

POMÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

LEVÉLCÍM: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23-25.
ÜGYINTÉZÉS HELYE: 2013 Pomáz, Kossuth Lajos utca 23.
ÜGYFÉLFOGADÁSI IDŐ:
Minden páratlan hét hétfőjén 13-17-ig



ELEKTRONIKUS ÜGYINTÉZÉSHEZ:
rövidnév: POMAZONK, KRID azonosító: 658159708
TELEFON: (26) 814-300 FAX: (26) 325-640
E-MAIL: pomaz@pomaz.hu HONLAP: www.pomaz.hu

Ügyiratszám: 01/ /2020
Szakmai előkészítő: Hámornyikné Csemeczki Zita
Pomáz Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. szeptember 24-i ülésére
a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Bizottság 44/2020 (VIII.17.) számú határozata alapján, Kossuth Lajos utca 30. szám, 42. hrsz.-ú ingatlanon oktató kert létesítésének tervére, különböző városi programok, rendezvények megvalósítása, megrendezése céljából

Pomáz Város Önkormányzata tulajdonában lévő Pomáz, Kossuth Lajos utca 30. szám, 42 hrsz.-ú 1496 m² nagyságú, az ingatlannyilvántartásban kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlanon, jelenleg a Pomázi Polgármesteri Hivatal Adó Osztálya valamint az irattár egy része található. Az ingatlanon biztosítva van továbbá az ügyfelek részére egy szabad parkoló is, amely murvázott felületű.

A területen korábban 8 szociális bérlakás helyezkedett el, melyből 2015-2017 évben 6 lakás elbontásra került, tekintettel arra, hogy erősen leromlott állapotba kerültek, illetve az épületek kiürítése után nagy mennyiségű szemetet halmoztak fel a területre a környéken lakók. A megmaradt két lakást az önkormányzat átalakította iroda helyiségekké. A területről a szemet nagyobb része már elszállításra került, azonban a talajréteg felső része még tartalmazhat különböző szennyező anyagokat.

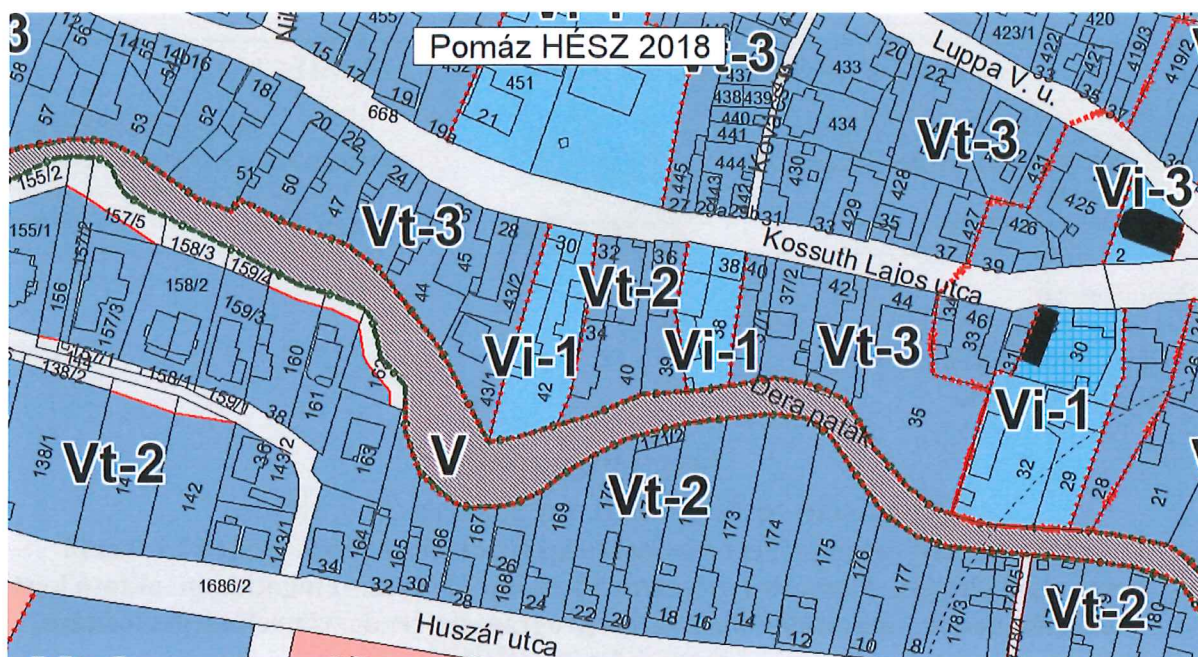
A terep jelenleg bezöldsült, a patak felé enyhén meredek kialakítású. Amennyiben a terület parkosításra kerül, előfordulhat a földcsere szükségessége, illetve a terület humusz réteggel való borítása, tekintettel a fentiekre és a mészkő sziklás altalajra.

Az ingatlanra vonatkozó építésügyi előírások:

Pomáz Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 14/2018. (VI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)

71.§ (1) Övezeti paraméterek:

- a) Beépítési mód zárt sorú
 - b) A kialakítható építési telek legkisebb területe (m²) 500
 - c) A kialakítható építési telek legkisebb szélessége (m) 12,0
 - d) Legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 50
 - e) Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 50
 - f) Legnagyobb szintterületi mutató (épület m² / telek m²) 2,3
 - g) Legnagyobb épületmagasság (m) 11,0
 - h) Legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
 - i) A közműellátás legalább részlegesen közművesített
- (2) Konténer építmény az övezetben elhelyezhető.



HÉSZ 61.§

(1) A településközpont övezetek elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézmény övezetek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak. Az intézmény övezetekben az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe véve általában elhelyezhető épület - az előzőeken kívül -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás az adott övezet egyedi előírásait is figyelembe vevő számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.

(4) Ha az adott ingatlanon lakó rendeltetés található és a konkrét övezeti szabályok sem térnek el ettől, akkor a HÉSZ kertvárosias lakóövezetekre vonatkozó 34.§ (4) bekezdésének megfelelően kell meghatározni az egy telken létesíthető épületek és lakások számát.

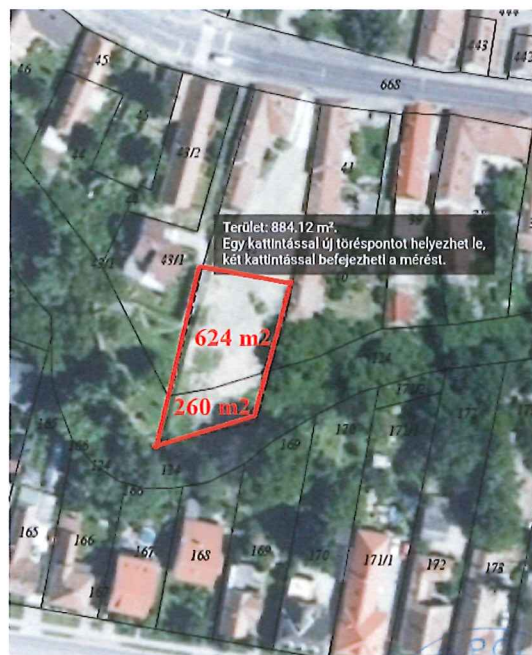
(5) A településközpont és az intézményi övezetekben az adott övezetre vonatkozó eltérő előírásokat is figyelembe véve a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladékartály-tároló; -épülettől különálló- építménynek minősülő kirakatszekrény; kerti építmény; komposztáló, építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, valamint telkenként 1 db legfeljebb 20m² nettó alapterületű, kedvtelésből tartott állat elhelyezésére szolgáló állat ól, kennek és állatkifutó helyezhető el.

Jelenleg az ingatlanon 240 m² terület van beépítve, azaz a 1496 m² nagyságú területen további szintenként 500 m² alapterületű épület építhető (mindösszesen 748 m²), 11 méter épületmagassággal. Az övezetben konténerépület is elhelyezhető.

A meglévő épület hasznosítása során felmerült a Pest Megyei Kormányhivatal részére okmányiroda létesítésének céljára való felajánlás a jelenlegi főépület földszintjéről való áthelyezést elősegítve.

Az ingatlanon, a meglévő iroda épület mellett jelenleg 450 m² terület murvázott tehát a fennmaradó kb.: 800 m² terület hasznosítható parkosítás céljára.

A mellékelt műszaki terv - melyet a Kerekedő és Kertépítő kft. - készített 1440 m² terület tereprendezésével számol, amely feltehetően a 124 hrsz.-ú Dera patak használatával (kb: 260 m²) is csak részben lehetséges. A tervben ábrázolt terület a kb.: 880 m² továbbá nem ábrázolja a jogi telekhatárait a parkosításnak, ezért javasolt a terv pontosítása. Tekintettel arra, hogy a patak területén (124 hrsz.-ú kivett vízfolyáson) csak a vízügyi hatóság engedélyével létesíthető (vagy az engedély megtagadása esetén nem létesíthető) parkosítási elem, árvízvédelem miatt, ezért a megvalósítás javasolt csak a 42 hrsz.-ú ingatlanon belül elvégezni a jelölt kb.: 620 m² nagyságú területen, a későbbi ingatlanhasznosítási célok, lehetőségének figyelembe vételével.



A terület parkosítási javaslatát az 1., 2. és a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Pomáz 2020.09.08.

Leidinger István
polgármester



Pomáz Város Önkormányzat
.../2020 (.....) számú Önkormányzati határozata
a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Bizottság 44/2020 (VIII.17.) számú
határozata alapján, Kossuth Lajos utca 30. szám, 42. hrsz.-ú ingatlanon oktató kert
létesítésének tervére, különböző városi programok, rendezvények megvalósítása,
megrendezése céljából

Pomáz Város Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) b) és pontjában meghatározott hatáskörében eljárva a 2011. évi CXCVI. törvény 5. §-a valamint 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §-a és az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2012 (IV.25) rendelet 8. § (b) pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Pomáz Város Önkormányzata, a kizárólagos tulajdonában lévő Pomáz, Kossuth Lajos utca 30. szám, 42 hrsz.-ú nagyságú kivett lakóház és udvar megnevezésű ingatlanra támogatja a oktatókert létesítésének tervét, különböző városi programok, rendezvények megvalósítása, megrendezése céljából.
2. Pomáz Város Önkormányzata, felkéri a Polgármestert a parkosításhoz szükséges, tervek, valamint árajánlat előkészítésére, Pomáz Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2015 (IV.8.) számú önkormányzati rendeletének 9. számú függelékét képező a beszerzések lebonyolításával kapcsolatos eljárásrendnek megfelelően.

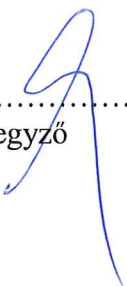
Felelős: Leidinger István Polgármester,

Határidő: azonnal

Végrehajtásban közreműködik: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

Végrehajtásról jelentést tesz: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Csoport

Látta:


.....
jegyző

PARKOLÓ

EGYNYÁRI ÁGYÁS

CSERJE ÁGYÁS

EGYNYÁRI ÁGYÁS

KOMPOSZTÁLO

VADVIRÁGOS GYEP
GYÜMÖLCSFÁKKAL

JÁTSZÓKERT
VEZÍTÁBÁS OSVÉNNYEL

BOGYÓSKERT

ÉVELŐÁGYÁS

TERMÉSKŐ TÁMFAL

NAPOS ÖKOLOGIAI ÁGYÁS

CSERJEÁGYÁS

EMELTÁGYÁSOK

FÜSZER- ÉS-AROMAKERT
VÍZTÁLLAL

KÖZÖSSÉGI TÉR
TÜZRAKÓVAL,
PADOKKAL

FELÁRNYÉKOS
ÖKOLOGIAI
ÁGYÁS

DOMBÁGYÁSOK

PATAKHOZ VEZETŐ LÉPCSŐ

**POMÁZI KÖZÖSSÉGI ÉS OKTATÓKERT
KERTRENDEZÉSI KONCEPCIÓ**

ELSŐ EGYEZTETÉSI ANYAG

Készítette: Kerekerdő Kertépítő Kft.

Fülöp-Pocsai Berta díszkertészeti és növényalkalmazási mérnök
Hargitay Sára tervezőgrafikus



A terv a Kerekerdő Kertépítő Kft. szellemi tulajdona, szerzői
jogvédelem alatt áll.

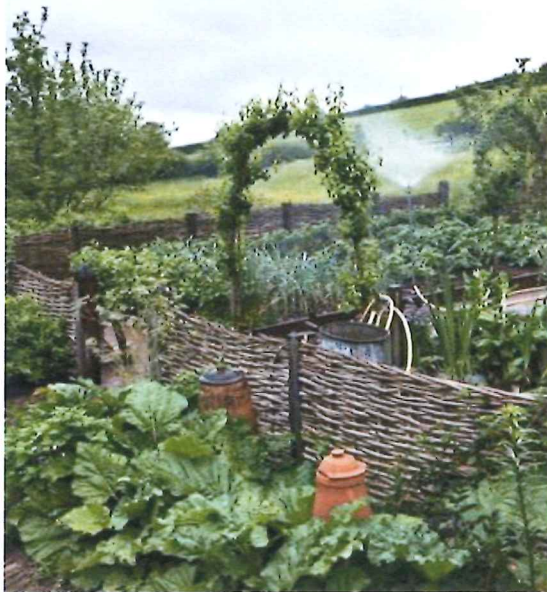
Kertrendezési koncepció

Pomáz, közösségi kert

A tervezési terület a komposztáló vonalától a patak felé eső rész, melyet egy alacsony szárazon rakott terméskő támfallal alsó- és felső kertre osztunk.

A felsőkert: díszkert, gyümölcsös és játszókert.

1. **Bejárat, foqadó ágyás:** A terület határolására a régi parasztkerti mintát követve színes egynyári kiültetést alkalmazunk. A bejáratot úgy alakítjuk, hogy a komposztálóhoz szükség szerint egy teherautó kényelmesen bejuthasson. A virágágyás előtt, a hangsúlyosabb térhatárolás és hangulatteremtés miatt egy alacsony természetes hatású, lécekből vagy fűzfavesszőből készülő kerítés kerül. A bejáratnál futtatóként szolgálna a kerítés, így a kaput futórózsával tehetnénk hangsúlyossá.



2. A kertbe belépve a jobb oldali kerítés mentén hagyományos parasztkerti növényalkalmazásban gyakori cserjék és évelők kerülnek, melyeket érdemes tájékoztató táblákkal ellátni.



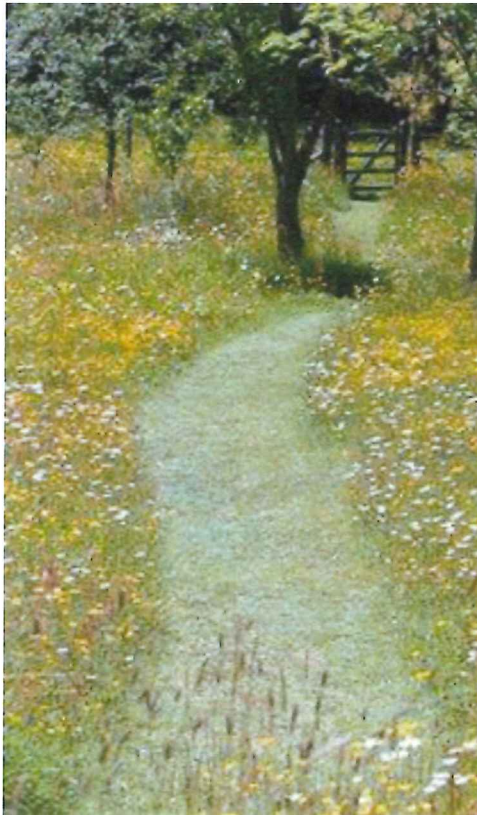
3. Ezzel szemközt, a komposztáló folytatásaként a kerítés mentén kapna helyet a boqyóskert, melybe ribizli, egres, szeder és málna kerül.





4. A gyepfelület extenzív fenntartású vadvirágos magkeverékből kerül kialakításra, szabálytalanul elszórt, líqetes elrendezésű gyümölcsfákkal.

A vadvirágos magkeverékbe változatos útvonalakat lehet kaszálni, így egy folyton változó, gyerekek számára is izgalmas, felfedezésre váró területet kapunk.



5. A gyümölcsfák közt mezítlábas ösvény kap helyet, melynek egyik eleme a változó magasságú rönkökből kialakított lépegető, mely körülölel egy homokozót. Az ösvény további része egy

ágakból vagy fűzfavesszőből épülő kunyhót kerül meg, valamint itt kap helyet a - jelenleg is a területen található- nagy farönk, mely mászófának, trónusnak kiváló gyerekjáték.





Az alsókert: közösségi programok valamint a bemutató zöldségeskert helyszíne.

1. Jobb oldalon kapnak helyet az emelt ágyások és dombágyások, valamint a kerítésre (vagy támrendszerre) futtatható haszonnövények.

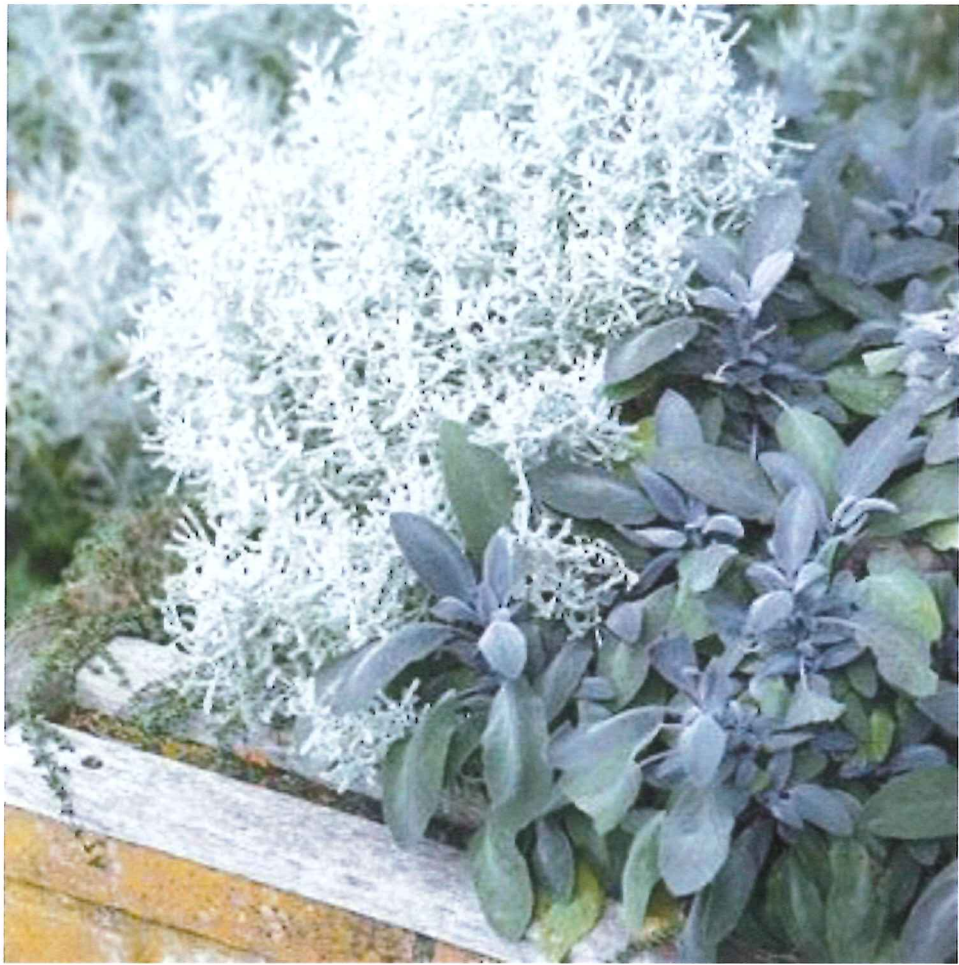




2. A szemközti árnyékosabb oldalra évelő és cserjeágyás kerül, mely inkább a mai igényeknek megfelelő, fenntarthatóságot, ökológikus növényalkalmazást előtérbe helyező szemlélettel készül. Ezekbe az ágyásokba is javasoljuk a tájékoztató táblák kihelyezését.



3. Középen egy fűszer- és gyógynövénykert kap helyet, melynek közepén madáritatóként funkcionáló víztál kap helyet.





4. Az ún. élőkertek kialakításakor fontos szempont az *állatoknak is otthon* adni, így a víztál mellett, madáretető, rovarhotel, sünvacok is kihelyezésre kerül. Ezeket gyerekeknek tartott foglalkozás keretében érdemes elkészíteni.



Pomázi közösségi kert kialakítása

Alkalmankénti munkafázisok	Anyagszükséglet	Terület
1. Tereprendezés, terület megtisztítása	munkagép, ásó, lapát, gereblye,	1440 nm
2. Támfal építés	munkagép, talicska, lapát, helyben gyűjtött kövek, sziklakerti évelők kb. 3db/m (60 db)	20 m
3. Komposztálás előadás		
4. Faültetés, bogyóskert kialakítása	5 db gyümölcsfa, bogyós gyümölcsök, ásó, komposzt 2,5 m ³ , faapríték talajtakarás (4 m ³)	70 m ²
5. Fűvesítés vadvirágos magkeverékkel	Magkeverék kb. 150 Ft/m ²	610 m ²
6. Dombágyás	rönkök, gallyak, zöldhulladék, komposzt, termőföld, szalma, munkagép, ásó, lapát	3 db x kb. 10 m ²
7. Magaságyás	raklap 6db/ágyás, csavar, (lenolaj/festék), ültető közeg, dörken lemez, csavarbehajtó, ásó, lapát	3 db 240x120 cm
8. Fűszerkert kialakítása	fűszer és aromanövények kb. 590 Ft/db, komposzt, szegélyezéshez terméskövek/térkő (kb. 30 m), faapríték talajtakarásra (0,5 m ³)	kb. 10 nm
9. Felsőkert egynyári, évelő és cserje beültetése	szegélyezés kb.80m, szükséges növényanyag becsült összeg: 5500/m ² , faapríték talajtakarás (6m ³)	kb. 120 nm
10. Alsókert cserje és évelőkiültetése	szegélyezés kb. 40 m, szükséges növényanyag becsült összeg: 7500 Ft/m ² kb. 70 m ² , faapríték talajtakarás (4m ³)	kb. 70 m ²
11. Játéktér kialakítása: mezítlábas ösvény , fűzfa/ágyásátor, homokozó (szükséges munkaidő 2-3 alkalom)	akácfarönk, patakkő, gyöngykavics, homok, termések, szegélyezéshez térkő kb. 37 m, fűzfavessző/nagyobb ágak, homok 1 m ³	kb. 20 nm
12. Patakhöz vezető lépcső kialakítása	deszkák vagy vasúti talpfa, csavarok	
13. Tűzrakó kiépítése	patakkő, (további egyeztetést igényel)	
14. Padok, asztalok telepítése	Faanyag (/raklap), csavar, festék, csavarbehajtó	

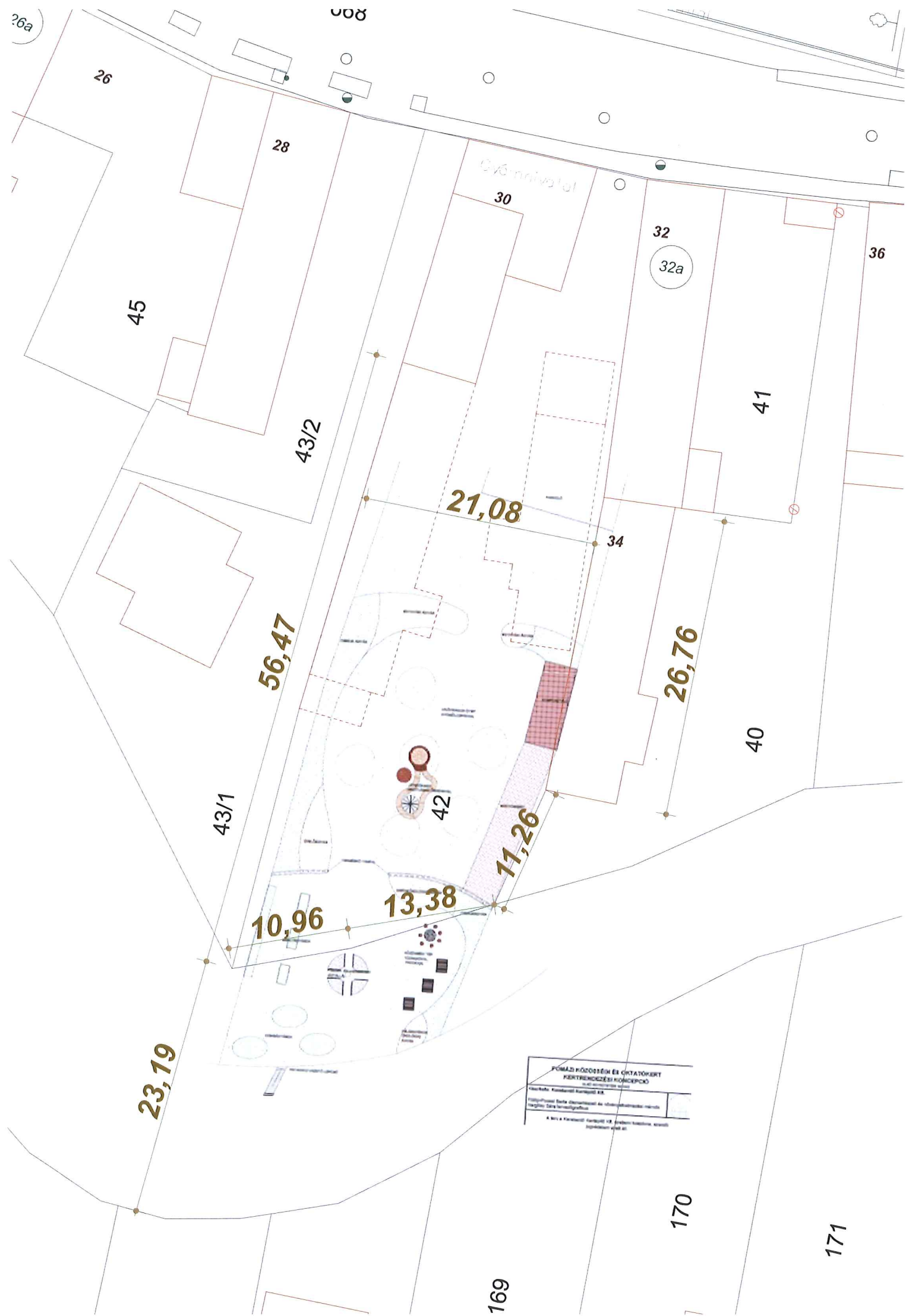
Programok javasolt ütemezése:

Őszi munkák:

- tereprendezés, támfal építés, kerítés építés
- füvesítés vadvirágos magkeverékkel
- emelt- és dombágyások elkészítése (tavasszal is lehet)
- tűzrakó- és ülőfelületek elkészítése
- patakhoz vezető lépcső elkészítése
- évelő és cserjeágyások szegélyezése, beültetése (tavasszal is lehet)
- gyümölcsfák és bogyósok telepítése
- játszókert elkészítése

tavaszi munkák:

- egynyári ültetés,
- palánták ültetése,
- gyerekprogramok: rovarhotel készítés



**FÜMELŐ KÖZÖSSÉGI ÉS OTTANYOKERT
 KERTRENDEZÉSI KÍSÉRLET**
 2012. évi munkaterv alapján
 Készítette: Kőröspataki Kertészet Kft.
 A munkaterv a terület tulajdonosainak és a közreműködő szervezetek részére készült, a terület használatára vonatkozóan.
 A terület a Kőröspataki Községi Önkormányzat tulajdonában van, az önkormányzat engedélyével készült.