

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Nagymarosi Polgármesteri Hivatalban, az önkormányzat **Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága**

2021. szeptember 20. napján megtartott, típusa szerinti **rendkívüli, nyílt** üléséről.

Jelen vannak:

- Hetényi Andrea- *bizottsági elnökhelyettes*
- Heiningner Ferenc -*bizottsági tag*
- Szaszák Gabriella – *bizottsági tag*
- Murányi Zoltán – *bizottsági tag*
- Horváth János – *bizottsági tag*

Meghívottként vannak jelen:

- Lindmayer Eszter – *jegyző*
- Hadi Tamás – *alpolgármester*
- Gergely Tamás - *képviselő*
- Edöcsény András – *képviselő*
- Heinczinger Balázs – *polgármester*
- Rigó István - *tervező*

Hetényi Andrea ismerteti, hogy Kiss Károly és Marafkó Márk késik, Schindler László pedig nem tud részt venni az ülésen. A bizottság határozatképes.

Az alábbi határozatot a jelenlévő képviselők 4 igen és 1 nem szavazat mellett fogadták el.

Nagymaros Város Önkormányzata
Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
1/2021. (09. 20.) számú határozata

NAPIREND:

1. Döntés Nagymaros Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési eszközök felülvizsgálatáról

Előterjesztő: polgármester

Edöcsény András a munkamenetről érdeklődik, a kiküldött három határozati javaslat kapcsán.

Lindmayer Eszter elmondja, hogy külön is meg lehet vitatni, és módosító javaslatot benyújtani, de egyben is meg lehet szavazni. A tervező véleménye fontos a módosítások kapcsán, hogy az illeszkedik-e a koncepcióba.

Edöcsény András kérdezi, hogy indokolnia kell-e, ha valami ajánlást nem fogadnak el?

Rigó István elmondja, hogy témakörönként szoktak végig menni, és szavazást kérni, de a végén egyben is el kell fogadni. A felmerülő módosításokról mindenképp szavazni kell.

Rigó István megköszöni a megjelenést. Arra gondolt, hogy az elején elmondja, hogy a rendezési terv hogyan indult, és most hol tart. 2018 elején indult a rendezési terv. Nagymaros teljes közigazgatási területére kiterjed. Most is rendelkezik a város rendezési tervvel, szerkezeti tervvel, stb. Ezek korszerűsítése szükséges a hatályos jogszabályoknak megfelelően. A tervezési munka nem terjed ki Nagymaros fejlődési pályájának felülvizsgálatára. Egy kormányrendelet – eljárásrend – szabályozza az eljárásrendet. Ez egy felülvizsgálat. Egy felülvizsgálati szakasszal indul. Egyeztetni kell az államigazgatási szervekkel, hogy mit szeretnének, ha figyelembe vennék. Meg kell keresni az eljárásban nemvéleményt mondó szerveket is, pl. a KSH-t. A lakosságot is tájékoztatni kell – partnerségi folyamat keretében. Az eljárásrend szabályozza ennek módját. Tartani kell többek közt lakossági fórumot. Az eljárási lépések során beérkezésre kerülnek az észrevételek, javaslatok. Ezek összegyűjtésre kerültek, ezekről döntött a Képviselő-testület. 24 kérelem érkezett a lakosságtól. 14-et vizsgáltunk, 10-et pedig a Képviselő-testület elutasított. Ezekkel párhuzamosan zajlottak kerekasztal beszélgetések. 4 alkalommal az egykori polgármesterrel. Ezen is felmerültek javaslatok. Mindezek szabták meg a tervezés irányát. Azt állapítottuk meg, hogy jelentős módosításra nincs szükség. Kiderült mi idejétmúlt a régi tervekből és szabályzatokból. A HÉSZ és a Szabályozási terv van a leginkább hatással a lakosságra, ezek közel húsz évesek, sok pontja nem felelt meg a hatályos jogszabályoknak, vagy több részük magasabb szintű jogszabályba épültek be. Pl. a településképi rendeletbe. Ezek voltak a tervezés irányvonalait megadó fő szempontok. A tartalmi korszerűsítés tipikus példája a gesztenyés területek behozatala. 2002-ben ezek védelmére nem volt lehetőség. Idő közben lett olyan besorolás, ami jobban alkalmas a védelemre. A telekalakítással kapcsolatos jogszabályok is változtak. Május 5-ig lehetett benyújtani a lakossági észrevételeket, ezekről döntött a Kt. 98/2018-as határozat. Elkészült a vizsgálati dokumentáció. A megalapozó vizsgálat egy nagyon vastag anyag. Minden beérkező adatot feldolgoz. A megalapozó vizsgálat alapján készítettük el a HÉSZ és szabályozási terv tervezetét. Volt egy terület, amit a második döntésből kihagytak. Két Képviselő-testületi döntés volt az alapja a véleményezési eljárás lefolytatásának. 2020. jan 16-án az új Képviselő-testületnek tartottunk egy ismertetőt. Március 10-én leszállítottuk a véleményezési dokumentációt, ami májusban meg lett küldve az állig szerveknek, és be lett mutatva a lakosságnak. Szept 24-én került sor az ominózus, sok észrevételt felmutató lakossági fórumra. A határidőn túl beérkező javaslatokat a Képviselő-testület nem köteles figyelembe venni. 2021. januárban a Képviselő-testületi tagok részére tartottunk egy ismertetőt, hogy milyen vélemények érkeztek a lakosság és az állig szervek részéről. Ezek alapján elkezdjük összeállítani a válaszokat. Arra jutottunk, hogy vannak olyan vélemények, amikkel nem tudunk egyetérteni. Egyik ilyen a Duna-Ipoly Nemzeti Park (DINPI) véleménye, aki néhány területen nem értett egyet a szabályozás tartalmával. Emiatt egyeztető tárgyalást tartottunk szükségesnek, márciusban erre sor is került, majd írásban folytatódott az egyeztetés. Sikerült közös álláspontot kialakítani. Azért vagyunk most itt, hogy ezt a döntést a Képviselő-testület meg tudja hozni. Augusztus 6-án küldtük meg a véleményekre a tervezői válaszkérelt. Fontos, hogy a Képviselő-testület dönthet ezekről a véleményekről. Egyetértés esetén nem kell indokolnia, ha viszont nem fogadja el a véleményt, meg kell indokolni döntését. Ennek elősegítésére állítottuk elő a tervezői válaszkérelt. Ebből kifolyólag az ott szereplő válaszok nem a végleges válaszok, azokról a Képviselő-testület dönt. Azt azonban látni kell, hogy ha jelentős módosítás van, az a véleményezési eljárás újbóli lefolytatását teszi szükségessé, egy évet tehát visszalépünk. Ez nem egy köbevésett dokumentum. Ez egy jogszabály, ami ugyanúgy, ahogy eddig, módosítható lesz. A hatályos rendezési tervet június 30-ig (2022.) a jogszabály hatályon kívül helyezi várhatóan, mivel megváltozik az egész településtervezés menete. Ha addig nem kerül jóváhagyásra, Nagymaros rendezési terv nélkül marad, a városnak nem lesz ráhatása a tervezésre. Utána az illeszkedésnek (OTÉK) kell megfelelni. Amennyiben most sikerül az észrevételeket és válaszokat elfogadni, a döntést közzé kell tenni, az indoklással együtt. Ezután

az állami főépítészhez kerül az anyag, aki ad róla egy véleményt. Elsősorban az eljárásnak való megfelelést fogja vizsgálni. Joga van további egyeztetéseket elrendelni, javítást kérni, betekinteni az iratokba. Formai és tartalmi ellenőrzést is végez. Ha ő megadja a végső szakmai véleményt, akkor lehet a dokumentumok végleges formáját kidolgozni. Ezután dönthet véglegesen a Képviselő-testület rendelettel és határozattal. Ezeket közzé kell tenni, és megküldeni az államigazgatási szerveknek, akik újra ellenőrzik a törvényességet. 30 nap után lép hatályba.

Szaszák Gabriella a harmadik határozati javaslatról érdeklődik. Van-e véglegesnek szánt tervezet?

Rigó István elmondja, hogy ők tervezőként dolgoznak. A saját anyagában már átvezette a véleményeket, de ez még nem egy nyilvános anyag, ez egy munkaanyag. Képviselő-testület döntése nélkül nem lehet publikálni. Dolgozik rajta.

Szaszák Gabriella szerint így nehéz volt a véleményezés.

Rigó István elmondja, hogy elhiszi, hogy ez nehéz, de ha így egységes szerkezetben megküldik, az túl sok félreértésre ad okot, és itt már így is elég van. A fő kérdés, hogy mi az, ami elfogadásra javasolt. A tervezés egy ilyen műfaj.

17:34-kor megérkezik Kiss Károly

Szaszák Gabriella elmondja, hogy talált egy útmutatót arról, hogy a részvételt hogyan lehet megvalósítani egy ilyen tervezés során.

Rigó István elmondja, hogy a 2018-ban indult tervezés során az önkormányzat részéről nem merült fel a közösségi tervezés. Ő maga nem zárkózik el előle. A problémát ott látja, hogy a közösségi tervezésre akkor van lehetőség, ha ez az elejétől a mentén zajlik. Itt már ez nem megvalósítható. A lakossági fórumon sem volt már erre lehetőség. Ha vannak kisebb észrevételek, azokra volt lehetőség akkor. De pl. a Felsőmező, vagy a Rízs-völgy jövőjét már nem lehetett alapjaiban felülvizsgálni. Ilyen jellegű igény nem is érkezett. A legnagyobb indulatokat kiváltó dolgok nem befolyásolják a hatályos rendezési tervet. Minden jelenlegi terv is tartalmaz ezekre a területekre is előírást. Lehet, hogy máshogy hívják, mint a mostaniban, de tartalmi, lényegi része nem változott.

Edöcsény András a költségkihatásokról érdeklődik, amely az előterjesztésben nem szerepel. Példákat mond, pl. ahol feltétel a csatornázás. Ezeknek komoly költségvonzata van.

Rigó István szerint az előterjesztésbe ez azért szerepel, hogy most az észrevételek tekintetében nem merül fel költség. Ez a mi tervezői költségünk, ami eddig aktuális. A többinek nincs közvetlen költségkihatása. A többi jelenleg nem becsülhető. Ez a tervtípus erre nem is alkalmas. A Képviselő-testület elgondolkodhat azon, hogy ezek az előírások bekerüljenek-e. Maga a HÉSZ és a rendezési terv egységes rendszert alkot. Ha ennek valamilyen részét kivesszük, máshol problémát okozhat. Nem vagyunk most abban a fázisban, hogy alapvető újragondolásokat tegyünk. Lehet, hogy sokaknak rosszul esik, de ez egy több évnyi munkával van felépítve, a hatályos terv alapján, és gyakorlatilag a tervezői folyamat újragondolását jelenti. Erre pillanatnyilag nem lát lehetőséget. Ha ezt sikerül elfogadni, módosításra van lehetőség. Javasolja, hogy ezzel párhuzamosan indítson az önkori az új jogszabályoknak megfelelő tervezési folyamatot, akár közösségi tervezés keretében. Ez a szakmai javaslata.

Heininger Ferenc érdeklődik a munkába belevágás mikéntjéről. Nonszensznek érzi ezt, ezért ami fontos, azokon menjenek végig, ott, ahol konkrét kérdés van. Amúgy ez letárgyalhatatlan.

Szaszák Gabriella szerint többször elhangzott, hogy ha most nem fogadják el, akkor újra kell kezdeni. Ezt miért?

Rigó István elmondja, hogy igyekezett egyértelműen fogalmazni. Ha lényegében változtatnak a koncepción, akkor újra kell tervezni az egészet. Ez egy egységes rendszert alkot. Bármelyik pontjába mélyebben belenyúlnak, akkor vagy felkéri a tervezőt, hogy vizsgálja felül, akkor van egy tervezési folyamat, azt megint véleményezésre kell küldeni a lakosoknak, állig szervezeteknek, lakossági fórumot tartunk....ez meglehetősen időigényes.

Szaszák Gabriella érdeklődik, hogy tehető-e még észrevétel?

Rigó István elmondja, hogy a lakosság részéről, ha most döntés születik, a véleményezés lezárul. Ezután az államigazgatási szervek és az országos főépítész véleményezhet még. A Képviselő-testületnek joga van döntést hozni, de annak következményei vannak.

Kosztra Gábor érdeklődik, hogy ha valami januárban eszükbe jut, mit tehetnek?

Rigó István elmondja, hogy minden változtatásról a Képviselő-testület dönt. A véleményezési rész újraindul, akár teljesen az elejéről. Annak érdekében, hogy az építés helyi rendje biztosítva legyen, nagyjából a következő 5 évre, ezt célszerű egy döntéssel lezárni. Utána megint át lehet gondolni.

Kiss Károly jól érti-e, hogy most a különbség az, hogy ha most ezt elfogadják, akkor a következő folyamat végéig ez alapján építhetnek be területeket.

Rigó István elmondja, hogy igen. De fontos, hogy most is hatályban van egy rendezési terv, ami tartalmában és szabályait tekintve, közel azonos a most elkészülttel, a jogszabályoknak való megfeleléssel változott mindössze. A következményei a mostaninak is az, mint ennek. Nem hoz érdemi tartalmi változásokat. Az önkormányzatnak lehetősége van arra, hogy egy új tervezési folyamatban biz területre változtatási tilalmat rendel el. Ez egy erős eszköz, amit meg kell fontolni.

Heinczinger Balázs elmondja, hogy ezek a módosítások nem azt eredményezik, hogy minden megváltozik. Szeretné, ha Rigó István elmondaná a júliusi jogszabályok milyen változást hoznak. Pld. a Felsőmező és Alsómező tekintetében. A turisztikai változás miatt átgondolandó minden régebbi koncepció. Azt gondolja, hogy mást szeretnének már több helyre, mint amiket évekkorábban megálmodtak. A Dunapart terveket például át kell gondolni, mert átalakult a Dunapart használata. Ez szorosan összefügg azzal, hogy ezt a településfejlesztési tervet megkezdjük idén. El szeretné idén indítani. Hogy mit szeretnének Nagymarosból.

Rigó István megköszöni, hogy felhozta a Dunapartot. Ez tipikusan jól menedzselhető közösségi tervezéssel. A források alakulása még nem lászik, de ezeknél alap, hogy az önkormányzat rendelkezzen rendezési tervvel. Ha ezeket nem tudja az önkormányzat felmutatni, forrásoktól eshet el, ez is egy fontos szempont. A fejlesztés, hogy mit szeretnénk, a rendezés az, hogy ezeket hol tudjuk megtenni. A településfejlesztési koncepció most ennek a megbeszélésnek a témája. Van integrált településfejlesztési stratégia is.

A hol és a mit kérdésre igyekszik választ adni. Ismerteti a HÉSZ funkcióját, és a szabályozási tervét. Az utóbbi az előbbi melléklete. A HÉSZ mondja ki a szabályokat a másik leképezi területekre. Ez alapján adják ki az építési engedélyeket. Ez a rend működik 20 éve. Idén júl 1-től lépett hatályba egy olyan jogszabály, ami ezt megborítja, átcsoportosítást hajtott végre. Egy csomagba gyúrta a tervdokumentációt. A HÉSZ és a szabályozási terv megmaradt. A fejlesztési dokumentumokat vonta össze. Lehetőséget ad a nagyobb integrációra a fejlesztés és a rendezés közt. Szerint ez előre mutató irány. A többséget a fejlesztési koncepció hidegen hagyja, de a tervezőnek ez az alap. Bízik benne, hogy több lehetőség lesz a lakosság bevonására.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy erre is felhasználható-e a most elkészült megalapozó vizsgálat?

Rigó István elmondja, hogy vannak olyan fejezetei, amik olyan vizsgálatokat igényelnek, amik a mostaniban nincsenek benne, tehát kiegészítésre szükség lesz. Fontosak ehhez a népszámlálási adatok. Vannak továbbvezetett adatok, de azok nem lesznek alátámasztva. Annyira friss még ez a jogszabály, hogy nem tudni, mennyi kiegészítésre szorul.

Hetényi Andrea javasolja, hogy a Heininger Ferenc által javasolt konkrétumokkal folytassák.

Murányi Zoltán javasolja, hogy az államigazgatási szervekkel kezdjék.

Edöcsény András kérdezi, hogy a 7. ponttal kapcsolatban, hogy (ABC javaslatok szerepelnek benne), mi a teendő?

Rigó István elmondja, hogy ez egy összetett észrevétel volt. Igyekeztek a hatályos építési szabályzatot megtartani, törekedtek arra, hogy megmaradjon, de ezt kiszúrta a főépítész és törlést kért. Itt emiatt van egy nagyobb módosítás. Az A rész a környezetvédelmi előírásokra vonatkozik. A B a közművekre, a C pedig az övezetekre. Az állami főépítész becsomagolta ezeket a dolgokat. A választ viszont szétbontottuk. Ez a válasz három része.

Edöcsény András megköszöni. Az A válaszról kérdezi. Mi van ott, ahol nincs csatorna, de ivóvíz hálózatra sem lehet rácsatlakozni. Környezetbarát szennyvíztisztító üzem létesítését lehetővé lehetne tenni.

Murányi Zoltán szerint a 3. bekezdés pont erre vonatkozik. Ez új parcellára vonatkozik.

Edöcsény András kérdezi, hogy de mi van a meglévőkkel?

Rigó István elmondja, hogy a meglévő állapotra ez nem vonatkozik.

Edöcsény András a C résszel kapcsolatban a gesztenyésekről érdeklődik, hogy ez mennyire betartható.

Rigó István elmondja, hogy a javaslatuk az volt, hogy az önkori és a tulaj közt egy polgárjogi viszony szabályozza, de ezt a főépítész nem fogadta el, ezért kitaláltak egy másik megoldást, gyümölcsstermőhelyi katasztert. Így bekerül a folyamatba egy másik hatóság is. Akkor tud építeni, ha gesztenye van ott.

Murányi Zoltán elmondja, hogy mindez, ahogy ez a tervezés is valamiféle bizalomra épül. Ebbe nem szabad belemenni.

Szaszák Gabriella ezzel nem ért egyet, mindenki keresi a kiskapukat.

Rigó István elmondja, hogy ők csak a jogszabályi előírások mentén tudnak szabályozni. Ez így egy erősebb szabályozás. Az önkormányzat lehetőségeihez mérten ez segít a legjobban. Az illegálisan végzett tevékenység ellen nem lehet fellépni. Ha mindent lezárunk, ellehetetlenítjük a város működését. Nem mindegy, hogy ezzel több oldalról szorítva lesz, ez egy jelentős különbség.

Szaszák Gabriella a táj-és természeti védelemhez kapcsolódóan kérdezi, h a főépítész, amit kivett, arról lehet-e egy külön rendeletet alkotni?

Rigó István elmondja, hogy igen, van lehetőség helyi védelem létrehozására. Az összes illet ki kellett venni belőle. De van favédelmi rendeletre is lehetőség. Kivágás, pótlás mikéntjéről. A harmadik, a településképi rendelt, amiben még lehet illet szabályozni. Vannak olyan kérdések, amit biztos, ami biztos alapon benne hagytunk. Ez a tervezési munkától független, külön jogszabály szabályozza.

Edöcsény András elmondja, hogy ezzel kellene foglalkozni a jövőben. 19. oldalról a Duna parti gazdasági területekről, amit nem szeretnének, ha beépülésre kerülne. Hogyan akarjuk akkor ezt megakadályozni?

Rigó István térképet vetít ki. A Dunapart és a 12-es út közti területről van szó. Az „Má-D” övezetben abban maradtak a DINPI-vel, hogy egyértelműbben kell a tilalom, hogy nem lehet lakóépületet építeni. A „Má” övezetben nem látja ennek a tiltásnak az okát. Ez a mostani rendezési tervben is majorsági övezetként szerepel. Nagymaros HÉSZ-e meglehetősen szigorú.

Edöcsény András a 22. oldalról 8. pont a kikötőépítésről kérdezi, ami egy szakaszon eltörlésre kerül. Miért akarjuk kivenni ezt a tilalmat?

Rigó István elmondja, hogy volt egy ilyen javaslat, de a DINPI is elfogadta, hogy a Dám egy választóvonal. Ez a szakasz kicsit más már. Más a sétány kialakítása is.

Gergely Tamás elmondja, hogy a betontömb a választó.

Szaszák Gabriella érdeklődik, hogy az nem okoz-e gondot, hogy ez övezethatáron van, puffer nélkül? Ha rögtön mellette lehet hajókikötő, az a sétányra is hatással van.

Murányi Zoltán elmondja, hogy a Selmezbánya utcánál alkalmas arra, hogy leereszthessenek hajót.

Edöcsény András kérdezi, hogy akkor miért nem tiltják ezt meg? Javasolja ezt megfontolásra.

Heininger Ferenc a jelenlegi móló alkalmas lenne erre.

Murányi Zoltán elmondja, hogy az önkormányzat a közterület miatt az engedélyezési folyamatban részt fog venni, nem zárható ki tehát.

Szaszák Gabriella érdeklődik, hogy ezzel megindokolható-e, hogy egy határvonalon van?

Rigó István elmondja, hogy ezt nem szükséges komolyan indokolni.

Ivor Anikó szerint ennek a lakóparknál sem fognak örülni.

Lindmayer Eszter kérdezi, h a kikötőépítésre van-e még javaslata valakinek?

Hetényi Andrea megszavaztatja, hogy maradjon-e a kikötőépítési tilalom:

A jelen hat képviselő hat egyhangú igen szavazattal támogatta a kikötőépítési tilalom fenntartását.

Szaszák Gabriella a 22. oldal 7.sz. észrevételről kérdez, az extenzív közparkról. A leíráson kívül mi kerül oda?

Rigó István elmondja, hogy a lakossági fórum kiemelt figyelmet kapott témája is ez volt. Ha az épület elhelyezését kizárjuk, az garancia arra, hogy ez zöldfelületként maradjon. Az extenzív az, amit kb. évente egyszer lekaszálnak. A hatályos terv erdőterületet rögzít erre, ami nem megvalósítható. Ez a besorolás illeszkedik a jelen használathoz a leginkább.

Szaszák Gabriella: 23. oldal 9. pont: Ha nincs benne, hogy hogyan lehet megfogni ezt a homlokzat és tetőidom képzést?

Rigó István elmondja, hogy nem írhat elő pl. kertépítészeti tervet. Ezek a HÉSZ-ekből kikerültek. Nem írhatnak ilyet elő. Ezt kormányrendelet szabályozza. Ilyet akkor szoktak készíteni, ha rendeltervezetet készítenek elő, telepítési tanulmánytervet. Az alsómezői tervezett termálprojekt területét érinti. A Képviselő-testület sokéve emelte meg emiatt az építménymagasságot 15 méterre. Ez bizonyos tekintetben sok. Az építménymagasság kiszámítása azonban egy bonyolult módszer. Ennek a vizsgálatára nem kaptunk felhatalmazást. Nem kaptunk erre felkérést a testülettől. Volt elképzelés ennek a magasságnak a csökkentésére, de ez az időközi egyeztetéseken elbukott. Az már településképi dolog, a településképi rendelettel lehet ezen változtatni. Azt figyelembe kell venni, hogy az ingatlan rendelkezik valamilyen vagyoni értékkel, amibe beletartoznak a hozzá tartozó építési jogok is. A túlságos leszabályozás saját vagyonra, értékcsökkenést eredményezhet. Ez egy összetett rendszer.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy ha csökkentjük, visszanövelni lehet bármikor?

Rigó István elmondja, hogy nem. Ha egyszer sikerül valamit elfogadtatni a szervekkel, és az hatályosul, visszalépés esetén nem biztos, hogy megadják a hozzájárulást. A DINPI erre biztosan nem adná meg.

Hetényi Andrea szavaztat az államigazgatási részről:

A jelen hat képviselő hat egyhangú igen szavazattal támogatta a kikötőépítési tilalom fenntartását.

*Nagymaros Város Önkormányzata
Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2/2021. (09. 20.) számú határozata*

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete, úgy dönt, hogy a 2. sz. melléklet szerint elfogadja Nagymaros Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata keretében „A véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási vélemények és tervezői válaszjavaslatok” című dokumentumot, azzal a kikötéssel, hogy a Dám és a Duna utca között a kikötőépítési tilalmat fenntartja.

19:05-19.20-ig szünet.

Hetényi Andrea ismerteti, hogy áttérnek a lakossági javaslatokra.

Szaszák Gabriella érdeklődik, hogy miért nem jött minden lakossági észrevételre válasz? Illetve nem érkezett meg minden vélemény. A véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel. Volt Hajnal Krisztinának olyan véleménye, amit több száz helyi írt alá, de nem jelenik meg a választervezetben.

Rigó István elmondja, hogy a Képviselő-testülettel ismertetni kell, de ennek módja nincs meghatározva. A gyakorlat az, hogy egy összegzést készítünk a véleményről, hogy a Képviselő-testület képben legyen. A beadott véleményeket tematikusan csoportosították. Elég jól körülhatárolhatóak azok a területek és témák, amikre vonatkoznak. A tematikus csoportokban minden vélemény szerepel. Magát az indoklást, ha a Képviselő-testület arra igényt tart, helyben itt kivetítik. Ezeknek a területeknek a többsége a most hatályos tervben is így szerepel. A véleményezési anyagban volt némi eltérés, pl. a Rizs-völgy beépíthetősége, ami a DINPI-vel való egyeztetés után visszament az eredeti 5 százalékra. De eldöntve semmi sincs, a Képviselő-testület dönt róla. A hiányzó észrevételekkel kapcsolatban pontosan nem tudja, mert nem ő kezeli. Az, hogy a Felsőmező maradjon továbbra is közpark, az volt az egyik észrevétel. Hajnal Krisztina neve több észrevételnél szerepel. Volt egy harmadik név is, azzal az észrevétellel nem találkozott. Nem tudja, hogy határidőben adott-e be valamit. Ha van olyan észrevétel, ami nem került beépítésre, erre még lehet lehetőség. Ettől függetlenül, a többről lehet tárgyalni és dönteni. Ha bármikor előkerül ilyen, az adott szakaszban meg kell vizsgálni, hogy jogszerű-e a reklamáció, és azt hogyan tudjuk orvosolni. A legextrémebb, hogy a jóváhagyást követően derül ki, akkor hoz egy döntést a rendezési terv módosításáról. Itt hatalmas számú észrevétel érkezett. Amik most rendelkezésre állnak, arról most tudnak dönteni. Nem mindegy, hogy erre mikor kerül sor.

Szaszák Gabriella a kártérítésre hívja fel a figyelmet.

Rigó István elmondja, hogy nem tud olyanról, hogy az itt felsoroltakon kívül bármi más téma felmerült volna. A tervezési folyamat minden része igaz az államigazgatási szervekre is, hogy ha nem ért egyet valamivel, akkor ezt az elején jeleznie kellett volna.

Szaszák Gabriella szerint itt nagyon sok változás volt.

Edöcsény András szerint, ha esetleg most kimaradt valami, kezdeményezni kell, hogy később bekerüljön.

Szaszák Gabriella szerint nem biztos, hogy erre lesz lehetőség. Pl. nincs megadva minimális zöldfelület.

Rigó István elmondja, hogy tudja, hogy a Felsőmezőről van szó, de arra nem kapott megrendelést, és felhatalmazást így a régi szabályozás változatlan marad.

Szaszák Gabriella szerint a júliustól érvényes jogszabály már ezt megköveteli.

Kosztra Gábor kérdezi, hogy ha most lezárjuk, akkor már nem tudunk a Felsőmezőn változtatni?

Szaszák Gabriella elmondja, hogy ha valaki tulajdonjogot kap rajta, pl. a Cédus a kosárcsarnok miatt.

Kosztra Gábor kérdezi, hogy amíg végig nem megy a terület akkor van rá lehetőség, hogy szigorúbban leszabályozzunk valamit. Ha most ezt lezárjuk, az új folyamat elindulása után rögtön azt mondhatjuk, hogy a Felsőmezőn nem engedünk semmit. Akkor nem igaz, hogy ott nem tudunk módosítani.

Edöcsény András szerint erre most is vannak jogi eszközök.

Szaszák Gabriella szerint az új törvény előír több olyan dolgot, amit az eddigi nem.

Rigó István elmondja, hogy eddig nem érkezett ilyen jellegű igény az önkormányzattól, a Felsőmező szabályozására.

Edöcsény András szerint Szaszák Gabriella aggódik, hogy olyan történik, amit nem akar az önkormányzat, és kihúzzák a tulajdonjogot.

Szaszák Gabriella szerint a kosárcsarnok építési engedéllyel rendelkezik a Felsőmezőre. Ha ez az egyetlen előírás, hogy 10 százalék a beépíthetőség, akkor azt épít, amit akar, ez kevés kikötés.

Edöcsény András szerint a következő tervezési ciklusba ez bekerülhet.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy miért nem most? Ez csak 3 szám.

Rigó István szerint azért ez annál összetettebb folyamat, nem is tud egyből most pontos választ adni rá. Egyeztetnie kell sokakkal. Erre nem szól a tervezési szerződése, amit persze ki lehet egészíteni. A településtervezés nem néhány számról szól.

Kiss Károly elmondja, hogy több kérdés fogalmazódott meg benne. Pl. a parkolási rendeletnél mindig visszamentek a kályhához. Ez nem csak e terület mulasztása. Van egy 11 éves integrált városfejlesztési stratégiánk, elavult dokumentumokból lehet tehát most kiindulni, igény sem volt és most elkészült a dokumentum.

Rigó István elmondja, hogy igény volt, hogy megfeleljen a jogszabályoknak.

Kosztra Gábor hangsúlyozza, hogy a véleményezési szakasz 2018-ig lement, az előző testület alatt.

Rigó István szerint érdemben korábban tudták volna ezt vizsgálni, most, ebben a szakaszban erre már nincs lehetőség. Ha most új javaslat merül fel, legalább arra a szakaszra újra kell kezdeni a véleményezést, és ki kell dolgozni a tervanyagot. Az elmúlt másfél évben zajló eljárást újra kell kezdeni. Erre nincs elegendő rendelkezésre álló idő. Szükség van erre a

rendezési tervre, utána el kell kezdeni gondolkodni a következőn. Ebben a rendezési tervben semmi olyan nincs, ami bármi olyan többletjogot, bebetonozott intézkedést tartalmazna, amit a Képviselő-testület ne tudna felülvizsgálni. Módosítani egy év alatt vagy hamarabb is meg lehet csinálni, ha abban egyetértés van. A hatályoshoz képest korszerűsítést tartalmaz. Az elfogadható, időben érkezett vélemények beépítésre kerültek. Van egy olyan kör, aki a lakossági fórumon is vehemensen tiltakozott, nem hagyta, hogy megnézzük, de kiderült, hogy benne volt a véleményezési anyagban. De ezt megadta a lakossági fórum alaphangját. Vannak tiltakozók, érthető az aggodalom a város jövőjéért, de látni kell, hogy ezek a tiltakozások a város egy kicsi részét érintik. Sokaknak pedig fontos, hogy fenn tudjon maradni ez a szabályozás.

Kiss Károly kérdezi, hogy ha jól érti, ha valamilyen területért a Képviselő-testület aggódik, akkor annak megóvására számos módszer van. Pl. e tervet bolygatni, vagy ezt módosítani.

Rigó István elmondja, hogy az egy egyszerűbb folyamat. Társas vagy egyszerűsített eljárás.

Kiss Károly szerint a harmadik megoldás a teljesen új szabályzat. Még egyéb rendeletek is vannak. Melyik a legpraktikusabb megoldás ezek közül?

Rigó István szerint, ha ezt elfogadják, és bizonyos ügyben módosításra kerül. De egy vége közelében járó folyamatot visszavinni, az nagyon nehéz. Lehet, hogy ez is végig futna egy félév alatt, de nem valószínű. Újra felmerülhetnek, már lezárt témák. Mindenképpen egy külön eljárásban legyenek ezek az elemek megvizsgálva. Súlyos következményei lehetnek annak, ha ezek miatt a kis részek miatt megakad ez az egész folyamat.

Horváth János kérdezi, hogy a kormányhivatal véleménye az törvényességi felülvizsgálat is volt?

Rigó István elmondja, hogy igen.

Gergely Tamás elmondja, hogy a tervező, amire megrendelést kapott, az benne van kidolgozva. Ha viszont egy alapvető változást fogalmazunk meg most, az plusz költség. Ez is jár egy költségihatással.

Edöcsény András elmondja, hogy itt nem a költségkihatásról van szó, hanem az eljárásról.

Marafkó Márk kérdezi, hogy milyen súlyos következményei vannak, ha most nem kerül elfogadásra?

Rigó István megismétli az elején elmondottakat, hogy Nagymarosnak nem lesz rendezési terve. Előfordulhat az is, hogy ha valahol 10 %-os beépíthetőség van, ott 30% lesz ezentúl. Nem véletlenül óvnám ettől a testületet. Személyesen is örülne neki, ha kifutna ez.

Edöcsény András hangsúlyozza, hogy a jelen szigorú szabályozás lazulna fel.

Szaszák Gabriella szerint azért most nem kell dönteni ebben, azért júliusig van idő, ha van olyan észrevétel, ami nem került bele.

Rigó István elmondta, h nem tud ilyen észrevételről, de erre már válaszolt, hogy ezt hogy lehet kijavítani.

Edöcsény András szerint, aki tud ilyen észrevételről, az gyorsan nyújtsa be, ezt operatíván kell kezelni. Ő is aláíró ebben az észrevételben. A Képviselő-testület megkapta.

Rigó István elmondja, hogy ha valaki szeretné a teljes észrevételt megismerni, szívesen kivetíti.

Szaszák Gabriella szerint ez nem életszerű.

Rigó István hangsúlyozza, hogy a Képviselő-testületet kell tájékoztatnia, nem a bizottsági tagokat.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy mi ennek a sürgősségnek az indoka, hogy 5 nap van átnézni mindezt?

Lindmayer Eszter elmondja, hogy harmadik órája tárgyalja a bizottság, ez nem igazán fér bele egy rendes ülés keretei közé.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy mi ennek az oka, és van-e bővebb lehetőség?

Edöcsény András szerint is rövid volt a határidő. Elvárás, hogy érdemben és értelmesen szóljanak hozzá, de nem kerül időben kiküldésre.

Heinczinger Balázs hangsúlyozza, hogy ez nem direkt volt, de betegségek és az augusztusi szabadságok indokolják ezt.

Hetényi Andrea elmondja, hogy a mostani észrevételeken menjenek végig, a hiányzón esetleg később, ha van ilyen.

Lindmayer Eszter elmondja, hogy a végső döntést meg kell hozni, és utána módosítsanak, ha a vélemény érdemben befolyásol.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy mit nevezünk végső döntésnek?

Heininger Fenc szerint akkor most végig kell menni a lakossági véleményeken, és adjanak egy határidőt megvizsgálni a hiányzó véleményre, és ara újra össze kell ülni?

Lindmayer Eszter elmondja, hogy nem feltételes döntést kell hozni, de ha felmerül egy ilyen vélemény, az külön kezelni kell. Ezekről egy hatályos döntést lehet hozni.

Edöcsény András javasolja, hogy akkor ezt a bizottság javasolja a Képviselő-testületnek.

Lindmayer Eszter összegzi, hogy két dologról döntött a bizottság. Egy olyan kiegészítő határozat kell, hogy a határidőben benyújtott, de jelen tárgyaláson nem felmerülő kérdésekre két héten belül döntést hoz. Amennyiben 4 napon belül beküldik. (24-e délig). Igazoltan határidőn belül beérkezett véleményekre vonatkozik.

A bizottság jelenlévő hét tagja egyhangúan elfogadásra javasolta az alábbi határozatot:

Nagymaros Város Önkormányzata
Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
3/2021. (09. 20.) számú határozata

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete, úgy dönt, hogy Nagymaros Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatban, hogy a határidőben benyújtott, de a 79/2021. (09.20.) sz. Képviselő-testületi határozat mellékletében nem szereplő partnerségi vélemény 2021. szeptember 24. 12.00 óráig, a határidőben történt benyújtás igazolásával együtt, ismételten benyújtható. A kiírásnak megfelelő irat benyújtása esetén a fenti határidőt követő két héten belül döntést hoz.

Takács Borbála szeretne hozzászólni.

Lindmayer Eszter hangsúlyozza, hogy erről már döntés született.

A bizottsági tagok 4:3 arányban elutasították, hogy Takács Borbála hozzászólhasson.

Edöcsény András a Foglár dűlő partnerségi véleményéről érdeklődik, hogy az mire vonatkozik. A 7. oldalon a 4.1-es. A százlépcső feletti terület. Részben eltakaró fás növényzetre hivatkoznak, de csak néhány ecetfa van ott. Nem érti miért akarják elutasítani.

Rigó István megmutatja a szerkezeti terven. Megmutatja, hogy egy keskeny, hosszú telekről van szó. A hatályos tervből került átvételre. Amikor vizsgálták ez egy növényzettel takart rész volt. Az látszik, hogy itt a tulajdonosok nem tudtak megegyezni arról, hogy mit is akarnak. Ha sikerülne a tulajdonosoknak megegyezni, nem lenne most ésszerű ehhez a be nem épített telekrészhez hozzányúlni. Majd, ha megegyeznek a tulajdonosok, és elfogadható javaslatot tudnak benyújtani, akkor érdemes ezt újra szabályozni.

Edöcsény András tájékoztatja a jelenlevőket, hogy utánajárt ennek a kérdésnek, ismerteti a tulajdonosi terveket.

Rigó István elmondja, hogy ennek újragondolása nem volt feladata, ilyen mértékben semmiképp. Nem volt ilyen jellegű lakossági igény sem.

Edöcsény András szerint attól ők még a telküket alakíthatják.

Rigó István elmondja, hogy természetesen. Kérelemben be kell adni, ha valamilyen változást akar, az önkormányzat dönt róla.

Edöcsény András elfogadja. A következő a gesztenyés területek beépíthetősége, amiből sok van. A terület pontosítását kéri.

Rigó István elmondja, hogy mindenre, és azért, hogy gesztenyésre ne lehessen építkezni. A lakosság és a véleményezők részéről ez merült fel elvárásként, amit ez a koncepció teljesít. Egyértelműen meg tudjuk ezzel védeni a gesztenyéseket. A három területegység közt az a különbség, hogy az egyik övezetben nem lehet építkezni, a másokban akkor, ha beveszik a gyümölcskataszterbe, alacsony beépíthetőség mellett, egy viszonylag nagyobb területre. Erről külön döntést hozott az előző testület.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy a saját lakossági véleményében azt kérdezte, hogy a szabályozás nem tér ki arra, hogy minimális zöldfelület nem volt megadva, és nem szabályozott, hogy egyénél több épület lehet-e rajta.

Rigó István elmondja, hogy ezek mezőgazdasági besorolású területek, ami egy anomália, hogy neki erre minimális zöldfelületet kelljen mondania. További zöldfelületi előírást nem tart célszerűnek. Ez egy korábbi tervezési munka. Ha egy terület 80%-át művelésben kell tartani, főlegesen előírni még 5% gyepet. Megnézi ezt a részt a HÉSZ-ben. Felolvassa a HÉSZ-ből a választ, ami egy elképesztően szigorú szabályozás.

Szaszák Gabriella megköszöni a választ. Áttér a 2.1-es pontra, a Rízs-völgygel kapcsolatban. A be nem építendő telekrészt megtartaná.

Rigó István elmondja, hogy az a be nem építhető telekrész a DINPI által megadott lehatárolással fel lesz tüntetve. Ha egyszer úgy alakul, majd rendezve lesz a kérdés.

Szaszák Gabriella a 4.1-es pont telekszélességéről kérdez, ami az indoklás szerint egy nehezen értelmezhető kategória, pedig ezt eddig használt szabályozási kategória volt.

Rigó István hangsúlyozza, hogy minimális telekszélességről van szó. A szabálytalan alakú telkek esetében ez nem igazán értelmezhető. Ez az üdülőövezetekre jellemző. Igyekezett a szabályozásban hasonló felépítésben az előírásokat megtartani, amik védik az adott területet a túlzott beépíthetőségtől, de ne lehetetlenítik el, hiszen beépíthetőségre szánt telkekről van szó. Az üdülőterületeken ez nem mindig alkalmazható. A jogszabályi háttér és a tartalmi korszerűsítés ilyen esetekben találkozott tipikusan. Ennek szabályozására tett javaslatot.

Szaszák Gabriella érdeklődik, hogy mi indokolja, hogy a lakóterület minimális kialakíthatósága 16 méter? Nagymaroson belül ez a telekszélesség megállapíthatóságának problémája sok telket érint?

Rigó István elmondja, hogy ezt tartotta megfelelő szabályozásnak. A lakóterületeken keveset érint, de az üdülőterületeken sokat.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy ahol ez megvan, akkor nem lehet telekosztást megvalósítani. A kialakult legkisebb telekméret, elég-e ahhoz, hogy gátat szabjon egy beépítésnek? Kis házakat lehet rájuk építeni.

Rigó István ismerteti az épületkiemelés fogalmát. Az ilyen fajta építéseket emiatt nem akadályozza meg. Viszonylag egyszerűen kijátszható. Építhetőségileg nehezen értelmezhető ilyen telekviszonyok mellett. Fenntartja véleményét.

Szaszák Gabriella szerint az egyel korábbi tervzetben volt olyan, hogy lakóingatlanokat is lehet építeni. Nem kell-e egy olyan gát, hogy mi a legnagobb beépíthető?

Rigó István elmondja, hogy az üdülőterületek szabályozásának felülvizsgálata sem volt megbízásának része. Csak az építés helyi rendjének fenntartásáról van szó. A többi külön tervezési folyamat kérdése. Mindent erre a munkára nem lehet ráhúzni. Ez egy olyan szabály, amit egy külön tervezés keretében kell megvizsgálni. Önmagában ez nem okoz veszteséget. Minimális annak a lehetősége, hogy ez 1-1 telek esetében előfordulnak. Ez a rendezési terv

lényege, hogy ez nem egy statikus dolog. A rendezési terv karbantartása jogszabályi kötelezettsége az önkormányzatnak.

Szaszák Gabriella az 5.2 pontról elmondja, hogy a gesztenyénél konkrét ösztönzőként a beépíthetőség van megemlítve, amire a lakosság úgy is reagált, hogy a tervező akar gesztenyésbe építkezni.

Rigó István elmondja, hogy lehet, hogy csak jogi segítséget kap, vagy tanfolyami képzést, hogy gesztenyések fenntartásához, ez nem építésjogi kérdés, ennek a rendezését ki kell dolgozni. A fejlesztési koncepcióban van is erre javaslat, ez az önkormányzaton fog műlni. Az építésjogi ösztönzés elég, ami most benne van.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy a felsőmezői kosárcsarnok jogerős építési engedélyre megtekinthető-e az önkormányzatnál?

Lindmayer Eszter elmondja, hogy nem, mert nem mi vagyunk az adatgazdák, tulajdonosok.

Rigó István jelzi, hogy ezt majd kiveszik az anyagból.

Szaszák Gabriella a parkolókról érdeklődik.

Rigó István elmondja, hogy ez a helyeiknek lesz, akik vonattal járnak. Nem turisztikai célú parkolók.

Szaszák Gabriella szerint akkor rossz fejezet alatt szerepel.

Rigó István érti, rendben, áteszi másik fejezetbe.

Szaszák Gabriella utolsó kérdése 7.1-es észrevétel. Nem ért egyet a leírtakkal, a közlekedés helyi nehézségei miatt.

Rigó István elmondja, hogy van összefüggés a turizmus és a közlekedés közt. Nem fogják tudni csak ezt kezelni. Ennek nem ebben a szabályozásban van helye.

Szaszák Gabriella kérdezi, hogy ennek a telepfejlesztési tervében sincs helye?

Rigó István elmondja, hogy abban lehet helye, de az ágazati terveket az sem helyettesíti.

Kilián Zoltán szeretne kérdezni.

A bizottsági tagok 5:2 arányban elutasították, hogy Kilián Zoltán hozzászólhasson.

Hetényi Andrea felolvassa a határozati javaslatot.

A bizottság 6 igen, 1 nem szavazat mellett elfogadásra javasolta az alábbi határozatot:

***Nagymaros Város Önkormányzata
Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
4/2021. (09. 20.) számú határozata***

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete, úgy dönt, hogy a 2. sz. melléklet szerint elfogadja Nagymaros Településfejlesztési Koncepció és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata keretében „A véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási vélemények és tervezői válaszjavaslatok” című dokumentumot, azzal a kikötéssel, hogy a Dám és a Duna utca között a kikötőépítési tilalmat fenntartja.

Hetényi Andrea felolvassa az utolsó határozati javaslatot. pm felhatalmazásáról. 4 igen, 3 nem,

A bizottság 4 igen, 3 nem szavazat mellett elfogadásra javasolta az alábbi határozatot:

Nagymaros Város Önkormányzata
Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
5/2021. (09. 20.) számú határozata

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete, úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert a további eljárási lépések lefolytatására, az elfogadott vélemények szerint módosított tervdokumentáció alapján.

További kérdés, észrevétel nem lévén, Hetényi Andrea az ülést lezárja.

Hetényi Andrea
elnökhelyettes

K.m.f.



Horváth János
külsős bizottsági tag

