helyezkednek el, hanem inkább már lakóépületekről van szó, és ez esetekben már kisebb intenzitású beépítés támogatható. Így a könyvtártól a Szakorvosi Rendelő intézetig –

mindkét oldalon – a jelenleg is érvényben lévő 40%-os beépíthetőséget a továbbiakban is biztosítják. Kivétel a Művészetek Háza, mely intézményi övezeti besorolást kapna.

dr. Lovász Ernő: Kérdése, hogy miért merült fel a 60%-os beépíthetőség?

Bérczi Szabolcs tervező: Áttanulmányozták a város településfejlesztési, rendezési dokumentumait, és az IVS-ben is megfogalmazott fejlesztési elveket, melynek alapján elképzelték a Fő utca arculatát. Az egyeztetések során felmerült, hogy ez a beépíthetőség veszélyeket is hordoz magával és városképileg nem azt a hatást éri el, ami az elképzelés volt.

4.) pont.

Gromon István polgármester: Felolvasta a 4.) pontra vonatkozó módosító javaslatot:

„...A Retek utcától valamint a Liszt F. utcától északra eső gazdasági területek szélén 20-30 m széles véderdősáv legyen kijelölve. ~~A Diófa utca végénél a belterületi határon kívül eső, lakóterületnek jelölt rész legyen Gksz. A Diófa utca, Határ utca, Liszt F. utca és a Tűzoltó utca által határolt terület legyen lakóterület.~~ Ahol a lakóterület felé véderdő már nem jelölhető ki (a Kölcsey utcánál valamint a Liszt F u. és Gip-2 között), ott a gazdasági övezetben telken belüli beültetési kötelezettség legyen jelölve.

Bérczi Szabolcs tervező: Nagyon komoly szabályozási feladat volt ennek a területnek a rendezése – Csobánkai utcától – az iparterületi részig –, mind építési intenzitásban, telekméret kialakításban és a közlekedési hálózat megoldásában. Fontos szempont volt a lakóterületek védelme. Számos egyeztetés volt a területtel kapcsolatosan az ingatlan tulajdonosokkal, lakossági fórumon is, stb.. A Retek utca folytatásában kiszabályozásra kerül egy új út, amely a gazdasági területek déli oldalán húzódik, és a lakóterületek irányában egy 25 m-es véderdősáv kerülne telepítésre. Így maximális védelmet kapnának a lakóterületek a gazdasági területektől. A véderdősáv az út és a lakóterületek között húzódna. (A határozat szerinti átalakulást tartalmazó vázlatot a kivetítőn bemutatta.) A Liszt F. utca és Diófa utca közötti rész kertvárosias lakóterület besorolást kap. A vázlatot ez a rész továbbra is szabályozatlan terület marad, viszont terület-besorolási szinten fontos az övezet meghatározása.

Gromon István polgármester: A szóban forgó terület a hatályos szabályozásban gazdasági övezet, amely „beékelődött” a lakóövezetekbe, ezért szeretnék, ha rendeződnének az övezeti besorolások és így a Liszt F. utca és Diófa utca közötti rész kertvárosias lakóterületi besorolást kapna.

dr. Lovász Ernő: Kérdése, hogy 0136/215 hrsz. ingatlant nem érinti a belterületbe vonási kötelezettség?

Bérczi Szabolcs tervező: A szerkezeti terv átvette a hatályos belterületi tervnek a belterületbe vonási javaslatát. A HÉSZ-nek van egy bekezdése, amely kimondja, hogy ezeknél a területeknél az építési jog kihasználása és az építés feltétele a belterületbe vonás.

dr. Lovász Ernő: Ha jól értelmezi, akkor ezt egy településfejlesztési szerződés keretében lehet szabályozni a jövőben.

Kollár-Scheller Erzsébet: Szeretné, ha a térképen megmutatnák, hol kerül elhelyezésre a véderdő. Kérdése, hogy a véderdő telepítése kinek a felelőssége lesz?

Bérczi Szabolcs tervező: A kivetítőn megmutatta a véderdősáv vonalát. Az Önkormányzat számára nagyobb mozgásteret adhat, ha később erdőterületként beültetési kötelezettséggel a részletes szabályozásnál jelölik ki ezt a területet.

Véleménye szerint az erdősávot a részletes szabályozás határáig kellene meghúzni. Abban az esetben érdemes az erdősávokat folytatni, amennyiben a szabályozás kiterjed majd az építési övezettel ki nem jelölt területekre is, mivel ténylegesen akkor lesz a lakóterület, illetve a gazdasági terület határa. Jelenleg építési jog szintjén ez a mezőgazdasági terület határa.

Az erdősávra vonatkozó telepítési kötelezettséget szabályozási eszközökkel nem lehet érvényesíteni. Szabályozási eszközökkel egy zöld sáv telepítését csak úgy lehet kötelezni, ha építési telken belül kötelezően kialakítandó zöld sávot a terv ír elő. Egy telepítendő erdősávot a szabályozási terv nem tud érvényesíteni.

Kálmán Kinga főépítész: Az ingatlantulajdonosnak a telekalakítási eljárás során az ingatlanuk végéből le kell adniuk az erdősávba eső területrészt, majd a közterületre eső részt is.

Bérczi Szabolcs tervező: Építési telekből zöld területként hasznosítandó rész az a terület, amelyet az építéshatóság a beépítés feltételeként érvényesíteni tud. Jelen esetben a véderdő olyan terület, ami a szabályozási tervben nem biztosít építési jogot, és a tulajdonos arra nem kötelezhető, hogy erdőt telepítsen a megosztott ingatlanon. Az ingatlantulajdonosnak – a maradék telkén – kizárólag az adott övezeti előírásoknak kell, hogy megfeleljen pl. 35%-os beépíthető, 25%-os zöldfelület fenntartással.

Gromon István polgármester: Kérdése, hogy a HÉSZ-t ki lehetne-e egészíteni arra vonatkozóan, hogy a véderdősáv telepítését az ingatlantulajdonosoknak kelljen finanszírozniuk, mert az Önkormányzat az erdőtelepítéshez nem rendelkezik elegendő anyagi forrással.

Bérczi Szabolcs tervező: Egy lehetőség van a helyzet kezelésére: azonos ingatlanon belül tartani a véderdőt, és kötelezni az ingatlantulajdonost a telepítésre. Ezt a nehézséget csak így lehet megoldani, mert a véderdő és az ingatlanok között van egy közterület, ami önkormányzati tulajdon. Az ingatlantulajdonosokat nem lehet arra kötelezni, hogy fákat ültessenek egy másik telken.

Ferik Tünde tervező: Az egyeztetéseken elhangzott információk alapján került a tervbe, hogy az út a gazdasági terület mellett kerüljön elhelyezésre, s az út és a lakóterület között legyen az erdő. Tervezői szemmel nézve egyébként ezt a megoldást nagyon jónak tartja. Az Önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy településrendezési szerződés keretén belül rendezze az erdősítés kérdését. Amennyiben a telek megkapta már az építési jogot, akkor más eszközt nem lát arra vonatkozóan, hogy érvényesíteni tudják az erdő telepítését.

Gromon István polgármester: Ha jól értelmezi, akkor ezt a szabályozási tervben még nem kellene kezelni.

Ferik Tünde tervező: Ha az Önkormányzat elképzelése az, hogy a véderdő a lakóterület mellett kerül kialakításra, és utána lesz az út kialakítva, akkor ezt nem lehet beültetési kötelezettségként kezelni.

Kálmán Kinga főépítész: Az egyeztetések során az is felmerült, hogy ez a terület a legalkalmasabb arra, hogy nagytelkes gazdasági tevékenységek számára nyíljon lehetőség. A nagytelkek jelentik a 2-5 hektáros területeket. Nagytelkes rendszerben a terület észak-keleti oldalán található gyűjtőút feltárja ezt a területet, amelyről az ingatlanok megközelíthetőek. Ez esetben a telek végében a beültetés előírható. Az övezetben megszabott legkisebb teleknagyságot azért részesítették előnyben, mert ha nincs igény a nagy ingatlanok létesítésére, akkor a tulajdonosok kisebb területekre oszthatnák fel a területet.

A gazdasági terület megközelítéséhez szükség van erre az útra.

A tulajdonosoknak választási lehetőséget kínálnak fel azzal, hogy megtartják az egész területet, és vállalják ezzel a beültetési kötelezettséget. Ez esetben egy út kerül kialakításra. Ha kisebb területekre lesz osztva ez a rész, akkor két útra lesz szükség, kiegészítve a véderdősávval.

Gromon István polgármester: Jobbnak tartaná, ha azonos ingatlanon belül tartanák az erdőtelepítését.

Bérczi Szabolcs tervező: Ha nem biztosítják azt a lehetőséget, hogy ez akármelyik oldalról megindulhasson, akkor előfordulhat, hogy egy-két ingatlantulajdonos megakadályozhatja a terület fejlődését, amit esetleg amúgy a többség támogatna. Ezt a változatot kockázatosabbnak tartja.

Ferik Tünde tervező: Fontos eldönteni, hogy mekkora területen szeretnék, ha ez a gazdasági övezet megvalósulna. A nagy befektetőket részesítenék előnyben vagy inkább a kis vállalkozásokat. Ha a Képviselő-testület meghozza a döntést, utána tudnak tervezőként javaslatot tenni.

Gromon István polgármester: A felvetett problémát mindenképpen át kell gondolni. Ez ügyben a mai nap folyamán nem tudnak döntést hozni.

Pándi Gábor alpolgármester: Véleménye szerint ezen a területen is olyan megoldást kell alkalmazni, ami kizárólag településrendezési szerződés keretén belül valósítható meg. A szerződésben előírhatnák az érintettek részére az erdő létesítését. Az adott részen az ingatlantulajdonosok már nem élhetnek kártalanítási igénnyel. Ez alól kivétel a Csobánkai utca közelébe eső rész – itt a véderdőt sem tudják teljesen kivinni. Támogatná a nagytelkes gazdasági terület kialakítását, amennyiben megegyezésre jutnak az ingatlantulajdonosokkal egy településrendezési szerződés keretén belül.

Kálmán Kinga főépítész: Alpolgármester úr javaslata kockázattal járna, mert akkor most el kellene vonni az építési jogot a területről. A tulajdonosoknak kellene elkészíttetniük a szabályozási tervet. Úgy gondolja, hogy a szabályozási terv jelenlegi állapotát nem kellene visszaállítani. Viszont így a továbbiakban is fennáll a probléma, hogy az erdősítés, hogy fog megvalósulni. A javaslata az, hogy a terven szerepeljen a véderdő is és az út is.

dr. Lovász Ernő: A 7731, 7729-es helyrajzi számok belterületen helyezkednek el?

Ferik Tünde tervező: A belterületi határvonalakat a Földhivataltól kapták meg.

A jelenlévők felfüggesztették a 4.) ponttal kapcsolatos téma egyeztetését, és folytatták a határozat szerinti 5.) ponttal.

5.) pont.

Bérczi Szabolcs tervező: Az 5.) ponttal összefüggésben elmondta, hogy a Vágóhíd utca melletti önkormányzati tulajdon a továbbiakban is közpark marad.

Gromon István polgármester: Célszerűnek tartaná, ha közpark maradna a területen, mert a jövőben esetleg létesülhetne ott is egy játszótér.

dr. Lovász Ernő: Nem érti, hogy a lakóövezet mellett miért kell természetközeli területet kialakítani.

Gromon István polgármester: A folytatólagos terület már nincs az Önkormányzat birtokában, és fontos a zöldfelület fenntartása.

Pándi Gábor alpolgármester: Fontosnak tartja megemlíteni a területtel kapcsolatosan, hogy a közpark közepén található patakon keresztül folyik le a város csapadékvíz-mennyiségének az egyharmada, amely szétterül a nádas területén. A térképen jelölve van egy vízgazdálkodási terület, mely területre egyszer majd a patakmeder elvezetésre kerül. Amit jelenleg természetközeli területnek mondanak, annak egy részén keresztül fog elvezetésre kerülni a patakmeder a vízgazdálkodási területig. A korábbi szabályozási terv is tartalmazta már ezt a vízgazdálkodási területet.

Bérczi Szabolcs tervező: A szabályozási eszközök változtak az előző tervhez képest. A jelenleg hatályos tervben ez egy teljesen különálló vízgazdálkodási övezetként szerepel. A javaslat, hogy a tervezetben ez egy közműsávként jelenjen meg, és ugyanazt a célt fogja szolgálni, mint az eredeti elképzelés volt. A terület nem fog külön övezetbe kerülni, és a tulajdonosokat nem érinti az ingatlan-leadási kötelezettség. A telkek szélesség-meghatározása pont azért nem került meghatározásra, mert ez egy adott területsáv, és így a közműsávhoz mérve lehet kialakítani az ingatlanokat. Ha övezetként kerülné meghatározásra a terület – vízgazdálkodási területként –, akkor méterre pontosan kellene meghatározni, hogy hol kellene a patakmedret kijelölni. Országos jogszabály hivatkozik a patak medrének kezelésére, és nem a HÉSZ.

Ferik Tünde tervező: Amennyiben részletes szabályozás készül majd a területre, a geodéziai felmérés alapján követhető, hol van a patak legmélyebb pontja, és pontosan milyen nyomvonalon halad a patak. Legfontosabb szempont, hogy a területfenntartás megtörténjen.

Gromon István polgármester: A város számos területén a patakot sajnos nincs lehetőség tisztítani/kotorni.

Bérczi Szabolcs tervező: Jogkövető magatartás szerint egy közműsáv kijelölésével a patak karbantartása biztosítva van.

Kálmán Kinga főépítész: Országos szabályozás szerint a patakmeder karbantartása kötelező. dr. Lovász Ernő kérdésre reagálva elmondta, hogy más, ha egy ökológiai hálózat található a lakóterület részében. Egy településnek a zöldfelületi rendszere ideális esetben hálózatot alkot és tagolja a beépítésre szánt területeket. Szerencsésnek mondta, ha egy zöldfelületi rendszer része a lakóterületnek.

Kőrössy János: Jelezte, hogy az ülésről távozik, és a napirendhez tartozó hozzászólását írásban átadta Polgármester úr részére.

*Kőrössy János távozott az ülésről 19³⁰-kor
A Képviselő-testület létszáma 9 főre módosult.*

Pándi Gábor alpolgármester: Kérdése, hogy a közműsávot tovább lehetne-e vezetni a természetközeli területen?

Bérczi Szabolcs tervező: A természetközeli terület definíciója: mocsaras, nádas terület. A közműsávnak a célja a beépítésre szán területen az el nem építhető terület biztosítása. A részletes szabályozás során figyelembe kell venni a közműsáv fenntartását. Véleménye szerint a természetközeli terület a jövőben is ennek megfelelően fog funkcionálni. Zöldterületként nem indokolt a közműsáv kialakítása a területen. A Képviselő-testület másként is dönthet, és beépítésre szánt területként kívánja definiálni az övezeti besorolást.

Hangsúlyozta, hogy a közműsáv a térképen elhelyezésre került, de ez nem azt jelenti, hogy a patakmedret ott kell kialakítani. Ha vízgazdálkodási övezeti besorolást kapna a terület, akkor sem lehetne senkit kötelezni arra, hogy a kijelölt részen menjen a patak. A terület kizárólag azt biztosítja, hogy ha sehol máshol nem tudják elvezetni a patakot, akkor azon a kijelölt részen biztosan elvezethető.

Gromon István polgármester: Ha lakóterületet létesítenének a területen, akkor igen komoly feltöltésre lenne szükség.

6.) pont.

Kálmán Kinga főépítész: Ez a pont az értékvédelemhez kapcsolódik. Elmondta, hogy a felmérés a kataszterhez már elkészült, melynek alapján megkülönböztetik a *védelem alatt álló*, a *védelemre javasolt*, és a *nem védelem alatt álló*, de *karakterhordozó* épületeket.

Úgy gondolják, hogy a város értékeinek megőrzéséhez elengedhetetlen a HÉSZ-ben az alapelvek szabályozása. Ha ezt nem szabályozzák, akkor a későbbiek során a város új beépítési arculatai nem lesznek egységesek, illetve jellemzőek a városra. Fontosnak tartja a beilleszkedés szempontjából a szabályozást. Sajnos a városban nem találhatóak épített műemlékek, és számos épület – közintézmény – sem helyi karaktert jelenít meg, hanem egy általános országos hangulatot őriz. Ilyenek pl. az iskolaépületek vagy a vasútállomás épülete, amelyek nem fejezik ki a város saját arculatát.

A város arculatához a régi sváb építésű lakóházak tartoznak, valamint a kapualjjal, ablaksorral ellátott kereskedőházak, amelyek a Fő utca mentén láthatóak. Régen ezek az épületek egy egységes képét mutatták a városnak. Sajnos az ilyen jellegű házak ma már szétszórtnan helyezkednek el, de a vizsgálat során karakterhordozóként megjelölték azokat. Szeretnék, ha ezek az épületek fennmaradnának, így ha átépítésre, felújításra kerülne sor, akkor a szabályozási terv alapján végezhető el a tevékenység, melyeket ismertett. Az országos előírásoktól való eltérést kérelmezniük kell, mert a helyi rendelet szigorúbb lenne az országos jogszabályi előírásokhoz képest.

Az értékvédelmi szabályozásnak vannak olyan elemei, amelyek építési jogot érintenek, melyeket nem lehet az értékvédelmi rendeletben szabályozni. Ezeknek az elemeknek a Helyi Építési Szabályzatban kell megjelenniük, és a jogszabályban leírt véleményezési eljárásban részt kell venniük.

Ismertette a napirendhez tartozó módosító javaslatot: „Az értékvédelmi rendelettervezet beillesztendő szabályai kerüljenek be a HÉSZ-be az alábbi ~~ak~~ alapelvek szerint...”

A határozatban felsorolásra kerültek a teleknagyságok, és ahhoz mérten került meghatározásra a beépíthetőség mértéke.

A határozat következő bekezdésben a hátsó kertre vonatkozó szabályozás olvasható, amely a kismélységű telkekre vonatkozik. Az értékvédelmi vizsgálatok során kellő számban találtak olyan karakterhordozó épületet, amelynek a telke kicsi, és ha a kötelező 6 m-es hátsókeretet elhagyják, akkor ez a többletbeépítési százalék nem fér el az építési telken. Ha csökkenteni tudnak a hátsó kert méretén, akkor elférhet a beépítésre szánt épület. Így a 30 m-nél nem hosszabb (utcavonaltól mért átlagos mélység) telek esetén a hátsókert mérete 4 m-re vagy adott esetben nullára csökkenhetne.

A további bekezdésekben településszerkezeti védelemmel kapcsolatos szabályok találhatóak, amelyek általános jellegűek.

Ferik Tünde tervező: A védett településszerkezeti előírásokban olyan megegyezés született, hogy összevonásra került a karaktervédelmi területtel, ami a Helyi Építési Szabályzatban karaktervédelmi területként fog megjelenni.

Gromon István polgármester: A helyi értékvédelmi rendelet néhány éve előkészítés/kidolgozás alatt áll, a Képviselő-testület még nem tárgyalta. A szabályozási tervben viszont most az alapelveket fontos megfogalmazni. Fontosnak tartja, hogy a saját hagyományaira épüljön a város, és megőrizze a német nemzetiségi identitását, melyet a településrendezési koncepcióban korábban elfogadtak. Ott úgy lett meghatározva, hogy „saját hagyományaira épülő kertvárosias kisváros”. Véleménye szerint a város ezzel egy nagyon magas eszmei célt kíván kitűzni magának, hogy ilyen mértékig igyekeznek figyelni a hagyományokra, és annak fenntartására. Szeretnék, ha a sváb épületeket, lakóházakat – amelyek kb. 100 évesek – megőriznék. Az értékvédelmi rendeletnek, mikorra a Képviselő-testület tárgyalni fogja, akkora minden részlete kidolgozásra fog kerülni, de ehhez az alapelveket fontos a mai napon meghatározni.

Kálmán Kinga főépítész: A karaktervédelmi területen belül helyezkednek el a karakterhordozó épületek. Ez alatt azokat a sváb házakat kell érteni, amelyek hordozzák magukban még a legfontosabb karakterjeleket. Ezzel összefüggésben készül majd egy karaktervizsgálat, amely a legrészletesebben sorba veszi a karakterelemeket. Karakterelemként lehet kiemelni az utcára néző homlokzatot, pl. milyen széles, magas, és milyen a tetőszerkezete, idoma, ami körülhatárolja az épület tömegét. Ennek az arányai, méretei teljes mértékben jól megfogalmazhatóak, ezt úgy lehet nevezni, hogy karakteres tömegarány.

Ezt tovább lehet még részletezni pl., hogy a tető az épület határolófalaihoz képest félig elcsúsztatott, a tovább szélesedett épülethez van tornác is, ha ez továbbfejlődik, akkor a tornácnak az utca felé eső részénél található egy lezárás, és egy félköríves falnyílással záródik stb.. Tovább ismertette a karakteres jeleket, amelyek a sváb épületeket jellemzik.

A karaktervizsgálatban lesznek *ajánlott, elfogadható és nem ajánlott* megoldások, amelyeket a jövőben ajánlásként lehet majd a karaktervédelem mellé mellékelni. Ez az értékvédelmi rendelet mellékletét fogja képezni.

Lesznek olyan épületek, amelyek már csak a tömegükben hasonlítanak a karakterhordozó épületekhez, és felújításuk vagy bővítésük során az ajánlott karakterelemek közül tudnak majd választani. A karaktervédelmi terület kimondottan a Kápolna utca (egy szakasza), a Szent István utca, a Madách Imre utca közötti terület, és a Puskin utca, Dózsa Gy. utca, Szegfű utca környékére korlátozódna, magára a Fő utcára nem. A Fő utcán nem a népi lakóépületek karaktere jelenik meg, hanem a kereskedő karaktere (kapualjas, ablaksoros), amit szintén szeretnének hasonló módon felülvizsgálni.

Ferik Tünde tervező: A Helyi Építési Szabályzatban szükséges lefektetni az értékvédelmi rendelethez szükséges szabályokat illetve elveket, amelyek építési jogokat adnak, vagy éppen elvesznek.

dr. Lovász Ernő: Kérdése, hogy erre a három területrésze lekorlátozva találhatóak ezek az épületek?

Kálmán Kinga főépítész: Összesen 96 épületet jelölt meg népi jellegűként, és ezen felül találhatóak a kereskedő karakterű épületek. A három területrészen sűrűbben fellelhetőek a népi vonásokat tartalmazó épületek, de a kijelölt karaktervédelmi területen kívül is találhatóak karakterhordozó épületek, amelyek tanúház jelleggel képviselhetik az értéket. Amennyiben a tulajdonos számára is fontos, hogy fennmaradjon az épület jellege, akkor a lehetőség adott lesz számára.

dr. Lovász Ernő: Úgy gondolja, hogy a területfejlesztés szempontjából hátráltató tényező, ha lekorlátozzák az érintett területeket.

Ferik Tünde tervező válaszána első része a jegyzőkönyv számára nem hallható/értelmezhető.

Ferik Tünde tervező: A település fejlődésére vonatkozóan elmondta, hogy a minőségi és mennyiségi fejlődés is előrelépést jelent egy város életében. A fejlődést és védelmet tudni kell együttesen kezelni.

Gromon István polgármester: Ha jól értette dr. Lovász Ernő kérdése arra irányult, hogy a karakterizált övezetekben mi fog történni a többi épülettel, azokat milyen mértékben fogja érinteni a felújítás, fejlődés.

dr. Lovász Ernő: Igen, és ha ez a város területén szét van szórva, akkor ez esetben milyen lesz a városkép (a svábház mellett közvetlenül építenek egy kétszintes lakóházat).

Gromon István polgármester: Az övezeti előírások szabályozzák az épületmagasságokat is.

Ez nem azt jelenti, hogy aki ilyen értékvédelmi övezetben lakik, és pl. egy 10 x 10 épületet elbont, annak utána sváb házat van csak lehetősége építeni. Mindenképpen úgy gondolja, hogy a szabályzatban leírtakhoz képest az ingatlanulajdonosoknak tág mozgásterük marad a tervezés során.

7.) pont

Bérczi Szabolcs tervező: A 7.) ponthoz kiegészítésként elmondta, hogy a Háziréti-tóhoz vezető út mentén beépítésre nem szánt különleges turisztikai övezet kijelölésére kerülhet sor amennyiben az ingatlanulajdonos a szerződést aláírja. A terület 5%-ig beépíthető.

A cél az volt, hogy a korábbi épület, ha az elbontás után újraépülne, akkor ne az úttól eltérő irányban kerüljön felépítésre.

A 8.) pontban a Liegl tekintetében településfejlesztési szerződés megkötése a cél. Amennyiben sikerül a céggel a megegyezés, akkor a gázfogadó állomásig kerül a terület leszabályozásra. A szerződés elmaradása esetén a Mikszáth K. utca Gip övezetbe kerül, azon túl pedig mezőgazdasági terület marad. Kizártnak tartja, hogy a gázfogadó állomás védőtávolságán belül bármilyen más ipari létesítmény települjön az adott területre. A cég érdeke az, hogy a gázfogadó állomásig terjeszkedjen, hogy ezzel növelje az ingatlan méretét, és ezzel nagyobb épületet hozhat létre a beépítési százalék függvényében.

Gromon István polgármester: Tárgyalásokat folytattak a Liegl és Dachser Kft. ügyvezető igazgatójával. Felmerült azonban náluk néhány probléma, amelyeket az ő tervezőjük megvizsgál, mivel a cég tovább szeretne terjeszkedni. Az utolsó megbeszélésen a cég ügyvezetője elmondta, hogy a Mikszáth K. utca irányába terjeszkednének, a gázfogadó állomás irányában már nem. Továbbá vizsgálták azt is, hogy a már meglévő épületet hogyan tudnák bővíteni a megnövekedett beépíthetőség mellett. A cég november végéig kapott válaszadási határidőt.

9.) pont.

Bérczi Szabolcs tervező: A 9.) pont a Görgey u. forrás környékén az ingatlantulajdonosokkal nem sikerült a megegyezés, így a hatályos szabályozás marad érvényben (közterület és közmű terület). A településszerkezeti terven ez a rész településközponti vegyes területként lett kijelölve. A későbbiek során a szabályozási terv módosításával a beruházás megvalósítható.

Gromon István polgármester: Ez esetben is az ingatlantulajdonosoknak csütörtökig kell választ adniuk, hogy szándékukban áll-e aláírniuk a településfejlesztési szerződést.

Ismertette a módosító javaslat szövegét: „...A szerződés elmaradása esetén a hatályos szabályozás marad érvényben (közterület és közmű terület) Ma gyep-övezetbe kerüljön.”

dr. Lovász Ernő: Kérdése, hogy a tervezett kerékpárút ezen a részen végighalad-e a Fő utca mentén és áthalad-e a vasúti aluljárón?

Bérczi Szabolcs tervező válasza a kerékpárútra vonatkozóan a jegyzőkönyv számára nem hallható/értelmezhető.

Bérczi Szabolcs tervező: A Görgey utcában található forrás területére visszatérve elmondta, hogy tervezői felelősséget nem tudnak úgy vállalni, hogy építési övezetként szabályozzák a területet építési hely kijelölésével, úgy hogy pontosan nem tudják megmondani a forrás helyét. Ehhez mindenképpen szükséges egy geodéziai vizsgálat, amely pontosan meghatározza a forrás eredetét.

Kálmán Kinga főépítész: A Fő út és a szervízút között elkeskenyedő szakasz egy viszonylag sík terület. Építési övezetet azon a részen tudnak kialakítani, amelyik nem esik bele a közműövezetbe.

Bérczi Szabolcs tervező: Tervezői felelősséggel építési helyet úgy nem lehet kijelölni, hogy nem tudják a forrás pontos helyének meghatározását. Olyan terepviszonyok és vízrendezési viszonyok találhatóak ezen a területen, amelyre így felelősséget nem tudnak vállalni. A tervezőket is terheli felelősség. Szeretnének iránymutatást kérni a területre vonatkozóan.

Kálmán Kinga főépítész: Az Önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy elvégeztessen egy geodéziai felmérést. Úgy emlékszik, az Önkormányzat azért vetette el a felmérés készítését, mert az ingatlantulajdonosoknak számos előkészítő munkát kellene elvégeztetniük, és ennek része lenne a geodéziai felmérés is. A jelenleg hatályos szabályozási tervben is található egy övezeti határ a közlekedési terület és a közműterület között. Úgy gondolja, hogy a közműterületet kellene kihagyni a beépítésből.

Bérczi Szabolcs tervező: Mivel nem ismerik pontosan a terepviszonyokat, ezért megvan annak a veszélye, ha a jelenlegi szabályozási tervet e tekintetben átvezetik a vázlattervre, melyben benne lehet 5-10 m-es tévedési lehetőség, az a telektulajdonos szempontjából igen nagy négyzetméter differenciát eredményezhet. Ezért megvan annak a veszélye, hogy később az eltérés építési szándékot fog gátolni, és ugyan úgy szabályozási tervet kell majd módosítani.

Váradi Zoltánné műszaki osztályvezető: A terepviszonyokat meg lehet változtatni, a közműveket a területen ki lehet váltani, a forrás helye pedig meghatározható. A jelenlegi állapothoz képest a tulajdonosoknak ez egy előrelépés volna. Egyébként pedig a tulajdonosok ezekkel a kockázatokkal együtt fogják tudni a beépítést teljesíteni.

dr. Lovász Ernő: Kérdése, hogy a tervezők miért nem tudnak így felelősséget vállalni?

Ferik Tünde tervező: Ez kizárólag szakmai felelősség. Eddig olyan terveket készítették, és olyan javaslatokat tettek, amelyekért felelősséget vállaltak.

Mindenképpen óva intené a várost, hogy arra a területre építési területet jelöljön így ki. Úgy gondolja, hogy ezzel a tulajdonosokat korlátoznák. Nem tudják pontosan, hol kerültek elhelyezésre a közművek, hol található a terület legmélyebb pontja, és a forrás helyét sem tudják meghatározni.

Az elfogadható számára, hogy ha az Önkormányzat megegyezik a tulajdonosokkal, és ez a rész településközponti vegyes területként fog szerepelni a szabályozásban. Az övezetet sajátos beépítési előírások alá vonják, és kizárólag akkor lehet majd beépíteni, ha tulajdonosok eleget tesznek az előírt kötelezettségeknek.

Kálmán Kinga főépítész: Felelősséget egy személyben nem vállalna azért, hogy meghatározza és igazolja a korábban elhangzott hiányosságokat (közmű elhelyezkedése, forrás, stb.). Azt megteszi, hogy a helyszínt újra megvizsgálja, hogy hol lehet a határvonalat kijelölni. Mindenképpen támogatná tervező asszony javaslatát, hogy az övezetet egészítsék ki beépítési kötelezettségekkel. Így ha a tulajdonos építkezni szeretne a területen, milyen előírásoknak kell megfelelnie. Itt előírhatják a geodéziai felmérési kötelezettséget is.

Váradi Zoltánné műszaki osztályvezető: Véleménye szerint a területen található egy olyan méretű teleknagyság, amellyel az Önkormányzat nem vállal nagy kockázatot, és biztonsággal kijelölhet egy beépítésre szánt területet. Kérdése, milyen problémát okozhat a 40%-os beépíthetőség úgy, hogy azt nem vizsgálják meg részletesebben?

Kálmán Kinga főépítész: Javasolja, hogy a tervezőktől kérjék azt, hogy a településszerkezeti tervben az övezet „vegyes területhasználatként” szerepeljen. Így a döntés legfontosabb része ezzel pontosításra kerül. Tervezés szempontjából a legfontosabb, hogy a szerkezeti terven már további változtatással ne kelljen foglalkozniuk. Hasonló a helyzet, mint a Liegl tekintetében.

A szerkezeti terven a területhasználat kijelölésre kerül, csak az övezet meghatározására kell addig várni, amíg a tulajdonosok végső választ adnak a csütörtöki napon.

Pándi Gábor alpolgármester: Kérdése, hogy mi az a végső időpont, amikor még módosítani lehet a szabályozási terven?

Kálmán Kinga főépítész: November 27-re készül el a véleményezési anyag. A tervezők ezt az anyagot már késznek tekintik, amelyet továbbítani fognak a véleményező szervek felé.

A december 12-i képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület megtekintheti a tervanyagot, melyet utána véleményezési eljárásra bocsájt. A képviselő-testületi ülés előtti héten újra végignézik az anyagot, hogy minden úgy került-e bele a tervbe, ahogyan azt végig gondolták, vagy elfogadták. Akkor már nem lesz lehetőség arra, hogy az övezeti besorolásokat átnevezzék. A szerkezeti szintű döntések a legmarkánsabbak, és a legnagyobb mértékben befolyásolják a tervezők teljes munkáját. A végső döntéseket a mai nap folyamán szükséges meghozni. Az alátámasztó munkarészek mostantól kezdve fognak elkészülni, és szakáganként részletesen leírják és igazolják az összes megoldást. Így azokkal már nem lehet lépést tartani a későbbiek során. Úgy emlékszik, hogy december 18-ig szükséges postázni a véleményező szervek felé a tervdokumentációt. Kb. január végén fogják visszakapni a véleményező szervektől az anyagot, és utána szükséges a szervvel (vagy szervekkel) az egyeztető tárgyalást lefolytatni. Ebben a fázisban kizárólag jogszabályon alapuló kifogásokkal szeretnének foglalkozni.

9.) pont.

Gromon István polgármester: Ismertette a 9.) pont első mondatát: Görgy u. forrás környéke: településfejlesztési szerződés megkötése esetén településközponti vegyes övezet kijelölése építési hely meghatározásával. Kérdése, hogy elfogadható-e az elhangzott mondat a korábban elhangzottak alapján?

Ferik Tünde tervező: Nem javasolja, hogy az Önkormányzat építési hely meghatározását kérje erre a területre. Kiegészítené a 9.) pontot azzal, hogy a Településszerkezeti Terven településközponti vegyes területhasználat szerepeljen.

Kálmán Kinga főépítész: A jelenleg hatályos szabályozási terv is tartalmaz területi jelölésként vízrendezés kötelezettséggel járó korlátozást, pl. Őr-hegy, Szegfűs kertek. Így erre a területre is korlátozás kerülne, és ezáltal a tulajdonosokra hárulna a terület feltérképezésével kapcsolatos összes kiadás.

10.) pont

Bérczi Szabolcs tervező: A 10.) ponttal kapcsolatosan elmondta, hogy tudomásuk szerint az érintett ingatlan tulajdonos nem nyitott a településrendezési szerződés aláírására. Így a záportározó területe természetközeli területbe kerül.

A lakóövezet telkeit kiszolgáló út a meglévő kitaposott út és a déli oldali telkek kerítésének figyelembe vételével (meglévő geodéziai felmérés alapján) készül el. A viadukt mellett a záportározóhoz tartozó műtárgy számára megfelelő nagyságú közterület lesz kiszabályozva.

Pándi Gábor alpolgármester: Szeretné, ha visszatérnének az 5.) pontra. A területen található Tk és Ma terület, ami egy egybefüggő nádas tesz ki, csak más a terület tulajdonosa. Amennyiben megoldódik a terület vízelvezetése, és beépül a terület, akkor középen ott fog maradni egy rendezetlen nádas (tele szúnyogokkal). A terület ilyen tekintetben a tulajdonosok számára értéktelen, az Önkormányzat nem fogja kisajátítani, és csak problémát fog okozni a lakóövezet közepén. A tulajdonosok azzal a nádas résszel nem tudnak semmit kezdeni. Viszont a környező részeket már lakóövezetbe vonták, ezért úgy gondolja, hogy a nádas területét is beépítésre szánt területként kellene kezelni. Mind a két ingatlan tulajdonosnak a területet fel kellene töltenie. Szerkezeti terv szinten szabályozzák a beépítésre szánt területet, és a tulajdonossal pedig településrendezési szerződés keretében megegyeznének.

Kálmán Kinga főépítész: A hatályos szerkezeti terven jelenleg is zöldterület található, amelyik közpark. Azért helyezik át természetközelibe, hogy az Önkormányzat ne kényszerüljön kisajátításra. Azt érti, hogy a nádas egybefüggő, és hasonlít a két terület egymáshoz, de azt látni kell, hogy a korábbi döntések során az egyik terület már beépítésre szánt területként van jelölve, míg a másik nem. Nem gondolja, hogy egy zöldterületet beépítésre szánt területként kellene kijelölni a szerkezeti tervben. Ezt többszörösen gratisz ajándék egy olyan tulajdonosnak, aki ezért nem tett semmit. Jelen esetben ezt nem tartja arányosnak. A település zöldfelületi rendszere fontos dolog. Nem gondolja, hogy a patak és a nádas területnek a megszüntetése előnyt jelentene a város számára. Átérzi a tulajdonos problémáját, de ez nem ok arra, hogy a nádas területét átminősítsék lakóövezetté.

Pándi Gábor alpolgármester: A jövőben a nádas területe csak problémát fog okozni, mivel idővel körbeépül a terület. A tulajdonos nem fogja rendbe tartani a nádas területét, mert semmilyen érdeke nem fűződik hozzá. Az Önkormányzat hatalmas zöldterülettel rendelkezik azon a részen. A két nádas rész között semmilyen különbség nincsen.

Kálmán Kinga főépítész: A tulajdonosnak azért nem éri meg ezzel foglalkoznia, mert a nádasból kellene lakóterületet kialakítania. Ha most a szerkezeti szervbe bekerül a lakóövezet és a szabályozásba nem, ha ezért tervet kell módosítani, annak is anyagi vonzata lesz. Ha tényleg felmerül, hogy a tulajdonosnak érdeke, hogy a nádasból lakóterületet alakítson ki, akkor keresse fel az Önkormányzatot egy kérelemben, hogy vállalja a rendezési terv módosítását, és a településrendezési szerződés keretében a kompenzációt is megfizeti. A szerkezeti terv és szabályozási terv módosítását párhuzamosan kell elkészíteni.

Bérczi Szabolcs tervező: A nádas területén lévő nagyobb ingatlanterület a hatályos terveken valamint a településszerkezeti és szabályozási terv szinten gazdasági területként lett kiszabályozva. Jelen esetben pedig egy új beépítésre szánt területről van szó.

Gromon István polgármester: Ha az Önkormányzat visszalép/lemond egy beépítésre szánt területről, akkor a magasabb szintű agglomerációs tervek alapján előfordulhat, hogy már nem kapják vissza. Így a város veszíthet egy hatalmas beépítésre szánt területet.

Kérdése, hogy a két ingatlanrész között milyen különbség található? A nagyobbik rész van beépítésre szánt területben, amihez szintén szükséges a településfejlesztési szerződés aláírása.

Alpolgármester úr javaslata is kizárólag a szerkezeti tervre vonatkozott, hogy a kisebb területet jelöljék lakóövezetnek. Véleménye szerint mindkét tulajdonosra ugyan azok az elvek vonatkoznának, miszerint szerződést kellene kötniük az Önkormányzattal, melyben az ellentételezést kiköthetik részükre.

Kálmán Kinga főépítész: A szerződéskötés természetesen nem történne térítésmentesen. Viszont a szerződés keretén belül nemcsak a szabályozást, hanem a szerkezeti tervet is módosítania kell, csak akkor lehet megvalósítani a beépítést. Az Önkormányzat számára elfogadhatóbb az, ha az ingatlantulajdonos kezdeményezi a tervmódosítást. Jelenleg nem tudnak a tulajdonos szándékáról semmit. Az elmúlt hónapokban bárki beadhatta az írásbeli észrevételét, mert a lehetőség adott volt. A tulajdonos tisztában van a területének az adottságaival, akkor miért nem jelentkezett már korábban a problémájával, és egyeztetett volna úgy, mint a többi ingatlantulajdonos. Senki elől nem zárták el a lehetőséget, hogy adott esetben megoldásra találjon a probléma. Egyébként pedig nagyon jónak tartja, ha a patak egy bizonyos területen szétterül a nádasban és ezzel egy tisztítási folyamaton megy keresztül.

Pándi Gábor alpolgármester: A tulajdonosok évekkal ezelőtt írásban megkeresték az Önkormányzatot, hogy vásárolja meg a területet közpark céljára, vagy módosítsák a szabályozási tervet. Úgy gondolja, a jelenlegi szabályozással az egyik tulajdonost előnyös helyzetbe hozzák, míg a másik tulajdonost a korábbi szabályozáshoz képest rosszabb pozícióba kap.

Kálmán Kinga főépítész: Évekkel ezelőtt a nádasnak egy részére kijelölték a gazdasági területet. Viszont azt tudni kell, hogy nádasra nem szoktak beépítésre szánt területet jelölni. A szegfűs kerteknél hasonló problémával küzdenek a lakók, mert egy ilyen mélyfekvésű területre soha nem szabadott volna lakóövezetet kijelölni, most pedig rengeteg problémát jelent a helyreállítás és a víz szabályozása a területen.

Gromon István polgármester: Vizsgálják meg, hogy akkor mi történik, ha a leveszik a lakóövezetet a másik tulajdonról is. Mit fog veszíteni a város?

Kálmán Kinga főépítész: Adatokat nem tud mondani arra vonatkozóan, hogy a városnak mennyi a beépítésre szánt területe.

Bérczi Szabolcs tervező: A településszerkezeti terven a terület-felhasználási rendszer jól látszik, hogy a Fő utca mentén vannak a településközponti területek, körülötte a lakóterületek, majd ez átmegy egy ipari terület-felhasználásba. A természetközeli területnek vagy zöldterületnek kellene lennie vagy lakóterületnek. Nem arról van szó, hogy mit fog veszíteni a város. Mindenképpen úgy gondolja, az Önkormányzat érdekeit nem szolgálja az, hogy a területen ott marad egy nádas vagy egy szántó terület.

Váradai Zoltánné műszaki osztályvezető: Szintén azon a véleményen van, hogy a területet egységesen lakóövezetbe kellene sorolni, a természetközeli állapotra kijelölt területet szintén lakóterületi övezetbe. Egyébként az egész területre egy nagyobb zöldterületet kellene kijelölni a patak mentén. A patak mellett le kell osztani nagyobb zöldfelületet az ingatlanból. Ezt olyan mértékben, amilyen mértékben most a zöldfelületi mutatóhoz hiányzik terület. Így a patakmedret rendezett körülmények között tudják elvezetni.

Bérczi Szabolcs tervező: Az előbb félreérthető lehetett, amit mondott, a területnek nem a lakóterület az optimális, hanem a zöldfelület. Úgy gondolja, hogy eddig sem véletlenül volt zöldfelületként jelölve ez a rész.

Gromon István polgármester: Kérdése, ha lakóövezetbe kerülne a terület, mi a megfelelő méretű zöldfelület, amit a területen biztosítani kell?

Bérczi Szabolcs tervező: Hangsúlyozta, hogy a zöldfelület a kertvárosias lakóterületnél 30-40%, ami jelenthet gyepet, fákat, stb., viszont zöldfelületi hálózati szerepe nincs akkora, mint egy egyéb zöldterületnek. Amennyiben azt kéri az Önkormányzat, hogy lakóterület szerepeljen a területen, azt településszerkezeti tervi szinten van lehetőség szabályozni. A szabályozási tervben ez nem kerülne szabályozásra. El kell készíteni egy tervet a területre vonatkozóan, és kizárólag utána lehet a szabályozásban ezt rögzíteni.

Pándi Gábor alpolgármester: Ha jól értelmezi osztályvezető asszonyt, és módosítják a településszerkezeti tervet lakóövezetté, akkor a tulajdonosoknak le kell adniuk az úthálózatra, és telekosztást kell készítenniük. Az Önkormányzat kérhet a telekleadásnál nagyobb területet a patak mentén vagy egy kicsit lejjebb más ponton, így létre tudnak hozni egy kisebb teret is akár.

Gromon István polgármester: Az elhangzottak alapján a főépítész asszony álláspontját támogatja. A város lakóinak nehéz lenne azt megmagyarázni, hogy miért építenek be egy nádas területet. Egy korábbi Képviselő-testület adta meg a lehetőséget az egyik ingatlantulajdonos részére, hogy beépíthető legyen a terület. A kisebb ingatlannal rendelkező tulajdonos pedig nem jelezte a szándékát, hogy mit is szeretne a területével.

Kálmán Kinga főépítész: Szakmailag nem tartja helyesnek, hogy a nádas területe lakóövezet legyen. Ismételten hivatkozott a szegfűs kertekre, ahol küzdelmet folytatnak a tulajdonosokkal, hogy olyan széles és olyan nagyságú zöldterületet alakítsanak ki, karbantartási sávval együtt – ami már közparkká van kiszabályozva. Nagyon nehéz lenne megvalósítani azt, hogy telekleosztással a patak mentén zöldterületet alakítsanak ki.

Kimmelné Sziva Mária alpolgármester: A területen olyan magas a talajvíz, hogy fák dőltek ki a helyükről az ott lakók jelzése szerint, a kertekben.

Ferik Tünde tervező: Célszerűnek tartaná a zöldfelület fenntartását. A tervezési elvek szerint, ahol tulajdonosi szándék beérkezett, azokkal a területekkel mind foglalkoztak. Nagyon sok tulajdonosi észrevételt kaptak, melyeket pontról pontra végigvettek, és azok között ez a probléma nem volt feltüntetve. Az alapelv az volt, hogy sehol ne kapjon plusz építési jogot olyan személy, aki nem kérte ezt írásban, illetve településrendezési szerződésben. A terület beépítésétől óvna a várost. A nádas kiváló víztisztító terület.

Váradi Zoltánné műszaki osztályvezető: A szerkezeti tervben megjelöltek építési jogokat, de attól a tulajdonos még nem kapja meg azt. Ha a szerkezeti tervben azonos besorolást kapnak az érintett ingatlantulajdonosok, akkor egymásra lesznek utalva, és a vízrendezést végig meg tudja oldani az Önkormányzat. A későbbiekben önkormányzati területbe kerül át a vízfolyás. Amennyiben a terület ott marad természetközeli állapotban, akkor a többiek tőle függetlenül rendezni tudják a lakóterületet, és még nagyobb vízrendezési probléma adódhat.

Az Önkormányzatnak feladata a vízelvezetés megoldása. Ha az a terület ott marad, akkor a tulajdonossal nem fog tudni tárgyalni az Önkormányzat, csak úgy, ha megvásárolja a területet. Így a vízrendezést a tulajdonosoknak kell önköltségen megoldaniuk. Praktikusnak tartja azonos övezetbe sorolni a területeket, mert a tulajdonosok egymásra lesznek utalva, és az Önkormányzat a feladatát meg tudja oldani, függetlenül attól, hogy a tulajdonos kéri, vagy nem kéri a terület átsorolását.

Ferik Tünde tervező: Osztályvezető asszony érvei jogosak. Egy dolgot nem javasolna, hogy a szerkezeti terv már az Önkormányzat szándékát jelenti. Tervezőként azt tudják tenni, hogy az egész területet lakóterületbe helyezik. Ha ezek után bármilyen más zöldfelületet szeretne az Önkormányzat kialakítani a területen az már egy visszalépést jelent.

Ha természetközeli terület marad ez a rész, a vízrendezés során előállhat egy alkuhelyzet, amely alapján a lakóterületet ki lehet alakítani. De hogy pontosan hol alakítható ki, azt a geodéziai vizsgálat és a részletes tanulmányterv után tudják csak megmondani. A vízrendezést településrendezési szerződés keretein belül rendezni tudják a tulajdonosokkal. Ha a szerkezeti tervben lakóövezetbe sorolják a területet, ezek után az Önkormányzatnak nem lesz jó alkupozíciója az érintettekkel szemben.

Váradai Zoltánné műszaki osztályvezető: Az Önkormányzat az által, hogy mezőgazdasági területként hagyja, és a szerkezeti terven beépítésre szánt területként jelöli ki, akkor jobb alkupozícióba kerül. Azt kell szem előtt tartani, hogy valamelyik tervvel a tulajdonosokat egymásra utalják, mert a vízrendezést nem lehet úgy megoldani, hogy különbözőek az érdekek.

Gromon István polgármester: Úgy gondolja, hogy a nagyobb telektulajdonos besorolását vegyék vissza természetközeli övezetbe. Így a telektulajdonosok egymásra lesznek utalva, és az egész terület zöldfelület marad. Egyedül a város veszít a beépítési területéből egy részt.

Több érv szól amellett, hogy visszavegyék a Gksz besorolást a területről, melyet sokkal jobban meg lehet magyarázni az embereknek, mint a lakóövezetet. Fennmarad egy vízgazdálkodási természetközeli terület, és ezzel a lépéssel az Önkormányzat nem veszített semmit.

Kálmán Kinga főépítész: A vízrendezés során meg lehet adni egy olyan területet, ahol szétterül a víz, majd továbbfolyik. Nem gondolja, hogy a vízrendezés során a nádas fel kellene számolni.

Schellerné Mikulán Anetta: Kérdése, hogy ha visszaminősítik a területet, a tulajdonost nem érinti a vagyronvesztés?

Gromon István polgármester: Az ingatlantulajdonos nem élhet kártalanítási igénnyel, ha lejárt a hét év. Szünetet rendelet el.

Szünet 21⁴⁶- 22⁰³-ig

Gromon István polgármester: Összefoglalta az eddig elhangzott lehetőségeket:

- a nádas kisebb ingatlanterületét vagy természetközeli területbe vagy lakóövezetbe sorolják,
- a nádas folytatásában található nagyobb ingatlanrészről leveszik a Gksz övezeti besorolást és lakóövezetté nyilvánítják, vagy pedig természetközeli területbe sorolják,
- a nádas folytatását szintén természetközeli területté nyilvánítják.

Javasolja, hogy a továbbiakban a határozati javaslatra és azok módosításaira térjenek át. A határozati javaslatnak több pontjához hangzott el módosítás, melyeket sorban a módosításokkal együtt tenne fel szavazásra. A módosító javaslatok elfogadása után szavaznának az egész határozati javaslatról egyben.

Elmondta, hogy Körössy János Képviselő úr a napirendhez tartozó hozzászólását írásban benyújtotta. Képviselő úr beadványát módosító javaslatként kezelné, melyet egy új, 12.) pontban rögzítenének, mely a Búcsú térről szól. Körössy János írásbeli hozzászólását szó-szerint felolvasta a jelenlévőknek:

Cím: „Mai pilisvörösvári képviselő-testületi ülés egyetlen napirendi pontjához hozzászólás írásban”.

A legutóbbi 2013. szeptember 12-i előterjesztés témában tartott képviselő-testületi ülésen, annak vonatkozó napirendjén az alábbi javaslattal, kéréssel, módosító javaslatot adtam elő:

A Búcsú tér jelenleg közpark, maradjon továbbra is közpark, azzal, hogy területén építmény csak abban az esetben létesülhessen, ha a szomszédos ingatlan egészségügyi szolgáltatásának bővítése ezt nélkülözhetetlenné tenné. Módosító javaslatommal az akkori képviselő-testületi ülésen a Polgármester úr nem foglalkozott, nagyvonalúan elhallgatta a napirend tárgyalása folyamán, és a tervező cég sem reagált rá, illetve vette figyelembe, amint az látható Polgármester által most beterjesztett anyagban.

Sajnos a már rendszeressé váló nagyvonalú szelektív képviselő-testületi jegyzőkönyv sem tartalmazza a felvetésemet, módosító javaslatomat. Kérem a hanganyag alapján az akkori jegyzőkönyv módosítását. Megerősítem, illetve ismét előterjesztem módosító javaslatomat, miszerint a Búcsú tér maradjon közpark (Zkp) az eredeti előterjesztésem szerint a ráépítés korlátozásával. Az egész ügymenetre eljárásra jellemző, hogy a mai napig nem volt a Búcsú téren feltüntetve a sporttelep, sőt szó sem esett róla ez ideig, de most sutttyomban a véglegesítendő rajzra Szt-1A picinyke betűkkel már odakerült. Jellemző, hogy a közel 500 tiltakozó aláírás a Búcsú téri sportcsarnok létesítése ellen nem, talált nyitott fülekre az Önkormányzatnál, de annál nagyobb ráfordítással és görcsösebb semlegesítő lejárató erőfeszítés igen, természetesen az adófizetők pénzén. Az önkormányzati vezetőknel képletesen szemétkosárba kerül Pilisvörösvár domináns környezetvédő egyesület elnökének tiltakozása is. Kérem a módosítási javaslatom elfogadását.

Véleménye szerint Képviselő úr módosító javaslata egy politikai nyilatkozat. A nyilatkozat valóságtartalma több ponton megkérdőjelezhető. Úgy emlékszik, hogy az ominózus ülésen – szeptember 12. – Képviselő úr módosító javaslatot nem tett. Képviselő úr módosító javaslatait minden esetben megszavaztatja. Az utalásokat, hogy „sutttyomban” és „semlegesítő” eljárást folytatnának, ezt a leghatározottabban visszautasítja, és önkényes, minden alapot nélkülöző rágalomnak minősíti a leírtakat. A környezetvédők semmilyen tiltakozásáról nincs tudomása. Ha lenne ilyen, akkor megtárgyalták volna. Elmondta, hogy a javaslatot meg fogja szavaztatni a 12.) pontként.

Ezután következett a szavazás a módosító javaslatokról.

Az első módosító javaslat a 4.) pontban merült fel, amit ismertetett:

„...A Retek utcától valamint a Liszt F. utcától északra eső gazdasági területek szélén 20-30 m széles véderdősáv legyen kijelölve. ~~A Diófa utca végénél a belterületi határon kívül eső, lakóterületnek jelölt rész legyen Gksz.~~ A Diófa utca, Határ utca, Liszt F. utca és a Tűzoltó utca által határolt terület legyen lakóterület.

Pándi Gábor alpolgármester: Felhívta a figyelmet, hogy a korábban egyeztetett nádas rész egyik tulajdonosának ebben a pontban található a területe, ami a Tűzoltó utca folytatása.

Kálmán Kinga főépítész: A Diófa utca, Határ utca, Liszt Ferenc utca és a Tűzoltó utca folytatása által határolt 7677 hrsz. kerüljön természetközeli területbe, a 0136/215-219 hrsz. rész kerüljön lakóövezetbe.

A Képviselő-testület tagjai leegyeztették a természetközeli területet és a lakóövezeti részeket.

Bérczi Szabolcs tervező: Kérdése, hogy Településszerkezeti Tervben kerülnek meghatározásra az elhangzott részletek?

Gromon István polgármester: Igen, településszerkezeti tervi szinten kerül leszabályozásra a terület. Felolvasta a 4.) pontra vonatkozó részt a módosításokkal együtt:

„A Településszerkezeti Tervben a Retek utcától valamint a Liszt F. utcától északra eső gazdasági területek szélén 20-30 m széles véderdősáv legyen kijelölve. A Diófa utca, Határ utca, Liszt Ferenc utca és a Tűzoltó utca folytatása által határolt 7677 hrsz. kerüljön természetközeli területbe, a 0136/215-219 hrsz. rész kerüljön lakóövezetbe. Ahol a lakóterület felé véderdő már nem jelölhető ki (a Kölcsey utcánál valamint a Liszt F u. és Gip-2 között), ott a gazdasági övezetben telken belüli beültetési kötelezettség legyen jelölve.”

A Pénzügyi Bizottság támogatta, hogy a terület felső része lakóövezeti, az alsó fele pedig természetközeli övezeti besorolást kapjon.

Szavazásra tette fel, hogy a terület felső része lakóövezeti, az alsó fele pedig természetközeli övezeti besorolást kapjon.

No.: 2

A Képviselő-testület a módosítást a jelenlévő képviselők (9 fő) 8 igen és 1 nem szavazatával elfogadta.

Gromon István polgármester: Ismertette a 6.) ponthoz tartozó módosító javaslatot: „Az értékvédelmi rendeletervezet beillesztendő szabályai kerüljenek be a HÉSZ-be az alábbi ~~ak~~ alapelvek szerint...”

További módosító javaslat a második bekezdésben:

A helyi értékvédelmi rendeletben alkuval megjelölt épületek esetében, 30 m-nél nem hosszabb (utcavonaltól mért átlagos mélység) telek esetén a hátsókert mérete 4 m-re csökkenhet. Ha az így kialakuló építési helyen a (fenti) bekezdésben megengedett beépítési mérték nem fér el, és a hátsó telekhatáron a szomszédnak még nincs épülete vagy jogerős építési engedélye, akkor a hátsókert 0-ra csökkenhet biztosítható - amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza - a hátsó kert 0 méterre csökkenthető.

Ferik Tünde tervező: Javasolja, hogy a következőképpen javítsák a szöveget: - a hátsó kert 0 méterre csökkenthető – amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

Gromon István polgármester: A Pénzügyi Bizottság elutasította a 6.) pontra vonatkozó módosító javaslatokat. Szavazásra tette fel a 6.) pontra vonatkozó módosító javaslatok elfogadását.

„Az értékvédelmi rendeletervezet beillesztendő szabályai kerüljenek be a HÉSZ-be az alábbi ~~ak~~ alapelvek szerint...”

Ha az így kialakuló építési helyen a (fenti) bekezdésben megengedett beépítési mérték nem biztosítható, - a hátsó kert 0 méterre csökkenthető – amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza –.

No.: 3

A Képviselő-testület a módosítást a jelenlévő képviselők (9 fő) 8 igen és 1 nem szavazatával elfogadta.

Gromon István polgármester: Több észrevétel hangzott el a 9.) pontra vonatkozóan, melyeket összefoglalt és ismertetett:

Görgey u. forrás környéke: A Településszerkezeti Terven településközponti vegyes területhasználat szerepeljen. Településfejlesztési szerződés megkötése esetén településközponti vegyes övezet legyen kijelölve építési hely meghatározásával. A szerződés elmaradása esetén a hatályos szabályozás marad érvényben (közterület és közmű terület). ~~Mágyep övezetbe kerüljön~~

A Pénzügyi Bizottság elutasította a 9.) pontra vonatkozó módosító javaslatokat. Szavazásra tette fel a 9.) pontra vonatkozó módosító javaslatok elfogadását.

No.: 4

A Képviselő-testület a módosítást a jelenlévő képviselők (9 fő) 8 igen és 1 nem szavazatával elfogadta.

Gromon István polgármester: Kőrössy János Képviselő úr javaslata az, hogy a „Búcsú tér jelenleg közpark, és maradjon továbbra is közpark azzal, hogy területén építmény csak abban az esetben létesülhessen, ha a szomszédos ingatlan egészségügyi szolgáltatásának bővítése ezt nélkülözhetetlenné tenné”.

Tájékoztatásképpen elmondta, hogy korábban a Képviselő-testület döntött abban, hogy támogatja a kézilabda egyesületnek azt a szándékát, hogy a Búcsú téren sportcsarnokot építsen. Viszont a Képviselő úr javaslata ezt a szándékot megakadályozza.

A Pénzügyi Bizottság elutasította a Kőrössy János Képviselő úr módosító javaslatát.

Szavazásra tette fel a Kőrössy János Képviselő úr módosító javaslatának elfogadását.

No.: 5

A Képviselő-testület a módosítást a jelenlévő képviselők (9 fő) 1 igen és 8 nem szavazatával elutasította.

Gromon István polgármester: A Pénzügyi Bizottság az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását a módosításokkal együtt elutasította.

Hegyes Józsefné aljegyző: Kéri, hogy a jogszabályi hivatkozással egészítsék ki a határozati javaslatot: „Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési anyag végleges kidolgozására”

Gromon István polgármester: Szavazásra tette fel az előterjesztésben szereplő határozati javaslat elfogadását az elfogadott módosításokkal.

No.: 6

Pilisvörösvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 220/2013. (XI. 04.) sz. Kt. határozata a Pilisvörösvár Város településfejlesztési és településrendezési eszközeinek felülvizsgálata során készülő Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vázlattervének végleges kidolgozásra alkalmasnak minősítéséről

Pilisvörösvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Étv. 8. § (2) bek. szerinti véleményezési anyag végleges kidolgozására alkalmasnak minősíti a Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vázlattervét az alábbi kikötésekkel:

1. Budai úti zártkert északi részén a gazdasági terület kijelölése: a TSZT tartalmazza, de a SZT-n Gksz övezetbe csak a körforgalom felőli harmada kerüljön, ahol már jelenleg is megjelent egy-két gazdasági funkció.
2. Szennyvíztisztító telep bővítése: A Budapest Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. tv. 5.§ (3) bekezdés értelmében a közigazgatási határ 200 m-es körzetén belül új beépítésre szánt terület csak területrendezési hatósági eljárás lefolytatását követően, az állami főépítész által kiadott térségi terület-felhasználási engedély alapján jelölhető ki. Ennek az eljárásnak az időigénye 5-6 hónap. A szennyvíztisztító kapacitásbővítése, fejlesztése megoldható a meglévő szennyvíztisztító telkének határain belül, így a terület bővítése illetve új beépítésre szánt terület kijelölése pillanatnyilag nem szükséges. Beépítésre nem szánt tartalékterület kijelölése azonban szükséges az önkormányzat tulajdonában lévő szomszédos két telken.
3. A Fő utca mentén, a könyvtártól illetve a Petőfi S. utcától a vasút felé a kijelölt Vt övezet ne engedjen 60% beépítettséget, csak a jelenleg is érvényes 40%-ot. A Művészetek Háza azonban kerüljön egy megfelelő beépítettséget megengedő intézményi övezetbe.
4. A Településszerkezeti Tervben a Retek utcától valamint a Liszt F. utcától északra eső gazdasági területek szélén 20-30 m széles véderdősáv legyen kijelölve. A Diófa utca, Határ utca, Liszt Ferenc utca és a Tűzoltó utca folytatása által határolt 7677 hrsz. kerüljön természetközeli területbe, a 0136/215-219 hrsz. rész kerüljön lakóövezetbe. Ahol a lakóterület felé véderdő már nem jelölhető ki (a Kölcsey utcánál valamint a Liszt F u. és Gip-2 között), ott a gazdasági övezetben telken belüli beültetési kötelezettség legyen jelölve.
5. A volt vágóhíd melletti önkormányzati tulajdon (459/17 hrsz) ne kerüljön természetközeli területbe, hanem maradjon közpark.
6. Az értékvédelmi rendelettervezet beillesztendő szabályai kerüljenek be a HÉSZ-be az alábbi alapelvek szerint:

A helyi értékvédelmi rendeletben alkuval megjelölt épületek esetében a telek megengedett legnagyobb beépítettsége

-500 m²-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 20%-kal több,

-500 m²-nél nagyobb, de 700 m²-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 15%-kal több,

-700 m²-nél nagyobb, de 1000 m²-nél nem nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 10%-kal több,

-1000 m²-nál nagyobb telek esetében az övezetben előírt mértéknél 5%-kal több,

azzal a kikötéssel, hogy az utcai homlokzattól mért 10 méteren belül az eredeti épülettömeg visszaállítását szolgáló elemeken kívül új épületrész nem épülhet.

A helyi értékvédelmi rendeletben alkuval megjelölt épületek esetében, 30 m-nél nem hosszabb (utcavonaltól mért átlagos mélység) telkek esetén a hátsókert mérete 4 m-re csökkenhet. Ha az így kialakuló építési helyen a (fenti) bekezdésben megengedett beépítési mérték nem biztosítható, - a hátsó kert 0 méterre csökkenthető – amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza –.

A védett településszerkezet terület jellegzetes utcahálózata, telekszerkezete, telekosztása, beépítési módja, építési vonala megőrzendő, azok megváltoztatásával járó tevékenység csak a Szabályozási Terv alapján végezhető.

A védett településszerkezet területen nyeles telkek kizárólag meglévő zárványtelkek feltárása érdekében alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 méternél.

A védett településszerkezet területen az építményeket (épületek, kerítések, utcaburkolatok, utcabútorok, közmű műtárgyak, közmű felépítmények, reklámhordozók) a jellegzetes településkép, valamint az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon kell építtetni, lehet átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni, illetve fenntartani.

7. Kb-tur jelű beépítésre nem szánt különleges turisztikai övezet kijelölése 6000 m² területen Tóth József telkén, a szerződés megkötése esetén. A szerződés elmaradása esetén mezőgazdasági terület.
8. LIEGL és Dachser környéke: településfejlesztési szerződés megkötése esetén gazdasági terület a Mikszáth K. utcáig bezárólag, vagy a gázfogadó állomásig – a megegyezéstől függően. A szerződés elmaradása esetén a Mikszáth K. utca Gip övezetbe kerül, azon túl pedig mezőgazdasági terület marad.
9. Görgey u. forrás környéke: A Településszerkezeti Terven településközponti vegyes területhasználat szerepeljen. Településfejlesztési szerződés megkötése esetén településközponti vegyes övezet legyen kijelölve. A szerződés elmaradása esetén a hatályos szabályozás marad érvényben (közterület és közmű terület).
10. Tó-dűlői záportározó: településfejlesztési szerződés megkötése esetén 4000 m²-en lakóövezet kijelölése, a terület szélén út kiszabályozása a megmaradó részen természetközeli terület jelölése. A szerződés elmaradása esetén a záportározó területe kerüljön természetközeli területbe. A lakóövezet telkeit kiszolgáló útszabályozás a meglévő kitaposott út és a déli oldali telkek kerítésének figyelembe vételével (meglévő geodéziai felmérés alapján), készüljön. A viadukt mellett a záportározóhoz tatózó műtárgy számára megfelelő nagyságú közterület legyen kiszabályozva.
11. Az önkormányzati és hatósági egyeztetéseken megtárgyalt részletek átvezetésre kerülnek.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Képviselő-testület fenti határozatát a jelenlévő képviselők (9 fő) 8 igen és 1 nem szavazatával hozta.

Gromon István polgármester: Bezárta a napirendi pont tárgyalását. Megköszönte a jelenlévők munkáját és bezárta az ülést 22⁵⁰-kor.

K.m.f.

Gromon István
polgármester

dr. Krupp Zsuzsanna
jegyző