

Pomáz Város Önkormányzata

Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

✉ 2013 Pomáz, Kossuth Lajos
út 23 .

☎ Telefon: (26) 814-300

☎ Telefax: (26) 325-640

Jegyzőkönyv

Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
2017. április 21.-i üléséről

Felvéve: Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 2017. április 21.-én a Polgármesteri Hivatal üléstermében tartott ülésén.

Jelen vannak: a csatolt jelenléti ív szerint.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Köszöntöm a tisztelt bizottságot, főépítész asszonyt valamint polgármester urat. Megállapítom, hogy a bizottság 4 fővel határozatképes. Kelemen Gábor jelezte, hogy nem tud részt venni a mai ülésünkön.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 4 igen szavazattal (egyhangúlag) elfogadta a napirendeket.

1.) napirend: TSZT és HÉSZ tervezetének véleményezésre bocsátás előtti jóváhagyása

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Átadom a szót főépítész asszonynak, hogy adjon részletes tájékoztatót a napirenddel kapcsolatban.

Kiss Gabriella főépítész: Többször szerepelt a bizottság előtt. Magasabb rendű jogszabályváltozások is indokolták ezt a HÉSZ módosítást, valamint változtatási igények merültek fel, 187 darab módosításként. Pl. a Budakalászi elkerülő út nyomvonala, Pomázt elkerülő út, Szentendre tehermentesítés, útnyitások felülvizsgálata, telekalakítási kötelezettségek, temető bővítés, Közpark megjelölés kérdésében. Különböző védettségek egyéb területi lehatárolások pontosítása, mint a Műemléki környezetek, Nemzeti Park, erdőterületek, Natura 2000 védettség. Az előterjesztés mellett is külön találnak egy vázrajzot, az Alcsevicza háromszögben a tulajdonosokkal folytatunk tárgyalásokat a közös tulajdon megszüntetése érdekében. Mivel az egyik tulajdonos elhunyt, így megakadtak a tárgyalások. Ezért a legutolsó módosítást már nem tudtuk a szabályozási terv tervezetébe, de ez a vázrajz lesz majd ami abba beépülne és a véleményezésre már ezt a változatot

bocsátanánk. És ezen kívül még sok apróság, amit most nem sorolnék fel. Mivel nagyon nagy az anyag, így az előterjesztés óta is találtunk benne igazítani valót. A Képviselő-testületnek arról kell döntenie, hogy miként szeretné a szakemberek elé tárni ezt az anyagot, a lakossági véleményezésre bocsátás előtti utolsó szakmai anyagot.

Fontos kiemelni, hogy sok jogszabályi változással kellett megküzdenünk, az egyik legfontosabb ezek közül, hogy a korábban egységes előíráshalmazként létrejövő HÉSZ-t most ketté kell szedni. Egy része az előírásoknak marad ebben, egy része pedig átkerül a majd megalkotandó településképi rendeletben.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: A Képviselő-testületi ülés után a Pest Terv összeállítja az anyagot, majd azután kerül véleményezésre.

Akinek kérdése, hozzászólása van az anyaggal kapcsolatban, az kérem, tegye meg.

Hardi Péter képviselő: A módosításokról másolatot szeretnék kérni a főépítész asszonytól. Szerdán kaptuk meg ezt a nagy szakmai anyagot, az áttanulmányozásra, átolvasásra rövid idő állt rendelkezésre.

Kiss Gabriella főépítész: Másolatot nem tudok adni. A szabályozási tervről és a HÉSZ-ről kell véleményt alkotni.

Hardi Péter képviselő: Érdemben hozzászólni ehhez nehéz, ismerni kell mind a 200 oldalt ehhez. A településfejlesztési koncepció munkára lenne szükség, hogy milyen várost szeretnénk. Mi erre a stratégia? Koncepció kellene, hogy lássuk ezt, hogyan lehet azt megvalósítani? Miért nem a koncepcióval foglalkozunk elsőnek? A mellékelt tervezetet nem fogadjuk most el, csak véleményezésre fogjuk most alkalmasnak találni. Javaslom, hogy a határozati javaslatot módosítsuk.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: A határozati javaslat tükrözi, hogy elfogadjuk, majd véleményezésre küldjük. A következő testületi ülésen lesznek elfogadhatóak. Rendelet lesz a végleges elfogadási módja. A koncepció másról szól, települési jövőképről. A kettőt külön kell választani. Ez egy több éve készülő szakmai anyag, a főépítész asszonnyal folyamatosan közöltük a Pest Terv felé. Ez tervanyagként kezelhető, a Pest Terv végleges elfogadása után a véleményezés feldolgozása következik.

Kiss Gabriella főépítész: A határidő október 1.

Thurzó László bizottsági tag: Nem értek azzal egyet, hogy a koncepcióval kellene kezdeni. Összességében kell kezelni mind a három dolgot. Egymáshoz kell igazítani a változtatásokat. Ezt a hármat csak együtt lehet kezelni. Úgy látom, hogy együtt vannak kezelve. A jelenlegi problémákat kezelni kell.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Köszönöm szépen. Lakossági vélemények mindig fognak érkezni. Egyéb kérdés, hozzászólás nem lévén, aki egyetért a határozati javaslattal, az kérem, kézfelemeléssel jelezze.

19/2017.(IV.21.) VKB határozat:

Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4 igen szavazattal (egyhangúan) úgy határozott, hogy a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat elkészített és az előterjesztéshez csatolt tervezetében az alábbi módosításokat javasolja:

- Az ún. Alcsevica háromszögben a (jelenlegi és leendő) tulajdonosokkal egyeztetett telekalakítás-tervezetet lehetővé tevő megoldás kerüljön ábrázolásra.

- A tervezett belterületi határvonal essen egybe a jelenlegi belterületen kívüli, beépítésre szánt területek határvonalával.

-A vizsgálati összefoglalóban a 2015-ös elkészítése óta történt események kerüljenek frissítésre az államigazgatási egyeztetési anyagban.

- A Vt-2 övezetben az 5000 m²-nél nagyobb telkek esetében az általános szabályoktól eltérően legyen szabályozva az épület és lakásszám a kártérítési igények elkerülése miatt.

- Az Üh-1 övezetben a minimális telekméret 720 m² legyen a korábbi bizottsági döntéssel összhangban.

Egyebekben a TSZT-nek és a HÉSZ-nek az előterjesztéshez mellékelt tervezetét elfogadja, azt véleményezésre alkalmasnak találja és a Képviselő-testületnek is elfogadásra javasolja.

Felelős: Zsebe Zsolt VKB elnök
Kiss Gabriella főépítész

Határidő: azonnal.

2.) napirend: Tanulmányterv és településrendezési szerződés-tervezet véleményezése.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Átadom a szót főépítész asszonynak, hogy adjon részletes tájékoztatást a napirendről.

Kiss Gabriella főépítész: Önkormányzatunk már többször próbálkozott a gazdasági területek fejlesztésével. Az átminősítés több lépésből áll, csak a tulajdonosok közreműködésével, azok 100 %-os egyetértésével és a jelentős költségek viselésével tud megvalósulni. Ez eddig még sajnos nem sikerült. Egy befektető korábban megkereste az önkormányzatot a terület fejlesztésével kapcsolatban. Az egyik ingatlanon hagyatéki eljárás is folyamatban van. Addig nem lehet szerződést kötni, amíg az le nem zajlik.

A befektető tanulmánytervet készített a PESTTERV Kft-vel és a településrendezési szerződés tervezetét, amit be is nyújtott hozzánk. A Képviselő-testületnek 30 napon belül kell véleményt mondania a megküldött tervezetről.

Hardi Péter képviselő: Lehet tudni arról, hogy ki ez a befektető? Szabó Bence?

Kiss Gabriella főépítész: Magánszemélyként jelentkezett, mint befektető.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Köszönöm szépen.

Egyéb kérdés, hozzászólás nem lévén, aki a határozati javaslatot elfogadja, az kérem, kézfelemeléssel jelezze.

20/2017.(IV.21.) VKB határozat:

Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4 igen szavazattal (egyhangúan) úgy határozott, hogy a Pomáz külterület 056/34-056/51 hrsz-ú területre készített Telepítési tanulmányterv és az ehhez kapcsolódó településrendezési szerződés-tervezet kerüljön átdolgozásra az alábbi szempontok szerint:

- A beépítési terv vizsgálja külön az I. ütem, és külön a teljes terület beépítésének esetét.
- A II. ütemben, a 056/48-51 hrsz-ú ingatlanokból kialakítható építési telkek megközelíthetősége miatt vizsgálni szükséges a tömböt keletről határoló út esetleges szükségességét.
- A településrendezési szerződés mellékleteként szükséges a HÉSZ hatályba lépését követő, a jogszabályokban előírt tömbönkénti telekalakítás tervezetét is (mely figyelembe veszi a kialakítható önkormányzati tulajdonú telket is), melyet minden érintett tulajdonos (illetve kellő felhatalmazás birtokában meghatalmazottja) jóváhagy. Ennek megfelelően a szerződés-tervezet 3.2 pontjait is módosítani szükséges.
- A szerződés-tervezet 3.1.5 pontjával kapcsolatban: javasoljuk rögzíteni, hogy a közmű- és útépitési terveket is a befektető (ill. a tulajdonosi kör) finanszírozza. Az elkészült tervek és engedélyek alapján készített költségvetés alapján tud az Önkormányzat a költségek vállalásáról felelősséggel dönteni, és azt ezek alapján lehetőségeihez mérten a következő évi költségvetésébe beépíteni. Mivel egyelőre ezen költségek nem ismertek, így ennél konkrétabb vállalás jelenleg nem képzelhető el. A felmerülő közművesítési- és útépitési költségeknek max. 20%-át tudja az Önkormányzat vállalni. A közművesítési- és útépitési költségek nagyságáról, annak megfizetéséről a részletes költségvetés ismeretében külön megállapodásban kell majd rendelkezni.
- A településrendezési eljárást a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rend. szerinti egyszerűsített eljárásban lehet megvalósítani, mely elkülönül a jelenleg folyamatban lévő TSZT és HÉSZ felülvizsgálat eljárásától. Az elkészítendő „új HÉSZ”-szel szembeni elvárás, hogy az beillesztésre kerüljön a város térinformatikai rendszerébe is.
- A területet déli irányból határoló 16 m széles út területe teljes egészében a tárgyi tömbből kerüljön kialakításra

Javasolja a Képviselő-testületnek, hogy átdolgozás, kiegészítés után kerüljön vissza a Képviselő-testület elé a Telepítési tanulmányterv és a településrendezési szerződés-tervezet.

Felelős: Zsebe Zsolt VKB elnök
Kiss Gabriella főépítész

Határidő: azonnal

3.) napirend: A bizottság 2017. március 6.-i ülésének jegyzőkönyve javítása.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Valójában egy határozat elírásról van szó, a dátum is rosszul lett feltüntetve. Javítása már megtörtént, kérem elfogadásra.

Hardi Péter képviselő: Rossz határozati összesítő lett írva, ez ki lett osztva szerdán. Hogyan történhet ez?

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Elírásról van szó. Elnézést kérünk érte. A hibákat korrigálni kell. Amennyiben ez a válasz nem elegendő, kérlek, tedd fel kérdésed jegyző asszonynak. A módosított határozatot teszem fel szavazásra, aki elfogadja, az kérem, kézfelemeléssel jelezze.

21/2017.(IV.21.) VKB határozat:

Pomáz Város Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4 igen szavazattal (egyhangúan) úgy határozott, hogy jóváhagyja a bizottság 2017. március 6. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvében- az előterjesztésben felsoroltak szerinti- javításokat.

Felkéri a Pomázi Polgármesteri Hivatal jegyzőjét, hogy a javított jegyzőkönyveket – a zárt ülés jegyzőkönyve kivételével – a városi holnapon cserélje ki.

Felelős: Szabóné dr. Bartholomaei Krisztina jegyző

Határidő: azonnal

4.) napirend: Egyebek.

Zsebe Zsolt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke: Kérdés, hozzászólás nem lévén, mindenkinek köszönöm a megjelenést, az ülést bezárom.

Kmf.

Rédei Imre
Bizottsági tag

Zsebe Zsolt
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke