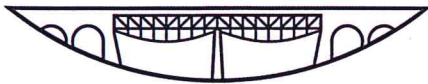




# BIATORBÁGY



## VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLET

PÉNZÜGYI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁGA

2051 BIATORBÁGY, BAROSS GÁBOR UTCA 2/A.

TELEFON: 06 23 310-174/242, 244, FAX: 06 23 310-135

E-MAIL: [HIVATAL@BIATORBAGY.HU](mailto:HIVATAL@BIATORBAGY.HU) • [WWW.BIATORBAGY.HU](http://WWW.BIATORBAGY.HU)

IKTATÓSZÁM: SZ-134/3/2020

### JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Bátorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága **2020. február 26.** napján, 15:00 órakor a Városházán megtartott munkaterven kívüli nyílt üléséről.

#### Jelen vannak:

Nánási Tamás	bizottság elnöke
ifj. Mohácsy István	bizottság tagja
Sabján Csilla	bizottság tagja
Kosáry János	bizottság tagja
Kis Levente	bizottság tagja
Varga László	OKEB elnök, képviselő
Szanyi József	OKEB tag, képviselő, külterületi tanácsnok
Tarjáni István	polgármester
dr. Cserniczky Tamás	alpolgármester
dr. Orosz György	jegyző
dr. Hajdu Boglárka	aljegyző
Czuczor Orsolya	pénzügyi osztályvezető
Bolfáné Simon Ágnes	műszaki osztályvezető
Mester László	kommunikációs tanácsadó
Rumi Imre	főépítész
Rack Ferencné	igazgató, RPNNÁI
Bechler Gyula	NNÖ elnök
Banitz László	4D Építész Stúdió Kft.
Kószó József	4D Építész Stúdió Kft.
Koszorú Lajos	Város-Teampannon Kft.
Tóth Helga	Város-Teampannon Kft.
Tóth Imre	Viadukt SE
Radnai Tibor	
Zink Olivia	jegyzőkönyvvezető

**Nánási Tamás:** Köszöntötte a megjelenteket és megállapította, hogy a bizottság öt jelenlévő taggal határozatképes, az ülést 15:04 órakor megnyitotta. A jegyzőkönyv hitelesítését ifj. Mohácsy István vállalta el. A kiküldött napirendi javaslatához módosító indítványa nincs. Érdeklődött, van-e valakinek napirendhez kapcsolódó indítványa?

Mivel hozzászólás, javaslat nem érkezett, szavazásra bocsátotta a kiküldött meghívóban szereplő napirend változatlan formában történő elfogadását.

#### Szavazás:

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) a napirendet elfogadta.

## **Napirend:**

1. A Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola fejlesztéséről: vázlattev benyújtásáról
2. Változtatási tilalom elrendeléséről a Schulteisz-kanyar területére
3. LIMITLESS PARK telepítési tanulmányáról
4. Hatályos településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetési lezárásáról
5. A Biatorbágy, 9554/1 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásáról

### **1) A Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola fejlesztéséről: vázlattev benyújtásáról**

**Nánási Tamás:** Felhívta a figyelmet arra, hogy a napirenddel kapcsolatban a mai napon még két pótanyag került feltöltésre a honlapra, alaprajzok és látványterv egyaránt. Köszöntötte a tervezőket, Banitz Lászlót és Kószó Józsefet, a 4D Építész Stúdió Kft. képviselőjében és a tervbemutató kapcsán átadta számukra a szót.

**Kószó József:** Mint ismert, nagyon rövid idő állt rendelkezésre a tervezésre, mivel a TAO-s pályázat határideje meghatározza a munka végét, melyet ezáltal néhány nap múlva le kell adni. A feladat igen összetett volt. Úgy indult, hogy a Viadukt SE részére egy multifunkcionális tornatermet kell tervezni, majd az egyeztetések során arra jutottak, hogy az iskola jövőbeli bővítésének koncepcióterveit is készítették. A munkát azzal kezdték, hogy megvizsgálták a jogszabályi előírásoknak való megfelelést, melyet egy részletes táblázatban foglaltak össze. Elemezték a meglévő iskola állapotát, így amellet, hogy egy szuper multifunkcionális tornatermet terveztek a telekre, nyilvánvalóan azt kellett lehetővé tenni már a tornaterem telepítésének tervezésekor, hogy az iskolabővítés is megtervezésre kerüljön mindenféle jogszabályi háttérnek megfelelően, a korszerűséget szem előtt tartva, a teljeskörű akadálymentesítést biztosítva és a jövő évtől érvénybe lépő energetikai előírásoknak megfelelően. Fontosnak tartják, hogy mindennek ütemezetten megvalósíthatónak kell lenni. A tervek bemutatják azt is, hogyan lehet első ütemben a TAO forrásból megvalósuló multifunkcionális tornatermet úgy elkezdni építeni, hogy az az iskola működését minimális mértékben zavarja, és hogyan lehet az iskolabővítést – a rendelkezésre álló pénzügyi forrásokhoz mérten lehetőleg egy ütemben – megvalósítani. Nagyon fontos, hogy a szabályozási terv összhangban álljon a tervvel, így a főépítéssel is egyeztetést folytattak a szabályozási tervi környezetről. Az anyag egyúttal egy olyan programterv is, amelyből látszik, milyen irányba lehet ezt az iskolát úgy fejleszteni, hogy egyrészt folyamatosan tudjon működni, másrészt a meglévő épületeket és a nemrég elkészült sportudvart, játszófelületeket lehetőség szerint minél kevésbé érintse a beruházás. A tervező részletesen bemutatta a terveket. Javasolta, hogy a bővítési folyamat során a konténerek kerüljenek áttelepítésre a hátsó gazdasági részre. Természetesen az építés szervezését még részletesen ki kell dolgozni és ebben majd a kivitelezőnek is lesz szerepe. A tornaterem akkor fog jól működni, ha mind a sportegyesület, mind az iskola, mind akár külső rendezvények céljára is jól megfelel. Ennek csak az szab határt, hogy milyen környezeti terhelésnövekedés az, amit a város meg kíván engedni, illetve kezelni tud. Felmerül a kérdés, hová lehet a nagyobb események alkalmával érkező sok gépjárművet elhelyezni? Valahol az állomás környékén létesülő parkoló által lehet esetleg megoldani azt, hogy rövid gyalogos sétával érjék el a látogatók a létesítményt és arra kell rávezetni az embereket, hogy ne feltétlenül akarja mindenki autóval megközelíteni az ingatlant. Ez nyilván sok konfliktust előzne meg a környék lakosságával kapcsolatban. A cél pedig az lenne, hogy ez a projektfejlesztés úgy valósuljon

meg, hogy minél kevesebb terhet jelentsen a szomszédok és a környező lakosság számára. Javasolják, hogy legyen lehetőség arra, hogy az iskolafejlesztés telken belüli területére ne kelljen autót bevinni. A jelenlegi belső parkolóhoz nem terveztek semmiféle gyerekeket kiszolgáló funkciót, tehát maradhatna parkoló, sőt, akár több autót is el lehet még ott helyezni. Ez a rész nemcsak a jelenlegi gazdasági feltöltést adná a konyhának, hanem magának a tornacsarnoknak is onnan adnak gazdasági megközelítést. Rendezvény esetén még akár egy eszközszállító teherautó is bejöhethet. Fontos, hogy az előírások szerinti többletparkolók telken kívül elhelyezhetők legyenek. Itt két dologról van szó: az egyik az előírások szerint a hétköznapi használathoz kapcsolódik, a másik a kiemelt események autóterhelése. Nyilván a hétköznapiakat nem kell méretezni, de nagyon jó lenne, ha a Meggyfa utcán kialakított parkolót esetleg meg lehetne hosszabbítani a telek előtt. Az Iskola utca és Iskola köz parkolóhelyei megmaradhatnának, illetve kiemelte, hogy az Iskola köz területét kiszélesítenék, kerítés nem lenne és a tornaterem külön bejárata előtti útfelületet egy díszburkolatra javasolnák változtatni. Mivel a tornaterem külön bejáraton megközelíthető, így független lenne az iskola működésétől. Multifunkcionális terem lévén két leengedhető függönnyel három részre osztható, így akár három osztály testnevelési óráját meg lehet tartani és ehhez igazodik az öltözők száma és mérete is. A terem alapfunkcióját tekintve futsal-pálya, melynek méretein belül természetesen elférnek a kisebb pályaaigényű sportfunkciók, emellett színpad résszel is rendelkezik, amely ki tudja szolgálni az iskolai rendezvények (évvárók, évnnyitók, ünnepek) igényeit. Tehát a tervezéskor az iskolával közös multifunkcionalitást tartották szem előtt.

**Nánási Tamás:** Megköszönte a tervbemutatót és gratulált a gyors és igényes munkához.

**Bolfánné Simon Ágnes:** Érdeklődött, hány méteren belül kell elhelyezni a parkolókat?

**Rumi Imre:** Az önkormányzat HÉSZ módosítás előtt áll, melynek részét képezi a Ritsmann általános iskola is. Eddig arról egyeztettek a várostervezőkkel, hogy a szükséges parkolók 50%-át kellene telken belül elhelyezni, a fennmaradó 50%-ot pedig 200 méteren belül. Ez az új funkciók miatti többletparkolókra vonatkozik nyilván. Ebben szükség van egy bizottsági és képviselő-testületi állásfoglalásra, hogy a parkolókkal kapcsolatban egyéb kedvezmények is beépítésre kerüljenek a HÉSZ-be vagy sem. Lehetőséget lát arra, hogy a gépjárműmentesség megvalósuljon az iskola területén belül és helyette egy minél nagyobb kerékpártárolót lehetne kialakítani. Hozzátette, amit a tervezők letettek az asztalra, az egy rendkívül magas színvonalú építészeti munka.

**Kószó József:** Kérte, a helyi rendelet módosításában az szerepeljen, hogy a parkolóhelyek 100%-a telken kívül kerüljön elhelyezésre.

**Rumi Imre:** Javasolta megkérdezni az ülésen jelenlévő Koszorú Lajos várostervezőt, mi az álláspontja egyrészt a parkoló kérdéstről, másrészt az egyéb paraméterek tekintetében.

**Koszorú Lajos:** Úgy véli, a szabályozási tervben az 50-50% elfogadható lehet. Végig kell gondolni, hogy a környékbeli szűk utcákban hol lehet a parkolót elhelyezni. Az OTÉK előírja, hogy a létesítményekhez szükséges parkolót telken belül kell elhelyezni. A helyi önkormányzat ezt eltérően szabályozhatja. Szükség van egy közlekedési vizsgálatra, meg foglalkozik azzal, van-e olyan terület, ahol ki lehet jelölni ezeket a parkolókat. A paramétereket tekintve jelenleg a 30% zöldfelületi arány ütközik a telepítési elképzeléssel.

**Kószó József:** A jogszabályi környezet nagyon szigorúan és nagyon helyesen előírja azt, mekkora pihenő- és játszóterületet kell biztosítani a gyerekeknek. Fontos, hogy ezt a területet ne csökkentsük. Nagyon fontos a szabályozási terv módosításakor, hogy minden olyan paramétert megfelelően kezeljünk, ami támogatja az iskola bővítését. Felsorolta a kiemelten fontos tételeket. A terepszint feletti beépítési mértékénél javasolták az 50%-os

beépítés lehetővé tételét. A jelenlegi terv 43% beépítést mutat, azonban a jövőben még szükség lehet bármilyen módosításra, további igények megvalósítására. Tudomása szerint jelenleg 30% az előírt minimális zöldfelületi mutató, mely képtelenség, hogy megmaradjon a fejlesztés mellett. Kérték, hogy az országos legfelső szabályozás által lehetővé tett minimum 10%-os előírásra kerüljön módosításra. Hangsúlyozta, ezáltal nem a játszófelület lesz 10%, hanem a ténylegesen fás, füves terület. A jelenlegi tervben a tiszta zöldfelület aránya kb. 20%. A projekt szintterületi mutató előírása jelenleg 0,3, melyet a jelenlegi iskolaépület el is foglal, így a bővítéssel legalább 0,8-ra kellene megemelni. A főépítész korábban javasolta az érték 1,2-ra való módosításának lehetőségét, mely tökéletesen megfelel a jövőbeni esetleges fejlesztések szempontjából. Az épületmagasság nem igényel változtatást, a projekt számára tökéletesen megfelel a jelenlegi 12,5 méteres előírás. A parkolás viszont egy nagyon kényes és nehéz kérdés. Az önkormányzatnak joga van meghatározni, milyen módon kell a szükséges parkolószámot biztosítani. Az iskolánál az 50%-os telken belüli parkoló elhelyezést egy terepszint alatti parkoló kialakításával lehetne megvalósítani, amennyiben a forrás rendelkezésre áll erre a célra. Tehát azt javasolja, hogy a többlet parkolóhelyek 100%-a iskolatelken kívül kerüljön elhelyezésre.

**Nánási Tamás:** Érdeklődött, hogy az ezzel kapcsolatos elvi állásfoglalást már a jelen napirendnél, az ismertett tervek jóváhagyásával egyidejűleg tegye meg a bizottság? Vagy pedig meg lehet várni a közlekedési vizsgálat eredményét?

**Rumi Imre:** Véleménye szerint a HÉSZ módosítás miatt a kérdésben most kell határozott állást foglalnia a bizottságnak.

**Nánási Tamás:** Javasolta, hogy a bizottság támogassa a többlet parkolóhelyek telken kívüli elhelyezését, amennyiben a közlekedési vizsgálat ennek lehetőségét kimutatja.

**Sabján Csilla:** Érdeklődött, amennyiben elfogadásra kerül a HÉSZ módosítás, a későbbiekben ez változtatható-e? A tárgyban szereplő projektek részéről szorgalmazná, hogy a HÉSZ módosításnál a tárgyban mielőbb döntés szülessen. Egyetért az iskolatelken kívüli parkolóhelyek létrehozásával. Felhívta a figyelmet arra, hogy forgalomtechnikával nagyon sok mindent lehetne szabályozni, mely szintén bizottsági és képviselő-testületi hatáskör.

**Kószó József:** A HÉSZ módosítás szempontjából megfontolásra javasolja a reggeli közlekedési csúcsok idejére a főbejárat előtt kötelezően biztosítandó, néhány perces megállásra korlátozó gyermek kirakó és felvevő hely kialakítását. Ez szakmailag egy nagyon jó megoldás a forgalomtechnikai közlekedési szabályozás terén.

**Rumi Imre:** Elfogadhatónak tartja azt a javaslatot, hogy a HÉSZ engedje meg, hogy telken kívül lehessen elhelyezni az összes parkolót. Ez nyilván a projekt megvalósítása során megváltozhat, nem HÉSZ előírási szinten, hanem projekt szinten. A kiss&drive megállóhelyek előírásával nem ért egyet. Ha az az irány, hogy a terület minél inkább gépjárműmentes legyen, akkor ne írjuk elő, hogy kötelező ilyen létesíteni. Ezt bízzuk arra a közlekedési vizsgálatra, amely majd megalapozza ezt a döntést. Keresni kell azt a megoldást, miképpen lehetne kiszorítani a gépjárműveket erről a területről minél inkább. A HÉSZ módosítás miatt megengedhető teljes mértékben telken kívül, annak 200 méteres körzetében lehessen kialakítani parkolókat. A projekt továbbtervezése során pedig vizsgálni kell, miképpen lehet minél jobban megoldani a közlekedési kapcsolatokat.

**Nánási Tamás:** Elfogadhatónak tartja a főépítész által elmondottakat. Indítványozta, hogy a bizottsági határozati javaslat kerüljön kiegészítésre azzal, hogy a többletparkolók a telken kívül kerüljenek kialakításra, ugyanakkor a projekt tervezése során készüljön közlekedési, forgalomtechnikai vizsgálat, amely arra irányul, hogy a környék hogyan tehető gépjármű-

mentessé, illetve kevésbé forgalmassá. Mindez kulcskérdés lesz a projekt megvalósítása során. Tekintettel arra, hogy további kérdés, javaslat, hozzászólás nem merült fel, a vitát lezárta és szavazásra bocsátotta a tárgyban készült határozati javaslat elfogadását a fent megfogalmazott kiegészítéssel együtt.

### **Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

### **Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának 50/2020. (II.26.) határozata**

#### **A Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Iskola fejlesztéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Iskola fejlesztéséről és a vázlatterv benyújtásáról szóló előterjesztést és elfogadásra javasolja a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola fejlesztési koncepciójával összefüggő jelenleg bemutatott vázlattervet az alábbi kiegészítésekkel:

A Bizottság támogatja a többlet parkolóhelyek 100%-ának iskolatelken kívüli elhelyezését, ugyanakkor a projekt tervezése során kéri azon közlekedési, forgalomtechnikai vizsgálatok mielőbbi megtételét, amelyek arra irányulnak, hogyan alakítható a jövőben az általános iskola környékének közlekedése gépjárműmentessé, illetve kevésbé forgalmassá.

#### **2) Változtatási tilalom elrendeléséről a Schulteisz-kanyar területére**

**Nánási Tamás:** Rövid tájékoztatást kért a főépítéstől a változtatási tilalom háttéréről.

**Rumi Imre:** Felmerült, hogy a Schulteisz-kanyar esetében ismételten felül kellene vizsgálni a városrendezési paramétereket, illetve azt, milyen módon fogalmazzuk meg a természetvédelmi védettséget. Mivel a témakört alaposabban át kellene gondolni, javasolja a változtatási tilalom elrendelését, mely ideiglenes jellegű tilalmat jelent, egészen a következő HÉSZ módosítás jóváhagyásáig vagy maximum három évig.

**Tarjáni István:** A közmeghallgatással egybekötött képviselő-testületi ülésen a Szövetség Biatorbágyért Egyesület kérte, hogy erre a területre a képviselő-testület rendeljen el változtatási tilalmat. Mivel mindez közmeghallgatáson nem lehetséges, azt az ígéretet tette, hogy a következő, februári képviselő-testületi ülésen lesz erre lehetőség, és ezért került a napirend betervezésre a bizottság elé.

**Nánási Tamás:** Az egész terület újragondolását javasolja a bizottságnak. Érkezett hozzá a tulajdonosi körtől egy olyan kérdés, miszerint ott egy telekkialakítási szándékuk is lenne, melyet akadályoz-e ez a változtatási tilalom? Ezzel kapcsolatban szeretne választ kérni.

**Tarjáni István:** A változtatási tilalom elrendelése időben korlátozott és a rendezési terv hatálybalépéséig tart, ami a következő év elejére tehető a jelenlegi ismeretek szerint.

**Rumi Imre:** A változtatási tilalom ideje alatt telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más építésügyi, hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

**Nánási Tamás:** Tekintettel arra, hogy további kérdés, hozzászólás, javaslat nem merült fel, a vitát lezárta, és elsőként szavazásra bocsátotta a felülvizsgálat megkezdését elrendelő határozati javaslat elfogadását.

#### **Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának  
51/2020. (II.26.) határozata**

#### **A hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatának megindításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy Schulteisz-kanyar megnevezésű, K-Szf-1 különleges szállásférőhely területre vonatkozó változtatási tilalomról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A Bizottság támogatja, hogy Biatorbágy Város Képviselő-testülete a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a Schulteisz-kanyar megnevezésű, K-Szf-1 különleges szállásférőhely területre is kiterjedően megkezdje.

**Nánási Tamás:** Másodjára szavazásra bocsátotta a változtatási tilalomról szóló rendelettervezet elfogadását.

#### **Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának  
52/2020. (II.26.) határozata**

#### **Változtatási tilalom Biatorbágy Schulteisz-kanyar megnevezésű, K-Szf-1 különleges szállásférőhely területre vonatkozóan**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy Schulteisz-kanyar megnevezésű, K-Szf-1 különleges szállásférőhely területre vonatkozó változtatási tilalomról szóló önkormányzati rendelettervezetet, melynek megfelelően támogatja a rendelet megalkotását.

### **3) LIMITLESS PARK telepítési tanulmányáról**

**Nánási Tamás:** Tekintettel arra, hogy kérdés, észrevétel, hozzászólás nem érkezett, a vitát lezárta és szavazásra bocsátotta a tanulmányterv befogadásáról szóló határozati javaslat elfogadását.

## **Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

### **Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának 53/2020. (II.26.) határozata**

#### **Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a LIMITLESS PARK Development Kft. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására, a LIMITLESS PARK Development Kft. részéről érkezett telepítési tanulmányterv befogadásáról és településrendezési szerződés előkészítéséről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

A Bizottság támogatja, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete befogadja a LIMITLESS PARK Development Kft. által benyújtott, HÉSZ módosításról szóló telepítési tanulmánytervet. Biatorbágy hatályos településrendezési eszközeinek módosítására településrendezési szerződés (TRSZ) előkészítését tartja szükségesnek.

Javasolja felkérni a Polgármestert, hogy a TRSZ-t készítse elő és jóváhagyásra terjessze a Képviselő-testület elé.

#### **4) Hatályos településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetési lezárásáról**

**Nánási Tamás:** A napirend több területet is érint, úgymint a közmeghallgatáson ismertetett M1 autópálya 2x3 sávossá való bővítését, a Tudáspark létesítését, továbbá a Ritsmann általános iskola bővítését.

**Rumi Imre:** Tulajdonképpen három témakör részmodosítása zajlik egy eljáráson belül. Alapvetően a Ritsmann általános Iskola ügye az előző napirendi pontban tisztázásra került. Úgy véli, a változtatási igény, amellyel kapcsolatban állást foglalt a bizottság, teljesíthető és a HÉSZ módosítás során ez figyelembe vehető, amennyiben a képviselő-testület is támogatja. Az M1 autópályával kapcsolatban azon kívül, hogy a zajvédelmi fal Páty irányába történő meghosszabbítását kérték, olyan jellegű egyéb észrevétel nem érkezett, amely befolyásolná HÉSZ módosítást. Nyilvánvalóan Páty közigazgatási területére nem állapíthatunk meg semmiféle előírást, noha előnyös lenne, ha a zajvédő fal pátyi területen is folytatódna. A zajvédelmi szakértő elég hosszasan értékelte az ezzel kapcsolatos kérdéseket, és úgy tűnik, a jelenlegi jogszabályok alapján nincs esély arra, hogy a pátyi területen tovább folytatódjon majd a zajvédő fal. A Tudáspark ügye az, amellyel kapcsolatban több észrevétel is érkezett. A Tudáspark projekt keretében elsősorban a sportpályával kapcsolatban érkeztek észrevételek, amelyekre a tervezők reagáltak, és egy módosítási javaslatot fogalmaztak meg az eredeti tervekhez képest. Ezenfelül nagyon sok olyan észrevétel érkezett, amely nem a mostani HÉSZ módosítás keretében kezelhető. Tehát nem a jelen HÉSZ módosításban tudjuk megtenni azt, hogy a jelenlegi tervezési területen kívül egy elkerülő utat javasoljunk, hanem a város teljes területére történő vizsgálat során a településszerkezeti tervben, illetve majd a szabályozási tervben kell megnézni, teljesíthető-e ez az igény vagy sem, illetve miképpen teljesíthető. Ezzel kapcsolatban annyit lehet dönteni, hogy a következő HÉSZ módosításnál ez ténylegesen kerüljön megvizsgálásra. A tervezési területen belüli kérdés az, hogy az új létesítmények, elsősorban

a sportpálya és a lakóterület közötti izoláció hogyan javítható? A tervezők készítettek egy összefoglalót bevezetés címén az anyaghoz, amely kiküldésre került, mely tartalmazza ezeket a főbb kérdéseket.

**Koszorú Lajos:** Összefoglalót tartott az előterjesztéshez kapcsolódó témákban. Javasolta az építési övezeti paraméterek fenntartását, melyek gyakorlatilag nem változtak a partnerségi bemutató óta. Így a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, emellett pedig a parkolók közterületen való elhelyezésének aránya 50%. Lényeges, hogy a telken kívül zöld védősávok kerülnek kialakításra, továbbá javaslatot tettek a labdarúgó pálya K-Ny irányba történő elfordítására, mely által a lakótelkek határától kb. 40-55 méter távolságra kerül a pálya széle. Emellett a szakgimnáziumot is eltolták mind kelet, mind pedig észak irányába, így ez is távolabb került a lakótelkek határától. A futballpálya mellett meghatározásra került az a terület, amely a sportpálya területén zöld felületként alakítandó ki és egy zajvédő domb létesítése is előírásra került. A tömb déli oldalán kettős és hármas fasorok telepítését írja elő a szabályozási terv tanulmánya. A fórumon 75 vélemény hangzott el, a válaszokat igyekeztek a lehető legkörültekintőbb módon megadni.

**Tarjáni István:** Felhívta a figyelmet arra, hogy a bizottság részéről az ugyanarra a területre vonatkozó észrevételekről egyben is lehet szavazást indítani. A sportpálya elhelyezésére vonatkozóan az önkormányzat részéről ígéretet tett arra, hogy még egyszer megvizsgálásra kerül, milyen módon lehetne elhelyezni a város valamely más területén. Mivel ez területszabályozási kérdést konkrétan nem érint, így érdemben nem befolyásolja az előterjesztett döntések meghozatalát.

**Rumi Imre:** A bizottságnak formálisan arról kell javaslatot hozni a képviselő-testület felé, hogy a partnerségi egyeztetést lezárja és a tervező által előkészített válaszokat elfogadja. A Ritsmann általános iskola esetében az iskola területét kiemelt fejlesztési területté kell minősíteni, erről pedig egy külön határozati javaslat került megfogalmazásra.

**Nánási Tamás:** A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozatban a tervezői válaszokat csomagban kívánja szavazásra bocsátani. Mindenképpen szeretné viszont határozatba foglalni, hogy a bizottság szükségesnek tartja megvizsgálni a sportpálya más területen való elhelyezését a település határain belül.

**Tarjáni István:** Kérte a fenti indítvány önálló javaslatként való megfogalmazását, mivel az már nem képezi a partnerségi egyeztetés lezárásának részét.

**Koszorú Lajos:** A Ritsmann általános iskolával kapcsolatban megjegyezte, valóban impozáns és elegáns a bemutatott terv. Azonban megfontolásra ajánlja a bizottság felé, ha a Tudáspark esetében 20%-ban került megállapításra a zöldfelületek aránya, úgy a Ritsmann általános iskola esetében se csökkenjen 10% mértékre, hiszen ugyanarról a funkcióról van szó. Különösen abban az esetben, ha a parkolónövekmény 100%-át telken kívül kívánja a bizottság biztosítani. Hangsúlyozta a közlekedési vizsgálat fontosságát, mivel a környező területen nem olyan könnyű autómentes övezetet kialakítani.

**Nánási Tamás:** Úgy véli, jelenleg arról kell döntést hozni, hogy a Ritsmann iskola környékét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az önkormányzat. A további paraméterek későbbi fázisban igényelnek majd döntést.

**Rumi Imre:** A partnerségi egyeztetésre kiküldésre került egy anyag, amely három témakör városrendezési szabályozását tartalmazta. A Ritsmann iskola esetében a Vt-16 építési övezetre meg voltak fogalmazva építési paraméterek. Ehhez képest az első napirendi pont esetében az építész tervező más paramétereket kért. Koszorú Lajos tulajdonképpen azért vetette föl ezt a témát ismételtelen, mert ő nem ért egyet a 10%-os zöldfelület biztosításával.



Abban az esetben, ha mégis telken belül kell a parkolókat kialakítani, a 20% zöldfelület arány nem lesz megvalósítható, tehát csökkenteni kellene 10%-os mértékre, viszont abban az esetben, ha nem lesz telken belüli parkolás, akkor véleménye szerint automatikusan növekedni fog a zöldfelület az ingatlanon.

**Nánási Tamás:** Ebben az esetben viszont a határozatba javasolja belefoglalni a megváltozott paraméterek elfogadását. Megkérte a főépítészt, tegyen szövegszerű javaslatot a kapcsolódó határozati javaslat kiegészítésére.

A bizottság elnöke rövid technikai szünetet rendelt el.

SZÜNET (16:43-16:47)

**Rumi Imre:** A második döntéshez kapcsolódó határozati javaslat 1. pontját a következőképpen ajánlotta megváltoztatni: „a Képviselő-testület a partnerségi egyeztetésen – a lakossági fórumon szóban, illetve azt követő nyolc napon belül írásban – beérkezett jelen eljárást érintő településrendezési eszközök módosításhoz tartozó észrevételekre adott tervezői válaszokat elfogadja és a mellékletben foglalt válaszokat adja az alábbi kiegészítéssel: a Vt-16 építési övezet a következő építési paraméterekkel legyen előkészítve: Beépítettség maximum: 50%, Zöldfelület minimum: 10%, Gk. parkolók telken kívül kialakíthatók.” Ennyi módosítást kért a tervező, mert a többi paraméter megfelelt az előterjesztett módon.

**Nánási Tamás:** Tekintettel arra, hogy további kérdés, észrevétel, hozzászólás nem érkezett, a vitát lezárta és szavazásra bocsátotta az első határozati javaslat elfogadását, mely a Ritsmann általános iskola fejlesztése érdekében annak kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szól.

### **Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának  
54/2020. (II.26.) határozata**

### **Biatorbágy Ritsmann Pál Általános Iskola fejlesztéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy M1 autópálya 2x3 sávusra bővítése, a Tudáspark létesítése és a Ritsmann Pál általános iskola bővítése miatti, hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló előterjesztést, mely alapján a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola fejlesztése kapcsán az alábbi határozatot hozta:

A Bizottság támogatja, hogy Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Ritsmann Pál általános iskola fejlesztése érdekében az iskola telkét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítsa.

Javasolta felkérni a polgármestert, hogy Ritsmann Pál általános iskola fejlesztése érdekében a településrendezési eszközök módosítását készítse elő, azok egyeztetési eljárásának lebonyolításáról, az M1 autópálya 2x3 sávusra bővítése és a Biatorbágyi Tudáspark létesítése miatti módosítási eljárással egyidejűleg gondoskodjon, és mielőbb terjessze jóváhagyásra a Képviselő-testület elé.

**Nánási Tamás:** Másodjára szavazásra bocsátotta a partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozati javaslatot a Rumi Imre által tett kiegészítéssel egybevéve.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának  
55/2020. (II.26.) határozata**

**Biatorbágy M1 autópálya 2x3 sávossá bővítése, Tudáspark létesítése és Ritsmann Pál általános iskola bővítése miatti, hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy M1 autópálya 2x3 sávossá bővítése, a Tudáspark létesítése és a Ritsmann Pál általános iskola bővítése miatti, hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárása során megtartott partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló előterjesztést, mely alapján a Ritsmann Pál Német Nemzetiségi Általános Iskola fejlesztése kapcsán az alábbi határozatot hozta:

- 1) A Bizottság támogatja, hogy a Képviselő-testület a partnerségi egyeztetésen – a lakossági fórumon szóban, illetve azt követő nyolc napon belül írásban – beérkezett jelen eljárást érintő településrendezési eszközök módosításhoz tartozó észrevételekre adott tervezői válaszokat elfogadja és a mellékletben foglalt válaszokat adja **az alábbi kiegészítéssel: A Vt-16 építési övezet a következő építési paraméterekkel legyen előkészítve: Beépítettség maximum: 50%, Zöldfelület minimum: 10%, Gk. parkolók telken kívül kialakíthatók.**
- 2) A Bizottság támogatja, hogy a jelen eljárásban folytatott településrendezési eszközök módosítását nem érintő észrevételeket a Képviselő-testület külön eljárásban tárgyalja meg.
- 3) A Bizottság támogatja, hogy a Képviselő-testület a fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését lezárja, egyúttal kérje fel a polgármestert, hogy a településrendezési eszközök módosítási egyeztetési dokumentációját a fentiek szerint véglegesítse és küldje meg az állami főépítésznek.

**Nánási Tamás:** Harmadjára szavazást rendelt el arról, miszerint a bizottság javasolja a képviselő-testület felé megvizsgálni annak lehetőségét, hová helyezhető el az eredetileg a Tudásparkba tervezett sportpálya a település határain belül.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának  
56/2020. (II.26.) határozata**

**A Tudásparkba tervezett sportpálya elhelyezési lehetőségeinek vizsgálatáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága az általános HÉSZ felülvizsgálata során javasolja és szükségesnek tartja megvizsgálni az eredetileg a Tudásparkba tervezett sportpálya elhelyezési lehetőségeit Biatorbágy közigazgatási területén belül.

**5) A Biatorbágy, 9554/1 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásáról**

**Nánási Tamás:** Tekintettel arra, hogy a napirend kapcsán kérdés, javaslat, hozzászólás nem merült fel, a vitát lezárta és szavazásra bocsátotta a határozati javaslat elfogadását.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen egyhangú szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságának  
57/2020. (II.26.) határozata**

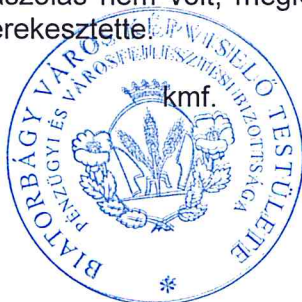
**A Biatorbágy, 9554/1 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy, 9554/1 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a haszonbérleti szerződés megkötését a Biatorbágyi Agrár-Gazda Szövetkezettel, 155.000,- Ft/év összegű haszonbérleti díj ellenében.
2. Javasolja felhatalmazni a polgármestert a haszonbérleti szerződés megkötésére.

**Nánási Tamás:** További hozzászólás nem volt, megköszönte a résztvevők munkáját és a bizottság ülését 16:52 órakor berekesztette.

Nánási Tamás  
bizottsági elnök



ifj. Mohácsy István  
bizottsági tag

