

## JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Nagymarosi Polgármesteri Hivatalban, az önkormányzat **Városfejlesztési,**

**Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága**

**2021. október 19. napján megtartott, típusa szerinti rendes, nyílt üléséről.**

Jelen vannak:

- o Hetényi Andrea- *bizottsági elnökhelyettes*
- o Marafkó Márk - *képviselő*
- o Heininger Ferenc -*bizottsági tag*
- o Szaszák Gabriella – *bizottsági tag*
- o Murányi Zoltán – *bizottsági tag*

Meghívottként vannak jelen:

- o Lindmayer Eszter – *jegyző*
- o Edöcsény András – *képviselő*
- o Hadi Tamás - *tervező*

**Hetényi Andrea** ismerteti, hogy Kiss Károly jelezte, hogy késik, és Gergely Tamás nem tud részt venni az ülésen. A bizottság határozatképes. Szavazásra bocsájtja az egyetlen napirendi pontot:

Az alábbi napirendet a jelenlévő képviselők 4 igen, 1 nem szavazat mellett fogadták el.

*Nagymaros Város Önkormányzata*  
*Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága*  
**8/2021. (10.19.) számú határozata**

### NAPIREND:

- 1. Kiegészítő döntés Nagymaros Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök felülvizsgálatáról**  
Előterjesztő: polgármester

**1.napirendi pont: Kiegészítő döntés Nagymaros Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök felülvizsgálatáról**

**Hetényi Andrea** elmondja, hogy a Képviselő-testület 2021. szeptember 20-án döntött a HÉSZ módosítása keretében a Nagymaros Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközök felülvizsgálatáról. Kértük, hogy a partnerségi vélemények tekintetében a kimaradt vélemények is legyenek figyelembevéve. Átadja a szót a jegyző asszonynak.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy az előterjesztés melléklete a kiegészítő véleményekre adott válaszokat tartalmazza. Nevekkal egészülnek ki az elfogadott válaszok.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy azért nem szavazta meg a napirendet, mert négy nappal korábban meg kellett volna kapni az anyagot, de a melléklet, az érdemi része az anyagnak csak az ülést megelőző nap került kiküldésre. Bő 24 óra volt az áttekintésre, ami az SZMSZ szerint szabálytalan. A vélemények ezúttal sem érkeztek be. A vonatkozó kormányrendelet szerint a

véleményeket ismertetni kell. Ami a választervezetben szerepel, az 1-2 mondatos összefoglaló túl rövid, a több tízoldalas beadványokból. A Képviselő-testület a véleményeket sem ismerheti így meg. Indokolni kell, ha valamit nem fogadunk el. Akkor fogadható el egy vélemény, ha szakmai érvekkel és jogszabályokkal alá van támasztva. Ezek alapján az összefoglalók alapján erről nem lehet meggyőződni. A véleményeket mellé kell tenni. Nem tudja, hány vélemény érkezett. A sajátját újra küldte, de nem látja az anyagban. Újra elküldte azon pontokat, amikre választ nem kapott. A nyilvánosság megint nem valósult meg. A meghívó, az előterjesztések nem kerültek fel a honlapra. Jó lett volna, ha az előző ülés jegyzőkönyvét is el lehetett volna már olvasni. Ez igaz a bizottsági jegyzőkönyvekre is, amiből egy sem elérhető. A rendes üléseket SZMSZ szerint olyan időpontra kell összehívni, amikor a tagok szabad idejükben részt tudnak venni. De lehet tudni, hogy van olyan képviselő, aki fél hét előtt nem tud jelen lenni, és számtalanszor jelezte is. Ez egy fontos dokumentuma Nagymarosnak, meghatározza milyen irányba fog a település alakulni. Az az érzés, hogy a lakossági véleményeket lesöprik. Szeretné megkérdezni, hány véleményt küldtek újra, illetve a főépítész és a tervező megjelenésére lehet-e számítani, hogy tartalmi kérdésekre is választ kapjanak.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy a tervező nem jön a mai ülésre. Ami a beadványokat illeti, ha valaki ismételt megküldte a beadványát, az nem minősül újabb véleménynek. Nagyon sok nem a témába vágó véleményt fogalmaztak meg, amikre ezen eljárás keretében nem adható válasz. Szinte ugyanazon kérdéskörök újbóli feltevése történt meg. A beadványt készítő neve nem mindig került feltüntetésre, de a beadványokra adott választ a melléklet tartalmazza, amit a jogszabály szerint összefoglalóan kell megadni.

**Murányi Zoltán** elmondja, hogy az a bizottság javára van, hogy nem kell azt a rengeteg oldalt átnéznie, csak a tervező által készített összefoglalót. Ha az önkormányzatnak a saját maga által megbízott tervezőben nincs bizalma, akkor ez nagyon nehezen működik. Egy megbízási szerződésen is alapul. Egy bizalmi viszony. Azt gondolja, hogy bár valóban későn jött meg, nem volt annyira összetett anyag, fel tudja vállalni, hogy ebben döntsön.

**Edöcsény András** elmondja, hogy most tudta elolvasni. Azt látja, hogy összesen három észrevétel érkezett, de ezek szerint ez nem így van? Hiszen a Szaszák Gabrielláé nincs benne, de neki akkor erre reagálni kellett volna, hogy már korábban beadta. A három észrevétel mind csatolható korábbi beadványokhoz. Kiemeli, hogy a Hajnal Krisztináéről szóló összefoglaló másfél oldal, nem pár sor. Hangsúlyozza, hogy a nem hozzáértők nem fognak 40 oldalas anyagokat elolvasni, azt látja, hogy minden beadványra van észrevétel. Félreértések vannak. Hajnal Krisztina is olyat kifogásol, ami az előző testületi ülésen tisztázásra került. Pl. a Felsőmező, Rízs-völgy esetében, ami nem juthatott el a beadványozóhoz. Magunkat kímélnénk meg ezektől a problémáktól, ha minden hozzáférhető lenne a honlapon. Nem lát olyat a három beadványban, amiről korábban ne lett volna szó.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy ezeket a véleményeket épp azért kellett újra küldeni, mert nem ragált rájuk a választervezet. Érdeklődik, hogy iktatták-e a beérkezett véleményeket? Ha igen, hogy lehet, hogy elvesznek?

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy igen, iktatásra kerültek, és újra elküldött véleményekről van szó.

**Szaszák Gabriella** hangsúlyozza, hogy az újra küldésre azért volt szükség, mert a tervező nem reagált rájuk. Nem volt biztos, hogy elvesztek, vagy mi történt velük.

**Edöcsény András** elmondja, hogy nem érkezett rá tervezői válasz, ennyit tudunk róla.

**Marafkó Márk** szerint azért nem kaptak választ, mert a hivatal feltételezése szerint benne van a válaszokban mindenkié.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy nem ezt feltételezi. De a beadványozók nem mindig azt a témakört érintik, ami az eljárás része.

**Marafkó Márk** kéri, hogy akkor tárgyalják azt, akik a HÉSZ témakörben nem kaptak választ.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy amik a HÉSZ-re irányultak, mind kaptak választ.

**Edöcsény András** szerint az iratkezelési kultúrán is fejleszteni kellene, és a honlapra is fel kellene tölteni az anyagokat. Ha nem releváns, akkor is tájékoztatni kell a beküldőket. Enélkül joggal feltételezik, hogy nem kaptak választ, nem tudhatják, hogy foglalkoztak az ügyükkel.

**Murányi Zoltán** szerint ebben nem a bizottságnak kell döntenie, de még javaslatot tennie sem. A legutóbbi ülésen megnyitott a bizottság és a testület egy kikaput, azzal ezt a vélt, vagy valós hibát rendezte.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy a kormányrendelet szerint a beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel, függetlenül attól, hogy a témához tartozik-e. Elutasító döntés esetén a döntést indokolni kell.

**Lindmayer Eszter** szerint keveredik ez a dolog. Az ügy érdeméhez tartozó válaszokra igaz ez az eljárásrend. Teljesen más témakörben beérkezett vélemények megválaszolása nem része a feladatnak.

**Szaszák Gabriella** kérdezi, hogy ha nem ismertetik a véleményeket a bizottsággal és a testülettel, hogy lehet arról döntenie? Hogy azok elfogadhatóak-e vagy indoklással elvethetőek-e.

**Lindmayer Eszter** tájékoztat, hogy ez nem a bizottság és testület feladata. Az adott kérdésben kell döntenie.

**Szaszák Gabriella** ragaszkodik előzőleg megfogalmazott véleményéhez. Szerinte egy szakmai bizottságnak feladata, hogy átrágja magát a javaslatokon. A saját véleményére nem kapott semmilyen választ.

**Heininger Ferenc** szerint a tervező hiteles, a kisujjában van a szakma, ezt a legutóbbi 4 órás helytállása is bizonyítja. Az ő döntése, hogy mi tartozik ide, és mi nem. Támogatja, hogy a 40 oldalas vélemények összefoglalása kerüljön a tagok elé, bízik a megbízott szakemberben.

**Edöcsény András** szerint a döntéshozó feladata a döntéshozás a szakemberek által eléjük rakott anyag alapján. A HÉSZ esetében is ezt gondolja. Helyes, hogy helyettük elolvassa a javaslatot és előkészíti a hozzá nem értők számára. A részben elfogadásra javasoltaknál jó lenne tisztábban látni, hogy mely részt javasol elfogadni, mely részét nem. Nem szerencsés, hogy most nincs jelen az anyag készítője. Nem hiszi, hogy a Képviselő-testületnek mindenféle szakmai kérdésben helyt kellene állnia.

**Szaszák Gabriella** szerint nem azért ülnek itt, hogy ezt a tervező összefoglalta. Azért, mert döntést kell hozni. Az, hogy ne bíráljunk felül egy szakembert...itt nem felülbírálásról van szó, hanem a beérkezett véleményekről, amire nem kapott választ, így nincs meggyőzőve az átgondoltságról.

**Edöcsény András** szerint ebben igaza van.

**Szaszák Gabriella** érdeklődik, hogy miért nem lehetett elolvasni a véleményeket. Ő szívesen elolvasta volna azokat.

**Murányi Zoltán** elmondtam, hogy a terjedelmes beadványok nélkül is úgy érzi, hogy tud dönteni. Az előző bizottsági ülésen hosszasan tárgyalásra került a témakör. Szaszák Gabriella a tervezővel legalább egy kétórás beszélgetés keretében tisztázta a kérdéseit. Ezek szerint akkor úgy érzi, hogy valamire nem kapott választ? Miért nem mondta akkor, azon a bizottsági ülésen, amin a tervező jelen volt? Volt rá lehetőség.

**Szaszák Gabriella** szerint nagy anyagot kaptak akkor is, és nem volt rá elég idő. A véglegesnek szánt tervezetet pedig nem kapták meg, és nem is minden kérdésére kapott választ. Azóta volt lehetőség a vélemény újra küldésére. Az országos előírásokba közparkokra legalább 70% zöldterület vonatkozik, ebben az sincs előírva. Azt mondta a tervező, hogy neki ez nem volt feladata, csak a jogharmonizáció. Ehhez képest számos eszköz megtalálható a jelen tervezetben – felolvas a tervezetből a legkisebb kialakítható telekterületekről, és megállapítja, hogy ez túlmutat a jogharmonizáción, messze túlmutat.

**Murányi Zoltán** a Felsőmezővel kapcsolatban elmondja, hogy nem tart attól, hogy az önkormányzat a maga tulajdonát lazábban kezeli és 100%-ban beépíti. Számos helyen van erre kontroll lehetőség. Fontos beírni a zöldfelületi mutatót.

**Edöcsény András** szerint mindent nem kell szabályozni, csak ha szigorúbbat akarunk az OTÉK-nál. A tulajdona legerősebb eszközt arra, hogy ne engedjünk olyat, amit nem szeretnénk. Sokan kérik, hogy olyan dolgok kerüljenek bele a HÉSZ-be, amit az OTÉK is tartalmaz. A legerősebb érv, hogy a tulajdonunkban van a terület. Bízni kellene a választópolgároknak a város vezetőiben, hogy a város érdekeire használják. Nem kapott választ arra, hogy a testület milyen irányokat szabott a tervezőnek a megbízásakor. Azt mondták, hogy benne van a szerződésben, amit megkapott, de nincs benne, és azt hiányolja, hogy meg akarunk-e tartani területet mezőgazdasági területnek, vagy engedjük, hogy terjeszkedjen a város. Ilyen stratégiai irányokat úgy tudja, hogy nem szabott a testület a tervezőnek, ami hiba.

**Szaszák Gabriella** a Felsőmezővel kapcsolatban elmondja, hogy az OTÉK előírása mindössze az, hogy a beépíthetőség 10%. A területet közparknak kapták vissza, lehetne úgy szabályozni, hogy közpark plusz sport. Az OTÉK azért tartja ilyen lazán ezt a kategóriát, mert minden ebbe tartozik, mg a nyílt színi bánya is. Meg kell határozni az egyedi szabályokat előírás szerint. A településképi rendeletben sem szerepel a Felsőmező. A 2017-es módosításban sem.

**Murányi Zoltán** szerint a településrendezési terv lezárult korábban, ez nekünk nem feladatunk már, hogy a hatóságok szerint törvényességet gyakoroljunk, az az állami főépítész dolga. A 2017-es lezárult már. Ezen túl kellene lépni, a törvényesség őrei nem mi vagyunk. Ha valamilyen szakvéleménynek – pl. DINPI – nem felelünk meg, a megfelelő hatóság majd helyretesz. Más hatóságoktól ne vegyük el a feladatot.

**Szaszák Gabriella** szerint amíg nem jártak e téma végére, beszélgessenek róla, mert ez hatással van Nagymaros jövőjére. Ez egy komplex dolog, lehet, hogy egy szakhatóság nem vesz észre valamit, de mi igen, akkor nem lehet figyelmen kívül hagyni egy miniszteri rendeletet, amely egyedi szabályozást kér.

**Edöcsény András** érdeklődik, hogy mi okoz emiatt hátrányt Nagymarosnak?

**Szaszák Gabriella** szerint az, hogy be tud majd épülni a Felsőmező. Megkéri Edöcsény Andrást, hogy fogalmazzák meg a határozati javaslatukat a Felsőmezőre vonatkozóan. Közösen megbeszélnek, hogy a Felsőmező vonatkozásában szeretnék, ha meghatározásra kerülnének azok a tartalmi minimum követelmények, amelyet az Építési törvény 13.§-ában felsorolnak.

**Heininger Ferenc** eltökélt a HÉSZ véghezvitelében. Érdeklődik, hogy a fenti megfogalmazás hozzátefele, mennyiben befolyásolja a HÉSZ elfogadását.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy erre most pontos választ nem tud mondani, szerinte ez jelentős módosítás.

**Edöcsény András** kiemeli, hogy senki sem tudja eldönteni.

**Szaszák Gabriella** rendkívüli bizottsági ülés összehívását javasolja a Képviselő-testületi ülés elé, amikorra a tervező meg tudja válaszolni a nyitott kérdéseket.

**Murányi Zoltán** elmondja, hogy ezek nem elvárások, erről még hónapokat lehetne egyeztetni. Az előírások mértékét is meghatározva lehetne értelme a tervező elé vinni a kérdést, egyébként csak a folyamat elnyújtásáról van szó.

**Szaszák Gabriella** szerint az lenne a legfontosabb, hogy a Felsőmező esetében rögzítve legyen a zöldfelület nagysága.

**Murányi Zoltán** elmondja, hogy ennek nem feltétlenül most van itt az ideje, megszületett egy döntés, és most megint vissza akarunk kanyarodni.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy júniusig rengeteg idő áll még rendelkezésre. Hangsúlyozza, hogy régen megküldte már az észrevételeit, de a tervező mindig arra hivatkozik, hogy ez nem volt benne a szerződésében.

**Murányi Zoltán** szerint akkor az előző ülésen, az elfogadás előtt kellett volna módosítást kezdeményezni.

**Szaszák Gabriella** szerint legutóbb bármit vetett fel, minden elsikkadt.

**Edöcsény András** szerint ne elsikkadt, csak döntés csak egy kérdésben született.

**Marafkó Márk** szerint a HÉSZ-szel kapcsolatban kialakult a lakosságban egy nagy érzékenység. Ezért ne lépjenek úgy túl dolgokon, hogy nem tudnak megfelelő képet alkotni a dolgokról.

Bár egy órája beszélnek a kérdésről, nem tud felelősségteljesen dönteni a kérdésben.

**Szaszák Gabriella** szeretne rávilágítani még két olyan kérdésre, amire tett észrevételt, de nem kapott választ, de fontos a döntés megszületéséhez. Az egyik, a település számára kedvezőtlen telekalakítási szabályozás. A hatályos szabályozásban 5 olyan szabályozó van, ami a telekalakítást szabályozza. Az újbán viszont csak az alakítható legkisebb telekméret szerepel. Innentől, az új szabályozás szerint csak az alakítható legkisebb telekméret szerepel benne, illetve új elemként a nyeles telek kialakításának tilalma jönne be. Ez bőven túlmutat a jogharmonizáción. A Viola utca és Kamilla utca térség szabályozásával kapcsolatos tervezői indoklással kapcsolatban felolvas a szabályozásból. Kiemeli hol, mennyi a beépíthetőség és minimum telekszélesség. Tájéképileg is kitett üdülőterületekről van szó, nagyon nagy részét érinti Nagymarosnak. Kérdése, hogy mennyire megalapozott ez a HÉSZ javaslat, ami kivezeti a szabályozókat?

**Edöcsény András** elmondja, hogy az említett területen él ő is, és gyakran előfordul, hogy egy telken két épület és még egy garázs is épül. A keskeny hosszú telkeknél lehet abból tartani, hogy beépülnek?

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy igen, erre most egy erős igény van a kiköltözésre. Számára megkérdőjelezhető az új szabályozás megalapozottsága. Úgy is hivatkozik az előírásokra, hogy túlszabályozáshoz vezetne, pedig ez már így van, rögzítve van a jelen szabályozásban.

**Heininger Ferenc** elmondja, hogy úgy látja, hogy nem erről szól a napirend. Attól sikerült eléggé elkanyarodni. Az, hogy Szaszák Gabriella nem kapott választ az észrevételeire, az egy másik dolog. Mit vár a bizottságtól? Mit tud ebben tenni?

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy ő próbálja felhívni a bizottság figyelmét arra, hogy ezek hibák, kérdéses részek, meghatározzák, hogy milyen irányba fog fejlődni Nagymaros.

**Heininger Ferenc** javasolja, hogy akkor Szaszák Gabriella tegyen javaslatot, ne csak mondja mondja, hogy lássák mi a célja.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy az a célja, hogy ismertesse a problémakört. Tömören leírva, szakmailag és jogszabályilag alátámasztva meg is küldte a véleményét.

**Edöcsény András** szerint azt javasolja Gabriella, hogy ezen szabályozások kivezetését fontolja meg a testület.

**Marafkó Márk** szerint a feszegetett problémák az előkészítési folyamat részei.

**Szaszák Gabriella** megjegyzi, hogy ezekkel a véleményezési szakaszban már lehetett volna foglalkozni.

**Heininger Ferenc** nem érti, hogy meddig kell ugyanazt megbeszélni, mindig újabb dolgokról tájékoztat is.

**Edöcsény András** elmondja, hogy Gabriella felvetését nem először hallja, de eddig erre érthető reakció nem érkezett. Ez jogos felvetés. Fontos a véleményező fél megnyugtatója, enélkül ez nem lezárt tárgyalás. Most az egytetésél tartunk.

**Heininger Ferenc** elmondja, hogy ebben igaza van, de legutóbb azt beszélték meg, hogy a tervező a meg nem válaszolt beadványokat megválaszolja. Ez megtörtént, ennek pedig se vége, se hossza. Most 3 beadványról kell dönteni.

**Lindmayer Eszter** kiemeli, hogy korábban a tervező válaszolt már a telekalakítással kapcsolatos felvetésekre, amit a képviselő-testület el is fogadott.

**Szaszák Gabriella** elmondja (jegyzőkönyvbe veteti), hogy a tervező a válaszában megjelöli a Viola utca- Kamilla utca térségét, mint egyetlen térséget, amelyet a telekalakítási szabályozások kivezetése érint. Azonban közölné, hogy a jelenleg hatályos HÉSZ melléklete, a szabályozási terv a Szálloda utcától a város másik végéig számos területre ez lesz igaz, amit a tervező nem vizsgált. Ha a Képviselő-testület ezt megszavazza, nem tud mit csinálni, de a képviselők felelőssége lesz ez, a város életét igencsak érintő szabályozás. Van tehát benne egy ilyen tisztázatlan rész. Határozati javaslatot tesz: A település számára kedvezőtlen telekalakítás szabályozását vizsgálja felül a településtervező. Javasolja a korábbi szabályozók megtartását. Ha ebből valamit a településtervező mégis kivezetne, részletes szakmai indoklással támassza alá, az összes üdülőterület figyelembevételével.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy szerinte ez az eljárás jelen szakaszában nem helyénvaló javaslat.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy korábban is jelezte ezt a problémát, csak nem volt lehetősége a bizottság elé terjesztenie. Hangsúlyozza, hogy ez még mindig a véleményezési szakasz, hogy mennyiben nyújtaná el az eljárást, majd a tervező megmondja. Nem tartja elfogadhatónak, hogy most azért szülessen döntés, mert már haza akarnak menni, és bízik benne, hogy a képviselők sem tartják ezt elfogadhatónak.

**Edöcsény András** elmondja, hogy nem érzi úgy, hogy Szaszák Gabrielle obstruálni próbál. Szerinte ez helyénvaló, és szakmai kérdésekről van szó. Szerinte amíg tervezői választervezetről van szó, addig lehet rajta módosítani.

**Heininger Ferenc** szerint e két témában bármennyire is igaza van, szorít az idő.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy vannak még olyan kérdések, amiket be szeretne mutatni. Kétszer került kitűzésre a partnerségi választervek választervezete. Az eredetiben megállapította, hogy az önkormányzat hozzájárulása nélkül kerülhetnek megépítésre nagyobb épületek. A kezében vannak azok a szabályozási eszközök, amivel ennek útját lehetne állni. Ha a telekösszevonást nem korlátozzuk, mert ez az új HÉSZ ezt nem korlátozza, akkor összevonják a telkeket, és építkezhetnek.

**Edöcsény András** szerint jobb, ha összevont, nagyobb telkeken építkeznek, mint ha a kicsiken.

**Szaszák Gabriella** egyetért, és a telekösszevonást ő sem korlátozná. De a legnagyobb beépíthetőség, vagy nem tudja milyen mutató, ha nem lesz az új HÉSZ-ben, előállhat az a helyzet, hogy egy nagy, összevont telken, nagy ház épülhet. Ha a tervező szerint ez nem előnyös Nagymarosnak, miért nem tesz ellene? Akkor egy szabályozási mutató biztos, hogy hiányzik a HÉSZ-ből. Hogy a település beépíthetőségének szabályozása érdekében, a beépíthető alapterületet korlátozza.

**Murányi Zoltán** szerint ez egy elég rugalmasan megfogalmazott javaslat.

**Edöcsény András** szerint ezért fizetik a tervezőt, hogy szakmailag egészítse ki, de a jóindulat megvan.

Marafkó Márk elmegy, 19.45-kor

**Hetényi Andrea** elmondja, hogy érti az elhangzottakat, de a napirendben nem erről van szó. Nem tudja, hogy most ebbe, hogyan tudná belefoglalni.

**Murányi Zoltán** elmondja, hogy sajnós a ma, Szaszák Gabriella által küldött anyagot nem látta, nehezen tud róla véleményt mondani.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy újra megküldte a véleményét, majd a tervezői választervezetből kiderült, hogy azzal nem foglalkozott, ezért szeretné álláspontját a testület előtt ismertetni.

**Edöcsény András** elmondja, hogy megalkottak már határozati javaslatokat, annak legyen A és B stb. része.

**Heininger Ferenc** kérdezi, hogy a testületi ülésig van-e esély ezekre választ kapni?

**Edöcsény András** szerint ezt a tervező nélkül nehéz megmondani, és szerinte nem gond, ha emiatt csúszna a Képviselő-testületi ülés.

**Szaszák Gabriella** a gesztenyés övezetekkel kapcsolatban elmondja, hogy az eredeti válasz nem tér ki arra, hogy elhelyezhető-e épület ezeken a területeken. Most három szint építését is lehetővé teszi. Ezt szeretnék-e, illetve nincs meghatározva minimum zöldfelületi arány.

**Murányi Zoltán** szerint most ez új.

**Hetényi Andrea** elmondja, hogy a gesztenyésekről volt szó az előző ülésen is.

**Murányi Zoltán** szerint minél tovább tart ez a folyamat, annál több dolog fog felmerülni.

**Szaszák Gabriella** szerint, ha kapnak egy indoklást, az el lehet fogadni. De nem új dolog, mert már a közmeghallgatáson is elhangzott. Kérdés, hogy a gesztenyéseken tényleg szeretnék-e 3 szintes épületeket. Hiányolja az indoklásokat.

**Murányi Zoltán** elmondta, hogy ezek innentől termőhelyként lenének nyilvántartva, hogy ösztönözzék a tulajdonosokat. A gesztenyés óriási területmérethez lett kötve, de összesen pár ingatlanról van szó.

**Edöcsény András** elmondja, hogy megnézett egy ilyen, egy hektár területen épül egy épület. Szerinte ez egy jó megoldás. Nem az ösgesztényések beépítéséről szól ez a történet.

**Szaszák Gabriella** azt mondja, hogy jó, akkor ezt elengedi, de még a magánutak kérdését szeretné elmondani. Nem tudja, hány tömbbelsőt érint, de van egy ilyen jelenség, hogy az üdülőterületeken van épület. Jellemzően, vagy lehet olyan szituáció, hogy egy területet csak szolgalmi úton keresztül lehet megközelíteni. Ezek már meglévő épületek. Ha ezekre rájön egy szabályozás, hogy nem alakítható ki magánút vagy nyeles telek, ezek elvesztik lehetőségüket, hogy helyzetüket rendezzék.



**Murányi Zoltán** elmondja, hogy gyakorlatilag a magánút a nyeles telket váltotta ki. Az építési jog szerint mindig csak úgy lehetett építkezni, hogy az ingatlan köz vagy magánútról megközelíthetőnek kellett lennie. Ha van ettől eltérő tömbbelső, akkor az építési előírásoktól eltérően építkezhetett, ha legalizálni akarnánk, akkor a nem feltétlenül legális cselekményt akarnánk legalizálni.

**Edöcsény András** szerint ez a jövőre nézve fontos, hogy az építménysűrűség ne növekedjen.

**Szaszák Gabriella** érti. De akár 40-50 évvel ezelőtt épült telkekről is szó van. Ismét a Kamilla utca-Viola utca térségét emeli ki. Hangsúlyozza, hogy a Kamilla utca közút, és egy méterre 80 cm-re vannak tőle házak. Ez nyilván a többi utcára is igaz. A tervezet nem különbözteti meg a fennálló állapotot. Akkor bizonyos telkekből sosem lehet építési telek. Ha magánút nem alakítható ki.

**Edöcsény András** szerint ezzel nem ér hátrányt senkit, ez a jövőre vonatkozik. Fontos rákényszeríteni szabályozási eszközökkel azokat, akiknek ilyen ingatlanuk van, hogy úgy alakítsák egymás között, hogy az jó legyen.

**Szaszák Gabriella** szerint erre jó a többi szabályozási tényező is. A magánút kialakításával az a problémája, hogy a magánút létrehozható az adott övezetben, ehhez szükséges a HÉSZ módosítása. Az önkormányzattal szerinte településrendezési szerződést kell kötni. Ha nem akarnak egyezkedni, sosem lesz közútja. hangsúlyozza, hogy az OTÉK szerint azonos építési övezetbe tartozó telkeket azonos építési jog illet meg. Szerinte az új szabályozással többen, akik régen vettek telket, már nem fognak tudni építkezni.

**Murányi Zoltán** hangsúlyozza, hogy az útkapcsolat mindig létezett az építési jogban.

**Szaszák Gabriella** szerint ezt meg kellene vizsgálni. Szerinte nem megnyugtató, hogy csak a Kamilla utca-Viola utca térségéről beszélnek, amikor számos más terület lehet érintett.

**Edöcsény András** szerint nem is erről szól a szabályozás.

**Szaszák Gabriella** szerint a szabályozásnak van arra lehetősége, hogy a meglévő állapotra más írjon elő. Javaslat, hogy a magánút tilalma a meglévő, már kialakult tömbbelső telkekre ne vonatkozzon.

**Murányi Zoltán** szerint ez nem rossz előírás, országos jogszabály tiltja a nyeles telek kialakítását.

**Szaszák Gabriella** attól tart, hogy a meglévő állapot nem tudja a saját státusát megőrizni, és építési telek maradni.

**Murányi Zoltán** szerint ezen övezetekben bizonyára vannak olyan telkek, amik nem beépíthetőek, és nem építési telkek. Veszélyes precedens egy ilyen kaput megnyitni.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy nem is szeretne kaput megnyitni. Új telkekre semmiképp.

**Murányi Zoltán** szerint rengeteg a régi telek, amely megőrkölte a régi telekstruktúrát.

**Szaszák Gabriella** kérdezi, hogy milyen veszélyt látnak abban, hogy az újonnan kialakítható telkekhez nem alakítható magánút, mi a veszélye annak, ha beletesszük az újonnan kialakított kifejezést?

**Murányi Zoltán** szerint ezzel megnyitnának olyan tömbbelsőket, amik nem építési telkek.

**Szaszák Gabriella** szerint akkor nem lenne szabad ugyanabba az építési területbe sorolni.

**Edöcsény András** szerint ez nem akadályozza azt, hogy 4-5-en összeállnak, és úgy osztják a telkeket, hogy legyen utcakapcsolat.

**Szaszák Gabriella** szerint kérdés, hogy ez lehetséges-e.

**Edöcsény András** elmondja, hogy a főépítész annak idején kitalálta a lakott táj fogalmát, amiért a szakmától is elismerést kapott. Lett egy minimum telekméret, amire építeni lehetett. Ezzel élhető város alakult ki.

**Murányi Zoltán** szerint nem lehet telkeket kiemelni új építési övezethez. Ha más feltételnek nem felel meg, nem építési telek.

**Edöcsény András** elmondja, hogy rájött, hogy 1-2 vagy két telekről beszélnek mindössze, de kérdés, hogyan megy be hozzájuk a közmű? Szerinte arra is csak a szolgalmi úton van lehetőség.

**Szaszák Gabriella** szerint valahogy csak megoldották. Nem lát abban kockázatot, hogy egy olyan kitévelt tegyenek, hogy az újonnan kialakított telkeknél nem létesíthető magánút, ha valakinek a saját státusza rendezéséhez szükséges a magánút.

**Murányi Zoltán** hangsúlyozza, hogy ez nem státuszrendezés, hanem ingatlanfejlesztés.

**Szaszák Gabriella** szerint ez lehet, hogy egy olyan régóta fennálló állapot, amikor mg nem is volt szó ilyen fogalmakról.

**Edöcsény András** szerint a szabályozás hatályba lépését követően is meg lehet majd támadni bíróságon, ha valakinek hátránya származna belőle. Ilyen kapukat nem nyitogatna ki.

**Szaszák Gabriella** nem látja, mi ebben a kapu.

**Murányi Zoltán** is egyetért Edöcsény Andrásal, és több veszélyt lát a felvetésben, mint hasznót.

**Edöcsény András** szerint ezeken a részekon gondot okoz az is, hogy egyre több autó van, és nem férnek el, ahogy közlekednek a keskeny utakon.

**Hetényi Andrea** felolvassa az eddigi javaslatokat.

**Murányi Zoltán** elmondja, hogy a tervező állásfoglalása nélkül nem tudja ezeket megszavazni, finomítsanak, hogy ezekről a kérdésekről állásfoglalást kér a tervezőtől. Ne vigyék a testületet egy olyan irányba, ami nem kedvező. Javasolja, hogy egy kérdéscsomagként tegyék fel a keddi testületi ülés előtt a tervezőnek.

**Edöcsény András** szerint fontos, hogy mindezek anyagi vonzatára is rávilágítson válaszában.

**Lindmayer Eszter** tájékoztat arról, hogy ha ezek határozati javaslatként kerülnek a bizottság elé, akkor arról dönteni kell. Ha befogadja, az elindít egy folyamatot, megkérdezzük róla tervezőt, és reményeink szerint a határnapra választ kapunk rá. Ha nem fogadjuk be, akkor itt elakad.

**Edöcsény András** szerint azt kellene javasolni, hogy a Képviselő-testületi ülés előtt polgármester úr szerezzen választ ezekre a kérdésekre a tervezőtől, és amennyiben annak nincs negatív hatása, terjessze a testület elé a Bizottság támogatásával.

**Szaszák Gabriella** elmondja, hogy minden felsorolt dologról legyen vélemény.

**Lindmayer Eszter** szerint akkor a bizottságnak javasolnia kell, hogy kérjünk be ajánlatot.

**Edöcsény András** elmondja, hogy nem, a polgármester az ülésig tudjon rá válaszolni. Szerinte feladatot kell megfogalmazni.

**Szaszák Gabriella** megemlíti, hogy felmerült, hogy szeretnének látni egy egységes szerkezetet a véleményezésből.

**Edöcsény András** szerint a Képviselő-testületi ülésig már nincs erre idő. A tervezőt szerinte mindenképp meg kell kérdezni az ügyben.

**Hetényi Andrea** szavazásra bocsájta a megfogalmazott javaslatokat.

Az alábbi határozatot a jelenlévő képviselők 3 igen, 1 nem szavazat mellett fogadták el.

***Nagymaros Város Önkormányzata***  
***Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága***  
**9/2021. (10.19.) számú határozata**

Nagymaros Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy a HÉSZ tartalmi követelmények a Felsőmezőre kerüljön előírásra a minimális tartalmi követelmény Ép tv. 13.§-a alapján.

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

***Nagymaros Város Önkormányzata***  
***Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága***  
**10/2021. (10.19.) számú határozata**

Nagymaros Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy a telekalakítás üdülőterületeken a régi szabályozást kövesse.

Az alábbi határozatot a jelenlévő képviselők 1 igen, 3 nem szavazat mellett nem fogadták el.

***Nagymaros Város Önkormányzata***  
***Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága***  
**11/2021. (10.19.) számú határozata**

Nagymaros Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy a magánutak tilalma csak az újonnan alakított telkekre vonatkozzon.

**Szaszák Gabriella** szerint a beépíthetőség meghatározásáról is szavazni kellene.

**Lindmayer Eszter** elmondja, hogy erről nem hangzott el eddig határozati javaslat.

**Szaszák Gabriella** szerint erről volt szó, és úgy tűnt, hogy egyetértés van benne. Kellene valami legnagyobb beépíthetőséget befoglalnia.

**Murányi Zoltán** szerint az ellentmondások miatt épp ezek lettek kigyomlálva.

**Szaszák Gabriella** szerint meg kellene rá kérdezni a tervező javaslatát.

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

***Nagymaros Város Önkormányzata***  
***Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága***  
**12/2021. (10.19.) számú határozata**

Nagymaros Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy a beépíthető övezetekben kerüljön meghatározásra a beépíthető alapterület maximális mértékét.

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

***Nagymaros Város Önkormányzata***  
***Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága***  
**13/2021. (10.19.) számú határozata**

Nagymaros Város Önkormányzatának Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy építési övezetekben az építhető épületek alapterületének felső határa kerüljön szabályozásra.

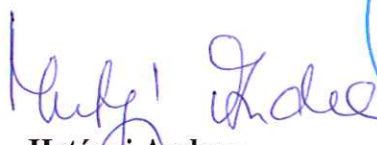
Felkéri a polgármestert, hogy a fenti bizottsági határozatok szakmai átgondolására és átvezetésére kérjen ajánlatot (erőforrás és időigény) az Origo Tervművektől 2021. október 25-én 10 órára.

Az alábbi határozatot a jelenlévő képviselők 3 igen 1 nem szavazat mellett fogadták el.

***Nagymaros Város Önkormányzata***  
***Városfejlesztési, Turizmusfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága***  
**14/2021. (10.19.) számú határozata**

Nagymaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete, úgy dönt, hogy a határozat mellékletét képező Nagymaros Településfejlesztési Konceptió és Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata keretében „A véleményezési szakaszban beérkezett partnerségi vélemények és tervezői válaszjavaslatok kiegészítése” című dokumentumot elfogadja.

Hetényi Andrea 20:45-kor lezárja az ülést.



**Hetényi Andrea**  
elnökhelyettes



**Lindmayer Eszter**  
jegyző

