



Város Képviselő-testület

Településfejlesztési Bizottság

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a.,
Telefon: 06 23310-174/242,244, Fax: 06 23 310-135
E-mail: hivatal@biatorbagy.hu www.biatorbagy.hu,

Iktatószám: SZ-51/16/2017

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2017. október 25.** napján 16:15-kor a Városházán megtartott munkaterven kívüli nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Kecskés László	bizottság elnöke
Sólyomvári Béla	bizottsági tag
Cserai Zsolt	bizottsági tag
dr. Kovács András	jegyző
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
dr. Hajdu Boglárka	jegyzőkönyvvezető
Bérces László	beruházási és vagyongazdálkodási osztályvezető
Szakadáti László	alpolgármester
Rumi Imre	főépítész
Győri Ferenc	létesítmény mérnök, Városgondnokság
Koszorú Lajos	Város-Teampannon Kft.
Balassa János	ÉTB

Kecskés László:

Köszönti a bizottság tagjait, a hivatal dolgozóit és az egyes napirendi pontoknál érintett érdeklődőket a településfejlesztési bizottság ülésén. Felkéri Sólyomvári Bélát a jegyzőkönyv hitelesítésére, aki azt elfogadja. A napirend tekintetében az alábbi változtatásokat javasolja: az első napirendi pontként kerüljön tárgyalásra az eredetileg 3. napirendi pontként jelölt, Településképi Arculati kézikönyvről és a Településképi Rendeletről szóló napirendi pont. A zárt napirendi pontok közé javasolja felvenni, 6. napirendi pontként Biatorbágy Város területén hó-eltakarítási és síkosság-mentesítési feladatok ellátása tárgyában indult közbeszerzési eljárás elbírálásáról szólót. Javasolja, hogy ezt követően a kiküldött meghívóban szereplő sorrendben kerüljenek tárgyalásra a napirendi pontok.

Kecskés László: További kérés, kérdés nem lévén, a fenti módosításokkal teszi fel szavazásra a napirendet:

Szavazás:

A bizottság 3 igen szavazattal, egyhangúan (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) elfogadta a napirendet.

Napirendi pontok:

- 1.) Településképi Arculati Kézikönyvről és a Településképi Rendeletről
- 2.) A pátyi úti telephelynek a Városgondnokság részére történő megtervezéséről
- 3.) Beépítésre nem szánt területek (külterületek), és a hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről
 - a) az ütemtervre vonatkozó ajánlatok elbírálásáról
 - b) a hulladék átadó pontok megtervezéséről
- 4.) A Viadukt SE TAO pályázatáról az iharosi sportpályára
- 5.) Biatorbágy 3612 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról
- 6.) Biatorbágy Város területén hó-eltakarítási és síkosság-mentesítési feladatok ellátása tárgyában indult közbeszerzési eljárás elbírálásáról (zárt)
- 7.) Bírósági perek állásáról (zárt)

1.) Településképi Arculati Kézikönyvről és a Településképi Rendeletről

Rumi Imre: Tisztelettel köszönti a jelenlévőket. A településképi, arculati kézikönyv, és településképi rendelet készítéséről, vagy hát készítésének előzményeiről már néhány alkalommal beszélt bizottsági, illetve képviselő-testületi ülésen, hiszen a tavalyi évben született meg a településképi védelméről szóló törvény, amely picit átírta az építésügyi eljárásoknak a metodikáját, egyfajta paradigmaváltás volt itt az építésügyben az elmúlt években, és nagyon sok minden megváltozott. Alapvetően a legjelentősebb változás az, hogy a településképi előírásokat

a jövőben nem a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, hanem egy úgynevezett településképi rendeletben, amelynek megalapozó dokumentuma a településképi arculati kézikönyv. Ennek a két dokumentációnak az elkészítésére a Város Timpanon Kft-t bízta meg az önkormányzat, a vezető tervezője Koszorú Lajos Ezeknek az új dokumentumoknak, illetve új településrendezési eszközöknek a készítéséhez hagyta jóvá a képviselő-testület a partnerségi egyeztetésről szóló önkormányzati rendeletet, amely alapján az előzetes anyagokról a lakossági fórumot megtartották, és amelynek jegyzőkönyvét megkapták a bizottsági tagok. A munkaközi tervekről, vagy munkaközi dokumentumokról egy megismételt partnerségi egyeztetést szerveznek, amikor nemcsak általánosságban, hanem már konkrét tervezői javaslatokról kéri majd a lakosság, illetve a partnerségben részt vevők véleményét. Azért az a jegyzőkönyv, amely az előzetes tárgyalásról, az előzetes lakossági fórumról szólt az is felvet már nagyon fontos koncepcionális kérdéseket, amelyről a mai gyűlésen beszélni kell. Az arculati kézikönyv alapvetően a város lakóinak szóló olvasókönyv, amely felhívja az itt élők figyelmét a helyi értékeikre, és azt a célt szolgálja, hogy aki ezt végigolvassa, az jobb házat építsen mint amit első gondolta alapján szeretett volna, illetve itt nemcsak házépítésről hanem egy kicsit szélesebb körben, környezetalakításról van szó. Tehát mindenki aki szeretné alakítani, javítani a környezetét vagy hozzáépíteni a meglévő állapothoz valamit az az arculati kézikönyv ismeretében, annak hatására ezt megfontoltabban, jobban tegye mint ahogy ezt első alkalommal elgondolta. Ezért fontos az, hogy olyan módon kerüljön megfogalmazásra ez az arculati kézikönyv, hogy legyen kedvük elolvasni az embereknek és meg is értsék mindazt ami ebben a kézikönyvben szerepel majd. Tehát nyilván szakmai alapokon nyugvó de a társadalom számára, a helyi társadalom számára egyértelműen értelmezhető kiadványról kell beszélni és azt javasolja, hogy ne csak digitális formátumban, hanem majd papír alapú formátumban is legyen kellő számban dokumentálva, hogy minél több háztartásba jusson el. Két olyan kérdéskör merült fel már az előzetes lakossági fórumon is, amiről szerinte érdemes lenne a mai napon részletesebben beszélni, mert befolyásolja jelentősen a további munkát. Az egyik az arculati kézikönyv, illetve településképi rendelet is nyilván sokat fog foglalkozni a helyi értékek védelmével. Tehát a településképi rendelet fel is váltja majd a helyi értékek védelméről szóló jelenleg hatályos önkormányzati rendeletet, és új szabályokat fog megállapítani. Ennek az elkészítéséhez szükséges az értékvizsgálatnak, az értékataszternek az ismételt elkészítése, szerencsére ugyanaz a tervezőiroda készítette korábban az értékatasztert a városban, aki most is foglalkozik a településképi rendelettel. Tehát tulajdonképpen a saját korábbi munkájukat fogják felülvizsgálni. Erről is fog majd Koszorú Lajos beszélni. A jelenleg elkészült dokumentáció több, mint 200 helyi értéket tár fel. Nagyon fontos ezeknek a meglévő, megmaradt helyi értékeknek a védelme, viszont a magas számok miatt egészen biztos, hogy olyan védelmi előírások alapján, amely a jelenleg hatályos önkormányzati rendeletben meg van fogalmazva, nem lehetséges védeni ezeket a létesítményeket, mert óriási társadalmi konfliktust vált ki. Minden héten bejön olyan ingatlan tulajdonos, akinek védett épülete van Biatorbágyon és hát órákon keresztül panaszkodik, hogy nem tud vele mit kezdeni. Pillanatnyilag nem működik az értékek megmentésére, felújítására szolgáló önkormányzati, értékvédelmi alap és attól tart, hogy egy ilyen 200-as számnál nem is fog tudni működni, nem lesz annyi pénz, hogy ilyen több százas nagyságrendben támogassa az önkormányzat a megmaradt, meglévő épületeknek a felújítását, rendbetételét. Ezért az lenne a javaslata a meglévő, védett értékek differenciálása. Tehát legyenek kiemelt, helyi védett értékeink amit tényleg védeni kell, tényleg menteni kell és

nagyon szigorú előírásokat kell ezekre vonatkozóan megalkotni, és legyen olyan, amely védett ugyan, de valamilyen lazább szabályozást kap majd. Tehát kicsit hasonlítana ez a rendszer az országos műemléki védelemre - ott is három kategóriát állapítottak meg -, más, picit más-más szabályok vonatkoznak a három különböző kategóriába tartozó, országosan védett műemlékekre. Azt javasolja, hogy legyen egy kiemelt és egy normál védelem. És a normál védelemnek legyenek lazábbak a szabályai, legalábbis a jelleginél mindenképpen. Ezt megfontolásra és vitára javasolja. A másik ügy, amiben szintén jó lenne egy koncepcionális döntést hozni, mert a településképi rendeletnek egy nagyon fontos része, és hát nemcsak a településképi rendeletnek, hanem talán a mai politikai közéletnek is a reklámhordozókkal kapcsolatos kérdéskör. A településképi védelméről szóló törvény, illetve ez az ominózus 104-es kormányrendelet a településképi rendelet körébe utalta a reklámoknak a helyi szabályozását. Noha a kormányrendelet elég részletes, és a reklámhordozók ellenőrzésére a kormányhivatalt jelölte meg a kormányrendelet, ennek ellenére azért el kellene döntenie, hogy mit szeretne a település reklámok terén látni saját közigazgatási területén belül. Javasolja, hogy ezen a téren minél kevesebbet lásson a város, hogy ha van erre mód. Tehát a kormányrendelet szellemiségének megfelelően nagyon szigorú szabályozást vagy tiltást javasol a reklámok terén, és inkább a cégekre helyezné a hangsúlyt. Megkülönbözteti a kormányrendelet a reklámot és a cégért. A cégér, az egy olyan tájékoztató jellegű tábla, amely az adott ingatlanon, az ott folyó tevékenységről ad tájékoztatást. Tehát nem más ingatlanon végzett tevékenységről - mert az már reklám -, hanem arról a tevékenységről, amit ott végeznek. Például egy gumis műhelyre nyilván ki lehet írni, hogy gumiszerelés, de ezt is szabályozott módon. Szeretné kérni, hogy ebben a két kérdésben valamiféle bizottsági útmutatás szülessen meg a mai napon, hogyha lehetséges, mert a munkát úgy folytatódhatna gördülékenyen. Átadja a szót Koszorú Lajosnak, aki egy kicsit részletesebben beszél arról, hogy a dokumentáció készítésében meddig jutottak el.

Koszorú Lajos: Elkészítették az értékkataszter felülvizsgálatát és kiegészítését, és ennek kapcsán újfent megállapításra került, hogy Biatorbágy azon ritka települések között van, aminek hihetetlen izgalmas értékei vannak, mind építészeti, mind tájilag és mind pedig a tárgyi környezeti kultúráját illetően. Nem véletlen, hogy ilyen vonzó célpont a betelepülők és a hogy mondjam, a nagyvárosi milió árnyékában lakni, élni kívánó emberek között. Nyilván való, hogy ebben a dinamikában az az egyik feladata a településképi eszközrendszer kidolgozásának, hogy valamiféle egyensúlyt teremtsen ezekben a folyamatokban. Több száz éves értékteremtő folyamat zajlik ebben a városban, a szőlőhegyektől kezdve a kastélyokon keresztül, a történelmi veretes porták és a hozzájuk kapcsolódó melléképületek összességét figyelembevéve, nem beszélve arról a jó néhány gazdasági épületről és pincékről, malmokról, más egyebekről, amik itt találhatóak, és a vasúthoz kapcsolódó izgalmas, értékes, emblemikus műtárgyakról. Az értékkataszter felülvizsgálata gyakorlatilag késznek tekinthető. Azt lehet megállapítani, hogy a 2006-ban készült dokumentációhoz képest olyan 15-17 érték tűnt el. Megszűnt. Elbontották, kivágták, betemették a kutat. Tehát nyilvánvaló, ez egy bizonyos értelemben véve veszteség a település számára. Javasolja, hogy ezen kataszterezett értékek továbbra is maradjanak a kataszter mellékletében, tulajdonképpen a település értéktárában, vagy emlékezetében. Az értékkataszter további részei leltárba vették azokat a meglévő védett, helyileg védett épületeket. Azokat a védelemre javasolt épületeket, és azokat az értékeket amelyek nem föltétlenül védettek, de a település szempontjából lényegesek, meghatározó részei egy-egy utcának, egy-

egy városrésznek, a tájékozódásnak és a helyi kötődésnek. Így épül fel ez az értékkataszter és ilyen értelemben ez a Települési arculati kézikönyv 1-es számú melléklete lesz. Fölépítésre került a települési arculati kézikönyv szerkezete, az értéktár bizottság írásos javaslatait is figyelembe véve ezt folyamatosan fejlesztés alatt áll. Ennek a dokumentációnak a szerkezete megfelel az elvárt jogszabályoknak, illetve az ahhoz kapcsolódó útmutatóknak, de nyilván a leglényegesebb része, ami a településkép minőségi formálására vonatkozó ajánlásokat tartalmazza, az a település karakteregységeire - így mondják a jogszabályok, de hát inkább városrészek vagy dűlők vagy településrészek, amik lehatárolásra kerültek -, amiknek a lehatárolása még természetesen nem végleges, várja az észrevételeket. Tíz ilyen városrész került lehatárolásra, van két területi védelem Bián és Torbágyon. Önálló elemként formálódik a városközpont, kiemelten kezeli az anyag az általános kertvárosi területeket, amik azt lehet mondani, hogy az országos léptékeket, meg viszonyítást figyelembe véve egy rendezett és kulturált kiépítésű kertvárosnak mondhatók, akkor is, hogyha egy picit ódivatú, sátortetős, nyeregtes, átépülő, folyamatosan alakuló dolog, de rendezett és jó minőségű, felszerelt lakóterületnek tekinthetők. Megjelent az a modern divatos kertváros a település északi területein, és beszélni kell azon belül egy picit, ez a többlakásos társasházak együtteséről is, és a történeti szőlőhegy is tagolásra került, ahol a présházak, értékes pincés részek lehatárolásra kerültek. Biatorbágy a dinamikájának megfelelően a különböző településrészein igen erős átalakulási, funkcionális és szerkezeti átalakulási nyomásnak van kitéve. Ezt többé-kevésbe jól kezelik a jelenlegi településrendezési eszközök, de nyilván vannak olyan jelentős kiterjedésű területek, ahol ezek nem, tehát nagyon nehezen kezelhetők településpolitikailag és a településrendezési eszközök szintjén is. Külön foglalkozik az elővárosi logisztikai zónával, ugye ami a városnak az északkeleti határvonalát, az autópályára és a vasútra szerveződve adja, valamint az elővárosi multifunkcionális zóna, amit a tóparki lakóiroda kereskedelmi együttesként lehet azonosítani. Az arculati kézikönyv - ahogy a főépítész úr mondta - tájékoztatást nyújt az ingatlan tulajdonosoknak, a helyi fejlesztőknek, befektetőknek, másrészt pedig a településépítési konzultációt is szolgálja jelentős mértékben, ez egy, a településképi rendeletben megállapított helyi jogeszköz lesz, amit a főépítész fog lebonyolítani, és ugye lesznek kötelező, területrészenként kötelező konzultációk, de ez ajánlott, illetve választható a befektetők részéről, hogy tájékoztatást kapjanak. És az arculati kézikönyv végül is mindezekre a területekre és a jellegzetes településképi elemekre, kerítésekre, homlokzatokra, előkertekre, közterekre vonatkozóan a helyi jó példák, és az értékteremtő gyakorlatok összegyűjtésével egy kínálatot mutat be azok számára, akik építeni, fejleszteni akarnak, hogy no lám, lehet ezt így is csinálni, mert ez éppen így szép, vagy jól illeszkedik a környezetbe, és tessék ezt a példát követni, vagy ehhez hasonló módon belenyúlni az itteni folyamatokba. És hát ezt természetesen a reklámhordozókra, a köztárgyakra, műszaki berendezésekre, klíma, minden más ilyen elemre kiterjed amiből találni itt jó példát. Az ajánlásokon és a jó példákon, illetve néhány, apró részen dolgozni kell de ez a munkarész is elég jól áll. Van a településképi rendelet, ami azért nagyon lényeges mert ugye a helyi önkormányzatoknak az építéshatósági, illetve a településépítési folyamatokra való ráhatása és a ráhatása a legutóbbi idők jogszabályváltozásai következtében elég jelentősen hogy mondjam lecsökkent de ugyanakkor ez a településképi rendelet és az ebben megfogalmazható, önkormányzati eszközök lehetővé teszik azt, hogy az önkormányzat mégiscsak hatással legyen a településen zajló építési fejlesztési folyamatokra összességében, és a településképi vonatkozásainak a tekintetében is, körülbelül 10-e körülre kialakul az a

rendelettervezet, amiben megfogalmazásra kerülnek azok a kérdések, amik egyrészt szakmapolitikaiak, másrészt pedig várospolitikaiak. Ebben majd együtt dolgozik a hivatali kollégákkal. Köszöni szépen!

Szakadáti László: Tisztelettel köszönti a jelenlévőket, egyrészt válaszolna Imrének erre a két kérdésére, vagy legalább is hogy ő hogy látja, ha jól értette az értékeket két csoportba jelölte meg sorolni. Az egyik a kiemelt védelme, a másik pedig egy - mondjuk úgy - a normál védelem alatt állók értéke. Erre minden bizonnyal szükség lesz, ezt alapvetően jónak tartja, hogy ez így nézzen ki. Még annyit tenne hozzá, hogy egy rugalmas átmenetet is képezzenek a kettő között, hiszen életszerűnek kell ennek lennie, nem pedig egy ilyen vasba öntött változat. És elképzelhető, hogy az élet majd ugye módosításokat kíván meg az értékbesoroláson, és ugye nem kell abba belehalni, hogy egy ilyen tág, de nagyon fontos területe az életnek, mint az értékek, azok mozognak, élni akarnak, hogy így mondja, és ide vagy oda szeretnének tartozni. Ki tudja, hogy fogják szemlélni a világot öt év múlva, tíz év múlva? Tehát jónak tartja ezt alapvetően, ezt a kétféle szemléletet, és legyen közöttük egyfajta rugalmasabb átmenet, ha az élet úgy hozza. A másik, a reklámhordozók ügyében is jónak tartja azt az alapszemléletet, hogy minél kevesebbet lássanak, és azt lássák, amit önmagára felhívja a figyelmet, a tevékenységére. Itt is megkülönböztetett figyelemmel legyenek arra, hogy értékcentrikus legyen! Mit tesz hozzá az élethez az adott cég? És kerülje a felesleges díszítést, kerülje a felesleges cifrázkodást - hogy így mondja -, hiszen bármi, ami túlburjánzik önmagán, akár csak az emberi testben a sejtek, ugye, hogyha túlburjánzanak, mint ahogy mindig burjánzanak, de ha aránytalan mértékben, akkor az ember meghal tőle, megbetegszik, ha a karbantartott változatban él, akkor sokáig él, tehát semmilyen területe az életnek nem jó, ha túlburjánzik, így hát a kereskedelem, a reklám és egyéb sem jó ha túlburjánzik. Ugyanakkor helye van természetesen az életben és jónak tartja ezt, hogy ne törekedjen egy gazdagításra, egy növelésre, hanem arra a célszerűsége, ami abból áll, hogy az illető cég meg akarja mutatni magát, illetve egy adott vásárló pedig meg akarja találni azt a céget, hogy hol árulják azt a valamit, vagy azt a szolgáltatást hol nyújtják, és ennek legyen egy egészséges egyensúlya. Tehát ennyit a feltett kérdésre. Ami elhangzott, azokkal kapcsolatban lenne néhány észrevétele. Azt veszi észre, így Értéktár Bizottság anyagát is ismerve és értékképzésről, hogy állandóan és nagyon letapad az építészetnél. Nem mond semmi rosszat én az építészeti értékekre, csak ugye ha, az fejében legalábbis úgy van, hogy háromféle nagy csoportot bír nyilvántartani. Az egyik az épített környezet, ide tartoznak ugye az épületeink is, a másik a társadalmi környezet, ide tartozik egy jó néptáncegyüttes vagy egy népművészeti csoport vagy egy futballcsapat vagy egy márkás bor vagy egy, sokféle dolog. Tehát a társadalmi környezet, egy intézmény, bocsánat, egy márkás intézmény, egy művészeti iskola és a harmadik a természeti környezet. Erre szeretne rátérni egy kicsit. Itt nagyon szép és dicsérő szavakat hallott, hogy Biatorbágy milyen szép dolgokat művel. Ő azért szigorúbb és azt kell mondja, hogy a természeti környezetet elhanyagolásra került. Nemcsak 1990 óta hanem talán már az '50-es évek óta ahogy Budapestre sok ember jött dolgozni az építőiparba azok kerültek Biatorbágyra, átalakult a korábbi hagyományos, több száz évig fennálló szőlőskert és rengeteg kárt okozott. Tehát azt gondolja, hogy a természeti környezet méltóságának visszaállítása című fejezettel rendelkezni kellene tartósan, kitartóan, szívósan, több tíz vagy száz évig. A természeti környezet méltóságának természetesnek kéne lenni, nem pedig erőszakoltnak, hiszen nyilvánvaló, hogy ebből ért el az ember idáig, mostan vannak gépek, és

most vannak olyan eszközök, amelyek alapján talán megfelelnek arról, hogy honnan is jött, ezt azonban nem szabad elfelejteni. Éppen úgy csak hevenyészve, a térkép alapján megnézte, hogy az Ürgehegy, Öreghegy, Kutyahegy, Szarvashegy terület, az körülbelül 400 hektáros, a Katalin-hegyünk körülbelül 100 hektáros, a Peca-tó megint 100 hektáros, csak ilyen gólya perspektívából, tehát körülbelül 600 hektár az, amelyik vagy üdülőövezet-szerű, vagy pedig mezőgazdasági kiskert övezet. Ezeknek a tudatos felújítása, átszellemesítése, visszaállítani bennük a művelés erkölcsét, ez nagyon fontos lenne. Elhangzott itt az a rész, ugye, erre vonatkozóan, hogy présházás területek, pincés részek stb. Ennek kapcsán pedig azt említené meg, hogy valójában önállóan jelölik meg állandóan ezekben a munkákban a materiális szemléletet. Tehát ez, tehát nem az, hogy materiális szemlélet van, hanem az, hogy önállóan jelölik meg a materiális szemléletet, mintha nem lenne más, ami szerinte hiba. Az az értékszemplélet nem lehet teljes körű, amelyikben nincs szakreális mélység, magasságszemlélet. Ez most már nagyon határozottan jelenik meg a világban, ezért nagyon határozottan ide is be kell hozni. Ennek át kell hassa ezt a területet. Hát ha most visszatér a szakreális szemléletre és a természet méltóságának visszaállítására, akkor itt megemlítené a földanya-tiszteletet, az ökológia-területet, a biokertészetet stb., stb. Természetesen hozzátartozik azok a materiális területek is, mint a környezetvédelem vagy a természetvédelem klasszikus részei. Nem egymásnak ellentmondó, vagy egymást kizáró folyamatokról beszél, ezek így együtt mind szükségesek, egyedül a szakralitás szokott kimaradni belőle, mintegy az ember megfelelnek önmagáról, és önmaga kicsoda-micsoda létéről, illetve a természeti környezetünk ezzel az erővel kell megjelenjen, mert évtizedeket tettünk tönkre, évtizedek alatt jutott el oda, ahol van, és valószínűleg évtizedekre lesz szükség, hogy ez visszaálljon. És szeretné, ha ez egy ilyen anyagban megjelenne. Most amit mondott, nyilvánvalóan arról hangfelvétel készült, és a jegyzőkönyvben benne lesz - tehát ha valami kimaradt, akkor nyilván lehet reprodukálni -, ezt csak azért mondja, hogy én se tudok mindig mindent kétszer elmondani ugyanúgy, biztos, hogy másképpen. Ezt tenné hozzá ehhez az arculati kézikönyvhöz, ezeket a területeket látja egy kicsit halványabbnak, mert beéri azzal az anyag, hogy környezetvédelem, beéri azzal, hogy pince, présházásdi. A présház az már csak az a forma, ami megjeleníti annak a szakralitását, hát van egy gyönyörű könyv, A magyar bor útja című könyv, Somlósi Lajos és sok rangos szerzőnek a szerzőknek a munkáiból, fotóval és képpel, szombathelyi kiadó, egyéni kiadásban. Nagyon gyönyörűen fogják meg ezt a részt, most ami ebből a természetvédelemből erre a bizonyos szőlő- és bortermelesre és annak szakralitására utal. Köszöni szépen.

Sólyomvári Béla: Üdvözl minden jelenlévőt. Teljes mértékben támogatja a reklámok visszaszorítását, mert értéktelenek és rondák. Támogatja a cégek használatát.

Dr. Kovács András: Kéri, hogy a reklámhordozók elhelyezéséről szóló aktuális rendelet tervező urakkal beszéljék át, mivel az integrálódni fog a most tárgyalt rendelet szövegébe.

Cserei Zsolt: Köszöni e jelenlévőket. Támogatja a reklámok lehető legnagyobb mértékű visszaszorítását a városban, a cégek szabályozott megjelenésű használatát támogatja.

Rumi Imre: Köszöni a hozzászólásokat, üdvözl, hogy az övével egyező véleményeket hall. Az értéktár bizottság megjegyzéseit, véleményét igyekeztek figyelembe venni, további tárgyalások várhatók még velük. Alpolgármester úr véleményére reflektálva, ő spirituális térnek hívja, de szakrálisnak is nevezhető. Országos szakmai vita bontakozott ki a természeti értékek

tekintetében. olyan mélyen nem lehet foglalkozni vele, mint az építészeti környezettel, de fontos előírásokat kell lefektetni ebben a kérdésben is.

Balassa János: Szeretettel üdvözi a megjelenteket. Véleménye szerint nem az baj, hogy túl sok a védett ingatlan, sőt, szerinte sokkal több lehetne, hanem szükség volna olyan anyagi háttérre, ami lehetővé tenné ezeknek az ingatlanoknak a megfelelő minőségű felújítását, támogatva abban a tulajdonosokat. A pénzügyi támogatás nem tudja, milyen súllyal fog szerepelni a rendeletben, de szerinte markáns megfogalmazásra van szükség. Egyetért azzal, hogy előírások kerülnek a rendeletbe az építési mód, anyag tekintetében, de mi van abban az esetben, ha nem tartja be az építő ezeket? Lesz megfelelően erős szankció rendszer mögötte? Jelenleg is több olyan épület épül a településen, amelyek nyilvánvalóan megszegik a helyi építési szabályokat. Kérdése még, hogy a védett épületeknél hogy fogja főépítész úr a két típust differenciálni?

Rumi Imre: Nem tudja pontosan hogyan, de meg fogja kísérelni a differenciálást, ha állami szinten sikerült, reméli, nekik is fog.

Kecskés László: További kérdés, észrevétel nem lévén, a vitát lezárta, az alábbi határozati javaslatokat teszi fel szavazásra:

Szavazás:

A bizottság 3 igen egybehangzó szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának**

156/2017. (X. 25.) határozata

Biatorbágy Város védendő épületeiről

Biatorbágy Város Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága a Településképi Arculati Kézikönyv leendő tartalmának megvitatása eredményeképpen a Biatorbágy Város területén lévő védendő épületek értékelésére javasolja két besorolási csoport bevezetését: a kiemelten védett épületek, illetve a normál védettségű épületekét. Javasolja továbbá a két csoport közötti rugalmas átjárhatóság biztosítását.

Szavazás:

A bizottság 3 igen egybehangzó szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának**

157/2017. (X. 25.) határozata

Biatorbágy Város területén elhelyezhető reklámhordozókról

Biatorbágy Város Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága a Településképi Arculati Kézikönyv leendő tartalmának megvitatása eredményeképpen a Biatorbágy Város területén elhelyezhető reklámhordozókkal kapcsolatosan:

1. Javasolja a jogszabályok által megengedett legkevesebb számú, legkisebb méretű reklámfelületek megjelenését a városban.
2. Javasolja a cégek használatának előnyben részesítését, azaz a saját területen, saját tevékenység hirdetésének lehetőségét. Javasolja a cégek használatának arculati szabályozását a Kézikönyvben.

Szavazás:

A bizottság 3 igen egybehangzó szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának

158/2017. (X. 25.) határozata

Biatorbágy Város természeti értékeiről

Biatorbágy Város Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága a Településképi Arculati Kézikönyv leendő tartalmának megvitatása eredményeképpen a Biatorbágy Város természeti értékeivel kapcsolatosan:

1. Javasolja a természeti értékek méltóságának visszaállításának szükségességét és megoldását az Arculati Kézikönyv részévé tenni.
2. A materiális hozzáálláson kívül a Kézikönyv szellemiségének részévé tenni a spirituális megközelítés gyakorlati alkalmazását.

2.) A pátyi úti telephelynek a Városgondnokság részére történő megtervezéséről

Szakadati László: A telephely végső kialakítása ebben a tervben most nincsen benne, a kerítésépítés, a kombájnjavító acélszerkezet Biáról való áttelepítése, az ahhoz szükséges alap építése, illetve csarnokká építése. A közművek tekintetében annak tervezését tartalmazza, tehát ez a telephely tekintetében a kezdő lépéseket tartalmazza. Javasolja, amellett, hogy nagyon fontosnak tartja a megvalósulását, hogy a 2018-as költségvetésbe lehetőleg kerüljön be keretösszegként.

Kecskés László: Szavazásra teszi fel Szakadáti László javaslatával kiegészítve:

Szavazás:

A bizottság egyhangúan, 3 igen szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának
159/2017. (X. 25.) határozata**

**A Pátyi úti telephelynek a Városgondnokság részére történő
megtervezéséről**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága Pátyi út telephelynek a Városgondnokság részére történő megtervezésével kapcsolatban:

- 1) javasolj, hogy a Biatorbágy 017/5, 020/56 hrsz-ú ingatlanokon Városgondnokság részére telephely kerüljön kialakításra
- 2) a kialakításának elindítására bruttó 16 millió forint pénzügyi keret biztosítását javasolja,
- 3) a pénzügyi keretet a 2018. évi költségvetésbe betervezni javasolja.

3.) Beépítésre nem szánt területek (külterületek), és a hétfélig házas üdülőterületek fejlesztéséről

- a) az ütemtervre vonatkozó ajánlatok elbírálásáról
- b) a hulladék átadó pontok megtervezéséről

Szakadáti László: Talán ismeretes, hogy nyáron, nyár közepén - még júniusi testületi döntést követően, amelyik meghatározott egy egyeztetést a lakossággal -, történt egy egyeztetés, és egy, tulajdonképpen az ő igényeiket is egy kicsit visszanyeső megegyezés született, amelyiket egy ütemterv tartalmaz arra vonatkozóan, hogy milyen módon lehet fejleszteni a Katalin hegyet úgy, hogy az ne okozzon sem városi nagyterhelést, sem a lakosságnak erőltetett megterhelést, és mégis elindítsa ezt a területet abba az irányba, amelyik már a XXI. századra jellemző, vagyis, hogy egészséges ivóvízhez jusson ez a terület. Polgármester úr úgy látta jónak, ha ezt az ütemtervet még egy külső szakértő cég átnézi, megvizsgálja, bizonyos költségeit jobban előrevetíti, jobban megfogalmazza, és ezt tartalmazza a mellékelt anyag, és elő van készítve, ugye 3 ajánlatot kért a hivatal ebből a célból, és úgy tűnik, hogy a javaslat szerint, az előterjesztés szerint ez jól körbe van határolva, tehát a vállalási szöveg, az ajánlati szöveg az elég pontosan tükrözi azt, amiben a lakossággal is megegyeztek. Itt csak azért tér erre ki, mert természetesen lehetne újrakorrigálni a lakossággal való viszont is, és bizonyos feltételeket, de ha nem szükséges, akkor nem érdemes további bonyodalmakat támasztani. Azt gondolja, hogy az anyag elkészül december 20-ára, ahogy ebben a vállalásban benne van. Az azt jelenti, hogy ebben az év végén meg lehet vele ismerkedni, a januári bizottsági körbe bekerülhet értékítéletképpen, és a februári költségvetés számára pedig szintén a költségvetés

tárgyalásakor meghatározható azt az ütemterv szerinti ütemszámot, és azt a költséget, amit a jövő évre vállalható ebből. Ennek éppen az a lényege, hogy azért áll ütemekből, hogy ne egy évre koncentráljon ebben a kérdésben, lehet, hogy még csak nem is két év. Itt az a nagyon fontos szempont, hogy jövőre elinduljon az ütemterv szerinti cselekvés. Ennek olyan kezdeti lépései vannak, mint egy geodéziai felmérés megrendelése azokra a területekre, amelyre nincs. Miért? Hogy a közterületeket pontosan tudni lehessen, hogy mettől meddig tart, és tisztázni lehessen azokat a vitás pontokat, ahol önkormányzati terület csúszik magánterületre, illetve magánterület csúszik önkormányzati területre. Ezek tisztázását követően, ennek következtében, tehát a geodéziai felmérést követően, illetve következő lépésként jöhetne a vízvezetéktervnek, az engedélyezett tervnek az elkészítése. Ha még erre is futná a jövő évben, akkor szerintem ez egy szép lépés lenne, ha eddig eljutna terv megvalósítása, és eközben kellene kimunkálni a beruházás pénzügyi alapjait, amely elméleti munka. Tehát, nem anyagiakat kíván, hanem elméleti munka. Tájékozottságot, esetleg kormányzati pályázatok is lesznek, mint ahogy máris vannak, csak nem önkormányzati, hanem állami vízművek részére. Tehát, így megmozdulna ennek a területnek a 60 év eléggé megrögzült, bebetonozott jellege, és az ütemterv 1.2. esetleg 3. lépését megtudná jövőre valósítani az önkormányzat. Hogy mennyi tud megvalósulni, az valóban a költségvetés tárgyalásakor fog beélesedni, hogy mennyi pénzt lehet erre áldozni. Addigra lehet ezekre nyilván ajánlatot kérni. Mind a geodéziai felmérés, mind a vízterv készítésre, engedélyezési eljárásra. Tehát, konkrét számok állnának rendelkezésre arra, hogy mennyiben terhelné meg ez a költségvetést. Ez az a terület, ahol az önkormányzati területtel foglalkozik, tehát itt még nincsenek a lakók terhelve, bevonva. Az építési költségnél természetesen itt számítani kell a lakosság anyagi vállalására is. De ez már a jövő zenéje. Javasolja a bizottságnak, hogy ezt az ajánlatot, amelyik itt van, azt fogadja el, hogy ez a munka elkészülhessen, elháruljanak az utolsó félreértések és akadályok az elől, hogy ez az ütemterv aztán az önkormányzaton belül is véglegesedjen. És aztán a konkrét lehetőségektől függően lehet továbbhaladni ezen a területen. Az önkormányzatot semmilyen olyan kényszer nem sodorja, amelyik alapján olyat vállaljon, amit nem bír, vagy túl nehéz lenne. Amit bír majd, és amit vállalhat majd, ez pedig a jövő évi januári, februári üléseken alakulna ki az elkészült anyag tartalmától függően. Köszöni szépen.

Kecskés László: A határozati javaslatot teszi fel szavazásra:

Szavazás:

A bizottság egyhangúan, 3 igen szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának

160/2017. (X. 25.) határozata

Beépítésre nem szánt területek (külterületek), és a hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről

Az ütemtervre vonatkozó ajánlatok elbírálásáról

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága:

1. ajánlata alapján megbízni az Értéktérkép Gazdasági Tervező és Tanácsadó Kft-t, hogy adott ajánlata alapján készítsen megvalósíthatósági tanulmányt a Katalin-hegy, és a Pecató vízellátás, és szennyvízkezelés lehetőségeiről,
2. a megvalósíthatósági tanulmány tekintetében javasolja, hogy az tartalmazza a közmű-üzemeltetőkkel történő egyeztetéseket, a nyilatkozatok beszerzését, a Katalin-hegy és a Pecató beruházások szervezeti és pénzügyi feltételeit, térjen ki a fejlesztések várható hatásaira az egyes területeken és a város egészére,
3. felhatalmazni javasolja a Polgármestert a megbízási szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Kecskés László: A második része az előterjesztésnek a hulladéktároló pontok megtervezése és kivitelezése.

Szakadati László: A szemétszállítás - mondhatjuk azt, hogy - 90 %-ban jól működik Biatorbágyon, 10 %-ban nem jól működik. Ezeket jelzik azok a szeméthalmok, azok a területek amelyen az önkormányzat nem tudott úrrá lenni. A cél, hogy a lakók számára mindenképpen lehessen olyan megoldást kínálni, hogy be tudja tartani a törvényt, ugye a törvény előírja mind a szemétszállító cég, mind az önkormányzat, mind pedig a lakók számára, hogy gondoskodjanak a szemét elszállításáról. Viszont, ha a lakó számára nem megy oda a szemétszállító cég, nem tudja megközelíteni - ez egyébként a szerződésben az önkormányzattal való, önkormányzat feladataként van feltüntetve -, tehát a szemétszállító cég az önkormányzattól várja, hogy minden akadályt elhárítson az útból, mégis olyan helyzet jön létre, szűk utak miatt, esetleg sáros utak miatt, tehát hogy nem tud odamenni a szemétszállító cég, akkor mi történjen? Most ezek azok a területek, amelyek ellátatlanok, és így szabálytalanul valahova lerakják a szemétjüket, és az megjelenik olyan helyen, ahol nem lehet vele mit csinálni. Tehát útjában valami olyan akadályok vannak, amelyek útjában vannak annak, hogy szerződést kössön az a terület is. Hozzá kell tenni, hogy ahogy ezek megvalósításra kerüljenek, ugye most itt tervezésről van szó, és szintén a költségvetésben kell rá majd pénzt biztosítani, mind a tervezésre, mind pedig a megvalósításra, ha ennek a végrehajtásához közeledik, akkor természetesen a Depónia szemétszállító céggel újra kell a megállapodást szervezni ennek szellemében, magyarul, hogy azokkal a területekkel, amelyeket valóban nem tud megközelíteni, és itt akkor átnézni részletesen ezeket az utcákat, tereket, helyeket, azoknál ilyen feltételekkel garantálja a szemétnek az átvételét, és az embereknek pedig azt lehessen mondani, hogy ilyen módon tudnak megszabadulni a szemetüktől. A turista úton elkezdett megoldás egy jó minta, és annak szellemében lehetne folytatni ugye a dolgot, ezt kellene először tervformában, mivel nem annyira jelentéktelen összegről van szó azért, négy esetben, ebből háromról döntünk most, egy pedig már elindult, nem annyira jelentéktelen összegről van szó, hiszen kamerával és elektromos árammal és világítással kell ellátni ezt a pontot. Ezért legyen ez először megtervezve és aztán válik láthatóvá a kivitelezés összege a költségvetés összeállításának idejére. Én javaslom, hogy a bizottság ezt is fogadja el, hiszen itt tulajdonképpen az elengedhetetlen feltételt biztosít, hogy látható legyen előre a jövőben a költségek és a megoldások területén is. Köszöni szépen.

Kecskés László: A határozati javaslatot teszi fel szavazásra:

Szavazás:

A bizottság egyhangúan, 3 igen szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága

161/2017. (X. 25.) határozata

Beépítésre nem szánt területek (külterületek), és a hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről

A hulladék átadó pontok megtervezéséről

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága:

1. hulladék átadó pontokat kialakítását javasolja a Katalin hegy, Pecató és Üрге hegy területén,
2. az átadó pontok tervezési és kivitelezési költségének betervezését javasolja a 2018. évi költségvetésbe.

4.) A Viadukt SE TAO pályázatáról az iharosi sportpályára

Szakadáti László: Ez egy elvi támogatás ehhez az akcióhoz, ez azt jelenti, hogy ennél kisebb pálya is építhető mint amilyen egy nagy pálya és akkor lenne egy nagyon jó edzőpálya belőle hiszen sok gyerek terheli a pályákat. Ezt korábbi években is említett, akkor is amikor épült a Kolozsvári utcai pálya, hogy két pályája alapvetően egy ezer-kétezres településnek is van Magyarországon, de hadd mondjam a közelünkben lévő Zsámbékot, ahol természetes, hogy két pálya van a 4800 főre, tehát nem lesz elég a két pályánk erre az igényre. Ráadásul ugye ezen a területen is a mindennapi testnevelés, illetve sokféle igény jelenik meg, és ezért látható, hogy nem tud eleget tenni az egyesület minden igénynek, és ne lehet elfelejteni még azt, hogy közben a lakossági tiltakozások miatt visszaszorult a játékidő is, mondjuk este 8 órára. Tehát mindezek együtt azt eredményezik, hogy tovább kell lépni ezen a területen. Ha ezek a pénzügyi feltételek így teljesülnek, ahogy ebben az anyagban olvasható, akkor az önkormányzat számára ez nem jelentene tényleg jelentős költséget. Nem nagyon olvasta még a tereprendezést, ami nem lehet jelentéktelen benne, ott elég jelentős földet kell majd még megmozgatni. Tehát ennyi kérdőjellel javasolja, hogy ezt az elvi támogatást adja meg a bizottság ehhez.

Kecskés László: Kérdés, észrevétel nem lévén, a vitát lezárta, az alábbi határozati javaslatot teszi fel szavazásra:

Szavazás:

A bizottság 3 igen egybehangzó szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága

161/2017. (X. 25.) határozata

A Viadukt SE TAO pályázatáról az iharosi sportpályára

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága a Viadukt SE TAO pályázatáról az iharosi sportpályára szóló előterjesztés tekintetében az alábbiakat javasolja:

- 1) elviekben támogatni javasolja, hogy a Viadukt SE az önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló Biatorbágy, Külterület 0104 hrsz-ú ingatlanon nagy műfüves labdarúgópályát létesítsen a határozat mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt területre, a pályázat megvalósításához a kérelemben foglaltaknak megfelelően 3.000.000,- Ft támogatási összeggel járuljon hozzá a pénzügyi osztály által megjelölt költségvetési keret terhére;
- 2) kijelenteni javasolja, hogy visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvényben meghatározottak szerint fenti ingatlanára vonatkozóan 15 év időtartamra a Magyar Állam javára a meghatározott adókedvezmény mértékéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog kerüljön bejegyzésre.
- 3) javasolja, a jelzálognak az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzésével kapcsolatos költségek (pl. jelzálogjog bejegyzésre alkalmas okirat elkészíttetése) VIADUKT SE-t terheljék,
- 4) egyúttal felhatalmazni javasolja a polgármestert, hogy a Viadukt SE-nek, mint kérelmezőnek a pályázat önrészéhez kapcsolódó 3.000.000,- Ft támogatásról a szerződést aláírja és a pályázathoz kapcsolódó nyilatkozatokat a Képviselő- testület nevében kiadja.

5.) Biatorbágy 3612 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról

Kecskés László: Kérdés, hozzászólás nem lévén, a vitát lezárja, a tájékoztató ezen részét teszi fel szavazásra:

Szavazás:

A bizottság 3 igen egybehangzó szavazat (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mellett az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának

163/2017. (X. 25.) határozata

Biatorbágy, 3612 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottsága a helyi építési szabályzattal összhangban támogatni javasolja a változási vázrajz szerinti telekalakítást követően kialakuló 3612 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását az alábbi feltételekkel:

- 1) A HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv a Naphegy köz 10 m-ben meghatározott szélességű kiszabályozását irányozza elő.
Kérelmezők vállalják, hogy a HÉSZ-nek és a SZT-nek megfelelő telekalakítási eljárás lefolytatásával végrehajtják a szabályozást és az Önkormányzatnak térítésmentesen átadják a 3612 és 3614 hrsz-ú ingatlanból a változási vázrajz szerint 3614 hrsz-ra kerülő, „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű területrészt.
- 2) A kiszabályozott területrészt „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” területként kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezettetni.
- 3) A belterületbe vonási eljárás lefolytatásával, a közművek bevezetésével a csapadékvíz elvezetés rendezésével, a közvilágítás, az útburkolat és a járda kiépítésével kapcsolatban az önkormányzatnak költsége nem merülhet fel.
- 4) A Képviselő-testület a 3612 és 3614 hrsz-ú ingatlanból kiszabályozásra kerülő, a változási vázrajz szerint 3614 hrsz-ú, „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű területrészt ajándékként elfogadja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására. Jelen határozati javaslat mellékletét képezi a tervezett telekalakítást rögzítő változási vázrajz.

Kecskés László: Mivel további hozzászólás nem volt, 17:59 perckor az ülést berekesztette és megköszönte a bizottság munkáját.

Kmf

Kecskés László
elnök

Sólyomvári Béla
bizottsági tag