

Jegyzőkönyv

Készült: A Nagymarosi Polgármesteri Hivatalban, az önkormányzat **Képviselő-testületének 2015. november 19. napján** megtartott, típusa szerinti **rendkívüli** ülésének napirendi pontja **nyílt** keretek között történt tárgyalásáról.

Jelen vannak:

- Rudolf Józsefné – *alpolgármester, képviselő,*
- Fekete Zsolt - *képviselő,*
- Grécs László – *képviselő,*
- Mándliné Szabó Katalin – *képviselő,*
- Szimon Attila – *képviselő.*

Meghívottként vannak jelen:

- Dr. Horváth Béla – *jegyző,*
- Murányi Zoltán – *városfejlesztési és városüzemeltetési csoportvezető,*
- Varga Csaba – *főépítész,*
- Rigó István – *tervező.*

Rudolf Józsefné bejelenti, hogy polgármester úr távollétében ő vezeti az ülést, melyen köszönti a Képviselő-testület tagjait, a meghívottakat és minden kedves érdeklődőt.

Megállapítja, hogy **a Képviselő-testület 5 fő jelenlétével határozatképes.** Petrovics László polgármester szabadsága miatt tartózkodik távol.

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a meghívón 1 pont szerepel.

Felteszi, hogy van-e észrevétel.

Észrevétel nem lévén szavazásra bocsátotta *a napirendet*, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **5 igen és 0 nem szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

***Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
181/2015. (XI. 19.) számú határozata***

A Képviselő-testület az alábbi napirendet fogadta el:

1. Településrendezési terv módosítása – véleményezési szakasz lezárása

1. Településrendezési terv módosítása – véleményezési szakasz lezárása

Rudolf Józsefné átadja a szót *Murányi Zoltán* városfejlesztési és városüzemeltetési csoportvezetőnek.

Murány Zoltán nyilatkozik, miszerint a beérkezett állásfoglalások alapján készült dokumentációval kapcsolatban a Képviselő-testületnek határozatot kell hoznia, amelyet

továbbítani szükséges az állami főépítész részére a holnapi nap folyamán, majd azt követően nyílik lehetőség további egyeztetésre.

Rudolf Józsefné jelzi, hogy *Ivor Andrásné* képviselő megérkezésével a Képviselő-testület létszáma **6 főre bővült**.

Murány Zoltán tanácsolta Rigó István úrnak (akinek nevéhez fűződik a terv módosításának elkészítése), hogy jelenjen meg a mai Képviselő-testületi ülésen, mivel az korábban egy baleset következtében nem állt módjában.

Rudolf Józsefné átadja a szót *Rigó István* tervezőnek.

Rigó István ismerteti, hogy a településrendezési terv módosítása már 2015. május hónap óta zajlik. A Képviselő-testület 2 határozatot hozott, amelyek alapján elkészült egy előzetes munkaközi dokumentáció, amit a Képviselő-testület jóváhagyott és engedélyezte továbbítani véleményezésre. A javaslatokat, kiegészítéseket átvezették, és megküldték állásfoglalásra az érintett államigazgatási szervek, szomszédos települések részére, illetve közzé is tették.

A hatóságok álláspontja alapján véglegesítették a tervezetet. A véleményezési szakasz a Képviselő-testületi határozattal záródik. Amennyiben a javaslat jóváhagyásra kerül, akkor az állami főépítész által egy törvényességi ellenőrzés valósul meg. Azt követően nyílik lehetősége a Képviselő-testületnek a végleges terv elfogadására. A rendelet az azt követő 30. napon lép hatályba.

Az egyeztetési folyamat elhúzódott (2015. nyár folyamán, ősz eleje) a Duna-Ipoly Nemzeti Park kifogásának okán. Mivel a településrendezési terv átalakított változata 2015. december 31. napjáig jóváhagyásra kell, hogy kerüljön (jogsabályi kötelezettség), így a Zebegény melletti területet ki kellett hagyni a módosítási körből, amit illetően szintén született Képviselő-testületi határozat.

Az államigazgatási szervek észrevételei közül egy jelentőset emel ki. A csatornázatlan, zártkerti, beépítésre szánt ingatlanok tekintetében a Helyi Építési Szabályzat azt a kikötést tartalmazta, hogy azok csak közcsontrára való csatlakozás esetén építhetők be. Ezt a kritériumot szándékukban állt kiváltani annak megfelelően, hogy közműpótló berendezés alkalmazása esetén is módot kívántak biztosítani a beépítésre, azonban a Vízügyi Igazgatóság kinyilatkoztatta, hogy a közműpótló berendezések közül kizárólag a szigorúan ellenőrzött, zárt szennyvíztározó alkalmazható.

Grécs László kiemeli, hogy a telkek nagy részében a közcsontra hálózathoz csatlakozásra 200 méter távolságon belül nincsen lehetőség. Rákérdez, hogy a 100, illetve 200 méter kikerült-e a tervezetből.

Rigó István válasza, hogy az eredeti javaslat hivatkozott a beépítésre nem szánt körzeteknél meglévő 100 és 200 méter távolságokra. Amikor a Képviselő-testület határozott, hogy a 100 métert töröljék, akkor konstataálták, hogy a beépítésre szánt telkek esetében nem célszerű a beépítésre nem szánt ingatlanokra vonatkozó szabályra hivatkozni. Egy önálló előírás fogalmazódott meg, miszerint a beépítésre szánt területeken 5 m³/nap kapacitás alatt alkalmazható a zárt tározó.

Jegyző út áttekintette a szabályzat-tervezetet, és az általa szükségesnek tartott korrekciókat elvégezte. A fennmaradó hatósági észrevételek (például az Állami Főépítési Iroda

kifogásolta egyes övezetek megnevezését, jelölését – Millennium sor, a rajztechnikát) technikai jellegű változtatást igényeltek.

Elnézést kér, hogy nem állt módjukban hamarabb elkészülni, de még a tegnapi nap folyamán is konzultálniuk kellett az Állami Főépítészeti Irodával. Kellő részletességgel kielemezték az államigazgatási szervek a dokumentációt. Akad néhány helytelen megjegyzés is (az új jogszabályokra hivatkoznak, azonban esetünkben még a korábbihoz kell igazodni). A Nemzeti Park Igazgatóság 3 észrevételéből egy elfogadható, miszerint adatszolgáltatást küldött a táj- és természetvédelmi kijelölés alatt álló területekről, amit kér átvezetni a tervdokumentációban, azonban egy módosítás sem érint ilyen területet közvetlenül. Ha megtörténik az egységes szerkezetbe foglalás, akkor nyílik lehetőség az adatszolgáltatásnak megfelelő természetvédelmi területek rögzítésére.

A másik 2 észrevétel az üdülőterületekkel kapcsolatos, amelyek kijelölése a régmúltra tekint vissza, így nem lenne ésszerű bevezetni egy olyan építési korlátozást, aminek éppen a feloldására irányul a tervezet, és amit ki is fejtettek a szerv részére. A védett területekre vonatkozó építési tilalmat sem a telkek mérete, sem az alakja, sem az elhelyezkedése nem indokolja. Akad olyan telek, amely valóban határos védett övezetekkel, viszont a növényzet oltalmával, valamint az építési hellyel összefüggő kitélt tartalmaz a jelenlegi szabályzat is. Tovább szigorítani azt nem érdemes.

Az OTÉK határozza meg a zöldfelület minimális mértéket, továbbá a telkek beépíthető nagyságrendjének maximumát (övezetenként eltérő, azt nem haladhatja meg a helyi szabályozás) és minimumát (egységesen 10 %). Mindezek a beépítésre szánt ingatlanokra, lakó-, vegyes -, üdülőterületekre vonatkoznak.

A beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági telkek kategóriát érintően is az országos jogszabály a mérvadó a beépíthetőség megállapítása tekintetében. Objektum elhelyezése esetében a minimálisan elvárt teleknagyság 720 m². Lakóépület emelését azonban nemcsak telekméretre (720 m²-nél nagyobb kiterjedés), hanem művelési ághoz (például kert, szőlő, gyümölcsös, szántó) is köti.

A tervben kizárólag a temető melletti kertes mezőgazdasági szektor szerepel. Gazdasági jellegű épület elhelyezése kapcsán lecsökkentették a korábban feltételként szabott 3000 m² telekméretet 1500 m²-re (a lakóépület elhelyezésére vonatkozó jogszabály biztosította minimumra). Tájékipileg kevésbé kitett és belterülethez közel eső, annak szélén található sávról van szó. A külterület nagy része kertes mezőgazdasági övezet, amely átfogóbb vizsgálatot igényel.

Ivor Andrásné állítja, hogy a telkek hétvégi házakkal beépítettek. A beépítetlen kis kiterjedésű (1500 maximum 2000 m²) zártkertnek minősülő ingatlanokat nincsen lehetőség értékesíteni, hasznosítani, mert mezőgazdasággal manapság már nem foglalkoznak a polgárok.

Kezdeményezi a későbbiek folyamán csökkenteni a beépítés követelményeként támasztott 3000 m² telekméretet, mert az irreális.

Dr. Horváth Béla kommentálja, hogy a módosítási folyamat kezdetén kellett volna felülvizsgálni a telekméret nagyságát. A 2013. évben az akkori tervező ajánlása alapján került sor a csökkentésre (4-6-10 000 m²-ről 3-4500-10 000 m²-re). Már csak az új Helyi Építési Szabályzatban (2018. január 1. napjáig elfogadandó) nyílik lehetőség újraszabályozásra.

Jelzi, hogy az ingatlan-nyilvántartási törvény módosításának most megjelent végrehajtási rendelete alapján 2016. december 31. napjáig minden tulajdonosnak módjában áll díjmentesen kérvényezni az ingatlanja zártkerti művelésből való kivonását. A gyakorlatban látható, hogy azok már 80 % mértékben nem mezőgazdasági telkek, és ez által már nyilvántartásilag sem lesznek azok.

Új településfejlesztési koncepciót kell készíteni, és arra épülhet majd a településszerkezeti terv. Az bizonyos, hogy az egész területet üdülőövezetbe átsorolni nem lehetséges, az olyan következményekkel járna, ami az önkormányzat teherviselő képességét hátrányosan befolyásolná, illetve olyan szolgáltatásokat (például közművek, közutak) igényelne, amit nem áll módjukban teljesíteni. Nyilván akadnak olyan szakaszok is, ahol a kérdést érdemes felülvizsgálni.

Grécs László kimondja, hogy a terület rekreációs üdülőövezetté formálódott. Az önkormányzat is számos külterületi ingatlannal rendelkezik, így azokat is ki kell vonatni a zártkerti művelésből. A telkek (például János-hegy, Kóspallagi út) leértékelődnek, amit a Képviselő-testület is előidézett a meghatározott teleknagyságrendekkel. Minél előbb eleget kell tenni a módosításnak.

A tájvédelemmel egyetért, a hegyoldal az egyetlen érték.

Dr. Horváth Béla indítványozza a határozatba foglalni, hogy kizárólag a Vízügyi Igazgatóság állásfoglalását fogadja el a Képviselő-testület, a Nemzeti Park Igazgatósága 2 észrevételét nem.

Rigó István közli, hogy a dokumentáció valamennyi kifogást és visszajelzést tartalmaz.

Összegzi a hatóságok által tett megállapításokat:

- Megyei főépítész:
 - ❖ térségi tervekkel való összevetés szükséges (áthidaló megoldás),
 - ❖ biológiai aktivitás értéke nem csökkenhet (alátámasztást nyert).
- Állami főépítész:
 - ❖ tervezetben a 2012. évtől hatályos jogszabály tartalmi követelményeinek megfelelő területi mérleg szerepeljen (a korábbi jogszabályt kötelesek alkalmazni, ami nem ismeri a fogalmat);
 - ❖ a térségi tervekhez viszonyított fejlesztési lehetőségeket tüntessék fel (amire vonatkozóan nincsen jogszabályi kötelezés).
- Duna-Ipoly Nemzeti Park:
 - ❖ táj-, természetvédelmi területeket ábrázolják (az egységes szerkezetben annak eleget tesznek);
 - ❖ üdülőövezetben az építési hely mértékét korlátozzák (ellentétes a szándékkal, a településfejlesztési döntéssel).
- Vízügyi Igazgatóság:
 - ❖ közműpótló berendezések közül kizárólag a zárt szennyvíztározó alkalmazható.

A többi helyreigazítás technikai jellegű.

Dr. Horváth Béla továbbra is kulcsfontosságúnak ítéli a határozatba foglalni, hogy a Képviselő-testület a Nemzeti Park Igazgatósága 2 észrevétele kivételével fogadja el az állásfoglalásokat.

Rigó István tudatja, hogy a 2012. évi jogszabály esetükben csak az eljárásrendre alkalmazandó, a tartalmi követelményekre nem.

Hangsúlyozza, hogy a dokumentáció tartalmazza az államigazgatási szervek észrevételeit illető tervezői megjegyzéseket.

Dr. Horváth Béla kezdeményezi a határozati javaslat kiegészítését (az állami főépítész esetleges kifogásának elkerülése érdekében), miszerint a hatósági álláspontokat a tervezői végső véleményezési dokumentumban foglaltaknak megfelelően hagyja jóvá a Képviselő-testület.

Rudolf Józsefné felteszi, hogy van-e még kérdés.

További kérdés nem lévén szavazásra bocsátotta az *indítványnak megfelelően módosított határozati javaslatot*, és megállapítja, hogy a Képviselő-testület annak elfogadásáról **5 igen és 1 tartózkodás szavazattal** az alábbi határozatot hozta:

Nagymaros Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
182/2015. (XI. 19.) számú határozata

A Képviselő-testület a településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Szabályozási terv, Helyi Építési Szabályzat) módosításának véleményezési szakaszához beérkezett véleményeket a végső véleményezési anyagban foglaltaknak megfelelően elfogadja.

Felkéri a polgármestert

- a döntést követő közzétételre és az alapján a véleményezési szakasz lezárására, ezt követően pedig
- a végső szakmai véleményezési szakasz megindítására, a keletkezett dokumentumok beküldésére az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal felé.

Határidő: 2015. november 25.

Felelős: Polgármester

Végrehajtó: Főépítész / Városfejlesztési csoport

Rudolf Józsefné a napirend végére érve megköszöni a képviselők és a meghívottak aktív közreműködését, majd bezárja a Képviselő-testület ülését.

K.m.f.


Rudolf Józsefné
alpolgármester




Dr. Horváth Béla
jegyző