



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-87/2/2016

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2016. január 27.** napján 16:00 órakor a Városházán megtartott munkaterven kívüli nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Kecskés László	bizottság elnöke
Balázs Hegedűs Zoltán	bizottság tagja
Cserei Zsolt	bizottság tagja
Tálas-Tamássy Richárd	bizottság tagja

Tarjáni István	polgármester
Szakadáti László	alpolgármester
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
dr. Locsmándi Zsófia	jegyzőkönyvvezető

Carlson Adél	1. napirendi pontnál
Dalmann Péter	1. napirendi pontnál

Kecskés László: Köszönti a jelenlevőket, megállapítja, hogy a bizottság 4 jelenlévő taggal határozatképes, felkéri Tálas-Tamássy Richárdot a jegyzőkönyv hitelesítésre, aki azt elfogadja, az ülést megnyitja, majd egy új második napirendi pont alatt tárgyalandó Az új óvoda tervezésével kapcsolatos kérdésekről szóló napirendi pontot javasol felvételre, majd felteszi szavazásra a módosított napirendet.

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) elfogadta a módosított napirendet.

Napirend

- 1) Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő anyagának elfogadásáról – II. (A településrendezési szerződéssel érintett területek vonatkozásában)
- 2) Új óvoda tervezésével kapcsolatos kérdésekről
- 3) Az illegális bevándorlással összefüggő kérdésekről
- 4) A Német Nemzetiségi Önkormányzat Biatorbágy, valamint Biatorbágy Város Önkormányzata között létrejött Együttműködési megállapodás felülvizsgálata
- 5) Az általános iskolások úszásoktatásához szükséges személyszállítási feltétek biztosításáról
- 6) A főépítési megbízási szerződés megszüntetéséről, új főépítési pályázat kiírásáról

7) Közbeszerzési Bíráló Bizottság tagjának megválasztásáról (zárt ülés)

1) Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő anyagának elfogadásáról – II. (A településrendezési szerződéssel érintett területek vonatkozásában)

Carlson Adél: Az ÚTNET Kft. projekt vezetője, vezető tanácsadója, és az Útnet Kft. az, aki tulajdonolja a Tópark ingatlan komplexumot. Az Útnet Kft a gyerek-vállalata a Lavinamix anyavállalatnak, úgyhogy a Lavinamix csoporthoz tartoznak. Ezt a feliratot látják most az épületen is. Nem így tervezte, de szeretne először is egy friss történéssel szolgálni és szeretné ezt tisztába tenni. Ma 9 óra 20 perckor kaptak egy e-mailt vagy hát egy levelet az önkormányzattól, melyben arra hivatkozik az önkormányzat, hogy a cégük nem adta oda az eddig kért dokumentációkat, és részben ennek tudható be az, hogy közöttük nem halad olyan ütemben a tárgyalás az egyes részletekről, mint ahogy az kellene, ezt már egyébként egyeztetette a polgármester úrral is, hogy nem tudott erről. Sosem kapott ilyen kérést, senki nem kapott náluk ilyen kérést, hogy milyen dokumentumok hiányoznak ahhoz, hogy tovább tudjanak haladni az ügyükkel. Ezt a levelet és az ebben összefoglalt, kért dokumentumokat ma látták először 9 óra 20 perckor. Ezt azért szeretné leszögezni, mert idáig mindig azonnal teljesítettek minden adatszolgáltatást, és ezt a jövőben is így kívánják megtartani. Kezdené is azzal, mert nem a becsületüket akarja megvédeni, nem azért van itt, hanem azért, hogy tájékoztatást adjon arról, hogy mi történik most a Tópark ingatlan fejlesztésén, és hogyan és mi módon van ez hatással Biatorbágy városára. Készült képekkel is, sajnos ezeket nem tudják most kivetíteni, pedig nagyon szívesen megmutatta volna, hogy hogyan is fog kinézni ez a mini város, ha így tetszik. Egy egyéves visszatekintéssel szeretné kezdeni, tavaly éppen januárjában került az Útnet Kft-hez ez a Tópark ingatlan komplexum, elsődleges cél az volt, hogy megfejlesztik az úthálózatot, rákapcsolódnak az autópályákra, és esetleg így kerül, ezzel a hozzáadott értékkel kerül értékesítésre az Tópark. Természetesen ők elindultunk ezen a vonalon is, de menet közben tulajdonképpen mondhatja azt, hogy ahogy egyre jobban beleásták magunkat a régi tervekbe, egyre jobban elköteleződtek emellett az ingatlanfejlesztés mellett, és hát ezért is keresték fel aztán a továbbiakban is az önkormányzatot, és kértek együttműködési lehetőséget, támogatást arra, hogy ők legyenek az az ingatlanfejlesztő cég, aki ezt befejezi, aki ezt sikerre viszi, aki ide embereket hoz, életet lehel ebbe, a, hát jelenleg csak betonkomplexumba. Azt el kell azonban mondania, hogy ha ők nem tudnak továbbmenni, nem kapnak támogatást az önkormányzat részéről, akkor a legvalószínűbb vevő ma, az a Magyar Állam. Ha a Magyar Állam ezt megveszi, akkor nyilván ők kilépünk a képből, nem tudja hogy a Magyar Állam mi milyen igényeket fog itt támasztani. Visszatérve 2015-re. Augusztus 25-én leadták a települési tanulmánytervüket, amelyben hát sok mindent leírtak, övezeti besorolás módosítást is kértek, a középső épületekre egy település központi besorolást kértek, egy úgynevezett VT-t, és a többi maradék övezetre pedig beépítési mutató, és egyéb mutató változtatásokat kértek, most nem menne bele a részletekbe. Ezzel kapcsolatban elindultak az egyeztetések a várostervezőkkel, ennek már egy kivonatát el is küldte az önkormányzat részéről, ez volt december 9-én. Ez egy összefoglalt levél arról, hogy mit egyeztettek idáig a településtervezőkkel, de erre azóta sem kaptak semmilyen reagálást, hogy ez most akkor így rendben van, vagy, hogy hogyan menjenek tovább, vagy tovább tárgyalunk, tehát erre vár még egy visszajelzést. Ami változás történt decemberben, törvénymódosítás történt január elsejétől, az új építésű lakások eladásánál, értékesítésénél az ÁFA 5%-ra csökkent, és hát ez azt eredményezte náluk, hogy a korábbi koncepciójukat megváltoztatva, a települési tanulmánytervbe kért lakásszámot még egész pontosan 53 darab lakásszámmal bővítsék. Ennek számtalan magyarázata van, röviden így, 30 ezer négyzetméter lakásról beszélnek összesen. Jelenleg önfinanszírozók, per-és tehermentesek. Minden egyes forint egy becsületesen gazdálkodó magyar vállalkozásból jön ki, ezt úgy hívják, hogy Lavinamix Kft. Több száz alkalmazottja van, nyugodtan utána lehet nézni ennek a cégnek, a cég történetének. Jelenleg ez a cég finanszírozza ezt a hatalmas ingatlanfejlesztést. Azt gondolja, hogy ez becsülendő, én azt gondolja, hogy a magyaroknak egymást támogatni kellene és előre vinni az ilyen projekteket,

eltüntetni együtt Biatorbágy tájsebét, mert azt gondolja, ez senkinek nem jó, hogy itt áll egyedül ez a betonkomplexum és per pillanat, ha ők nem fejlesztik tovább, akkor ki tudja, milyen sorsra jut, ki tudja ki és milyen igényekkel fog megjelenni itt a jövőben. Visszatérve, tehát ők plusz lakásszámot szeretnének, ez egész pontosan 53 darab plusz lakás. Egyébként pedig azt szeretnék, amit ebben a település tanulmány tervben és a várostervezőkkel átbeszélve már az egyéb beépítésű mutatók változtatását szeretnék kérni. Az egyes lakások eladásánál szeretnének törekedni egy 70-30 százalékos arányra, azaz 70 százalékot szeretnének eladni a lakásokból, 30 százalékot bérlakásnak szeretnének megtartani. A 70 százalékos lakáseladás további tőkeinjekciót tud tenni ebbe az ingatlankomplexumba, tovább tudnak menni az irodafejlesztéssel, a kiskereskedelem fejlesztésével, és ez által, egyre inkább életre tudják kelteni ütemről ütemre ezt a 173 ezer négyzetméternyi ingatlankomplexumot. Így aztán lehetőségük van arra, hogy vagy hitel nélkül, vagy később egy minimális hitellel ezt be tudják fejezni. A hitel, az ma több sebből is vérzik, nem szeretne nagyon belemerülni ebbe, mert elvinné az időt, de nem rugalmas a mai hitelkínálat, nem rugalmasak a hitelintézetek, olyan feltételeket támasztanak a hitel felvételéhez, amiben ők nem szeretnének partnerek lenni. A bérlakás aránya 30 százalék azért indokolt, mert az ide beköltöző irodák szolgáltató egységektől biztos, hogy lesz legalább ekkora igényű bérlakás igény, tehát az egyes alkalmazottaknak, dolgozóknak akár a cég, akár a magánszemélyek tudjanak helyszínen bírálni ingatlanokat. Fel szeretné hívni arra a figyelmet, hogy azért is szeretnének a HÉSZ módosításnak minél hamarabb a végére érni, mert versenyelőnyük van ma a mai nap. Ezzel megint csak őket tudnák segíteni, hogy ha előre vennék az igényeik megtárgyalását. Per pillanat kivitelezési oldalon van versenyelőnyük, hiszen most várható egy ingatlan, egy építkezési bumm az elkövetkezendő időszakban - most új lakások fognak épülni általában az egész országban az új jogszabály módosítások miatt, most mindenki nekiáll nagyon gyorsan építési engedélyeket kérni és ez kb. 2017-ben kivitelezés szinten le fogja kötni az építőipari kapacitásokat. Ma még tudnak lekötöni ehhez a hatalmas kivitelezési mennyiséghez kapacitásokat, jövőre már nehezebb lesz, sokkal nehezebb lesz. Úgyhogy ha ma még megkapják az önkormányzat támogatását és a HÉSZ módosítást, előbbre tudnak menni gyorsan a kivitelezéssel, el tudnak adni 70 %-nyi ingatlant és máris vissza tudják azt forgatni az épületekbe így minél hamarabb be tudják fejezni az épületeket és életre tudják ezt hívni. Milyen előnye van Biatorbágnak abból, hogy ők itt tevékenykednek, és abból, hogy ők ezt befejezzük. Elsőként az iparűzési adó bevételekkel. Egyszer lesz iparűzési adó bevétel a kivitelezés során. A kivitelezésnek a teljes költsége 15 milliárd forint. Nyilván ez évekre elosztva, de ennek körülbelül az iparűzési adó mértéke, nyilván ezt csak megsaccolni lehet, ez 170 millió forint. Lakáseladásból lesz iparűzési adó bevétele a városnak, hogyha 30 ezer négyzetméter lakásról beszélnek. Vegyenek egy átlag 300-350 ezer forintos négyzetméter árat. 70%-át adják el lakásoknak, bárki gyorsan ki tudja számolni, ebből legalább 80 millió forintos iparűzési adó bevétele lesz a városnak. És ez nagyon gyorsan. Ha most megkapják a gyors támogatást, 2016 van ma, 2017-ben már húszezernyi lakással ki tudnak jönni és piacra tudják dobni, amiből nekik is, és az önkormányzatnak is pénze lesz. Az irodákat és a kiskereskedelmi szolgáltató egységeket beindítják, nyilván az ide érkező bérlők tevékenysége, hiszen helyhez kötött az iparűzési adó fizetés, az további adóbevételeket jelent a városnak. Csak hogy érzékeltesse, 100 fős szolgáltató cég. Főként szellemi munkát végző cégek ezek, nyilván, hiszen nem ipari parkot építenek, ide irodák fognak jönni. Ide kereskedelmi egységek fognak jönni. Szolgáltató egységek. 100 fős cég esetén vegyenek egy átlag, egy-másfél milliárd forintos átlag árbevételt. Ennek az iparűzési adója, vegyenek egy kb. 20 millió forintot. Ez egy ilyen 100 fős cégnek az irodaigénye 1000 négyzetméter. Ők 70.000 négyzetméterről beszélnek, tehát hogy ha egy átlag cég 20 millió forintos iparűzési adót tud az önkormányzatnak minden évben generálni, ezt hetvenszer szorozzák meg a Tópark esetében, amennyiben 100 százalékra bérbé adták az ottani területet. Ezek nem elhanyagolható mennyiségek, csak, hogy egy kicsit a számok tükrében is megnézzék a Tóparkot. Mivel azt nem is kell mondania, ha IT cégeket hívnak ide, akkor nem 1 milliárd forint egy éves forgalma az IT cégnek, hanem az sokkal több. Kerékpár út, már a NIF-nél van, a Budapestet-Balatont összekötő kerékpárút. Bevett szándékuk, hogy erre csatlakozni fognak, erre megvan már az elképzelésük és nyomvonaluk is, tudják, hogy nem az önkormányzathoz tartozik, de a Törökbálinti-tó ügyét is

szeretnék rendezni és a körülötte lévő sétány ügyét is. Tudja, hogy Törökbálinthoz tartozik, de attól függetlenül feltételezi, hogy ez a biatorbágyi lakosoknak is egy kellemes szabadidő eltöltési lehetőség lesz a jövőben. Sportcsarnok. Önkormányzati kérésre, és saját akaratból is, nagyon szívesen támogatják TAO befizetéssel a sportcsarnok-fejlesztést. A körülbelül 600 millió forintos kivitelezési költségből 70 százalékát vállalták a támogatásnak. Ez 430 millió forint, ebből 95 millió forint elutalásra került decemberben. Ipari és logisztikai központ építés a Tópart másik oldalán. Van az M0-ás út, és az M0-ás úttal átellenben, ott ahol már a híd megépült, van egy ipari és logisztikai park, most jelenleg nettó, mivel az útkapcsolatokat ha leveszik, 11 hektár terület van rajta. Ők ezt nem tudják befejezni, idáig nem ér a takarójuk. Ezt el kell, hogy adják egy fejlesztőnek ebből is saját tőkét kovácsolva. De szeretné, ha itt is látnák, hogy ez is azért fog majd később itt bármilyen ipari, logisztikai park épülni és ebből újabb iparüzési adóbevétele lenni Biatorbágyinak, mert itt egy közvetlen útkapcsolatot építettek meg az M0-ás autópályával. Szóval összefoglalva azért kéri az egybegyűlt urakat, képviselő urakat, hogy támogassák őket, mert egyrészt ez egy magyar vállalkozás, aki sikerre tudná vinni Biatorbágy jelenlegi tájsebé, ez a legjobb szó rá. Messzire tudnák vinni Biatorbágy jó hírnevét. Egy sportcsarnok építésében jelentős szerepet vállalnak, szellemi munkaerőnek biztosítanak itt munkalehetőséget településen belül. Azt gondolja, hogy ez egy jelentős előny, ha belegondolnak, ezzel fiatalokat lehet itt tartani, fiataloknak lehet akár lakóhelyet is biztosítani, de munkát biztosan. Azt gondolja, hogy minden településnek a fiatalokban van a jövője, az értéke, és ők ehhez minden lehetőséget megadnak, hogy ők itt maradjanak, és itt éljék az életüket. Nem kell ingáznia. Egyértelműen és világosan összefoglalta az igényeiket, a kéréseiket, nem ment bele részletesen a települési tanulmánytervben kért részletekre, kiosztja ezzel kapcsolatban az összefoglalt levelet, amit december kilencedikén már el is küldött az önkormányzatnak, hogy az legyen önök előtt, mert ezzel nem akarta az időt húzni, egy kicsit úgymond száraz téma, és ezt inkább meghagyja külön átbeszélésre vagy tanulmányozásra.

Balázs Hegedűs Zoltán: 30 ezer négyzetméternyi lakás kerül építésre, ezt hogyha egy átlagos lakásmérettel számol, ez körülbelül 500 lakást jelent, 60 négyzetméteres lakásmérettel. Elhangzott az is, hogy fiatalokat céloznának meg kiköltözni, ha egy- kettő gyerekkel számolnak per család, az nagyságrendileg 1000 gyereket fog jelenteni. Ez mind Biatorbágy oktatási intézményeire, illetve iskola és óvoda igényt fog jelenteni. Ezzel kapcsolatban terveznek-e valamit, hogy helyben biztosítsanak iskolát vagy óvodát ezeknek a gyerekeknek, erre a helyre beköltözők számára. Illetve hallotta a sportcsarnokot, kerékpárutat, de pont azt a megélhetést biztosító és helyben tartó erőt nem látta, illetve nem hangzott el eddig.

Carlson Adél: 350 darab lakásról beszélnek, valóban 30 ezer négyzetméterről, és 70 százalékot adnak el. A 30%-a 350-nek az 250-60 lakás, körülbelül ennyit adnak el. Ha ide beköltözik két gyerek per lakás, ami egyébként jó, de vegyenek kettő gyereket, akkor az 500 gyerek. Ez is sok, itt is kell megoldást találni óvodára, bölcsődére, egészségügyi ellátásra, a következőt ajánlják fel, és ezt egyébként le is írták a most januárban átadott levélben a polgármester úrnak. Vállalják az óvodát, vállalják a bölcsődét, ezek részben térítésmentes óvoda, bölcsőde lesz, ott a Tóparkban, tehát helyben, és vállalják az egészségügyi központ, vagy hát ez nagy szó, de legalábbis a körzeti orvos, tehát a minimális egészségügyi ellátási feltételeket, ennek helyét biztosítanak Ezt már egyszer, január 18-án le is írták a polgármester úrnak.

Tarjáni István: A szándék az volt a Tóparkkal kapcsolatban, hogy ha most valaki figyelmesen szemléli azokat a településrendezési szerződéseket, illetve azokat a kéréseket, amelyek itt előttük vannak, ez más nagyságrend, mindenféle szempontból, tehát ingatlanméret és a településre gyakorolt hatását tekintve is teljesen más nagyságrend. Nem véletlenül emelték ki a többi közül, mert ahhoz, hogy megalapozott döntést hozzanak, ahhoz rengeteg információra van szükség és ez volt a szándék ezzel a levéllel is, ami szóba került, hogy megfelelő információ birtokában tudjanak döntést hozni. A szándékuk a kezdeti felvetéssel természetesen azonos, tehát ők is azt szeretnék, hogy ha ez a beruházás élettél

teljen meg. Ő nem tájsebnak hívná, hanem ipari műemléknek nevezné, ha nincs benne élet, akkor inkább műemlékként működik az óta, amióta megépült. Nyilván egy településnek más szempontokat is figyelembe kell venni, mint egy ingatlanfejlesztőnek, és ezért tűnhet úgy esetleg, hogy az önkormányzat akadékoskodik, de nem erről van szó. Biatorbágy egy elég súlyos örökséggel rendelkezik, illetőleg Biatorbágy vezetése a korábbi lakóterület-fejlesztés következményeképpen és ezért óvatosak most. Ott egyszer már az akkori vezetés az ő megítélése szerint egy alapvetően rossz, illetve nem egyet, hanem sok rossz döntést hozott, és annak az örökségét sokáig fogják ők is viselni, és még az utódaik is. És nem szeretnék még egyszer az utánuk következőket ilyen helyzetbe hozni, hogy az ő örökségük határozza meg jelenüket meg a jövőjüket. Az a szándék, hogy lehetőleg olyan döntést hozzanak, amely hosszútávra is a település érdekét szolgálja, és természetesen az beruházóét is. Tehát ezt így értékeljük, és köszöni szépen, hogy a bizottság előtt is személyesen adtak erről tájékoztatást, ahogy ezeket a kért információkat megkapják, azonnal továbbítják a tervezőknek, és ha kell, akkor rendkívüli bizottsági és testületi ülésen fognak erről tárgyalni.

Szakadáti László: Van-e illetve ha van, nem járt-e le az építési engedély? Ha a fennmaradásra van engedély, akkor az hol tart, mi alapján fut az építkezés éppen, mi van olyan részletekkel mint a csapadékvíz, mint záportározó, a környékbeli önkormányzatokkal is beszélgetve merülnek fel ezek a kérdések. Most éppen milyen státusz felé tart az épület ügye? Azt hallják részletesen, hogy mi lenne még a további cél, további változtatás, további igény, de merre tart most az ügy?

Carlson Adél: Az építési engedély másfél éve lejárt. Megkeresték a Budakeszi Építési osztályt, hogy ilyenkor mi a teendő. Írásban azt az információt kapták, hogy mivel nem építési engedély köteles az a tevékenység, amit ott végeznek, hiszen a szerkezet már áll, ezért minden olyan tevékenység, ami szerkezetet nem érint, az nem építési engedély köteles tevékenység, innentől kezdve végezhetik. Funkcióbeli változás esetén van bejelentési kötelezettségük, és ezt meg is teszik, de mielőtt ezt megteszik, ma is már egyeztettek a Budakeszi Építési osztállyal, és nyomatékosan kérték őket, hogy írásban adjanak nekik arra egy bizonyítványt, hogy a cégük jogszerűen jár el. Az az igazság, hogy ez egy joghézag, amiben benne vannak. Lejárt az építési engedély, ők viszont szeretnék tovább menni, és itt most tulajdonképpen az kell, hogy az építési hatóságnak legyen ezzel kapcsolatban egy jogi álláspontja, és erről írásban is nyilatkozzon. Az nem is elég, hogy csak írásban nyilatkozik, hanem erről adjon is ki valamilyen szakhatósági állásfoglalás vagy bizonyítványt, tehát nem elég hogy csak levelezgetnek, hanem nyomatékosan is kérték, hogy itt legyen egy konkrét állásfoglalás, hogy milyen jogszabály szerint működhetnek ebben a kérdésben hivatalosan. De mivel nem építési engedély köteles, tehát jogszabályba nem ütközik a tevékenységük, mert a szerkezethez nem kívánnak hozzányúlni. Ha mégis kisebb változtatásokat akarnak a szerkezeten végezni, például, ha az egyik pillért ki akarják venni, az már szerkezeti elem módosítás, így az építési engedély köteles.

Dalmann Péter: Építési engedélyt fognak nyilván ezekre a részekre kérni, de ezek nagyon minimális változtatások és ez a változtatás keretében kezelhető, egyébként azt tudomásul vették, hogy az elkészült épület az az eredeti építési engedélynek megfelelő, tehát nem kívánnak fennmaradási és továbbépítési engedélyt kiadni vagy kezdeményezni. Több építési hatósági véleményezést kértek tőlük és ezekre rendre pozitív válaszokat kaptak. Még a másodfokon is szóbeli egyeztetéseket folytatott, úgy tűnik és minden jel abba az irányba mutat, hogy ez az épület így, amennyiben jelentősebb szerkezeti változást nem eszközölnek rajta, akkor befejezhető és folytatható. A katasztrófavédelemmel is gyakorlatilag havi egyeztetéseket folytatnak a tekintetbe, hogy az új OTSZ-nek megfelelően tudják az épületet befejezni, és gyakorlatilag egyik hatóság sem látja annak akadályát, hogy amennyiben elkészül az épület, akkor a használatbavételi engedélyt megkapják.

Carlson Adél: Még annyit szeretne hozzáfűzni, hogy a mai nap egyeztettek az építési osztállyal, elhangzott, hogy használatbavételi engedélynek valószínűleg nincsen akadálya,

de a HÉSZ-t azt rendbe kell tenni. Ez az épület 2009-2010 környékén, a régi HÉSZ alapján épült meg.

Dalman Péter: Az épület az akkori szabályoknak abszolút megfelelt, az akkori HÉSZ-nek és az akkori építési engedélynek abszolút megfelelt. A telepítési tanulmányterv és a szabályozásban történő kérések alapvetően arra irányulnak, hogy az eredetileg 126 db szolgálati lakás helyett lehessen alapvetően azokból rendes lakás, illetve két kisebb irodaépület blokkból szeretnének további lakásokat kialakítani, így jön össze összesen a 350 db lakás, de egyébként más jelentősebb funkcióváltást jelenleg nem terveznek. A rendeltetésváltás az építési törvény szerint bejelentési köteles, illetve amennyiben kisebb változások lennének a homlokzaton, akkor pedig az itteni főépítész úrral kell egyeztetniük. Az épület, és az épület magassága az akkori építési engedélynek és szabályozásnak abszolút megfelel. Az országos telepítési követelmények, tehát az OTÉK-ban van egy jelentős fogalomváltozás. Korábban építménymagasságokat számoltak az építészek, jelenleg épületmagasságot szabályoz az összes önkormányzat illetve, hát itt a települési szabályozási eszközökben most már épületmagasságokról beszélnek, ami egy nagyon hasonló fogalom viszont teljesen máshogy kell számolni. Tehát azok a magasságok, amik itt megjelentek az új telepítési tanulmánytervben ezek a gyakorlatilag a meglévő épület magasságokat tartalmazzák. Tehát nem kívánnak rá újabb szinteket építeni. Fontos, hogy az épületek magassága az a végleges magasság, itt még légkezelő gépek fognak a tetőkre felkerülni, szellőzőgépek, tehát más irányú szándékuk nincsen.

Balázs Hegedűs Zoltán: Akkor 356 lakásról beszélnek, és ehhez jön hozzá még 55 lakás, amit kérnek, vagy ezzel együtt van? 126 volt eredetileg és 230 rendeltetésváltásból lenne.

Carlson Adél: 126 volt az eredeti építési engedélyben, amit 2006-ban indított a régi gárda, és most 350 lakásról beszélnének összesen. Az egyes épületeken belül a J épületben 141 darab, H épületben 120, és a C épületben 90 darab. Tehát ide középre kerülnének.

Balázs Hegedűs Zoltán: Az előterjesztésben, az anyag szerint 55 %-ra növelnék a beépítési százalékot, most hány százalékon van ez, tehát ez azt jelentené, hogy még további lakásokat lehet építeni ide, ezek után is?

Szakadati László: Látható ebből az anyagból, és a beszámolóból is, hogy tulajdonképpen az első találkozóik óta folyamatosan módosulnak, változnak a dolgok. Most ez nem baj, ilyen az élet, de az önkormányzatnak egyben kell látnia ennek az épületnek a sorsát, annak minden következményével együtt, és az egészre együtt kell válaszoljanak akkor, amikor arra igent mondanak, és ez a folyamatos változás eredményezi, hogy ez a dolog csúszik, húzódik. És féltő, hogy kicsúszhat a normál HÉSZ menetrendből, ha megint változtatnának a terveken, pl. nem kapott választ erre a záportározóra. Nem ezen múlik nyilvánvalóan a dolog, csak mutatja, hogy még vannak kérdések, amelyek majd előbukkannak.

Carlson Adél: Először Szakadati László úr kérdésére válaszol. Ezt már a polgármester úrral is letisztázták, éppen egy fél órával ezelőtt. Ez egy félreértés, hogy náluk folyamatosan változnak a kérések, mert semmi más nem történt, mint a települési tanulmánytervben felsorolt igényeiket egyeztették, nem is egyszer ültek le egyeztetni a település tervezőkkel, és ott gyúrták, alakították a terveket. Ők mondták, hogy ez itt jó, az ott nem jó, mit tudna a cégük helyette, hát akkor legyen így helyette, jó, legyen úgy helyette, és ez egy állandó kommunikáció volt, ezért tűnhetett úgy, hogy az ő igényei változnak folyamatosan. Ez egy egyeztetés volt, nem változtatás. És az egyeztetéseken történeteket kivonatolta és december 9-én meg is küldtem az önkormányzat részére, tehát nem miattuk akadtak el a további egyeztetések Nincsen részükről más változtatás, csupán annyit szeretnének, hogy ezt a 350 db lakást hagyják jóvá, illetve amit a várostervezőkkel átgyúrtunk, ami már nyilván más, mint ami eredetileg volt a települési tanulmányi tervekben. A tervezőkkel folytatott egyeztetésen kialakult feltételeket szeretnék, hogyha bele tudnánk tenni a HÉSZ-be és reméli, hogy nem csúsznak ki a HÉSZ normál menetrendjéből.

Dalmann Péter: A beépítési %-ra vonatkozó kérdésre válaszol. Az épület jelenlegi beépítési százaléka 29% a terepszint fölött. A megengedett beépítési százalék 30% volt. Ez egy 100.000 nm-es telek durván. Tehát gyakorlatilag egy 1000 nm-es beépítési tartalék van a jelenlegi épületben. Ezen nem is nagyon kívántak változtatni. Itt a különböző a telken belül kialakítandó al-övezeteknek az egyes sajátosságai miatt szerepelnek ezek a számok. De itt gyakorlatilag az építési hatóság és az önkormányzat várostervezői is azt erősítették meg, hogy amikor egy telken belül különböző övezeteket hoznak létre, akkor gyakorlatilag ezek ilyen virtuális terekként működnek, és ezekre kell számolni a beépítési százalékokat. És gyakorlatilag azért jött ki bizonyos telekrészekre, vagy övezetekre ilyen magas beépítési százalék, mert például az M0-ás, M0 felé eső két épületük, ami egy önálló GKSZ övezetbe kerülne, ott olyan kicsi a zöldfelület sajnálatos módon, hogy a beépítési százalék úgy adódik, hogy ezek a százalékok jönnek ki. Tehát mindenhol van egy nagyon kicsi, minimális tartalék benne, de gyakorlatilag, azt tudja mondani, hogy nincs ilyen szándék, és nem is nagyon lát építésként arra lehetőséget, hogy itt a beépítést növeljék. Ami esetleg felmerülhet, hogy több épületüknek van belső átriuma, ezeknek esetleg egy üvegtetővel való lefedésében gondolkodhat pl. egy étterem, vagy egy fitnesszterem. Illetve ami esetleg, távlatilag 10-20 éves távlatban felmerülhet, az a passzázsok az esetleges részleges lefedése, ami az eredeti építési engedélyekben is szerepelt. Ez nyilván egy üzemeltető és egy későbbi, hát lehet, hogy részben átfedő tulajdonosi körnek lesz majd a döntése, és nyilván ezt az élet fogja majd hozni, de gyakorlatilag nincs további beépítési szándékuk.

Balázs Hegedűs Zoltán: Akkor jól értelmezte, hogy a mostani előírásoknak megfelelő a 45%-os beépítési százalék, tehát igazából az 55%-ra emelés csak biztonsági tartalék miatt kell.

Carlson Adél: 30% a jelenlegi beépítésük. Itt kialakul egy telken belül három építési övezet, a két széle maradna GKSZ és a közepe kerülne VT övezetbe. Nem nagyon látszik, mert szürke a rajz, de a telepítési tanulmánytervben és a szabályozási terv javaslatban látszik, hogy ez három részre tagozódna és - ugyan egy telek az egész -, az ezen kialakuló övezetet, tehát a szélén lévő csíkot, az építési hatóság úgy kezeli, mint egy önálló telket, tehát ezekre a telekrészekre kell kimutatniuk a megfelelő építési paramétereket.

Kecskés László: További hozzászólás nincs, így a következő lépés, hogy várják az önkormányzat településmérnökeinknek a végső javaslatát, illetve ha kialakul az álláspontjuk akkor összehívják egy újabb ülést.

Carlson Adél: Akkor ezek szerint a holnapi testületi ülésen ez nem lesz téma, ha jól érti, nem is kell, hogy jöjjenek. Holnap akkor beadják a kért dokumentumokat, ez lesz a holnapi feladatuk, és akkor várják a tervezők visszajelzését, és a további egyeztetéseket, és arra is készen állnak, hogy a HÉSZ módosításból ne csúszunk le, mindent megtesznek azért, hogy ez gyorsan végig tudjon menni.

Tarjáni István: A napirendi pont alatt tárgyalandó szerződés tervezetekre még nem kaptak reakciót az érintettekről, ennek ellenére én javasolom, hogy a bizottságnak, hogy támogassa a szerződés tervezeteket, ugyanezt fogja javasolni holnap a képviselő-testületen is, hogy tovább tudjanak lépni, felhatalmazás birtokában tudjanak továbblépni ezekben az ügyekben.

Szakadati László: Az Alufix szerződésben egy apróságot javasol, ami egyébként fontos. A 6-os pontban, ami úgy szól, hogy a cél megvalósításához szükséges ráfordításokat és költségeket teljes egészében finanszírozza. Igen, itt fontosnak tartaná, hogy a beruházás következményeit is magára vállalja. Tehát nem látják azt, hogy a beruházásnak milyen kockázata vannak, a beruházással kapcsolatban fölmerülhetnek akadályok, fölmerülhetnek költségek, amelyeket ő vállal. De nem látják, hogy a működés felhasználás során, forgalomgerjesztés, és így tovább során, mi keletkezik, ezért írják bele azt a szót, és valós, ezért *javasolja, hogy a 6.b) pontot egészítsék ki azzal, hogy a beruházás következményeiért*

is felelősséget vállal. Egy olyan telekről van szó, amelynek nagyban megnövelik a beépítettségét.

Kecskés László: Az Alufix Kft-vel kötendő szerződés tervezet 6.b) pontjára vonatkozó Szakadati László által tett módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja Szakadati László módosító javaslatát, miszerint az Alufix Kft-vel kötendő szerződés 6.b) pontja kerüljön kiegészítésre a következőkkel: *a beruházás következményeiért is felelősséget vállal.*

Tarjáni István: Valamennyi szerződés tekintetében *javasolja ugyancsak a 6.b) módosítását: a zárójelben lévő rész elé kerüljön „Például:” kitétel, e nélkül félreérthető a feltétel.*

Balázs Hegedűs Zoltán: A Tóparkkal kapcsolatba felmerült, hogy vállalják hogy, óvodát bölcsődét építenek, részben finanszírozottat, ezt ebbe kell-e e belevenniük?

Tarjáni István: A Tópark jelenleg nincs napirenden. A többinél meg ez nem kerülhet szóban, hiszen gazdasági-kereskedelmi szolgáltató övezetben lakásokat nem lehet létrehozni. Tehát ott nincs értelme beszélni ezekről.

Kecskés László: A Defactoring Pénzügyi Szolgáltató Kft. és a Hung Log Two Kft-t érintő javaslat nincs.

Tarjáni István: A bizottsági ülést megelőzően egy órával küldött egy, egyeztetési anyagot. Ennek az áttanulmányozása nem lehetséges most, huszon-egynéhány oldalas anyag, szerinte nincs abban a helyzetben a bizottság, hogy ezt most véleményezze. Arról az e-mail-ről viszont tud mondani pár szót, amit küldtek. Ebben az olvasható, hogy az övezeti besorolást elfogadják, és kérik, hogy az építési hely kijelölése kerüljön meghatározásra, és azt meg is fogalmazzák, hogy hol, a terület ismerete esetén lehet erre érdemben reagálni. Ezt kérik, hogy ne a lapos területre kerüljön, hanem a domboldalba. Hát ezt most nyilván nem tudják értelmezni a rajz nélkül. Ezt majd nyilván a főépítész véleményezni fogja, és egy lényeges dolog, amit kiemelne, hogy a településrendezési szerződésnek egy fontos eleme a 0107-es úttal kapcsolatos önkormányzati kérés, egy 2010-ben kötött szerződésnek a teljesülését várják, ami a mai napig nem történt meg. Erre azt a választ kaptuk a kérelmezőtől, hogy a projekt szempontjából indifferens a 107-es út kiszélesítése. Erre azt tudja mondani, hogy az önkormányzat számára meg az ő kérelme indifferens, hogy ha a 107-es út az nem lényeges, Az önkormányzat egy 2010-ben kötött szerződés alapján szeretné a 0107-es utat átvenni, ami a mai napig nem történt meg. Most erről érdemben nem lehet dönteni, de azért felhívna a bizottság figyelmét, hogy az önkormányzat számára egyáltalán nem indifferens a 0107-es út, ez egy fontos eleme az önkormányzat által felállított feltételeknek, kéréseknek.

Kecskés László: A TORBÁGY-KERt Kft-t érintő javaslat nem hangzott el, Molnár Tiborral kötendő szerződés tervezetről most - a polgármester úr által - elmondottak alapján nem döntenek. További hozzászólás nem volt a vitát lezárta és a határozati javaslatot Szakadati László elfogadott módosító javaslatával valamint Tarjáni István 6.b) pontra tett módosító javaslatával együtt tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
12/2016. (I. 27.) önkormányzati határozata

Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő anyagának elfogadásáról – II. (A településrendezési szerződéssel érintett területek vonatkozásában)

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek véleményeztetésre kiküldendő anyagának elfogadásáról – II. (A településrendezési szerződéssel érintett területek vonatkozásában) szóló előterjesztést és –a következő kiegészítésekkel javasolja a határozati javaslat elfogadását:

- valamennyi szerződés-tervezet 6.b) pontjának zárójeles része „Például:” kitételrel kezdődjön;
- az ALUFIX Ungarn Ipari Kft-vel kötendő szerződés-tervezet 6.b) pontjára a következő javaslatot teszi: „*hogy a cél megvalósításához szükséges ráfordításokat és költségeket teljes egészében finanszírozza, a beruházás következményeiért is felelősséget vállal. (Például: a cél megvalósításának előfeltételeihez az érintett területet érintő közművek esetleges bővítése.)*”;
- Molnár Tibor-ral kötendő szerződés-tervezetre a bizottság nem tesz javaslatot.

2) Új óvoda tervezésével kapcsolatos kérdésekről

Kecskés László: Bizottságuk korábbi ülésén úgy döntött, hogy legalább két olyan terv legyen itt előttük, amiből tudnának dönteni. Itt volt a tervező úr, és láttak egy olyan tervet, amelyiken látszik, hogy hát építész készítette, de kevés helyi ismeretet vélt fölfedezni, illetve az illeszkedését, sokkal inkább az illeszkedési problémákat hiányolta belőle. Tehát ahhoz a környezethez kevésbé látta illeszkedni, vagy érzi illeszthetőnek, amelyikbe kerül. Tehát egy templom és egy egykori kastély közötti térnek egy óvodai funkcióval való kitöltését várják az épülettől, úgy, hogy tőle nem is oly messze egy szép, impozáns, szerves építészeti alkotás várható, az az iskola. Ezt nem nagyon látták ott a bemutatón, meg a fölvetített képeken, Egyetlenegy terv érkezett ugye, egy közül nehéz választani, maximum az igent vagy a nemet lehet rá mondani. Azt javasolja, hogy a nemet válasszák, és a pályázatot nyilvánítsák eredménytelenné, és írják ki úgy, hogy ne legyen akadály az, hogy főépítész ne tervezzen, mert már Tamás Gábor Biatorbágy-nak nem főépítésze, és hívják meg őt is és valakit, akitől várható valami olyasmi ami ebbe a térbe sokkal szervezettebben illeszkedő épület megtervezése. Összefoglalva javasolja, hogy az eljárást nyilvánítsák eredménytelenné, és az új eljárásba hívják meg Tamás Gábort is.

Tarjáni István: Nem egészen érti a javaslatot.

Kecskés László: Azt szeretném, hogy a holnapi testületi ülésre egy olyan javaslat kerüljön be, amelyben újra kiírják az óvoda-tervezési pályázatot, amelyben meghívják Tamás Gábort is erre a tervezési feladatra.

Tarjáni István: Holnap napirenden van, ezt meg lehet tenni a testületi ülésen. A bizottság javaslatot tesz a testületnek, ez a legutóbbi ülésen már megtörtént, most akkor az előző ülésen hozott döntését megerősíti a bizottság?

Kecskés László: Pontosan erről van szó.

dr. Szabó Ferenc: A főépítész úrral a szerződést öt évvel ezelőtt a képviselő-testület határozata alapján kötötte meg az önkormányzat. Mindaddig, amíg holnap a képviselő-testületi ülésen, a döntés meg nem születik a közös megegyezéssel történő felbontásról, - az előterjesztés is ezt tartalmazza – addig nem lehet meghívni, csak azt követően, hogy már nem a főépítésze Biatorbágy Városnak.

Kecskés László: Nem bánja azt, hogyha a holnapi napon lesz egy javaslat, tehát ha jogilag ez így zongorázható le, hogy most még nem lehet, bár szerinte most is lehetne, a főépítészsége nem jelent akadályt a tervezése, vagy a tervezésbe való meghívása, de ezt mindenképpen fontosnak tartja, mert holnapi napon ez a napirendi pont szerepel. És hogyha erről ma nem beszélnek, nem döntenek, akkor holnap ez elő se fog kerülni. Ugyanakkor egy napirendi ponttal később, azután, hogy a főépítész új kiírásáról döntenek, már jön a következőként az új óvoda tervezése.

Tarjáni István: Továbbra sem érti, a bizottságnak van egy javaslata, amelyről holnap a testület szavazni fog. Ha valakinek újabb javaslata van, azt is meg lehet tenni a testületi ülésen, itt most ettől ez nem lesz erősebb. Nem a bizottság kompetens abban, hogy kit hívjanak meg, hanem a testület. Ezeket a javaslatokat a testületen kell megtenni, semmi értelme itt most erről tovább beszélgetni. Ugyanaz a javaslat hangzott el szerinte, mint korábban.

Kecskés László: Annyi a különbség a korábbi javaslathoz később, hogy most arra is javaslatot tett, hogy Tamás Gábort is hívják meg.

Kecskés László: 17:19-kor szünetet rendel el.

SZÜNET

Kecskés László: 17:30-kor folytatódik az ülés.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt a vitát lezárta és feltette szavazásra a javaslatát, miszerint az új óvoda tervezésével kapcsolatos meghívásos pályázati eljárásukat, amelyre egy jelentkező érkezett, nyilvánítsák eredménytelennek, és egy új eljárást indítsanak, - fenntartva további korábbi kérésüket, hogy legalább két tervet láthassanak – amelyre Tamás Gábort, mint építész hívják meg.

Szavazás:

A bizottság 3 igen, 1 nem szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Településfejlesztési Bizottságának 13/2016. (I. 27.) önkormányzati határozata

Új óvoda tervezésével kapcsolatos kérdésekről

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta az új óvoda tervezésével kapcsolatos kérdésekről szóló napirendi pontot és javasolja, hogy a meghívásos pályázati eljárásukat, amelyre egy jelentkező érkezett, nyilvánítsák eredménytelennek, és egy új eljárást indítsanak, - fenntartva további korábbi kérésüket, hogy legalább két tervet láthassanak – amelyre Tamás Gábort, mint építész hívják meg.

3) Az illegális bevándorlással összefüggő kérdésekről

Tarjáni István: Az előterjesztést egészítené ki azzal, hogy ahol a segítő készséget említi az előterjesztés, ott egészítsék ki még egy eseménnyel, 2010-ben a vörös iszap katasztrófa károsultjainak is nyújtott nem kis összegű támogatást az önkormányzat.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt a vitát lezárta és a határozati javaslatot tette fel szavazásra:

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
14/2016. (I. 27.) önkormányzati határozata**

Az illegális bevándorlással összefüggő kérdésekről

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta az illegális bevándorlással összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést, és támogatja a határozati javaslatot.

4) A Német Nemzetiségi Önkormányzat Biatorbágy, valamint Biatorbágy Város Önkormányzata között létrejött Együttműködési megállapodás felülvizsgálata

Kecskés László: Hozzászólás nem volt, a határozati javaslatot tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
15/2016. (I. 27.) önkormányzati határozata**

A Német Nemzetiségi Önkormányzat Biatorbágy, valamint Biatorbágy Város Önkormányzata között létrejött Együttműködési megállapodás felülvizsgálata

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Német Nemzetiségi Önkormányzat Biatorbágy, valamint Biatorbágy Város Önkormányzata között létrejött Együttműködési megállapodás felülvizsgálatáról szóló előterjesztést, és támogatja a határozati javaslatot.

5) Az általános iskolások úszásoktatásához szükséges személyszállítási feltétek biztosításáról

Kecskés László: Hozzászólás nem volt, a határozati javaslatot tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
16/2016. (I. 27.) önkormányzati határozata**

Az általános iskolások úszásoktatásához szükséges személyszállítási feltétek biztosításáról

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta az általános iskolások úszásoktatásához szükséges személyszállítási feltétek biztosításáról szóló előterjesztést, és támogatja a határozati javaslatot.

6) A főépítési megbízási szerződés megszüntetéséről, új főépítési pályázat kiírásáról

Cserei Zsolt: A polgármester úrtól kérdezi, hogy lényegében miért kell felbontani a szerződést. Mi az indoka, hogy lejárt a szerződés, vagy szakmai okai vannak, vagy? Köszönöm.

Tarjáni István: A szerződés határozatlan idejű, azért szerepel az előterjesztésben az az indok, hogy közös megegyezéssel. Az óvoda tervezés kapcsán derült ki számára egyértelműen, hogy a főépítész úr úgy szeretné a feladatát ellátni ezen a poszton, hogy ő tervezési feladatokat kap a várostól. Álláspontja ezzel ellentétes, nem szeretné, hogy a főépítész tervezzen, miközben főépítési tevékenységet lát el, és ez szerinte elég alapvető különbség a nézeteikben. Ez idáig számára ez nem derült ki ilyen egyértelműen, most egyértelműen kijelentette ezt az óvoda tervezés kapcsán, és ez volt a konkrét indoka ennek. Személyesen egyeztetette vele természetesen ezt követően, és ennek az eredménye ez az előterjesztés, és az, hogy a megbízást közös megegyezéssel kívánják megszüntetni.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta és a határozati javaslatot tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 3 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
17/2016. (I. 27.) önkormányzati határozata**

A főépítési megbízási szerződés megszüntetéséről, új főépítési pályázat kiírásáról

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a főépítési megbízási szerződés megszüntetéséről, új főépítési pályázat kiírásáról szóló előterjesztést, és támogatja a határozati javaslatot.

További hozzászólás nem volt, a bizottság elnöke 17 óra 43 perckor zárt ülést rendelt el.

kmf.

Kecskés László
levezető elnök

Tálas-Tamássy Richárd
bizottsági tag