



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-87/7/2016

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2016. március 10.** 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
Sólyomvári Béla	bizottság tagja
Tálas-Tamássy Richárd	bizottság tagja
Tarjáni István	polgármester
Szakadáti László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
Bérces László	beruházási és vagyongazdálkodási osztályvezető
dr. Locsmándi Zsófia	jegyzőkönyvvezető
Carlson Adél	1. napirendi pontnál
Dallmann Péter	1. napirendi pontnál

Kecskés László: Köszönti a jelenlevőket, megállapítja, hogy a bizottság 5 jelenlévő taggal határozatképes, felkéri Sólyomvári Bélát a jegyzőkönyv hitelesítésre, aki azt elfogadja. Majd felteszi szavazásra a napirendet.

Szavazás:

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

Napirend

- 1) Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projektrel összefüggő kérdésekről)
- 2) A Kolozsvári utcai Sportpályán lánbteniszpálya, támfal, és térburkolás kivitelezésére közbeszerzési eljárás kiírásáról

1) Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projektrel összefüggő kérdésekről)

Tarjáni István: Egy hosszú egyeztetés eredménye, ami most előttük van, egy településrendezési szerződés tervezet, amelyben azokat a feltételeket tisztázzák, amely ehhez a fejlesztéshez szükséges. A kérelem a beruházó részéről érkezett az önkormányzat

felé, viszonylag régen. Egy telepítési tanulmány terv formájában került ez a tavalyi év őszén először a képviselő-testület elé, és ennek az egyeztetésnek lett az eredménye ez a településrendezési szerződés tervezet. Azt az egyességet mutatja, amelyben mindkét fél egyet értett, kéri a bizottság tagjaitól, hogy amennyiben van ezzel kapcsolatban észrevételük, javaslatuk, akkor azt tegyék meg, akkor azzal nyilván megpróbálják kiegészíteni a szerződés tervezetét. A szándék az önkormányzat részéről az elsősorban, illetve prioritásként legfontosabb céljuk az volt, hogy a lakóterület fejlesztéssel kapcsolatos önkormányzati feladat ellátást biztosítani tudják ezen a területen, ezért van benne szociális, egészségügyi, közbiztonsággal kapcsolatos feladat ellátással kapcsolatos rész. Konkrétan bölcsőde, óvoda és egészségügyi feladatok ellátására biztosítana területet a beruházó. A feladat ellátást természetesen az önkormányzat végezné, annak megfelelően, ahogy ez a település más részén is szokásos.

Balázs-Hegedűs Zoltán: *Javasolja, hogy a 30 éves használati jog helyett kapjon az önkormányzat tulajdonjogot.* A hivatalt kérdezi, van-e valamilyen mérleg kimutatás erről a beruházásról, hogyan alakul az iparűzési adó, ingatlanadó, illetve a további bevételek azzal szemben, hogy a lakások megépítésével azonnal jelentkeznek majd a szociális, oktatási és egyéb az önkormányzatot terhelő feladatok.

Carlson Adél: Természetesen felvetődött a tulajdonjog kérés az önkormányzat részéről a tárgyalások során, azonban 2500 négyzetméterről van szó, ez a beruházó számára nem járható út. Azért sem járható út mert elindul a tervezés és kivitelezés folyamata és az első ütemben kereskedelmi célú egységeket fognak kialakítani, illetve lakásokat. Illetve hogyha már be tudnak vonni irodát és ezt a finanszírozásuk is megengedi és az érdeklődés, a piaci érdeklődés is megvan rá, akkor akár irodát is be tudnak első körben indítani, de ami biztos, hogy a kereskedelmi egységekkel együtt alakítják ki a lakásokkal. A második kérdés, a mérleg, ami rögtön az első ütemnél jelentkezik az önkormányzat részére. KB. 2500 négyzetméter kereskedelmi egységről van szó, ami már a lakásokkal együtt a legelső ütemben beindul. Számukra is jelentős kiadások vannak a bölcsőde, óvoda és az egészségügyi helyiség kialakításakor. Ez nem azt jelenti, hogy ők csak a csupasz falakat fogják odaadni, hanem egészen használatba vételi engedélyig a beruházó feladata a bölcsőde-óvoda kialakítása. Ezek jelentős költségek, ahogy az előzetes kalkuláció mutatta 2000 négyzetméter esetén, bölcsőde-óvoda kialakításnál, négyzetméterénél, ez szerkezettel együtt 400 ezer forintot lehet számolni, olyan szigorú előírások vannak a kialakításra. Ha a szerkezetet leveszi, mert az már áll, akkor is fennmarad legalább egy 300 000 Ft-os négyzetméterár a kialakításra. Ezt beszorozzák a 2000-el, akkor máris látható, hogy micsoda plusz költségeik vannak itt a hozzájárulással. Azt szeretné érzékeltetni, hogy a beruházó sem a semmire szeretné ezt kiadni, nekik is komoly céljaik vannak. A bölcsődét-óvodát is azért alakítják ki, mellesleg az egészségügyi és szociális egységeket is, hogy élhető környezet legyen, az önkormányzat is el tudja látni megfelelő színvonalon a kötelezettségeit, és abban bíznak, hogy később ez a mérleg, amit éppen az előbb említett, hogy az iparűzési adó és az egyéb adóbevételek az önkormányzat részére messze felülmúlják a 350 lakással járó költségeiket. Ezért is javasolták a 30 évre szóló használati jogot. Ennyi idő alatt ez az egész városnegyed beindul, és tud annyit produkálni bevételben Biatorbágy számára, ami messze fölülmúlja az ottani lakás költségigényeit. Az iskola volt még egy kérdés. Sajnos nem megfelelő a megépült szerkezet az iskola kialakítására, plusz beépítésre pedig már nincsen lehetőségük. Óvodát, bölcsődét be tudjuk helyezni. Egy egész megnyugtató koncepcionális terv is született rá, viszont az iskola az marad a környező településeken. Hozzájuk sokkal közelebb van Törökbálint, Budaörs, mint mondjuk éppen Biatorbágy központja. Nyilván mindenki iskolaválasztásnál szétnéz, szerinte ezt mindenki tudja saját tapasztalatból, és a szerint dönt, amilyen stílusú iskolát szeretne a saját gyerekének választani. Van választási lehetőség a környékünkön. Törökbálintra Érdről jöttek át gyerekek tanulni. Érden is épül, vagy már épült is új iskola, tehát ezek a gyerekek vissza fognak oda menni, lesz szabad kapacitás Törökbálinton az elkövetkezendő időszakban.

Kecskés László: Ha az eredeti koncepciót valósítja meg a beruházó, mindezek az önkormányzatot terhelő plusz feladatok, költségek nem jelentkeztek volna, ő is támogatja a tulajdonjogra tett javaslatot.

Sólyomvári Béla: Erre a beruházásra Biatorbágnak nincs szüksége. A beruházó ezzel nagyon-nagyon sok pénzt fog keresni, miközben rengeteg problémát fog mindez okozni Biatorbágnak. Eleve kisebb lesz az iparüzési adóbevételek, mert lakások helyén irodák is lehetnének, az mind nem költség, hanem bevétel. A szerződés tervezet 2. oldalán az szerepel, hogy telkenként 350 lakás. Az első részletre tervezett VT építési övezetek, lakás, a szabályozási tervben feltüntetett C, H és J épületekben a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően telkenként maximum 350 lakás. Tehát ez a 350 ez telkenként van. Telket úgy alakít ki nagyjából, ahogy akar. Ezt kéri, hogy töröljék a tervezetből, vagy egyértelműen legyen megfogalmazva. A másik, ami számára egy elég érdekes jogi konstrukció, hogy mit vállal az önkormányzat, idézi: Felek megállapodnak abban, hogy a cél megvalósítójának - ugye ez a beruházó - jóváhagyása nélkül az önkormányzat a felkért tervező által benyújtott tervezetet véleményezésre nem bocsátja, nem fogadja el, a tervezetnek az egyes egyeztetési szakaszokban a cél megvalósítója és az önkormányzat által közösen támogatottnak kell lennie. Tehát innentől lemond az önkormányzat arról, hogy a saját településrendezési jogával éljen, ehhez nem tud mit hozzátenni.

Carlson Adél: A 7-es pont arról szól, hogy amikor a tervezés folyamata van, akkor a cél megvalósítójának a jóváhagyása is kell a tervező által benyújtott anyaghoz. Nem érti a problémát ezzel kapcsolatban. Ez a mondat azt jelenti, hogy egyeztetniük kell abban, hogy mi kerül megtervezésre, nyilván, azt nekik is látniuk kell, mi történik a tervezés során és ennek közös érdeknek kell lennie, nyilván a szerződésben lefektetett alapelveket figyelembe véve. Ez nem azt jelenti, hogy itt csak az lehet, amit a beruházó akar, ez arról szól, hogy a várostervező elkezd tervezni a szerződés alapelveit figyelembe véve, és ők pedig, mint beruházó szeretnék ezt véleményezni. A 350 lakással kapcsolatban ott lehet a félreértés talán, hogy az előterjesztés szövege nem lehet pontos, mert a szerződésben oda van írva, hogy VT övezetben 350 lakás és épületekre le van bontva. Ettől egzaktabbat nem tudja elképzelni. A cél az az egész területen a 350 lakás.

dr. Kovács András: Nem készült még hatástanulmány, nagyon nehéz tervezni. Az épületek esetében a nettó hasznos alapterületből 150 négyzetméterig adómentesség van a helyi rendeletük szerint. A gépjárműadó nem helyi adó, abból csak 40%-ot kap meg az önkormányzat. Főleg az iparüzési adó az, ami szóba jöhet. Az MO-ás másik oldalán van egy feltárandó GKSZ-s övezet terület, amely valóban gazdasági funkciót töltené be, ennek az iparüzési adóbevételeit viszont előre prognosztizálni nagyon nehéz, mivel nem lehet tudni, hogy milyen vállalkozások fognak ott megtelepedni. Az iparüzési adónál nagyon fontos az, hogy milyen tevékenységet végeznek, milyen nyereséggel számolnak a cégek. A telekadót pedig a beépítetlen ingatlanokra lehet kivetni, a telekadó bevétel rövid ideig lehetséges ebben a beruházásban, a mértéke 100 Ft/nm. Tehát nagyon nehéz számszerűsíteni, és ezért nem készült erre vonatkozóan előszámítás. Sólyomvári Béla által felvetettek, a telkenként maximum 350 lakás valóban a szerződésben is szerepel, az 1-es számú részterületre tervezett VT építési övezetben, ez pedig a 7702/31 hrsz-ú ingatlan. Ez az a nagy terület, amely két övezetre fog osztozni egy VT és egy GKSZ övezetre, de egy helyrajzi szám alatt. A telket itt úgy kell érteni, hogy a telek gyakorlatilag a 7702/31 hrsz-ú ingatlan. A beépítési paramétereit pedig később a tervezés során tudja megállapítani az önkormányzat és a tervező együtt a cél megvalósítójával. Ott lehet esetlegesen probléma, hogy ha beépítési paraméterek meghatározásánál egy olyan minimálisan kialakítható telek területet állapít meg az önkormányzat, ami oszthatóvá teszi ezt a helyrajzi számú ingatlant, de ez nem cél. Az egyeztetések során sem ez volt a cél, a telkenként maximum kialakítható lakás, ez gyakorlatilag maximalizálja a 7702/30 helyre építhető lakások számát, és a szerződés pedig a C, H és a J épületeket említi, mert ezeket tartja fontosnak. Tehát elindul egy település rendezési eljárás, amely teljesen külön válik a most zajló nagy felülvizsgálattól, és a tervezési szerződés kerülne most megkötésre, ezt az önkormányzat mint megrendelő köti

meg, de a cél megvalósítója kérte, hogy ezekbe a tervezési anyagokba beletekinthesen, hiszen az ő érdekében is történne a település rendezés kidolgozása. Ez a kitétel emiatt került bele a szerződésbe. Amire még felhívna a figyelmet, hogy a főépítész úr szakértői véleményét is tartalmazza már az anyag és a szerződés megszövegezésénél ezt a véleményt is figyelembe vették.

Balázs-Hegedűs Zoltán: A tulajdonjoghoz ragaszkodik mert ha ezt nem tudja megvalósítani a beruházó, akkor az önkormányzatnak kell megcsinálni. Az iskola kérdés, mindenki tudja, akinek gyereke van, hogyha elmegy egy önkormányzathoz, hogy befogadják a gyereket, előnybe részesítik mindig a saját gyereküket. 350 lakásból 1000 gyerek fog születni, mivel a CSOK keretében fogják értékesíteni a lakásokat. Ez családonként három gyerek. Lehet, hogy nem egy év alatt fog jelentkezni, biztos, hogy nem egy év alatt fog jelentkezni, de elosztva az évek számával, becsléssel körülbelül 100 gyerek fog évente iskolába menni innen, de legyen csak 50 gyerek minden évben, az pontosan kettő osztálynyi gyereket jelent. Egy kétosztályos, 16 tantermes iskola megépítése 2,5 és 3 milliárd forint. Ezek a gyerekek - tapasztalatból tudják - hogy oda fognak jönni a Biatorbágyi Önkormányzathoz két év múlva, és azt fogják kérdezni, hogy hova menjenek, mert nem vesz föl a törökbálinti, elutasított az érdi iskola, Budapesten nem, és ezt csak a gyerekek felől számolja. A beruházó előző tájékoztatása alapján a CSOK keretében is tervezik értékesíteni a lakásokat, ami három gyerek bevállalását jelenti az elkövetkező 7 évben. Továbbra is javasolja a tulajdonjogot, mivel egy 100 000 négyzetméteres beruházás, úgy gondolja, hogy 2000 négyzetméter tulajdonjog átadását el kell tudnia bírni. Biatorbágyon, jelenleg a gyermekeik egy harmadát nem tudják elhelyezni iskolába, konténerekben tanulnak a gyerekek.

Carlson Adél: A CSOK kérdés félre van értelmezve. 50 ezer négyzetméter iroda lesz a Tóparkban. Mit gondolnak, hova fognak menni az 50 ezer négyzetméter iroda alkalmazottai? Hova fognak menni lakni, amikor Szegedről, Győrből, az ország számos pontjáról, vagy éppen külföldről jönnek oda dolgozni, hiszen ezek multinacionális cégek is lehetnek. Hol fognak lakni? Nem fognak bejönni Biatorbágyra albérletbe, hanem ott fognak keresni albérletet maguknak a Tóparkban. Ez azt predesztinálja, hogy nem csak a CSOK-osokra kell építeni, nem is tudnának csak a CSOK-osokra építeni. Hogyha megnézik az alaprajzokat, amit eddig még nem láttak, akkor abból világosan látszik, hogy kis alapterületű lakások is vannak szép számmal, kifejezetten az egyedülállóknak, illetve a fiatal pároknak, akik ott dolgoznak. Nyilván várnak családokat is, ezt nem is titkolja, de hogy az egész koncepciót a CSOK-ra építeni, ez félreértés és túlzás, és félremagyarázás. Lesznek CSOK-osok, de nem 350 lakásban, nem is lehet 30-40 négyzetméteres lakásban családokat felnevelni. Ha arányokat néznek, és a 350 lakásnak vegyék a felét, amiben CSOK-os gyerekek fognak születni, a CSOK-os gyerek azt jelenti, hogy három gyerek, az minimum 60 négyzetméter. Ez azt jelenti, hogy legalább egy 70-80 négyzetméteres lakást meg kell vásárolni. Tény, hogy ebben lesznek iskolás gyerekek, ezt senki nem vitatja, de az 50 ezer négyzetméter iroda iparüzési adóbevételből, és a 15 ezer négyzetméter kiskereskedelmi egység iparüzési adóbevételéből, azt gondolja, egy városnak ki lehet gazdálkodnia az iskolai költségeket. A tulajdonjogtól per pillanat a beruházás ügyvezetője elzárkózott és azért zárkózott el, mert egy hosszútávú használati jog is megadja a lehetőséget arra, hogy később újra lehessen tárgyalni a helyigényeket. Gondolják végig, átadnának az önkormányzatnak 2500 négyzetméter helyet, amikor még nem tudják, hogy mennyi gyerek lesz még, abból mennyi kell valójában az iskolának, óvodának és az orvosoknak, és a különböző szociális helyiségeknek. Ez egyrészt átgondolatlan lenne, és másrészt, az ingatlanfejlesztőt kezdetekben olyan költségekbe sodornák, amivel esetleg veszélybe sodorhatják az ingatlanfejlesztést is. Miért kell rögtön a fűvet vágni, amikor még csak a magot ültették el? Miért nem jó az a megoldás, amikor hagyják a beruházót is nőni, az önkormányzat is nőhetnek a hitelbevétel által, majd később ötévente felülvizsgáljuk az igényeket, s ebből később lehet egy minden oldalról kielégítő megállapodás. Próbáljanak erre üzleti szemmel is nézni, és értsék meg azt, hogy a beruházó jelentős erőforrásokat nyújt az önkormányzati ellátások biztosítására.

Szakadati László: Ezt a beruházást a beruházó egyedül kezdte. Valamikor úgy döntöttek, hogy ez egy jó üzleti vállalkozás lesz, de nem lett az, és most azon alkudoznak, hogyan alakuljon a társadalmi felelősségváltás. Közben nem tudják, hogy mennyit és milyen lakást vesznek és azt sem, hogy valóban fognak-e jönni a kereskedelmi szolgáltató egységek. Az anyag most nem fogadható el megítélése szerint, ezért célszerű lenne ezt további egyeztetésre és átdolgozásra vinni, nem hosszú időt jósol ennek, de ezeket a dolgoknak, amik felvetődtek, műhelymunkában még egyszer. Az ügyvezető úr ne zárkózzon el. Nincs abban a helyzetben, hogy elzárkózzon. Nem tudta megoldani ezt az önkormányzat nélkül, akkor jogos az a biatorbágyi igény, hogy legyen benne tulajdonrészük. És ez lehet, hogy keménynek hangzik, de az is kemény, ahogy ez idejött a nyakunkra ez az egész beruházás. A következő dolgot, amit említene, a telek és a lakás kérdése. Nem lehet egy ilyen szerződésben olyan pongyolaság, hogy nincs tisztázva a részterület, amit tudják, hogy mi a részterület, meg van nyíllal jelölve. A telekfogalom, a helyrajzi szám és az épületszám, majd a lakás. Ezek ne legyenek vitatható halmazok, hogy milyen részekre bontják ezt a területet és akkor majd lesz valami. Itt a fogalmazásban úgy fogalmaznak, hogy telkenként egy szolgálati lakással GKSZ területen, illetve telkenként maximum 350 lakás a VT építési övezetben telkenként. Nem lehet ezzel a telek fogalommal csak így pongyolán bánni, mert teljesen félrevezető, és ne várja senki, hogy a képviselő megszavazza azt, amit nem ért. A következő, hogy itt szó van arról, hogy minden közművet vállal a beruházó. Tudni kell, hogy a szennyvíz a csatornafejlesztési kontingenst túllépték ezzel a mostani igénnyel. Tehát a 420 m³/nap az 70-80 vagy akár 100 m³-el nagyobb, mint amit befizetett a cég. Ezt ellenőrizniük kellene, hogy mennyit fizetett be, hol tartanak, ezt korrigálni kellene. A következő, megáll-e ez a lakásszám 350-nél fizikailag. Nem kerül a cég olyan helyzetbe, hogy nem megy az iroda, nem megy az üzlet, ki tudja miért, hiszen mindeni csak becsül, és nincs abban a helyzetben, hogy pontosabban látna. Mondhatják, hogy ez a maximális lakásszám le lesz fektetve a szerződésben, de azt is lássák, hogy az egész projektnek a folyamata hova változik, a 350 lakás és honnan indultak, 124-ről, 6-ról, 8-ról, 300-ról, 297-ről 300-ra, majd 350-nél kötöttek ki. Nem biztos abban, hogy a szerződés ennek a folyamatnak gátat fog-e szabni, hogy az üzleti vállalkozás sikeréért folytatott ádáz küzdelemben a cég megáll-e ennél, és akkor a másik, amit tudni kell. Minden lakás, a lakók száma, a lakosság szám, az ebből származó óvodai és bölcsődei létszám ugye mozgásban van. Ugyanakkor határozott fogalmazások vannak a nagy anyagban, hogy bölcsődéből kétféle csoportnyi létesülne, óvodából három. Köztudott, hogy egy bölcsődei csoport 12 fős. Tehát ez 24 fő bölcsődei helyet jelent. A három csoport óvoda esetében, mivel 25 fő van egy csoportban, az 75 óvodást jelent, így fixen rögzítve. Közben mozog az egész folyamat még. Nem tudják valóban mennyi a dolgozói létszám, mennyi a fiatal családok száma, akiktől a gyermek várható, és így tovább. Tehát ezek a dolgok továbbra is mozgásban tartják azt és itt viszont ezeknek már konkrét levetített számai vannak. Közben azt már most tudják, hogy minden évben négy osztály nyolcadikos búcsúzik és nyolcosztálynyi elsős lép be. És minden évben valami iskolafélét, valami osztályfélét kell improvizálni. Elhangzott, hogy ez egy hatalmas üzleti vállalkozás. Vajon mi a hatalmasabb? Az üzleti vállalkozás, amelyik látják, hogy milyen nagy, vagy pedig annak társadalmi hatása, amelyik most kezdődik. Vajon itt van-e az, hogy vajon gondolták-e valaha valakik, akik ebbe belevágtak, hogy mihez nyúlnak hozzá? Valószínűleg nem. Mert valószínűnek tartja, hogy az üzlet vonaláról indultak, és azt gondolták, hogy az üzleti fantázián és az üzleti kereteken belül megoldódik. De ez most kicsordul azon. És ez ezért ilyen nehéz szülés, és ezért kéne mindenkinek türelmesnek maradnia. Javasolja, hogy ezen még dolgozzanak egy-két hetet, itt van előttük következő rendes bizottsági kör, és ezeket is még egyszer karakterről karakterre, betűről betűre egyeztessék, és a végén találják meg a megoldást. *Javaslat, hogy a következő bizottsági ülésen valamennyi bizottság tárgyalja ezt a kérdést, és dolgozzák ki az ellentmondásokat, jussanak egyezsége, emellett pedig tartsanak a kérdésben lakossági fórumot.* Mert ha valóban hozzá akarnak járulni a megoldáshoz, de hogy Biatorbágy, ez a 14 ezres lakosságú kis város elviselje ennek a monstrumnak a beláthatatlan hatását, ezt sem lehet elvárni. Félnék tőle. Félnék azok, akik ezzel elkezdene foglalkozni. És a lakosság nagy része meg még nem is tudja, hogy mi ez. Nem lehet mindent betakarni most az adóbevétellel. Az adóbevétel egy fontos mutató, de ha nagyobb a kockázata, akkor lemondanak róla. Tehát az adóbevétel mellé az egyéb

kockázatokat is kell mérlegelni, és ezt kell szerinte ebben az utolsó körben véghezvinni és finomítani. *Ezt javasolná a bizottságnak megfontolásra.*

Tarjáni István: A hosszú egyeztetési folyamat eredményeként más metódussal folytatják az eljárást, mint ahogy elindultak. Tehát egy olyan település-rendezési szerződést kötöttek volna, ahol az átfogó település-rendezési eszközök vizsgálatába került volna be a Tópark kérése. Ez változott azzal, hogy a Tópark kimarad az átfogó felülvizsgálatból, és egy önálló eljárásban kerül megtervezésre. Ezért nincsenek konkrét számok a település-rendezési szerződésben. Az majd a tervezés során fog újra visszakerülni a bizottság és a képviselő-testület elé. Ezt most ne hiányolja senki, ez a más eljárási forma miatt van. A település-rendezési szerződésben általános célok fogalmazódnak meg, és a pontos értékek a tervezés során kerülnek meghatározásra és ismét visszakerülnek a bizottság elé, mint ahogy, ha emlékeznek rá akkor már volt egy ilyen eljárás a Tópark esetében, amely az utakra és egyéb részekre vonatkozott. Sólyomvári Béla képviselő észrevételére, amely a cél végrehajtóját kifogásolta, hogy ő ebbe beleszólhat, ennek az az oka, hogy a cél végrehajtója nem rendelhet meg Biatorbágy területére településrendezési változtatást. Azt csak az önkormányzat teheti meg, azaz az önkormányzat érdekei azzal vannak képviselve, hogy ő a megrendelő. Viszont valahogy a beruházó érdekei is meg kell, hogy jelenjenek, hiszen a saját célját szeretné megvalósítani, de csak úgy tudja megvalósítani, hogy az önkormányzat a megrendelő. A beruházó nem lehet megrendelője annak a tervezőnek, akit az önkormányzat nevez meg. És ezért kell, hogy szerepeljen benne, hogy az ő véleménye is ebben megjelenjen, hiszen ő szeretné ezt a célt megvalósítani, nem az önkormányzat. Az önkormányzat a településrendezési szerződésben járulnak hozzá ennek a célnak a megvalósításához. A 350 lakás, pedig nem pongyola fogalmazás, hanem egy nagyon pontos, precíz fogalmazás, a főépítész által véleményezve. A telkenként pedig azt jelenti, hogy ezen a területen maximum 350 lakást lehet megvalósítani, hiszen ez egy telek. Ez benne van a szerződésben. Ha pedig egy laikusnak ez a fogalmazás nem tetszik, akkor javasolja a főépítésznek, hogy ezt változtassa meg, de nem véletlenül tette bele ezt így a szerződésbe, valószínűleg az építési jogi környezet ezt kívánja meg. Ezért van főépítészük, hogy ezeket a megfogalmazásokat precízen tegye bele. E egzakt módon meghatározza, hogy ezen a területen nem építhető 351 lakás sem, csak 350. Egyébként a telepítési tanulmánytervben 297 lakás szerepel, tehát két lakásszám hangzott el eddig. Az eredeti építési engedélyben szerepelt még egy lakásszám, az 148 volt, de az már nem része a mostani eljárásnak, mivel az azt tartalmazó építési engedély másfél évvel ezelőtt lejárt. Tehát azokkal a számokkal tudnak foglalkozni, ami a telepítési tanulmánytervben szerepelt, ez 297 illetve, ami az óta kérekként elhangzott, ez a 350, tehát ez a két szám, ami a lakásszám tekintetében a beruházó részéről elhangzott. Az iskolával kapcsolatban hangzott el kérdés, hogy miért nincs a területen iskola és miért nem kívánnak iskolát, megint csak építészeti indokai vannak, ezen a területen iskolát nem lehet elhelyezni, nyilván ez önkormányzati feladat lesz és a későbbiekben fog jelentkezni, erre most a beruházó nem tud ígéretet vállalni, hogy majd az önkormányzatnak hogy lesznek iskolái. Az pedig már az önkormányzat döntése, hogy ilyen feltételek mellett bevállalják-e azt, hogy iskolai férőhelyet kell biztosítani, ez ennek a településrendezési szerződésnek nem lehet témája, hiszen ott feltétel, hogy a településrendezési szerződésben foglalt feltételek összefüggésben legyenek a cél megvalósításával.

Sólyomvári Béla: A szerződésben az szerepel, hogy telkenként 350 lakás, ez nagyon világos és egyértelmű. Ezért *javasolja, hogy a szerződésbe írják be a konkrét helyrajzi számot, ennek a területnek a helyrajzi számát és a 350 lakásszámot, tehát ne telkenként szerepeljen a 350 lakás. A második javaslata, hogy azt a mondatot, amit az előbb idézett a szerződésből, azt töröljék ki. Harmadikként pedig egyetért azzal a javaslattal, amit alpolgármester úr tett, hogy a következő bizottsági ülésen valamennyi bizottság tárgyalja ezt a kérdést, és dolgozzák ki az ellentmondásokat, jussanak egyezsége, emellett pedig tartsanak a kérdésben lakossági fórumot. Sok minden nem hangzott el még, ami az önkormányzatot terheli, pl. a hó-eltakarítás, vagy a szemétszállítás. Az óvodát, bölcsődét finanszírozza az állam, de ismerik a költségvetésüket, vannak olyan tételek, amelyek önként*

vállalt feladatok, mert nem tudják megtenni, ha kéri a lakosok, hogy nemet mondanak. vagy ott vannak az egészségügyi költségek, aki jár sokat a választó körzetbe, tudja, hogy a lakosok kérnek-kérnek, és kérnek, és azt teljesíteni kell. Felmerült benne, hogy van-e egyáltalán nyereséges vállalkozás a világon, mert úgy látja, hogy a nyereség abból származik, hogy valaki elviszi a költségeket. A nyugati lakóparknál pontosan ez történt, húsz évre Biatorbágy úgymond eladósodott, de nem konkrétan bankkal szemben, hanem annyi fejlesztési beruházást kellett csinálnia a nyugati lakópark bővítés miatt, ami húsz évre annyi plusz munkát ad az önkormányzatnak munkát, ami sok költséggel jár. Ha ehhez a beruházáshoz most hozzájárulnának, ez még egy tíz év lesz, mire ennek is a költségeit megfizetik, miközben a beruházó az eladja vígan a lakásokat haszonnal.

Tarjáni István: Fel szeretné hívni a bizottság figyelmét arra, hogy a szerződésből törölni javasolt rész miszerint: „amennyiben a cél megvalósítója nem járul hozzá a terv elfogadásához” bekövetkezik, akkor értelemszerűen maga a terv nem fog megvalósulni, azaz maga a beruházás sem, tehát egy lakás sem fog megépülni.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta és először Balázs-Hegedűs Zoltán tulajdonjoggal kapcsolatos javaslatát tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a 30 évre szóló használati jog helyett az önkormányzat szerezzon tulajdonjogot.

Kecskés László: Sólyomvári Béla javaslatát tette fel szavazásra, hogy a szerződésben pontosítsák azt a részt, hogy telkenként 350 lakást lehessen építeni úgy, hogy a területet helyrajzi számmal jelöljék azzal, hogy azon a területen legfeljebb 350 lakás építhető.

Szavazás:

A bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a szerződésben pontosítsák azt a részt, hogy telkenként 350 lakást lehessen építeni úgy, hogy a területet helyrajzi számmal jelöljék azzal, hogy azon a területen legfeljebb 350 lakás építhető.

Kecskés László: Sólyomvári Béla javaslatát tette fel szavazásra, hogy a szerződés 7. pontjának 3. mondatát töröljék.

Szavazás:

A bizottság 2 igen szavazattal, 3 tartózkodás mellett (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) nem hozott döntést a javaslat tárgyában.

Kecskés László: Szakadati László és Sólyomvári Béla javaslatát tette fel szavazásra, hogy a következő bizottsági ülésen valamennyi bizottság tárgyalja ezt a kérdést, és dolgozzák ki az ellentmondásokat, jussanak egyezsége, emellett pedig tartsanak a kérdésben lakossági fórumot.

Szavazás:

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a következő bizottsági ülésen valamennyi bizottság tárgyalja ezt a kérdést, és dolgozzák ki az ellentmondásokat, jussanak egyezsége, emellett pedig tartsanak a kérdésben lakossági fórumot.

Kecskés László: A most elfogadott módosító javaslatokat együtt tette fel szavazásra:

Szavazás:

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
38/2016. (III. 10.) önkormányzati határozata**

**Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark
Projektrel összefüggő kérdésekről)**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (A Tópark Projektrel összefüggő kérdésekről) szóló előterjesztést és az alábbiakat javasolja:

- a 30 évre szóló használati jog helyett az önkormányzat szerezzon tulajdonjogot,
- a szerződésben pontosítsák azt a részt, hogy telkenként 350 lakást lehessen építeni úgy, hogy a területet helyrajzi számmal jelöljék azzal, hogy azon a területen legfeljebb 350 lakás építhető;
- a következő bizottsági ülésen valamennyi bizottság tárgyalja ezt a kérdést, és dolgozzák ki az ellentmondásokat, jussanak egyezsége, emellett pedig tartsanak a kérdésben lakossági fórumot

2) A Kolozsvári utcai Sportpályán lánbteniszpálya, támfal, és térburkolás kivitelezésére közbeszerzési eljárás kiírásáról

Tarjáni István: A következő cégeket javasolja meghívni: Granuflex Ipari és Kereskedelmi Kft. (1037 Budapest, Bécsi út 269. 1. em., cégjegyzékszám: 01-09-266994), a Németh és Társa Sportruházati és Sportszer Kft. (2092 Budakeszi, Pátyi út 57., cégjegyzékszám: 13-09-072347), Hercegbild Építőipari Kft. (1118 Budapest, Kelenhegyi út 21., cégjegyzékszám: 01-09-736471), Eurogreen-Tiszafa Kertkultúra Kertészeti és Szolgáltató Kft. (1144 Budapest, Szlatina u. 5., cégjegyzékszám: 01-09-466207).

Szakadátí László: Ebbe a közbeszerzésbe benne kell lennie a külső burkolt felületeknek, a támfalnak, a cserejátékos kispad helyének a kialakítása, a lánbtenisz pályához tartozó támfalépítésnek, és úgy emlékszik azt is javasolta, hogy ellenőrizték a meglevő támfal és az építendő futópálya közt a rajzokon jelzett sávnak a sorsát, hogy azzal van-e dolguk, ha van akkor az kerüljön be az anyagba.

Bérces László: Amit az előterjesztésben műszaki tartalomként megjelöltek, ez tulajdonképpen a fő fejezeteket tartalmazza, teljes részletességgel itt nincs kibontva, hiszen a tételes költségvetés kiírás az a pályázati felhívás melléklete lesz majd. Amiket alpolgármester úr felvetett, minden műszaki probléma, és minden megoldás ebben az utolsó megrendelésben, úgy gondolja, hogy benne lesz, ennek a megrendelésnek teljes egészében le kell tudni zárni a Kolozsvári úti sportpálya kivitelezési munkáit, és egy kész komplett létesítménynek kell ezután megvalósulni. További feladatok itt már nem lehetnek a használatba vételt követően.

Cserei Zsolt: Mind a négy cég budapesti székhelyű, szeretné, ha biatorbágyi illetőségű cégeket is meghívnának.

Szakadátí László: *Javasolja, hogy a támfal pálya felőli oldalát vakolják le valamilyen tartós vakolattal, amelyik eltakarja a zsaluköveket.*

Kecskés László: További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta és Szakadati László módosító javaslatát tette fel szavazásra.

Szavazás:

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a támfal pálya felőli oldalát vakolják le valamilyen tartós vakolattal, amelyik eltakarja a zsaluköveket.

Kecskés László: A határozati javaslatot Tarjáni István a meghívandó cégekre tett javaslatával és a most megszavazott módosító javaslattal együtt tette fel szavazásra.

Szavazás:

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete
Településfejlesztési Bizottságának
39/2016. (III. 10.) önkormányzati határozata**

**A Kolozsvári utcai Sportpályán lánbteniszpálya, támfal, és térburkolás kivitelezésére
közbeszerzési eljárás kiírásáról**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Kolozsvári utcai Sportpályán lánbteniszpálya, támfal, és térburkolás kivitelezésére közbeszerzési eljárás kiírásáról szóló előterjesztést és a határozati javaslatot azzal a kiegészítéssel javasolja elfogadásra, hogy a következő cégeket hívják meg az eljárásba: Granuflex Ipari és Kereskedelmi Kft. (1037 Budapest, Bécsi út 269. 1. em., cégjegyzékszám: 01-09-266994), a Németh és Társa Sportruházati és Sportszer Kft. (2092 Budakeszi, Pátyi út 57., cégjegyzékszám: 13-09-072347), Hercegbild Építőipari Kft. (1118 Budapest, Kelenhegyi út 21., cégjegyzékszám: 01-09-736471), Eurogreen-Tiszafa Kertkultúra Kertészeti és Szolgáltató Kft. (1144 Budapest, Sztatina u. 5., cégjegyzékszám: 01-09-466207), valamint javasolja, hogy a támfal pálya felőli oldalát vakolják le valamilyen tartós vakolattal, amelyik eltakarja a zsaluköveket.

További hozzászólás nem volt, a bizottság elnöke 17 óra 23 perckor az ülést berekesztette.

kmf.

Kecskés László
levezető elnök

Sólyomvári Béla
bizottsági tag