

- 2) **„Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatos – Kossuth Ferenc-Kossuth Lajos utcák szilárd burkolatú felújítása és csapadékvíz-elvezetése” közbeszerzés kiírásáról**
Előadó: Polgármester
- 3) **A tűzcsapok kialakításáról**
Előadó: Polgármester
- 4) **A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötött településrendezési szerződés módosításáról**
Előadó: Polgármester
- 5) **Magyar Belmisszió Biatorbágy kérelméről**
Előadó: Polgármester
- 6) **Biatorbágyi Közösségi Média Szolgáltató Nonprofit Kft. ideiglenes ügyvezető igazgatójának megbízásáról a pályázati eljárás lefolytatásáig – zárt ülés**
Előadó: Polgármester
- 7) **A „Karikó János” díjról – zárt ülés**
Előadó: Polgármester

Tarjáni István: Mielőtt a napirend tárgyalásába kezdenének, napirend előtt a képviselő-testületnek egy korábbi döntését szeretné végrehajtani, amely arról szólt, hogy volt egy bűncselekmény Biatorbágyon, amelynek a felderítését, illetve a tettes elfogását eredményesen, és nagyon gyorsan végezték el a Budaörsi Rendőrkapitányság erre a feladatra rendelt személyei. A képviselő-testület arról határozott, hogy Dani István rendőr törzsszászlósnak és Jenei Attila rendőr törzsszászlósnak nemcsak megköszöni a tevékenységét, hanem jutalomban is részesíti. Míg ebben a tevékenységben Pénzes László rendőr főtörzsszászlós és Farkas Vivien rendőr főtörzsszászlós részt vett, őket a budaörsi kapitány a megyei kapitányhoz terjesztette fel díjazásra, és ezt meg is kapták. Így az önkormányzat a döntését úgy hozta meg, hogy ugyanilyen mértékben szeretnék megköszönni a másik két személynek a részvételét ebben az akcióban, és ezt szeretnénk most átadni ajándékutalványok formájában. Megköszönni mindannyiuknak a tevékenységét ebben az akcióban, és áldott, békés karácsonyt kíván és kéri, hogy fogadják szeretettel a képviselő-testület döntése alapján ezt az ajándékot.

Tarjáni István polgármester az ajándékutalványokat átadja a megjutalmazottaknak.

1) Biatorbágy 3405 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Egy iharosi ingatlanról van szó, amelynek a belterületbe vonását már korábban a képviselő-testület megtette, de minden földhivatali ügyintézéshez szükség van a képviselő-testület aktuális döntésére is. Ez az oka annak, hogy ezek újra a testület elé kerülnek. A javaslatot a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság a testületi ülést megelőzően tárgyalta, és javasolja a képviselő-testületnek a belterületbe vonásra.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás nincs, a vitát lezárja. Szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 11 igen, azaz egyhangú szavazat mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza.

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
273/2019. (XII. 12.) határozata**

Biatorbágy 3405 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és a helyi építési szabályzattal összhangban támogatja a Biatorbágy, Harkály u. 2. szám alatti, 3405 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását az alábbi feltételekkel:

1. A Harkály utca kiszabályozása céljából az ingatlan közterülettel határos „telek be nem építhető része” jelölésű telekrészét a későbbi telekalakítási eljárás során „kivett, közforgalom elől el nem zárt magánút” területként kell kialakítani és az ingatlan nyilvántartásba bejegyeztetni.
2. 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.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

2) „Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatos – Kossuth Ferenc-Kossuth Lajos utcák szilárd burkolatú felújítása és csapadékvíz-elvezetése” közbeszerzés kiírásáról

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Novemberben a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tárgyalta és javasolja a testületnek a közbeszerzés kiírását. A meghívandó cégek kiosztásra kerültek, a képviselő-testületi ülés megkezdése előtt.

Kérdések, hozzászólások, javaslatok:

Lóth Gyula: Polgármester úrtól kérdezné, hogy a Kossuth Ferenc utcában maradt-e a nyitott földárkos csapadékvíz-elvezetés?

Tarjáni István: A tervek így készültek és a pályázat is így került benyújtásra, tehát a műszaki tartalmat már nem lehet változtatni. Több kérdés, hozzászólás nincs, szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 11 igen, azaz egyhangú szavazás mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza.

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
274/2019. (XII. 12.) határozata**

**„Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatos – Kossuth
Ferenc-Kossuth Lajos utcák szilárd burkolatú felújítása és csapadékvíz-elvezetése”
közbeszerzés kiírásáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) megtárgyalta „Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztésekkel kapcsolatos – Kossuth Ferenc-Kossuth Lajos utcák szilárd burkolatú felújítása és csapadékvíz-elvezetése” tárgyában kiírt közbeszerzési eljárás megindításáról tárgyában közbeszerzési eljárás kiírásáról szóló előterjesztést;
- 2) jóváhagyja a vonatkozó a közbeszerzésekről szóló 2015. CXLIIII törvény Harmadik rész 115.§. (1)-(2) bekezdés szerinti eljárás megindításra kerülő tárgyú közbeszerzési eljárás közbeszerzési dokumentumát.
- 3) A képviselő-testület a felhívást az alábbi szervezetek részére küldi meg:
 - név: Útkorona Kft.
Székhely: 2072 Zsámbék, Jóvilág utca 50.
Céggjegyzékszám: 13-09-160078
Adószám: 24164528-2-13
 - név: Reaszfalt Kft.
Székhely: 1225 Budapest, Nagytétényi út 254. B. ép. 1. em.
Céggjegyzékszám: 01-09-273386
Adószám: 23721250-2-43
 - név: Retropol Kft.
Székhely: 2314 Halásztelek, Kossuth Lajos utca 56.
Céggjegyzékszám: 13-09-159778
Adószám: 24148830-2-13
 - név: Monovia Bt.
Székhely: 1021 Budapest, Üdülő út 19/b.
Céggjegyzékszám: 01-06-739202
Adószám: 20939953-2-41
 - név: Szepi Sped Kft.
Székhely: 3043 Egyházasdengeleg, Rákóczi út 40.
Céggjegyzékszám: 12-09-008309
Adószám: 12731547-2-12
- 4) A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a közbeszerzési eljárást ajánlattételi felhívásának az EKR rendszerbe való megjelenéssel egy időben a 3. pontban feltüntetett gazdasági szereplők értesítése mellett.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály, Műszaki Osztály

3) A tűzcsapok kialakításáról

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: A Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tárgyalta. Kérdezi elnök urat, hogy javasolta-e a bizottság a testületnek?

Kérdések, hozzászólások, javaslatok:

Nánási Tamás: A Bizottság nem foglalt állást az ügyben 4 igen, 2 tartózkodás és 2 nem szavazat mellett.

Lóth Gyula: Kiegészítené Nánási Tamás elnök úr szavait. Ő például azért nem támogatta, mert véleménye szerint az árajánlatban több olyan pont is van, ami nem megalapozott. Lévén, hogy ugyanazokat a munkanemeket más összegért csinálja a másik utcában. Volt egy-két ilyen kérdésük, amire az osztályvezető asszony nem tudott egyértelmű választ adni, lévén az idő kevés volt hozzá, ezért Bodorkos Ádám javasolta először a napirendről való levételt. Ezt nem támogatta a bizottság, továbbtárgyalta, úgyhogy a végén ezért nem kapott támogatást a bizottságtól.

Tarjáni István: Amennyiben több hozzászólás nincs, szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 7 igen, 1 ellenszavazat, 3 tartózkodás mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 275/2019. (XII. 12.) határozata

A tűzcsapok kialakításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Tűzcsapok kialakításáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. Támogatja a hiányzó tűzcsapok telepítését, a 2019. évi költségvetés „II/7 tábla 3.15. Hiányzó tűzcsapok telepítési keretét 5 429 000,- Ft összeggel megemeli, ezzel biztosítja a szükséges fedezetet.
2. Felhatalmazza polgármestert kivitelezésre vonatkozó szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

4) A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötött településrendezési szerződés módosításáról

Előadó: Polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: Bevezetésképpen annyit szeretne mondani, hogy ennek a napirendi pontnak a helye az elmúlt ülésen lett volna, amennyiben a szerződésmódosítást elő tudták volna készíteni, de ez nem volt sikeres, ezért nem került a legutóbbi ülésen napirendre, hiszen összefügg az ott elfogadott döntésekkel. A képviselő-testület döntött a körülbelül egy évvel ezelőtt megindított településrendezési eszközök felülvizsgálatának a befejezéséről, magyarul hatályba fog lépni az új helyi építési szabályzat, amelyben a konkrét esetet illetően 12 százalékos beépítési százalékot állapított meg erre a területre, illetve a környezetére. Ezt szeretnék módosítani oly módon, hogy ez a törvényi minimum legyen. A törvényi minimum ez a 10 százalék, tehát beépítésre szánt terület esetén a legkisebb beépíthető terület az 10 százalék kell, hogy legyen, amennyiben az ingatlantulajdonos ezt kérelmezi. Ez a módosítás szerepel ebben a településrendezési szerződésben, hogy erre a mértékre csökkentik le, és ezért szerepelt az elmúlt képviselő-testületi ülésen a változtatási tilalom ugyanerre a területrésze. Ha ez a három egyben történt volna, akkor lett volna minden területre kiterjedően teljes a döntésük. Ez az említett okok miatt nem tudott megvalósulni, ezért van most a képviselő-testület előtt, és ezért volt a bizottsági ülésen is. Nem tudja, hogy főépítész úr ki akarja-e egészíteni, amit mondott, de megkérné, hogy ebben szakmai tájékoztatást adjon a szintterületi mutató és a beépítési százalék összefüggéséről.

Kérdések, hozzászólások, javaslatok:

Rumi Imre: A helyi építészeti szabályzatuk jóváhagyása során már felmerült kérdésként, hogy a beépíthetőség, az épületmagasság, és a szintterületi mutató miképpen van arányban. Itt most szeretné elmondani, hogy a most még hatályos, 2016-os részük ebben az építési övezetben 5,5 százalékos beépíthetőséget enged meg, 7,5 méteres épületmagasságot, és 0,5-ös a szintterületi mutatója. Most teljes egészében ehhez az arányrendszerhez igazították a 10 százalékos beépíthetőséget, tehát ha az 5,5 százalékos beépíthetőség 10 százalékra emelkedik, akkor arányosan a 0,15-ös szintterületi mutató 0,27-re változik, és természetesen az épületmagasság az változatlanul megmarad. Itt igazából a beépítési százalék növekményéhez arányosan emelkedik a szintterületi mutató, teljes egészében arányosan, századra pontosan.

Lóth Gyula: Mivel bizottsági ülésen is elmondta, hogy ezzel a beruházással és a területtel kapcsolatban lakossági észrevételek, problémák voltak a HÉSZ során többször is, ezért egy kicsit elhamarkodottnak véli a szerződés mostani aláírását. Javasolja, hogy január 31-ig halasszák el a szerződés megkötését, és addig Polgármester úr egyeztessen a beruházóval, és a beruházó az új számok alapján, ami itt most előterjesztésben szerepel, próbálja meg bemutatni azt, ha nem is egy pontos terven, de egy vázlaton, hogy mi az, amit ezek után tervezni tud és tervezni szándékozik a területen. A lakossági észrevétel nem a HÉSZ módosításának a százalékaival kapcsolatos volt, hanem a tervezett beruházással kapcsolatban, viszont a kettő azért erősen összefügg.

Tarjáni István: Először is képviselő úr a legutóbbi testületi ülésen azt hiányolta, hogy nem módosítják a településrendezési szerződést. Itt azért lát némi ellentmondást. Tehát megkérdezte, hogy korlátozási kártalanítást nem indíthat-e a kérelmező. A válasz az volt, hogy de. Azért van itt most előttük, hogy még mielőtt hatályba lép az új HÉSZ, ezt megelőzően módosítják, így kizárják a korlátozási kártalanítás indításának a lehetőségét. Ez az egyik, a másik meg, a beruházással kapcsolatos hatásköre az önkormányzatnak az a településképi véleményezésre terjed ki, az építéssel kapcsolatban nincs hatásköre az önkormányzatnak, a járási hivatal építési osztályának van hatásköre ebben. Tehát itt lehet ilyet kérni, csak nincs mi alapján ilyet kérni a képviselő-testületnek.

Csepregi Miklós: Főépítész urat kérdezi. Egy adatot hiányol, mert azt is kiolvasta még, hogy a zöldfelületi mutató 85 százalékról 65 százalékra fog csökkenni. Ezt jól gondolja?

Rumi Imre: Igen.

Csepregi Miklós: A testületnek pedig azt szeretné mondani, hogy azt a mértékű lakossági tiltakozást, ami ott kibontakozott, vagy kibontakozóban van, ezt nem tehetik félre, emellett nem mehetnek el szótlánul. Egyetért Polgármester úrral abban, hogy az önkormányzatnak vannak hatáskörei és vannak jogi lehetőségei, hogy meddig mehet el, viszont a helyi építési szabályzatban pontosan van lehetőségük arra, hogy az ott megvalósuló ingatlant vagy beruházást korlátozzák és annak a mértékét olyan szintre szorítsák vissza, amit az ott élő lakosság esetleg még elfogad. Konkrét javaslata az a témában, hogy a zöldfelületi mutatót, azt ne csökkentsék, ezt tartsák meg 85 százalékon. A szintterületi mutató egyenes arányos növelését nehezen tudja értelmezni, de ha hipotetikusán ezt elfogadják és elfogadják a zöldfelületi beépítési mértéket, akkor is megtehetnek még valamit a zöldfelületen kívül. Azt, hogy ha kikötik a szerződésben, hogy parkolóhely megváltást nem engedélyez az önkormányzat a beruházónak közterületre. Ezzel két olyan ponton is korlátozták a beruházót, amivel az önkormányzat nem feszegeti a kártalanítási perek lehetőségét, ugyanakkor viszont a megépülő beruházás jelentősen kisebb lehet, mint amekkorának most van tervezve.

Tarjáni István: Akkor visszafelé mondja. A közterületen való parkoló megváltás az egy képviselő-testületi hatáskör, tehát nem volt a testület előtt, és nem is tervezte, hogy egy ilyen behoznak. De egyébként benne van a településrendezési szerződésben, tehát akkor ez megtörtént, ez múlt idő. A műszaki felvetéseknél nyilván a főépítész úr fog válaszolni, hogy szintterületi mutató, zöld terület. A lelegején azt mondta a képviselő úr, hogy az önkormányzat csökkentheti a beépítési százalékát. Pont ezt mondta, hogy az OTÉK szerint a minimum 10 százalék, tehát nincs lehetőségük ennél kevesebb beépítési százalékot meghatározni, mert különben az állami főépítész jogszabályellenességre hivatkozva visszadobja a rendezési tervünket. Akkor meg nem tudja, mire szolt a javaslat, mert most a minimumot adják meg. Akkor miről szolt a javaslat? Visszakérdez.

Csepregi Miklós: Ebben teljes mértéken egyetértenek, hogy a 10 százalék beépíthetőség, az egy olyan, törvény által előírt minimum, amit teljesíteni kell. Amiben szerinte eltérés van a nézőpontjaik között, hogy a zöldfelületet nem kötelező változtatni, ezt tartsák meg 85 százalékban. Másrészt meg a parkolás kérdése most nem tiszta számára. Benne van a kötött szerződésben, hogy az önkormányzat nem fog biztosítani közterületen parkolóhelyet? Ezt jobb volna, ha valaki jegyzőkönyvbe mondaná, mint hogy bólogatnak. Bocsánatot kér, hogy utasít bárkit is, nem ez volt a szándék, csak hangozzék el, hogy ez benne van a szerződésben, hogy a szerződés tartalmazza, hogy az önkormányzat nem fog közterületi parkolómegváltást biztosítani.

Tarjáni István: Aljegyző úr mindjárt elmondja, de mivel mondta, hogy ehhez képviselő-testületi döntés kell, tehát ezt nem lehet anélkül megváltani, csak a képviselő-testületnek van erre hatásköre, de akkor az aljegyző úr mondja és a beépítési százalékra pedig akkor, vagy a zöldterületre a főépítész úr fog válaszolni.

dr. Szabó Ferenc: A szerződés 7. a. pontja úgy rendelkezik – ez az aláírt szerződés –, a cél megvalósítása a rendeltetés szerinti működéshez szükséges, telken belül tervezett építményeken túl telken kívüli létesítményeket, azaz legalább 10 darab közterületi parkolót alakít ki az érintett telek előtt, valamint közterületi járdát és zöld sávot épít ki a meglévő

felújítása mellett, már az első ütemben. Továbbá a közterületet érintő építményekről is tervet készít, és azok megvalósítása előtt kezelői hozzájárulást kér. Tehát 10 darab közterületi parkolót alakít ki az érintett telkek előtt. Ez volt az, ami megkötésre került.

Tarjáni István: Tehát ez a kötelezőn felül épít még 10 darab parkolót, mert ahhoz képviselő-testületi döntés kell, hogy ő ezt beszámolhassa a parkolószámba. Azt nem lehet, hogy ezt beszámolja, ha nincs emellett képviselő-testületi döntés.

Rumi Imre: A jelenlegi tervek alapján tudja jegyzőkönyvbe mondani, hogyha ez a kérés, hogy valóban a közterületen építendő parkoló az a kötelezően kialakítandó telken belüli parkolókon túli. Tehát ő többet épít, több parkolót épít, ezzel a tízzel, amelyet közterületen helyez, és közforgalmú parkolóként lehet működtetni, amit mindenki használhat. Ami az épület működéséhez kell, az telken belül lesz, és azt csak nyilván azok tudják használni, akik azt az épületet is használják. Itt egy településrendezési szerződésmódosításáról van most szó. Tehát van egy aláírt településrendezési szerződésük a cél megvalósítójával, amely azt tartalmazza, hogy 12 százalékos beépíthetősége lesz ennek a teleknek, 61 százalékos lesz a minimális zöld felület, és 0,45 a szintterületi mutató. Az nincs benne a szerződésben, de a szerződés mellékleteiben lévő tervekben ez olvasható, ez a 0,45-ös szintterületi mutató. Ezt a szerződést kívánják úgy módosítani, és ez ügyben tudomása szerint történt egyeztetés a cél megvalósítójával, hogy lecsökken a beépíthetőség 12-ről 10-re, a szintterületi mutató a 0,45-ről 0,27-re, amely egyébként az eredeti, 2016-os rendezési tervben foglalt paraméterekkel arányos növekményt jelent. Nem a 0,45-höz képest csökkentenek, hanem a 0,15-höz képest növelik, jóval kisebb ez a növekmény, minthogyha a 0,45-höz képest csökkentették volna, és a zöldfelületi mutatót változatlanul hagyjuk a szerződésben meghatározott 65 százalékon. Most ez a módosítási indítvány. Úgy gondolja, ha már felmerül itt a korlátozási per indítás kérdése rendszeresen, hogyha esetlegesen nem fogja jóváhagyni a képviselő-testület majd azt a HÉSZ módosítást, amely ezeket a paramétereket tartalmazza, az nyilván egy korlátozási per alap lesz az érintett ingatlan tulajdonosok részéről. És nemcsak annak a részéről, akivel most szerződést kötöttek, hanem ott minden ingatlan tulajdonossal kapcsolatosan, hiszen van már másik ingatlan tulajdonos is, aki kérte az OTÉK szerinti minimális 10 százalékos beépíthetőséget, akkor is jóval kedvezőbb helyzetben lesznek, hiszen a 12 százalék helyett most csak 10 százalék lesz. Tehát kisebb paramétereket fogadott el a cél megvalósítója. Itt a bizottsági ülés után meg is kérdezett néhány képviselőt, hogy azért nem szavazták meg, mert a magasabb paramétert szeretnék megtartani? De most nyilván ez egy ilyen költői kérdés volt, de szerinte az irány mindenképpen jó. Itt most nem dönt a képviselő-testület arról, hogy ténylegesen ezek a paraméterek lesznek, nyilván ez egy iránymutatás, hogy ebbe az irányba mennek, a tervezési program része lesz, és a partnerségi egyeztetéskor részletesen meg lehet, és meg kell vitatni, és akkor kell egy érdemi döntést hozni arról, hogy ez lesz, vagy nem ez lesz.

Nánási Tamás: Alapvetően azt gondolja, hogy ezt az ügyet úgy kellene menedzselni, hogy ne kerüljenek kártérítési helyzetbe, akár az érintett tulajdonos, akár a Rákóczi utca vonatkozó telteken lévő más tulajdonosokkal kapcsolatban. Biztos az lenne a megnyugtató, hogyha a képviselő-testület kijelentené, hogy erre a területre nem lehet építeni semmit. Elvileg ilyen is lehet, ha nem épített terület. Bár nem tudja, övezetváltással talán még ilyen is előfordulhat. Akkor viszont 100 százalékosan biztos, hogy kártérítési perek elé néznek, ráadásul teljesen jogosan, és azt gondolja, hogy a városnak a pénzét ilyen helyzetekbe nem érdemes belenavigálni, akármilyen is ott most a helyzet. Viszont hogyha jól érti, ennek a szerződésnek az elfogadásával a változtatási tilalom az nem változik meg, tehát annak a január 1-jei hatályba lépését nem változtatják ma meg. Úgyhogy akkor van, ha jól emlékszik

max. 3 esztendő, arra, hogy megvitassák azt, de addig erre a területre a tulajdonos nem építhet semmit, hiába van egy aláírt szerződés. Tehát idő van arra, hogy ennek az építkezésnek a részleteiről még folyjanak az egyeztetések. Arról nem is beszélve, amit főépítész úr mondott, hogy magának a HÉSZ övezeti kérdéseknek is még partnerségi egyeztetési része lesz. Tehát ez a szerződés, még mielőtt HÉSZ szerződéssé válik a következő szakaszban, még egy egyeztetésre kerül, az érintett lakóknak ott is megszólalási lehetősége van. Viszont a szerződést meg most meg kellene kötni, mert tényleg lóg a levegőben az, amit Lóth Gyula is felvetett a legutóbbi alkalommal. Komolyan veszi azt, amit mondott november végén, hogy ezzel a 2 százalékos visszalépéssel is elvileg fennállhat a lehetősége egy ilyen elgondolásnak, hogy kártérítési per lesz. Ha ezt sikerül megkötni, akkor már egyet léptek előre úgy, hogy kártérítés nem lesz belőle, meg per sem lesz belőle, kiegyensúlyozottabbá válik a helyzet. Ezt együtt kéne valahogy kezelni azokkal a módosításokkal, amelyek a HÉSZ és a változtatási tilalommal együtt lépnek életbe januárban. Tehát, ez mindenképpen előrébb hozná a dolgokat, hogyha ezt ma megszavaznák, és utána meg tudná kötni a város. Valószínűleg magáról az építési százalékról nagyon beszélgetni azért nem érdemes, mert egy nagyobb léptékű változtatás OTÉK ide vagy oda. Szó volt arról is, hogy lehet esetleg kivételt kérni az OTÉK rendelkezései alól. Ezek mind olyan folyamatokat indítanak el, ami már nagy valószínűséggel kártérítéshez vezet. Arról érdemes beszélgetni, hogy hogyan és mint alakul ki az a beruházás, ott milyen tevékenységet végez, illetve milyen építészeti kialakítások lesznek, erre pedig a változtatási tilalom megfelelő időt ad arra, hogy az érdekeltek ez ügyben még egyeztessenek.

Csepregi Miklós: Teljesen egyetért Nánási Tamás képviselő társával abban, hogy kerüljék el a kártérítési pereket és ne navigálják bele magukat olyan helyzetbe, melyek később számukra vagy a város számára kellemetlenek, vagy esetleg anyagi terheket róhatnak rájuk. Alapvetően a problémát abban látja, hogy ott készülni szándékozik valami, ami a környéken élőknek az életét jelentősen megváltoztatja. Ezt tudják ők is, tudják az ott élők is, és tudja valószínűleg a beruházó is. Ezt mindenki más szemmel és más szempontból nézi, értékeli ezt az eseményt. Nyilván a beruházónak ez érdeke, az önkormányzat a saját keretei között próbál mozogni, az ott élőknek pedig ez egyáltalán nem szerencsés, az ő életüket ez hátrányosan fogja befolyásolni. Amit szerinte megtehetnek és meg is kellene tenni az az lenne, hogy úgy kötik meg ezt a szerződést, hogy kártérítési perek ne lehessenek belőle. Ugyanakkor viszont a beruházást, a beruházás méretét, mértékét szabályozzák, limitálják a kereteik között. A zöldfelületet, a zöldfelület csökkentésének elkerülését azért kérte, hogy őrizték meg a zöldfelületet 85 százalékban, mert ezzel a telken kialakítható parkolóhelyek számát is maximáljuk, és azáltal, hogy maximálják a parkolóhelyek számát, maximálják az üzlettérnek a mértékét, az üzletek méretét is, mert az OTÉK azt írja elő, de majd főépítész úr kijavítja, ha rosszul mondja, hogy a vendégtérben 5 négyzetméterenként kell egy parkoló. Nem tudja, jól mondja-e?

Rumi Imre: Férőhelyenként.

Csepregi Miklós: Lényeg az, hogy ez visszafele tudja limitálni az üzlettér méretét. Az üzlettér mérete pedig, ahogy csökken az üzlettér, úgy egyre kevesebb gépjárműforgalom, egyre kisebb terhelés a környező ingatlanok számára. Megtehetik ezt úgy, hogy ez kártérítési kockázatot nem tartalmaz. Ezért kéri polgármester urat, hogy a javaslatát emeljék be, és nem tudja, amikor szavazni kell róla külön, hogy beemelik, vagy nem emelik be, de szeretné azt kérni, hogy a 85 százalékos zöldfelületi mutatót tartsák meg, így kössék meg a szerződést a beruházóval.

Tarjáni István: Már a kifejezést nem érti, hogy tartás meg? Azt megnövelik. Nem megtartják, hanem megnövelik, ez az egyik. A másik, hogy ugyanolyan alapot nyújtanak a korlátozási kártalanításnak, hiszen az nemcsak egy jellemzőre vonatkozik, hanem a zöldterületre, meg még sok minden másra is. A nevében is benne van, amennyiben korlátozzák az építési tevékenységet, akkor megalapozott a korlátozási kártalanítás. Ez a zöldterületre is vonatkozik. Szerinte főépítész úr lehet, hogy szakmailag jobban fogalmazza meg ezt a véleményt.

Rumi Imre: A jelenleg hatályos helyi építési szabályzatuk, a 12/2016. számú önkormányzati rendelet, ez 85 százalékos zöldfelületi mutatót állapít meg. Tehát minimálisan 85 százalékot. A településrendezési szerződésben, amelyet megkötött az Önkormányzat a cél megvalósítójával, 65 százalék szerepel. A 65 százalékot most azért nem tudják módosítani, mert nyilván a beépítési csökkenés miatt, tehát a 12-ről 10-re történő módosítás miatt át kell, hogy tervezzék az épületet. A zöldfelületi mutatóban egy ilyen mértékű módosítás miatt is át kellene, hogy tervezzék az épületet, de arról most elképzelés sincs, hogy milyen formában. A cél megvalósítójával történt egyeztetés alapján részükről az fogadható el, hogy akkora módosítást hajtanak végre az elkészült terveken, hogy a 10 százalékba bele tudjanak férti. Magyarul számára ez ezt jelenti. Akkorát feltehetően nem fognak tudni, hogy a zöldfelület is visszamenjen a jelenleg hatályos HÉSZ értékére. Tehát, a jelenlegi, érvényes településrendezési szerződésben meghatározott érték marad az előzetes egyeztetések alapján.

Csepregi Miklós: Főépítész úr precízen idézte a 12/2016-os önkormányzati rendelet 46. paragrafusában levő táblázatot, ahol valóban az van, hogy 85 százaléka a zöld felületi arány és valóban 65 százalékra fog csökkenni. Azt nem érti, hogy miért kell a beruházó fejével gondolkodni, miért kell abban gondolkodni, hogy ő nem tudja áttervezni az épületét. A testület alkot egy jogszabályt és a jogszabály szabályozza a kereteket és a beruházó, az építető ezen keretek között mozoghat. Ha most a keretet 85 százalékos zöldfelület mellett húzzák meg, akkor a beruházónak ebben a keretben, keretrendszerben kell mozognia. Feladatuk nem az, hogy a beruházó érdekeit kiszolgálják, hanem az, hogy a Biatorbágyon élő embereket képviseljék. Biatorbágyon élő emberek, akik ott laknak a környéken nem szeretnék, hogy oda megépüljön ez az építmény, ez a beruházás. Ezt mi megakadályozni nem tudjuk, ezt fogadjuk el. De a mértékét az tudjuk csökkenteni. És ha ezt nem tesszük meg, ez a mi felelősségünk.

Rumi Imre: Nem szeretné bonyolítani a helyzetet, de azért még egy adalékot elmond. A HÉSZ felülvizsgálat során jóváhagyott új helyi építési szabályzat, amely január elsejétől hatályos, az már a 65 százalékos értéket tartalmazza, tehát a mai napon valóban a 85 százalék a hatályos, csak most mihez képest akarják a korlátozási kártalanítást esetlegesen vizsgálni? Nyilván a korábbi településrendezési szerződés alapján módosult, és január elsejétől hatályba lépett HÉSZ szerint kellene ezt vizsgálni véleménye szerint. Nem akar más fejével gondolkodni, igyekszik mindig a saját fejével gondolkodni, de ez nem azt jelenti, hogy nem kell meghallgatni másoknak a véleményét. Amikor egy cél megvalósítója előáll egy projekttel, és készít rá egy tervet, akkor nyilván az a terv sugall valamiféle előírásokat, és valamiféle célt. Már messze nem az teljesül, amit kezdetben szerettek volna, tehát egy jóval kisebb projektnél tartanak. Nem tudja, hogy meddig csökkenthető. A cél megvalósítója nélkül most azt mondani, hogy tovább csökkentsék az esetleges zöldfelületet, szerinte ezt így elég nehéz. Egyoldalú döntés lenne akkor, amikor egy aláírt szerződése van.

Csepregi Miklós: Köszöni szépen a magyarázatot főépítész úrnak. Továbbra is azt mondja, hogy a beruházóval nem kell egyeztetni. A beruházó abban a közegben fog mozogni, amit számára biztosítanak. A zöldfelületnek a mértékének a változtatása a testület hatásköre. Ha ezt a 85 százalékot megőrzik, ami még december 31-ig hatályos a 12/2016 önkormányzati rendelet szerint, akkor utána úgy fogja áttervezni az épületét, hogy ez számára elegendő legyen. Továbbra is azt javasolja, hogy őrizze meg a 85 százalékos zöldfelületet a 12/2016-os önkormányzati rendelet szerint, és a településrendezési szerződést úgy kössék meg a beruházóval, hogy ez legyen benne.

Tarjáni István: Jegyezte a javaslatot.

Rumi Imre: Javasolja még akkor figyelembe venni, hogy nem biztos, hogy megköti a cél megvalósítója a módosított szerződést. Akkor marad a régi szerződés alapján meghatározott 12 százalék, és a 65 százalékos zöld. Most azt mondja, hogy sokkal jobb helyzetbe kerülnének ezzel a módosított szerződéssel.

Tarjáni István: Magyarul ugyanúgy él a korlátozási kártalanítás, amennyiben nem írja alá. Tehát ezt kell mérlegelnie mindenkinek.

Lóth Gyula: A korábbi javaslatát a január 31-el akkor visszavonja. Ez az egyik. A másik az, hogy Csepregi Miklós feltett egy kérdést, hogy meg tudják-e tiltani, hogy az utcán parkolót létesítsen a beruházó. Erre aljegyző úr azt mondta először, illetve polgármester úr, hogy ez eleve így van. Jól értelmezi most, hogy a 7.a. pont azt mondja, hogy tízet kell létesíteni az utcán, és plusz felújítani a járdát?

Rumi Imre: Nem, ezt rosszul. A telken belül megcsinálja amit kell, és plusz tízet.

Lóth Gyula: Akkor jól érti, hogy a telken belül meglesz a kötelező minimum, és plusz tízet épít a kötelező minimumon kívül. Ha azt mondja a jogszabály, hogy pl. 50 parkoló kell, azt megépíti a telken belül, és akkor tízet még csinál az utcán kívül. Ellenben, ha megmarad Csepregi Miklósnak az a javaslata, hogy a 85 százalékos zöldfelületi mutató marad, akkor a 10 parkoló még mindig növeli, ami nem kötelező, tehát hogyha onnan kivennék a 7.a-ból a 10 közterületi parkolót, akkor még alacsonyabbra csökken a parkolósám, és tovább generálódik az üzlettér csökkenése is, hiszen nem fognak tudni odamenni az emberek. Ez nekem logikus, de nem biztos, hogy másnak is. Emiatt külön javaslatként azt írja, hogy ha már módosítják a szerződést, akkor a 7.a-ból kerüljön ki a 10 közterületi parkoló, és maradjon benne a járda és zöld sáv.

Tarjáni István: Ezt is jegyezte. Feltételként írták elő, hogy ez az önkormányzatnak jó, de lehet nyilván ilyen javaslatot tenni, ha a képviselő úgy érzi, hogy az önkormányzatnak rossz. Szerinte jó, ha valaki magánberuházásként közterületen, vagy közterület elől el nem zárt parkolót épít. Egyébként, csak hogy lássák a különbséget a magán és a közterületi parkoló között, tehát azok a bevásárlóközpontok, amik itt a település határában működnek, ők magánterületen építettek parkolót, csak megnyitották a közösség számára. Tehát ezek a közterületek közösség elől el nem zárt magánparkolók, ez a pontos megnevezésük. Itt ehelyett közterületen épít valaki parkolót. Egyébként volt erre példa, nem példa nélküli, konkrétan a Jungheinrich cégről döntött így a képviselő-testület egy vagy két évvel ezelőtt, hogy ő is szeretett volna az ügyfeleinek kedvezni, de úgy sem fértek el az ingatlanon belül, és a képviselő-testület örömmel hozzájárult természetesen, de jegyezte Lóth Gyula javaslatát. Akkor két módosító javaslat volt, tehát a 85 százalék, amiről azért kiderült főépítész úr kiegészítése alapján, hogy amennyiben nem írja alá a cél megvalósítója ezt az

általuk egyoldalúan, egyeztetés nélküli változtatást és beemelik, akkor ugyanúgy fennáll a korlátozási kártalanítás, amit, ha jól értett, azért nem nagyon szeretne egyik képviselőtársa sem. Ugyanez igaz a közterületre, de ott szerinte ezzel az önkormányzat egyébként is veszítene. Bizottsági ülésen lehetett volna észrevételt tenni. Egyébként az SZMSZ is ezt írja elő, és nem szeretne most lakossági fórumot nyitni erről. A bizottsági ülés pont erre van, hogy észrevételt lehessen tenni. Szerinte minden elhangzott, tehát mindent tud a képviselő-testület ezzel az üggyel kapcsolatban, ami szakmai kérdés. Újra elmondani, hogy ez miért nem tetszik a lakóknak, azt megérti. Megértette akkor is. Az önkormányzat a hatáskörének megfelelő döntéseket tud hozni. Azon vannak most is, úgyhogy a lehető legtöbbet védi ezt a területet. Azért hozták a korlátozási tilalmat, azért adják a minimumot, ezt változtatják most a minimumra, tehát ennél kevesebbet nem adhatnak. Ezt jogszabály írja elő. Amit főépítész úr mondott, a döntés az a következő rendezési terv felülvizsgálatakor fog megszületni. Hiszen a korlátozási tilalom három évig él, tehát addig, amíg az új helyi építési szabályzat meg nem születik, addig ez a korlátozási tilalom biztosan élni fog, mert nem fog olyan javaslattal élni a testület elé, hogy ezt visszavonják. Most gyakorlatilag az új helyi építési szabályzat felülvizsgálatához rendelték ennek a problémának a további egyeztetését. Most ezzel a döntéssel azt kerülik el, hogy korlátozási kártalanítást ebben az ügyben az önkormányzat ellen nem lehet indítani. Tehát lefordítva, magyarul, ez a döntés most erről szól, semmi másról. Az érdemi további vita az a helyi építési szabályzat felülvizsgálatánál lehet, ahol újra megnyílik a partnerségi egyeztetés, és újra javaslatokat lehet tenni. Tehát nem vész el az a javaslat, amit most esetleg szeretne tenni, hiszen ott lesz a helye. Itt most nem döntenek, csak egy dologról, hogy a korlátozási kártalanítást kerüljék el. Úgy látja, hogy több észrevétel nincs, akkor a két módosító javaslatot teszi fel szavazásra. Tehát Csepregi Miklós javasolta, hogy a zöldterületi mutatót emeljük meg 85 százalékra.

Szavazás:

Csepregi Miklós képviselő úr javaslata, mely szerint Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a zöldterületi mutatót emelje meg 85 százalékra – 5 igen, 4 ellenszavazat, 2 tartózkodás mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – nem kapta meg a szükséges többséget.

Tarjáni István: Lóth Gyula javaslata a közterületi parkolók megtiltása, vagy kivétele volt a településrendezési szerződésből.

Szavazás:

Lóth Gyula képviselő úr javaslata, mely szerint Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a közterületi parkolókat törölje a településrendezési szerződésből – 4 igen, 6 ellenszavazat, 1 tartózkodás mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – nem kapta meg a szükséges többséget.

Tarjáni István: Így az eredeti határozati javaslatot teszi fel szavazásra, tehát a főépítész úr által mondott két változtatást, a 10 százalékos beépíthetőséget, és az ehhez tartozó szintterületi mutatót.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 6 igen, 5 tartózkodás mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza.

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
276/2019. (XII. 12.) határozata**

**A Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötött településrendezési szerződés
módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

- 1) a Kemenes Cukrász Manufaktúra Kft-vel kötendő településrendezési szerződés 4. pontjában található értékeket az alábbiakra módosítja:

Legnagyobb beépítettség 10%

Az építési övezetben megengedett szintterületi mutató maximuma 0.27.

- 2) felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés megkötésére.

(A módosított településrendezési szerződés a határozat mellékletét képezik.)

Határidő: a módosított településrendezési szerződés megkötésére 2019. december 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felel: Főépítész

A határozat melléklete a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

5) Magyar Belmisszió Biatorbágy kérelméről

Előadó: polgármester

Az írásos előterjesztést a jegyzőkönyv melléklete tartalmazza.

Tarjáni István: A Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tárgyalta a képviselő-testületi ülést megelőzően és a bizottság támogatta. Ez gyakorlatilag szintén egy technikai kérdés. Tehát a Belmisszió ajándékozni fog területet a közterület számára, ez a pontos megfogalmazás. Kérdés, hozzászólás, javaslat nem lévén szavazásra teszi fel a határozati javaslatot.

Szavazás:

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete – 11 igen, azaz egyhangú szavazás mellett (11 fő képviselő volt jelen a szavazáskor) – a következő határozatot hozza.

**Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének
277/2019. (XII. 12.) határozata**

Magyar Belmisszió Biatorbágy kérelméről

Biatorbágy Város képviselő-testülete megtárgyalta a Magyar Belmisszió Biatorbágy kérelméről szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

1. A Horváth Gábor István földmérő által készített, 6/2019 munkaszámú változási vázrajz a 3663, 3666, 3667, 3669 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztásáról M=1:2000 méretarányú térkép szerint kialakuló 3663/2 hrsz-ú, 251 m² nagyságú ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát Biatorbágy Város Önkormányzata átveszi.
2. A tulajdonjog átruházására ajándékozási szerződés keretei között kerül sor.

Határidő: azonnali

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

Tarjáni István: Megköszöni a részvételt, az ülést 16 óra 52 perckor bezárja, a további napirendi pontok megvitatására zárt ülést rendel el.

K.m.f.

Tarjáni István
polgármester

dr. Szabó Ferenc
aljegyző