

JEGYZŐKÖNYV

Készült: **Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottsága 2016. március 24-én tartott NYÍLT rendkívüli üléséről**

Helye: Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal hivatalos helyisége

Jelen vannak:

Városfejlesztési Bizottság részéről:

Kun Csaba	bizottsági elnök
Holló István	bizottsági tag
Horváth Győző	bizottsági tag
Lontai Tamás	bizottsági tag
Szegedi István	bizottsági tag
Vadkerti István	bizottsági tag
Zakar Ágnes	bizottsági tag

Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal részéről:

dr. Török Balázs	városfejlesztési alpolgármester
Aba Lehel	főépítész
Horváthné Mácsai Mónika	főépítész koordinátor
Márton Andrea	Vagyongazdálkodási Iroda vezető
dr. Klúcsó Anita	jogász
Alföldiné Petényi Zsuzsanna	vagyongazdálkodási ügyintéző
dr. Klúcsó Anita	jogtanácsos
Koszték Gabriella	pályázati koordinátor
Tóth Tibor	útügyi mérnök
Máté Szilvia	bizottsági referens

Meghívottak:

Drégely Miklós	Aquapalace Kft. ügyvezető
Kuhn András	szakértő
Zábránszky Pap Klára	szakértő
Jámbor Ferenc	szakértő
Kuhn András	szakértő
Jámbor Ferenc	szakértő
S. Vasi Ildikó	tervező, Pro-Terra Kft.
Szilágyi Csilla	tervező, Pro-Terra Kft.
Macsinka Klára	tervező, Pro-Terra Kft.
Kubatovics Áron	képviselő
Kóczián Krisztián	résztevő

Kun Csaba bizottsági elnök: Köszönti a bizottsági ülésen megjelenteket, megállapítja, hogy a Városfejlesztési Bizottság (a továbbiakban röviden: Bizottság) határozatképes, jelen van 7 fő. Bejelenti, hogy Zakar Ágnes bizottsági tag lesz az elnök mellett a jegyzőkönyv aláírója.

Javasolja, hogy a meghívóban szereplő napirend elfogadásáról szavazzon a Bizottság.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága egybehangzó (7) igen szavazattal a napirendet elfogadja.

Napirend:

1.	Szentendrére készülő településrendezési eszközök kidolgozásához szükséges tervezést segítő közbenső döntésekről (TSZT szakasz -3.) (bizottsági)	Előterjesztés	Verseghi-Nagy Miklós polgármester	Aba Lehel
2.	Az Aquapalace Kft. uszoda hűtés korszerűsítését célzó energetikai beruházásáról (bizottsági) Az Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pontja szerint ZÁRT ülés rendelhető el!	Előterjesztés	dr. Török Balázs-Nagy Miklós polgármester	dr. Dóka Zsolt

1. Előterjesztés a Szentendrére készülő településrendezési eszközök kidolgozásához szükséges tervezést segítő közbenső döntésekről (TSZT szakasz -3., Telepítési Tanulmánytervek) (bizottsági)

Kun Csaba bizottsági elnök: A Bizottság közbenső, tervezést segítő és továbbvivő döntései szükségesek a Településszerkezeti Terv és a Helyi Építési Szabályzat véleményezési anyagának kidolgozásához. A Képviselő-testület a 326/2015. (XII.10.) Kt. sz. határozatával felhatalmazta a Bizottságot a településrendezési eszközök készítési folyamatában ezen iránymutató döntések, javaslatok meghozatalára. Ez a harmadik egyeztetés a témában. Külön köszönti a bizottsági ülésen a tervezőket és a szakértőket, illetve a főépítészt. Felkéri a főépítészt, hogy foglalja össze a módosítás lényegi elemeit és a tervezőket, hogy ismertessék a javaslataikat, amelyekről témánként szavaz a Bizottság. Amennyiben az adott határozati javaslati pontban nincs konszenzus a bizottság tagjai között, a témát a következő egyeztetésen újból tárgyalják.

A témák, kérdések:

- I. Volt TŰZÉP területe a Vasúti villasor mentén - BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA
- II. Vadon Ház Egzotikus Állatkert – Tegez utcáról nyílóan – Exotic Zone Kft.
- III. Rózsa utca menti feltételes Gksz területek – magántulajdonosok fejlesztési szándéka

Aba Lehel főépítész: Megköszöni, hogy a bizottság rendkívüli ülés keretében is folytatja az egyeztetést. Kifejezetten a telepítési tanulmányterveket megalapozó döntésekről szól a határozat. A telepítési tanulmányterveket az áprilisi Képviselő-testületi ülésre viszik be. Ezt követően kerülhet sor a településrendezési szerződés megkötésére a befektetőkkel. A szerződés tervezetét is áprilusra készítik elő, a jelen egyeztetés iránymutatásai alapján.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Ismerteti a határozati javaslat I. pontjának indokait, a volt TŰZÉP terület és a Vasúti villasor menti lakóterületi fejlesztést. A Budai Befektetők Csoportja Kft. (a továbbiakban: BBCS Kft.) tulajdonát képező mintegy 14,8 hektáros beépítetlen terület kisvárosias lakóterületi hasznosítása a fejlesztési cél. A hatályos településrendezési eszközök kertvárosias lakóterületre jelölte a telkeket, amelynek övezeti leírása az alábbiakat tartalmazza:

„Az építési övezet területén építési engedély csak a teljes közműhálózat megvalósulása, a felszíni vizek rendezése és a területről történő elvezetése a befogadóba, a területen lévő közutak alaprétegének kiépítése, valamint 80 férőhelyes parkoló kiépítése és Szentendre Önkormányzata részére történő tulajdonba adása után adható.”

Fenti szabályozás módosítására és a közparkoló építési teher feloldására megállapodás született az Önkormányzat és a BBCS Kft. között.

Jelen telepítési tanulmányterv a megállapodásban rögzítettek városrendezési hatásait mutatja be. Ennek eredményeként a BBCS Kft. tulajdonába maradt területen kisvárosias lakóterületi beépítés lehetőségével számol a módosítás.

A legalább 700 m²-es telkeken, legfeljebb 4 rendeltetési egységet befogadó lakóépületek építhetők, oldalhatáron álló beépítéssel, legfeljebb 35%-os beépítési mértékig. Az épületmagasság maximum 7,5 méter lehet. A lakórendeltetés mellett az épületek tartalmazhatnak: hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, szállás jellegű, igazgatási, iroda rendeltetést.

Garázs szint az épületek alatt terepbe süllyesztve létesülhet. A lakótelkek gépjárművel történő megközelítését a területet feltáró magánút biztosíthatja.

A telkeken a csapadékvíz visszatartás a lehető legtöbb eszközzel biztosítandó. A terület beépítése során az építészeti karakter a városi tervtanács elfogadó vélemény birtokában alakítható.

A Vasúti villasor mentén jelölt településközponti területen legalább 1500 m² –es telken lehet lakórendeltetésen kívül, irodai, igazgatási, kereskedelmi szolgáltatói, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést tartalmazó épületet létesíteni. A beépítési mértéke 35%-ig, az épületmagasság homlokzatra vetítetten 7,5 méter, a bruttó szintterületi mutató 1,0 lehet. A területen a paraméterek meghatározása szorgalmazni kívánja az autószerviz és a benzinkút kevésbé központi helyre való kitelepülését.

A fejlesztési terület környezetében lévő kertvárosias lakóterület kialakult telekszerkezetű övezetének szabályozási paramétereiben a kialakítható 900 m² telekméret 700 m²-re csökken közelítve ezzel a tényleges telekméretekhez. A beépítési 2 mérték változatlanul 30% marad, a megengedett beépítési magasság homlokzatokra vetítve 5,0 méterben állapítható meg, mely a vegyes építészeti megjelenést eredményező változó magasságú beépítésű utcában megkívánja valamennyi homlokzatra vetítve az egységesebb utcaképi megjelenést.

Kun Csaba bizottsági elnök: Megkérdezi, hogy pontosan hány parkolóhely alakítható ki a megkapott területen. A kialakítandó út milyen mértékben csökkenti a parkolók számát? Véleménye szerint minimum 80, de inkább 100 parkoló férőhely bővítésre lenne szükség.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Nem elemezték még a kialakítandó parkolók számát. 80 parkolóhely kiépítése feltétel a lakóterületi beépítéshez. A parkolók elhelyezéséről már láttak egy tervet. Egyelőre a tervező is a maximális lefedettséget vizsgálja, de további szempontok miatt a terv még pontosításra szorul.

A parkoló kialakításánál a kétirányú megközelítést tartja célszerűnek. Véleménye szerint egy ilyen parkoló jobban működtethető. Sőt a többszintes parkoló felület kialakítás vizsgálatát is célszerűnek tartják. Elképzelhetőnek tartja például kismértékű terepsüllyesztés mellett, lemezfödém kialakítását, így szinte megduplázható lenne a parkoló vagy egyéb cél kialakítására hasznosítható terület. A felső szinten akár további funkciók telepítését is elképzelhetőnek tartja.

Kun Csaba bizottsági elnök: Megkérdezi, hogy a kerékpárutat nem lehet-e a Vasúti villasoron vezetni.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: A Vasúti villasoron lebonyolított jelentős forgalom miatt véleménye szerint nem célszerű a kerékpárút kialakítása.

Macsinka Klára Pro-Terra Kft. közlekedéstervező: Ismerteti a közlekedéstervezéshez kapcsolódó észrevételeit. A Vasúti villasort szerették volna tehermentesíteni. A Római temető utca szabályozását próbálták kedvezőbben feltárni. Illetve a parkoló forgalmát próbálták a lakó utcáktól elterelni. A tervezett magán út 9 méteres szabályozással kerülne kialakításra. A Szabadkai út jelenleg kétirányú forgalmat bonyolít, azonban nem kellően széles. Kialakulhatna itt a Közúzó utca felé egy teljes értékű csomópont. A Szabadkai út pedig kizárólag a Vasúti villasort elhagyására szolgálna. Mini körforgalom is elképzelhető, azonban véleménye szerint nem ez a legjobb megoldás. Fontosnak tartaná, hogy legyenek menekülő utak Szentendrén.

Kubatovics Áron képviselő: Javasolja, hogy a városvezetés oldja meg a Szabadkai út csapadékelvezését. Eső idején áll a víz az utcában. Ilyenkor a Városi Szolgáltató NZrt. 5 km/h sebességkorlátozó táblát szokott kihelyezni az érintett területen.

Véleménye szerint a 64 lakás mellett 80-100 gépjárművel lehet számolni. Hogy fogja bírni ezt a megnövekedett forgalmat a Vasúti villasor a 11. sz. főútra kanyarodás tekintetében? Véleménye szerint a feltárási utat továbbra is igénybe fogják venni a tehergépjárművek, ha nem kerül ki konkrét tiltás. A Rózsa utcai bekötő út kialakításáig véleménye szerint nem megoldott a megfelelő forgalmi rend.

A Római sánc utca és a parkoló összekötése kapcsán készült tervek ismertetését kéri, illetve megkérdezi, hogy a szakértő szerint melyik megoldás a legcélszerűbb, mert véleménye szerint laikusok nem tudják megítélni.

Megkérdezi, hogy kívágyák-e a parkoló miatt a meglévő facsoportot. Érdemes lenne a terven szereplő zöld területtel szemben is hasonlóan parkot kialakítani. A környéken él és tapasztalatai szerint nagyon sokan hozzák ide a kutyájukat sétálni.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: A Szabadkai út mellett egyesített rendszerű csapadékbefogadó működik. Itt a csapadékvíz a szennyvízhálózat kénytelen fogadni. Ennek a megoldása városi feladat, a parkoló kialakításával nem összevonható kérdés. A parkoló mellett fognak elválasztott rendszert kialakítani, amely a szennyvizet és a csapadékvizet külön kezeli.

A zöldterületet kijelölése itt egyelőre terv. Bár valóban csökkentik a facsoportok a parkoló területét, de véleménye szerint a parkoló kialakítása nem jár automatikusan a meglévő értékes facsoportok kivágásával.

Macsinka Klára Pro-Terra Kft. közlekedéstervező: Véleménye szerint 80 gépjármű forgalma nem okoz különösebben nagyobb terhelést.

Végeztek forgalomszámlálást. A csúcsidőszakban valóban nagy a forgalom, de egyéb időszakokban nincs fennakadás a közlekedés menetében. Fontos lenne jelezni az igényt, hogy a tehermentesítő út viszonylag rövid szakaszát (Rózsa utca – Dobogókői út közötti rész) építsék ki. Ez valóban közlekedési minőség javulást eredményezne.

Cél, hogy a kialakuló gazdasági területek, Rózsa utca és a majdani tehermentesítő út vegye át a forgalom jelentős részét. Célszerű lenne, hogy a városon belüli teherforgalom itt bonyolódjon.

Véleménye szerint a b) verzió adja a legmegfelelőbb megoldást.

Alföldiné Petényi Zsuzsanna vagyongazdálkodási ügyintéző: Megkérdezi, hogy tárgyaltak-e a tervezett zöld terület tulajdonosával. Nem biztos abban, hogy a zöld terület biztosításának van-e akkora hozzáadott értéke, mint amennyibe a terület megvásárlása kerül. Megkérdezi, hogy az új feltárási utat kik fogják használni. A parkoló területen biztosított lesz-e a szabad átjárás? Vannak-e tervek a Közúti utca 6-nál, mert a rajzokon itt átvezetést lát.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Nem folytattak tárgyalást a zöld területnek jelölt rész tulajdonosával. Véleménye szerint nagyobb beépítési lehetőség biztosítása mellett lehetőség nyílik érdemi egyeztetésre, mivel ezáltal nő a telek értéke. Véleménye szerint erre a zöld területre az ott élőknek van szüksége, lehetséges, hogy vagyongazdálkodási szempontból nem indokolható. Az öt irányból érkező útsatlakozással indokolja javaslatát.

Aba Lehel főépítész: Településrendezési szerződés megkötése mellett véleménye szerint megoldható lenne a zöld terület kialakítása, azonban most idő hiányában véleménye szerint ez már nem valósítható meg. Esetleg átmeneti megoldást kereshetnek. Megkérdezi Kubatovics Áron képviselőt, mint a területen élőket, hogy ez a zöld terület kialakítása valóban megéri-e az önkormányzati áldozatvállalást.

Kubatovics Áron képviselő: A Római temető utcában élők számára igazából a forgalmi rend, illetve a forgalom esetleges növekedés érdekes, illetve a fejlesztés. Az is fontos kérdés, hogy a hátsó feltárási úton mekkora lesz a forgalom.

A tervben szereplő zöld terület létezik, de igen elhanyagolt. Van, aki illegális személtlerakóként használja.

A közelben a Postás strand és a Tófenék környéke a zöld terület, tehát ilyen szempontból jó a zöld felület betervezése.

Az itt futó, használaton kívüli tehersínpár helyén is el tud képzelni kerékpárutat. Fontos lenne a környék revitalizációja.

Macsinka Klára Pro-Terra Kft. közlekedéstervező: Véleménye szerint a parkoló megközelítőleg 150 férőhellyel bővíthet. A parkolónál mindenképpen célszerű lenne, ha a parkoló elhagyására alternatívákat tudnának biztosítani. A tehermentesítő út kiépülésével ez még fontosabb kíváncsóság lesz. Véleménye szerint a parkolón belül az átjárást nem fogják megtiltani, de valószínű meg fogják nehezíteni, hogy ne egerútként használják a parkolót. Éppen azért tettek javaslatot az egyirányú forgalom kialakítására, hogy a keskeny utakon ne növekedjen a forgalom. A forgalmi rend kialakításának célja a lakóterületek védelmének biztosítása.

Zábránszky Pap Klára szakértő: 30-40 éve a szóban forgó terület visszafejlesztett lakóterület volt. Tetszik neki a javasolt közlekedési változat. Azonban a város teljes területének ismeretében meg kell állapítani, hogy a fő forgalmi irány nem délre halad. Sajnálatos tény, hogy havaria esetére Szentendrén nincsenek kerülőutak.

A legfőbb forgalmat a 11. sz. főút bonyolítja és, ha itt forgalmi akadály keletkezik, akkor „megáll az élet”.

Egyelőre a tanulmányi terv a téma, de máris olyan részleteket tárgyal a Bizottság, ami nem a rendezési terv léptékébe tartozik. Lassú az átalakulás folyamata.

Fontos lenne egy parkolási mérleg elkészítése, hogy a parkolók számát összefüggéseiben is lássák.

Lontai Tamás bizottsági tag: Megkérdezi Kubatovics Áron képviselőt, hogy hány embert érint az átalakítás, fejlesztés. Ezt is súlyozni kellene, és figyelembe venni a tervezésnél.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: A Tandem Mérnökiroda Kft. készíti a kerékpárút terveket. A 11. sz. főút mentén nincs kerékpár útvonal. A belvárosi kerékpározás a korzó felől, a Kossuth Lajos utcán keresztül vezet a HÉV állomásra. A HÉV állomás üzemén kívül peronjánál nyílna lehetőség a kerékpárút továbbvezetésére. Innen vinne a létrehozandó út déli oldalán tovább. A kerékpárút kiépítése szakaszosan is történhet.

Kubatovics Áron képviselő: Egyetért a tervezővel, miszerint a Vasúti villasor kiszélesítése forgalomnövekedést eredményezne. Lontai Tamásnak válaszolva elmondja, hogy a Római temető utcában élők száma megközelítőleg 70 fő. Ha ezt a létszámot a teljes lakossághoz viszonyítják, akkor elenyésző ez a szám. A város egyes részterületei mindig partikuláris érdekek mentén szerveződnek, amelyek jellemzően szemben állnak a város teljes lakosságának érdekeivel. A város vezetésének az a feladata, hogy ezeket az érdekeket szintézisbe hozza.

Azt viszont szeretné megtudni, hogy a tervezők szerint ki fogja délről megközelíteni a parkolót. Nem tartja valószínűnek, hogy Pannónia telepről ebbe a parkolóba jönnének. Az északról érkezőknek ez az út kerülő. Véleménye szerint ez az útvonal menekülő útként használható.

Lontai Tamás bizottsági tag: Érti az érdekegyeztetés szükségességét. Valószínű nem lesz könnyű az átalakítás időszaka, és a terület már később nem lesz ilyen elzárt. Valószínűsíti, hogy az intermodális csomópont kialakítását át kell gondolni. Érdemes lenne a területet egyben kezelni, itt egy központot kialakítani, ahol akár üzleteket lehetne építeni, akár a hivatal egy részét lehetne ide áttelepíteni. Bár lehetséges, hogy elkésztett ezzel a javaslattal.

Kun Csaba bizottsági elnök: Az I. 1. c/ pontról a) és b) változata közül választ a Bizottság. A kérdés, hogy a feltáró út kivezet-e a Vasúti villasorra. Felkéri a Bizottságot, hogy először a b) változatról szavazzanak, mert az nagyobb átjárhatóságot biztosít.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága (6) igen és (1) nem szavazattal a határozati javaslat I. 1.c. pont b) változatát elfogadja.

Kun Csaba bizottsági elnök: Az I. 1. d/ pontról a) és b) változata közül választ a Bizottság. A kérdés, hogy a feltáró út kivezet-e a Vasúti villasorra. Felkéri a tervezőt, hogy ismertesse a két változatot és az I. határozati javaslat 2. és 3. pontját.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Szemlélteti a térképen az I. 1.d/ pontban vázolt két lehetőséget.

Ismerteti az I. határozati javaslat 2. és 3. pontjában foglaltakat. Véleménye szerint, ha tényleges átalakítás történik, akkor a Városi Szolgáltató NZrt. elhelyezése megkérdőjeleződhet, ekkora területhasználat mellett.

Megítélésük szerint ez egy alulhasznosított, értékes terület. Ezért szeretnék belehelyezni a különleges intermodális kategóriába.

Holló István bizottsági tag: Véleménye szerint a VSZ NZrt. terület egy tengely mentén ketté választható. A térképen szemlélteti az elképzelését. Van egy értékes és egy kevésbé értékes rész. A kevésbé értékes rész esetleg még a parkolóhoz vonható.

Kubatovics Áron képviselő: Jelzi, hogy itt működik a hajléktalan szálló és a szükségglakás komplexum. Van itt még egy elhagyott sportpálya is. Ezek a területek az intermodális csomópont szempontjából értékesek. Ha megtörténik a Kőúzó utca felé az átvágás, akkor ez nagymértékben megváltoztatja a forgalmi rendet. Ismeretei szerint ide plusz funkciókat telepít a város. Véleménye szerint az irodai tevékenység 10-20 évig biztosan itt marad. Célszerű lenne, ha a porral, kosszal, ipari szennyezéssel járó funkciók innen elkerülnének. Támogatja ezt a javaslatot.

Kun Csaba bizottsági elnök: Megkérdezi, hogy a szerkezeti tervben a településközponti besorolás akadálya lehet-e például egy csarnok megépítésének.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Ez a szabályozás függvénye. A szerkezeti terv a hosszabb távú használatot, a szabályozási terv adhat építési jogot. Véleménye szerint a műhelyeket kellene innen kitelepíteni. Céljuk, hogy a jelenlegi működést ne lehetetlenítsék el. Véleménye szerint egy 10-15 évig használt csarnok megépítésének nem lesz akadálya, ha a szabályozás ezt megengedi.

Kun Csaba bizottsági elnök: A VSZ NZrt. gazdasági szolgáltató tevékenységet folytat, véleménye szerint nincs ipari tevékenység jelenleg a területen. Az itt elhelyezkedő épületeket jelentős pályázati támogatással felújították, amelyhez fenntartási kötelezettség kapcsolódik. A hulladék tömörítő kerül csak el innen. Véleménye szerint állami vagy komoly befektetői szándék esetén várható itt változás. Az önkormányzatnak nincs hasonló feladat ellátásához megfelelő ingatlanja. Távolatilag, a szerkezeti terv szintjén lehet erről gondolkodni, de ez szabályozni még nem indokolt.

Az I. 1. d/ pontból a) és b) változata közül választ a Bizottság. A b) változatot támogatja ebben az esetben is. Felkéri a Bizottságot, hogy szavazzanak a határozati javaslat b) változatáról. Ebben az esetben a kerékpárutat tovább viszik az iparterület felé és ott két irányba lehet továbbhaladni kerékpárral. A szabályozást olyan módon célszerű meghatározni, hogy a Városi Szolgáltató NZrt. munkáját ne lehetetlenítse el, de lehetőséget se adjon arra, hogy ellehetetlenítse a tervezett átalakulást.

Kun Csaba bizottsági elnök: Felkéri a Bizottságot, hogy szavazzanak a határozati javaslat I. 1.d. pont b) változatának és a 2.,3. pontban foglaltak elfogadásáról.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága (5) igen és (2) tartózkodás mellett a határozati javaslat I. pont 1.d. pont b) változatát és a 2. és 3. pontban foglaltakat elfogadja.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Ismerteti a határozati javaslat II. pontjának indokait. A Vadon Ház Egzotikus Állatkert – Tegez utca mentén a megjelölt, összességében mintegy 3,3 ha nagyságú területen három ütemű megvalósítással tervezett, magán vállalkozásban létrejövő kis-állatkert.

A fejlesztést eltervező és megvalósítani kívánó állatorvos Szentendrén 2014-ben már népszerű kiállítást rendezett a Gözhajó utcában Akvárium és Terrárium ház néven, ahol egzotikus állatparkját bemutatta.

Az állatkert letelepítésére megjelölt terület a Skanzenről délre a Tegez utca mentén helyezkedik el, ahol a fejlesztő saját tulajdonú telekkel már rendelkezik. A K jelű különleges beépítésre szánt terület szabályozási paraméterei első ütemben megvalósuló területrészen az alábbiakban javasolt:

- oldalhatáron állóan létesülhetnek az állatkerti tevékenységet szolgáló üzemi, szolgáltatói, vendéglátó épületek, és állat és növényházak,
- az állatkertben létesülhet továbbá oktatási és igazgatási, irodai rendeltetésű épület, az üzemeltetéssel összefüggésben egyéb szolgáltatási rendeltetéssel közös épületben a tulajdonos, az üzemeltetés céljára legfeljebb 80 m²-es nettó alapterületű lakás,
- az I. ütemű területen a beépítési mérték 20%-os lehet,
- az épületmagasság homlokzatra vetítetten legfeljebb 5,0 m magasságú lehet.

A második ütemű területrészen a beépítés mértéke 15%-ra csökken. A harmadik ütemű területrészen a beépítés mértéke 10%-ra tervezett. A terület közterület felőli megközelítését a Tegez utca felől lehet biztosítani.

A második ütemben fokozatosan kiegészülhet az állatkert területe, továbbra is a Tegez utcai feltárás mellett.

A harmadik ütemre megjelölt terület beépíthetősége szabályozási terv módosítása mellett biztosítható. Ez esetben az állatkert megközelítését már új főbejárattal és gépjárműves megközelítéssel kell kialakítani. A délkeleti oldalra áttelepülő bejárat közelében a teljes területet kiszolgáló személy és buszparkoló kiépítése és működtetése válhat valóra.

Kun Csaba bizottsági elnök: Megkérdezi, hogy a területen élőkkel egyeztették-e a tervet. Keletkezhet-e a szabályozásból adódóan kártérítési igény? Vállalja-e a vállalkozó a szabályozásból eredő költségeket?

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Jellemzően a meglévő használatához szokták igazítani a szabályozást. Lehet olyan szabályozással élni, ami nem a telkenkénti hasznosítást segíti elő. A terület még nem került szabályozás alá. Ez a terület korábban erdő volt. Az állatkert jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmény. A szabályozással a terület nem veszít az értékéből, sőt most kerül hasznosításra. A vállalkozó vállalta a szabályozásból eredő költségek megfizetését.

Aba Lehel főépítész: Megkérdezi, hogy a patak part felé eső részen nincs-e szükség a védőzóna kiterjesztésére, ez védené az ott elhelyezkedő lakóházat.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Álláspontja szerint itt a patak képez védőzónát.

Kun Csaba bizottsági elnök: Felkéri a Bizottságot, hogy a II. határozati javaslatról szavazzanak.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága (4) igen és (2) tartózkodás szavazattal a határozati javaslat II. pontját elfogadja.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Ismerteti a határozati javaslat III. pontjának indokait és bemutatja a terveket. A Rózsa út menti fejlesztési terület a város egyik tradicionális gazdasági területét a Vasúti villasortól délre a nyugati belterületi határ és a Rózsa út környezete képezi. A terület még számos fejlesztésre váró területtel rendelkezik.

A telepítési tanulmányterv készítését a Rózsa út mentén elhelyezkedő és feltételhez kötött beépítésű telkek tulajdonosai kezdeményezték. A Rózsa úttól délre található egyes be nem épült telkek hasznosulását a szerkezeti és a szabályozási terv a város belterületét tehermentesítő, ma már nagytávlatban elkerülő útként tervezett út megépítésének feltételével jelölte meg.

A város 11. sz. főútján gyakori fennakadást jelent a Rózsa úti lámpás csomópont jelenlegi forgalom lebonyolító képessége. Mivel a csomópont a 2x2 sávú úton nem tudja a balra nagyíves kanyarodást besoroló sávval biztosítani, ezért a belső sávban haladók akadályozva vannak a zöldlámpás továbbhaladásban a balra nagyíves kanyarodásra várok miatt.

Jelen telepítési tanulmánytervhez kapcsolódóan forgalomszámlálásra alapozott közlekedési hatáselemzés készült, melynek eredménye, hogy még jelentős tartalékkal rendelkezik a Rózsa út és környezete, vagyis fogadni képes a tehermentesítő út kiépítését megelőzően is a tanulmánykészítést kezdeményező területeinek beépülése révén becsült forgalom növekményt.

A fejlesztésre váró területek figyelembe vétele mellett a tanulmány javaslatot dolgozott ki a teljes érintett gazdasági terület övezeti besorolásának kisebb mértékű módosítására, s nem utolsósorban a közlekedéshálózatának javítására. A területen javasolt építési paraméterek három sávban vizsgálандó és értékelendő.

A legfelső sávban a Vasúti villasor mentén (lakóterületek közelségében) a Kőfaragó utcában a hatályos tervben 50%-os beépítési mértéket javasolt 5%-kal csökkenteni, hiszen, mint ahogy a beépült állapotok is mutatják gazdasági területet megfelelő működtetéssel ilyen mértékű beépítettséggel nem lehet kialakítani. A telken belüli közlekedés, a szabadterei manipulációs területek nagyobb területet kívánnak meg, mint a telkek legfeljebb megmaradó 30%-a.

A terület ÉNy-i tömbjében, amely jelenleg be nem épült még, a hatályos tervben szereplő 35%-os beépítési mérték fenntartása indokolt. A középső területsávban a Kőzúzó köz és a Rózsa út között a beépítési paraméterek változására nem tesz javaslatot a tanulmányterv. A harmadik sávban a Rózsa úttól délre a területek beépítési paraméterét szintén 35%-os beépítési mértékkel tartja megfelelőnek a tanulmányterv, azonban a legalább félhektáros telekméret megtartása esetén javasolható a beépítési magasság 9,0 méterben való megállapítása. Mivel a be nem épített és még az említett telekméretet biztosítani tudó terület a belterületi határ közelében a gazdasági terület nyugati részén helyezkedik el, ezért az itt megjelenő nagyobb tömegű, de nagyobb telkeken kiépülő csarnokok nem jelentenének a tájban zavaró látványt.

A gazdasági terület teljes egészére kiható elvárás, a keletkező csapadékvizek visszatartásának kényszerét, mely által a közhálózati csapadékvíz elvezető rendszerek túlterheléstől megóvhatóak. A tanulmányterv a közműellátás kérdéseit is részletesen vizsgálta, és bemutatja.

Macsinka Klára Pro-Terra Kft. közlekedéstervező: Ismerteti a közlekedéstervezéshez kapcsolódó észrevételeit. A forgalmi vizsgálat célja az volt, hogy mekkora forgalmat bír még el a Rózsa utca. A Rózsa utca és a 11. sz. főútra történő kivezetése, mekkora plusz forgalmat tud kezelni, megfelelő szintű közlekedési kapcsolat megtartása mellett. A Rózsa utca szélessége is helyenként korlátozott.

A helyszíni forgalomszámlálás megállapította, hogy az összes útszakasz bír kapacitástartalékkal. A hálózatban a csomópontok forgalma lehet kritikus. A Rózsa utca 11. sz. főút találkozásánál a balra kanyarodó sávot már korábban ki kellett volna alakítani. Ennek a csomópontnak van kulcs szerepe. Véleménye szerint a gazdasági terület itt még fejlődhet, bizonyos korlátozások mellett. A fejlesztéshez szükség van még az utak kiépítésére.

Gondot jelent a Rózsa utca nyugati végén elhelyezkedő széles árok. Kérdés, hogy nem lenne-e célszerű ennek a lefedése. A fejlesztés alapfeltétele a tehermentesítő út első szakaszának kiépítése. A Rózsa utcai kanyarodó sáv kialakításához nem elegendő a közterület. Vizsgálni kell a lehetőségeket a közút szélesítéséhez.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: A területen komoly probléma a vízelvezetés kérdése. Véleménye szerint vízrendezési tanulmány adhat választ az árokkal kapcsolatos kérdésre. Ez adhat választ az előbb felvetett kérdésre, hogy befedhető-e ez a 11 méter széles árok. A teljes gazdasági területet vízvisszatartási kötelezettséggel kívánják szabályozni. A telekméretre figyelemmel fokozatossággal érdemes lenne a beépíthetőséget csökkenteni. Ez a szabályozás véleménye szerint szerzett jogokat nem érint, mert a város 7 éven túl változtathatja a szabályozást. Zöldfelületi arány növelésének vállalása esetén el tudja képzelni, hogy a csarnoképítés magassága tekintetében kaphatnának engedményeket a vállalkozók. Álláspontja szerint a vízelvezetés kérdését nagy hangsúlyal kívánatos kezelni.

Aba Lehel főépítész: A Kőzúzó utca menti iparterületek övezeti paraméterváltozásai kerültek most bemutatásra. Ismeretei szerint több tulajdonosnak vagy csarnoképítésben gondolkodó vállalkozónak inkább a szintmutató korlátozás okoz gondot. Javasolja, hogy a szintterületi mutatók kedvezőbb meghatározásával adjanak egyfajta flexibilitási lehetőséget.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Ez erősen szakmai kérdés, amely szakmai körökben is vitatott. A szintterületi mutató már nem fog szerepelni a szabályzatban, mert az új jogszabály már beépítési sűrűségről szól.

Kubatovics Áron képviselő: Jelzi, hogy 11. sz. főútról való bekanyarodást régóta meg kívánja valósítani a város, azonban a Katona Főiskola részéről szükséges hozzáállás eddig ezt nem tette lehetővé. Véleménye szerint a város elkezdett terjeszkedni a Tófenék irányába. Félt, hogy az iparterület kiterjed, főként, ha megvalósul az elkerülő út és a természet közeli területek szűkülni fognak. Az ipari létesítmények közül a porral, zajjal, kósszal járókkal van probléma ebben a környezetben. Megkérdezi, hogy a tehermentesítő út megjelenésével milyen terjeszkedés várható, és ez nem veszélyezteti-e a természet közeli területeket.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: A lehetőségeikhez képest az elkerülő utat megpróbálták ráhúzni a beépítésre szánt területre. Lényegesen csökkentették a gazdasági területek használhatóságát a hatályos tervhez viszonyítva. Épp a természetvédelmi és természet közeli területek védelmében a most hatályos terv alapján az átalakulás után gazdasági területeket fognak veszíteni. Kifejezetten visszaléptek a gazdasági területek hasznosítási lehetőségei tekintetében. Konkrétan most egy szabályozott, építési joggal rendelkező területről beszéltek, amelynek a felhasználását a város feltételekhez kötötte. Nincs új terület bevonásáról szó. A környezetvédelmi előírások betartása mindenki számára kötelező. A gazdasági területeket a Tófenék közelében nagymértékben csökkentették. Szakmai meggyőződése, hogy hosszú távon az elkerülő út és jelenleg a tehermentesítő út kiépítésére szükség van a város életében.

Holló István bizottsági tag: A Rózsa utcai lehajtó témájához szeretne hozzáfűzni egy javaslatot arra, hogy ha a lehajtó egyszer elkészül tervezzék be egy buszmegálló létesítését a Lidl üzlet előtt. Véleménye szerint célszerű lenne a honvédség előtti buszmegálló áthelyezése, mivel a jelenlegi helyen hiányzik a buszöböl, és a külső sávban forgalmi akadályt képez a busz megállása. A Lidl üzlet előtt kellően széles az út és az áthelyezés mértéke nem nagy, talán 80 méter, azonban ezáltal a 11. sz. főút áteresztőképessége növekedne.

Kun Csaba bizottsági elnök: Kérdés, hozzászólás hiányában indítványozza, hogy a Bizottság fogadja el a határozati javaslat III. pontjában foglaltakat. Felkéri a Bizottság tagjait, hogy erről szavazzanak.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága egybehangzó (7) szavazattal a határozati javaslat III. pontját elfogadja.

Kun Csaba bizottsági elnök: Áttérnek a határozati javaslat IV. pontjában foglaltakra, amelyet az előterjesztésben tévesen V. pontként tüntettek fel. Felkéri a tervezőt, hogy ismertesse a javaslatát.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Röviden ismerteti a határozati javaslat IV. pontjának indokait.

Célszerű az Izbég városrész területén a Bükkös patak déli partján a 0188/74 hrsz.-ú telek a 8501/11-12 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan településközponti terület hasznosítást kaphasson. A terület tulajdonosi rendezéséig a szabályozási terven a telek továbbra is mezőgazdasági területként lesz szabályozva. Ha a feltételek megteremtődtek a fejlesztéshez, megtörténhet a telek szabályozása is a megcélzott fejlesztésre.

Célszerűnek tartaná, hogy az Izbég városrész területén a Bükkös pataktól délre a 0188/36 hrsz.-ú telek a 11190 és 11188 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan kisvárosi lakóterület hasznosítást kaphasson. A terület tulajdonosi rendezéséig a szabályozási terven a telek továbbra is mezőgazdasági területként lesz szabályozva.

Ha a feltételek megteremtődtek a fejlesztéshez, megtörténhet a telek szabályozása is a megcélzott fejlesztésre.

Kun Csaba bizottsági elnök: Az önkormányzat nem támogatja a mezőgazdasági területből lakó célú belterületbe vonást. Az Egres úti fejlesztéssel kapcsolatban ez komoly konfliktust okozott. Véleménye szerint városközponti megjelölés lehet a járható út. Intézményi célú fejlesztések lesznek így lehetségesek ezen a területen.

Kérdés, hozzászólás hiányában indítványozza, hogy a Bizottság fogadja el a határozati javaslatban foglaltakat, azzal a pontosítással, hogy településközponti besorolásba kerül a lakó célú belterületbe vonni javasolt terület. Felkéri a Bizottság tagjait, hogy erről szavazzanak.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága egybehangzó (7) igen szavazattal a határozati javaslatot elfogadja.

S. Vasi Ildikó tervező, Pro-Terra Kft.: Röviden ismerteti a határozati javaslat IV. pontjának indokait, amely a temető hasznosítható területének növeléséről szól. A jelenlegi jogszabályokban csökkent a temető védőtávolságának mértéke. Amennyiben a Sztaravodai út menti temető bővítése a készülő településszerkezeti tervben a 3478; 3493; 3495/1; 3492/2; 3491/5; 3491/6, hrsz.-ú telkeken megjelenjen, továbbá, hogy a szabályozási tervben az érintett telkek egyes részeire a „be nem építhető terület” megjelölés kerülne. Érdemes lenne a szomszéd telek tulajdonosával az ábrán bemutatott telekcserét megvalósítani.

Kun Csaba bizottsági elnök: Kérdés, hozzászólás hiányában indítványozza, hogy a Bizottság fogadja el a határozati javaslatban a temető bővítéséről szóló részt. Felkéri a Bizottság tagjait, hogy erről szavazzanak.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága egybehangzó (7) igen szavazattal a határozati javaslatot temető bővítésére vonatkozó részét elfogadja.

Szentendre Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a következő a határozatot hozza:

75/2016. (III.24.) VB sz. határozat

Szentendre Város Önkormányzat Városfejlesztési Bizottsága a Szentendrére jelenleg készülő településrendezési eszközök készítése kapcsán a Telepítési Tanulmánytervek vonatkozásában az alábbi tervezést segítő, közbenső döntéseket hozza:

I. Volt TÜZÉP területe a Vasúti villasor mentén - BUDAI BEFEKTETŐK CSOPORTJA

1. Támogatja a Bizottság Vasúti villasor menti lakóterület-fejlesztéssel összefüggésben bemutatott közlekedésfejlesztési javaslatokat az alábbiak szerint:
 - 1.a A Vasúti villasor érintett szakasza (a Dunakanyar körút és a Kőzúzó utca között) 16,00 méteres szabályozási szélességre csökken.
 - 1.b a Római temető utca déli teleksora és a VSZ területe között a VSZ telek rovására 12,0 m széles közút jön létre befogadva a HÉV állomás felől érkező kerékpárutat.
 - 1.c. Az 1.b pontban említett 12,0 m széles út a Római temető utcával 8,0 m széles kiszolgáló útként összekapcsolódik, majd északi irányba fordulva kivezet a Vasúti villasorra a 399/2 hrsz.-ú benzinkút telkének 8,0 méteres szélességét közútként igénybe véve.
 - 1.d A tervezett kerékpárút nyugati irányba haladva elhagyja a lakóterületeket és a gazdasági területeket elérve a Kőzúzó utcára kivezetve nyugati irányba tovább halad a Kőzúzó közön, és a gazdasági területek új gyűjtőútját elérve fordul északi irányba a Vasúti villasorig.
 - 1.e A különleges beépítésre szánt intermodális területhasználatba sorolt terület egy részén személygépkocsi-parkolót befogadó P+R legyen kialakítható oly módon, hogy annak megközelítése két irányból (Vasúti villasor és a Kőzúzó utca felől) legyen biztosítható.
2. Támogatja a Bizottság a Vasúti villasor menti vizsgált területen a területhasználatot az alábbiak szerint:
 - 2.a A HÉV állomás és környezetét (a VSZ telephelyet, a közterületen álló bevásárló épületek környezetét), a VOLÁN állomást és környezetét különleges beépítésre szánt intermodális területhasználatba sorolni.

2.b A volt TÜZÉP területén kialakuló új lakóterületet kisvárosias lakóterületbe sorolni.

2.c A kisvárosias lakóterület és a különleges intermodális terület között:

A Vasúti villasor menti 402/32 és 399/2 hrsz.-ú telkeket és a velük szomszédos 402/24; 402/25; 402/26 és a 402/27-rész, illetve 401/29-rész helyrajzi számú telkeket településközponti területhasználatra jelölni.

3. Támogatja a Bizottság a Vasúti villasor menti kisvárosias lakóterületen az alábbi szabályozási paraméterek alkalmazását:

- oldalhatáron álló beépítéssel,
- legfeljebb 35%-os beépítési mértékkel beépülő,
- legalább 700 m²-es telkek kialakítását,
- melyeken legfeljebb 4 rendeltetési egységet befogadó és
- maximum 7,5 méter épületmagasságú lakóépületek létesülhetnek.

II. Vadon Ház Egzotikus Állatkert – Tegez utca mentén– Exotic Zone Kft.

Támogatja a Bizottság a Vadon Ház Egzotikus Állatkert létesítésével kapcsolatosan készülő telepítési tanulmánytervben foglaltakat az alábbiak szerint:

1. Támogatja a Bizottság, hogy a fejlesztés érdekében Szentendre településszerkezeti tervében a jelöltek szerinti területen „Különleges beépítésre szánt terület - Állatkert területe” kerüljön megjelölésre.
2. Egyetért a Bizottság, hogy a szerkezeti tervben megjelölt 1. pontban megnevezett területhasználatra jelölt területből a fejlesztői szándék szerinti I. és II. ütemre szólóan készüljön szabályozási terv, mely lehetővé teszi a területen az állatkerti projekt megvalósítását.
3. Támogatja a tágabb környezet közlekedésfejlesztési elgondolásait, melyek az állatkert fejlesztését is befolyásolhatják.
4. Elfogadja a Bizottság a fejlesztőknek azon szándékát, hogy az állatkert egy egyedi és fokozatos fejlesztési folyamat eredményeként tud kiépülni, melynek segítségével a városi lehetőségek figyelembe vétele mellett keresni kell az eszközöket.
5. Támogatja a Bizottság a különleges beépítésre szánt terület kialakítását, melynek szabályozási paraméterei első ütemben megvalósuló területrészen az alábbiak:
 - oldalhatáron állóan létesülhetnek az állatkerti tevékenységet szolgáló üzemi, szolgáltatói, vendéglátó épületek, és állat és növényházak,
 - az állatkertben létesülhet továbbá oktatási és igazgatási, irodai rendeltetésű épület, az üzemeltetéssel összefüggésben egyéb szolgáltatási rendeltetéssel közös épületben a tulajdonos, az üzemeltetés céljára legfeljebb 80 m²-es nettó alapterületű lakás.
 - a terület beépítése 20 %-os mértékű lehet,
 - az épületek magassága legfeljebb 5,0 m-re tervezendő.

A második ütemű területrészen a beépítés mértéke 15%-ra csökken.

A harmadik ütemű területrészen a beépítés mértéke 10%-ra tervezett. A harmadik ütemre a terület megközelítése új főbejáraton keresztül történhet, mely a terület déli oldalán alakítandó ki, és az állatkert teljes területét kiszolgáló gépjármű parkolók kiépítését is biztosítja.

III. Rózsa utca menti feltételes Gksz területek – magántulajdonosok fejlesztési szándéka

Támogatja a Bizottság a Rózsa utca menti 039/12; 039/18; 039/54-57 helyrajzi számú telkek fejlesztésével kapcsolatosan készülő telepítési tanulmánytervben foglaltakat az alábbiak szerint:

1. Támogatja a Bizottság, hogy a településrendezési eszközökben a javasolt fejlesztési területekről lekerüljön „a feltételhez kötött fejlesztési terület” megjelölés, mivel a közlekedési hatástanulmányra alapozottan kimondható, hogy a Rózsa utca és a környezetének úthálózata fogadni képes az érintett gazdasági területek fejlesztésével járó forgalomnövekedést.
2. Támogatja a Bizottság, hogy a Rózsa utca nyugati végén meglévő nyílt csapadécsatorna a Rózsa utca mentén mindaddig változatlanul fennmaradjon, míg a városra kiterjedő csapadékvíz-rendezési tanulmányterv el nem készül, és annak tágabb összefüggéseiről a tanulmányterv nem rendelkezik.
3. Egyetért a Bizottság, hogy a helyi építési szabályzat a beépített és beépítésre váró területek csapadékvíz-visszatartására kifejezetten ösztökéljen, különös tekintettel a nagy kiterjedésű burkolt felületekkel rendelkező gazdasági területek esetében.
4. Egyetért a Bizottság a bemutatott Vasúti villasor és Rózsa utca közötti gazdasági terület közlekedésfejlesztési javaslataival az alábbiak szerint:
 - 4.1 Minden eszközzel segíteni szükséges a Dobogókői út és a Rózsa utca között tervezett Szentendre-tehermentesítő utat. A tehermentesítő út nevezett szakaszának mielőbbi megvalósítása érdekében az út nyomvonala a szabályozási tervben 20,0 méteres szabályozási szélességgel megjeleníthető.
 - 4.2 A kijelölt gazdasági terület nyugati határán futó, még meg nem épült 12,0 méterre tervezett út területe a gazdasági területek részét képezheti, mellyel együtt járóan a Rózsa utcát és a Vasúti villasort észak-déli irányban összekötő utat 18,0 méter szélességűre lehet szabályozni. A megjelölt gyűjtő utat úgy kell kiépíteni, hogy alkalmas legyen levezetni a tehermentesítő útra mind a fejlesztésre váró gazdasági területek forgalmát, mind pedig a város ÉNy-i lakó- és üdülőterületeinek városközi személyforgalmát.
 - 4.3 Támogatja a Bizottság a gazdasági területen áthaladóan kerékpáros út kijelölését a Pannónia telepi HÉV állomásig érkezően.
5. Egyetért a Bizottság a gazdasági területek bemutatott szabályozási paraméterváltozásaival.

IV. További területhasználati váltással járó javaslatok a készülő Településszerkezeti Tervben

1. Elfogadja a Bizottság, hogy Izbég városrész területén a Bükkös patak déli partján a 0188/74 hrsz.-ú telek a 8501/11-12 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan településközponti terület hasznosítást kaphasson. A terület tulajdonosi rendezéséig a szabályozási terven a telek továbbra is mezőgazdasági területként lesz szabályozva. Ha a feltételek megteremtődtek a fejlesztéshez, megtörténhet a telek szabályozása is a megcélzott fejlesztésre.
2. Elfogadja a Bizottság, hogy Izbég városrész területén a Bükkös pataktól délre a 0188/36 hrsz.-ú telek a 11190 és 11188 hrsz.-ú területekhez kapcsolódóan kisvárosi lakóterület hasznosítást kaphasson. A terület tulajdonosi rendezéséig a szabályozási terven a telek továbbra is mezőgazdasági területként lesz szabályozva. Ha a feltételek megteremtődtek a fejlesztéshez, megtörténhet a telek szabályozása is a megcélzott fejlesztésre.
3. Támogatja a Bizottság, hogy a Sztaravodai út menti temető bővítése a készülő településszerkezeti tervben a 3478; 3493; 3495/1; 3492/2; 3491/5; 3491/6, hrsz.-ú telkeken megjelenjen, továbbá, hogy a szabályozási tervben az érintett telkek egyes részeire a „be nem építhető terület” megjelölés kerüljön.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2016. április 30.

A végrehajtásért közvetlenül felelős: Főépítész

2. Előterjesztés az Aquapalace Kft. uszoda hűtés korszerűsítését célzó energetikai beruházásáról (bizottsági)

Kun Csaba bizottsági elnök: Ezzel a kérdéssel már foglalkozott a Bizottság korábban és javaslatuknak megfelelően az Aquapalace Kft. lebonyolította a közbeszerzési eljárást. A Bizottság ebben a kérdésben átruházott hatáskörben dönthet, a 34/2003. (VI.18.) Önk. sz. rendeletének 20. § (1b) bekezdése értelmében, mivel a beszerzés értéke nem éri el a 20 millió forintos értékhatárt. A Raiffeisen Bank mint tulajdonos hozzájárult, hogy megvalósuljon a hűtés korszerűsítését célzó energetikai beruházás.

Bejelenti, hogy Vadkerti István bizottsági taggal együtt részt vettek a közbeszerzési eljárásban bizottsági tagként, ezért ebben a közbeszerzési eljárás eredményének megállapításáról nem szavazhatnak.

Felkéri a napirend előkészítőjét és a műszaki szakértőt, hogy röviden foglalja össze az előterjesztés tartalmát, illetve ismertesse véleményét.

Drégely Miklós Aquapalace Kft. ügyvezető: Ismerteti az előterjesztés lényegi pontjait. Elmondja, hogy a hűtő beszerzése megfelelő megoldást jelent az uszoda számára. Megjegyzi, hogy a korábban beszerzett másik hűtőt sikerült a rendszerbe integrálni. Az új hűtőgép azonnal rendelkezésre áll. A beépítés előkészítése máris megkezdhető. Kéri a Bizottság tagjait, hogy döntsenek az eljárás eredményes voltáról.

Elmondja, hogy az Aquapalace és a Városi Szolgáltató NZrt. közötti hidegenergia szolgáltatásra vonatkozó szerződést közös megegyezéssel célszerű lenne felbontani. Körbeadja a Városi Szolgáltató NZrt. vezérigazgatójának támogató levelét. Ez azért kiemelten fontos lépés, mert ezáltal a régi hűtőberendezés értékesíthető lesz.

Vadkerti István bizottsági tag: A konkrét hidegenergia igényt felmérték a helyszínen. Ennek megfelelően kerül sor egy megbízható, jól karbantartható berendezés beszerzésére.

Elmondja, hogy a beszerzés megtérülése a hulladékhő energetikai hasznosításának köszönhetően egy éven belül várható. Tehát ez valóban jó beruházás.

A régi hűtő berendezést le kell választani. Álláspontja szerint nem szabad a karbantartására áldozni.

Tervezési hiba folytán a fitness teremben hiányzik a természetes szellőzés. Javasolja, hogy billenő ablakokkal tegyék lehetővé az uszodában a természetes szellőzést, mert ez a hűtő hatásfokát emelné. Véleménye szerint az hűtő megérkezésétől számított 4-5 héten belül a rendszer használatba vehető, üzembe helyezhető.

Drégely Miklós Aquapalace Kft. ügyvezető: Vizsgálták már a természetes szellőzés biztosításának lehetőségét. 700.000 forint egy bukó ablak beszerelésének költsége, azonban itt mindjárt több ablakra lenne szükség. Egyenlőre most ventilátorral szeretnék megemelni a beáramló levegő mennyiségét.

Vadkerti István bizottsági tag: Megkérdezi, hogy van-e jelentkező a régi hűtőberendezés megvásárlására.

Drégely Miklós Aquapalace Kft. ügyvezető: Tudomása szerint érkezett egy érvényes ajánlat. Adott a lehetőség az értékesítésre.

Kun Csaba bizottsági elnök: Véleménye szerint a következő ülésen a Városi Szolgáltató NZrt. vezérigazgatója részletesen ismertetni fogja a lehetőségeket. Elmondja, hogy további könnyítésként az új hűtő vételárának megfizetésére részletfizetési lehetőséget kapott az önkormányzat. További kérdés, hozzászólás hiányában indítványozza, hogy a határozati javaslat elfogadásáról szavazzon a Bizottság.

Kun Csaba bizottsági elnök és Vadkerti István bizottsági tag kikapcsolja a szavazó pultját. A szavazatot leadó bizottsági tagok létszáma: 5 fő.

A Városfejlesztési Bizottság egybehangzó 5 igen szavazattal a következő határozatot hozza:

76/2016. (III.24.) VB sz. határozat

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága
Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 34/2003. (VI.18.) Önk. sz. rendeletének 20. § (1b) bekezdése, valamint Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló, többször módosított 27/2008. (IX.10.) Önk sz. rendeletének 2/c. sz. melléklete a Képviselő-testület által a

Város-fejlesztési Bizottságra átruházott hatáskörök 24. pontja alapján az AQUAPALACE Kft. Szentendrei V-8 uszoda és szabadidőközpont hidegenergia ellátása tervezése és építés-szerelés kivitelezése tárgyú közbeszerzési eljárását lezáró döntést az alábbiak szerint hozza meg:

1. az eljárás eredményes
2. a nyertes ajánlat és annak értékelésre kerülő tartalmi elemei:

Klíma Kft.
1131 Budapest, Reitter F. u. 132.

Ajánlat:

<u>Szempon</u> t megnevezése	<u>Ajánlat</u>
Nettó Ft ajánlati ár a megajánlott rendszer tervezésére, beépítésére és üzembe helyezésére, amely magában foglalja: - a jótállás körébe tartozó hibajavításokat - és az ellenszolgáltatás ajánlatkérő által 2016. decemberéig havi egyenlő részletekben történő megfizetése finanszírozásának ellenértékét is és amely nem foglalja magában az alábbi hűtő berendezés [Typ: RHOSS TCHEBY 4180-4450 LT Model: TCHEBY 4260 LT P1 Webcode: YF031 (Size 4260)] ellenértékét, mely eszközt ajánlatkérő biztosítja:	14 391 000
A jótálláson kívüli átalánydíjas karbantartás teljes éves nettó díja Ft	240 000
A minimum 12 hónapos elvárt jótállási időn túl vállalt jótállási idő naptári hónapokban (legalább 12 hónap, a 60 hónap feletti megajánlásokat ajánlatkérő a 60 hónapos megajánlásokkal együtt egységesen maximum ponttal értékeli	12
A megajánlott folyadékhűtő berendezés hatásfoka ködtelenítésnél azon üzemi körülmények között, amelyek között a megvalósításra beadott műszaki koncepció szerint a berendezés üzemelni fog. Az ajánlathoz csatolni kell a folyadékhűtő berendezés műszaki adatlapját.	5,05

A megajánlott folyadékhűtő berendezés hatásfoka pótvíz melegítésnél azon üzemi körülmények között, amelyek között a megvalósításra beadott műszaki koncepció szerint a berendezés üzemelni fog. Az ajánlathoz csatolni kell a folyadékhűtő berendezés műszaki adatlapját.	5,05
A hűtés közben keletkező hőmennyiség hasznosításának mértéke százalékban kifejezve. A számítás módját az ajánlatban le kell írni.	100
Jótálláson kívüli karbantartás és hibajavítás kiszállási díja nettó Ft/alkalom	30 000
Jótálláson kívüli karbantartás és hibajavítás mérnök óradíja nettó Ft	7500
Jótálláson kívüli karbantartás és hibajavítás szerelő óradíja nettó Ft	4500
M/2. pontban előírt 2 fő „F-gáz” képesítéssel rendelkező hűtőgépszerelők mindketten ajánlattevő munkavállalói-e: igen/nem	igen

Indokolás: Az adott ajánlat a gazdaságilag legelőnyösebb, egyetlen érvényes ajánlat.

3. Az érvénytelen ajánlatok:

- Az eljárást megindító felhívás I.3.) pontja szerint az ajánlat benyújtásának címe: Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal 2000 Szentendre, Városház tér 3. I. emelet Központi Iktató. Az eljárást megindító felhívás IV.2.2) pontja szerint az ajánlattételi határidő 2016. február 29-én 10:00 óra volt. A Damasztor Kft. (1196 Budapest, Hunyadi u. 171.) ajánlattevő ajánlata 2016. március 2-án 14:50 órakor, tehát késve érkezett a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal 2000 Szentendre, Városház tér 3. I. emelet Központi Iktató címre. A Damasztor Kft. (1196 Budapest, Hunyadi u. 171.) ajánlattevő ajánlata a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 73. § (1) bekezdés a) pontja alapján érvénytelen.
- A J.P. 98 FŰTÉSTECHNIKA Kft. (3300 Eger, Sas út 31.) ajánlattevő a végső ajánlattételi határidő előtt 2016. március 16-án 08:14 órakor csupán e-mailen küldte el végső ajánlatát. Ajánlatkérő felhívása, továbbá a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 47. § (2) bekezdés 3. mondata ellenére a végső ajánlat nem tartalmazza az ajánlati nyilatkozat eredeti aláírt példányát, továbbá nem tartalmazza a tárgyaláson pontosított beszerzési igényre tekintettel az átdolgozott szakmai ajánlatot sem. A J.P. 98 FŰTÉSTECHNIKA Kft. (3300 Eger, Sas út 31.) ajánlattevő ajánlata a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 73. § (1) bekezdés e) pontja alapján érvénytelen.

4. felkéri az AQUAPALACE Kft. ügyvezetőjét a szerződéskötési moratórium eltelte után a nyertes ajánlattevővel az építésre és a karbantartásra vonatkozó közbeszerzési szerződések megkötésére, azzal, hogy a RAIFFEISEN Property Lízing Zrt. - mint az uszoda ingatlan tulajdonosa, és mint lízingbe adója - hozzájárulása a munka megvalósításához a közbeszerzési szerződés hatályba léptető feltétele.

Felelős: Aquapalace Kft. ügyvezető

Határidő: azonnal

Végrehajtásáért közvetlenül felelős: Aquapalace Kft. ügyvezető

Több napirendi pont nem lévén az elnök a rendkívüli ülést 18.30 órakor bezárja.

K.m.f.

Kun Csaba
bizottsági elnök

Zakar Ágnes
bizottsági tag