



## 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](http://www.biatorbagy.hu),

Iktatószám: SZ-87/15/2016

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2016. május 25.** 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
Szakadátai László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
Rumi Imre	főépítész
Ilosvainé Héjja Karolin	beruházási és vagyongazdálkodási osztály ügyintéző
dr. Locsmándi Zsófia	jegyzőkönyvvezető
Mayer Andrea	Obelisk Stúdió Kft., vezető településtervező (1. és 2. 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 Projekttel összefüggő kérdésekről)
- 2) Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésre vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról)
- 3) A Torbágyi Katolikus temető üzemeltetéséről
- 4) A Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projektervéről

- 5) Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatásáról – új sportlétesítmény létrehozására vonatkozó pályázat benyújtásáról

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

**Rumi Imre:** Egy partnerségi egyeztetési eljárás kezdődik, az eljárási rend később lesz meghatározva, valószínűleg tárgyalásos eljárást fognak alkalmazni, ez egy gyorsított eljárás. Településrendezési eszközök jóváhagyásáról akkor lehet tárgyalásos eljárást tartani, hogyha nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházást érint. A Tópart esetében ez a feltétel fennáll, hiszen az M0-ás rekonstrukciója, átépítése az nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás, és az M0-ásnak a területét érinti, a csomóponti ágak kiszabályozása tekintetében. Ez a településrendezési terv-módosítás, így minden jogalap megvan arra, hogy tárgyalásos eljárásban fusson végig. Az állami főépítész, aki a tárgyalásos eljárást lefolytatja – ez egy gyorsított eljárás - az államigazgatási egyeztetést az állami főépítész folytatja le, egy tárgyalásra meghívja az érintett államigazgatási szerveket, és azon a tárgyaláson minden szerv kifejti a véleményét, ezeket összegzik, és ezt követően visszaküldi az önkormányzat részére az állami főépítész végleges jóváhagyásra. Tehát sokkal rövidebb eljárás, mint hogyha egy teljes vagy egyszerűsített eljárást az önkormányzat folytatna le. Az állami főépítésznek volt néhány aggálya azzal kapcsolatban, hogy ez az egész projekt, és a hozzá tartozó településrendezési eszköz módosítás nem csak az M0-ást érinti, hanem azon túl mutató szabályozási elemeket is tartalmaz. Ez természetesen így van, viszont a jogszabályok előírják, hogy miképpen lehet lehatárolni tervezési területet. A Tópark esetében másképpen nem lehet. Tehát jogszerűen nem lehet más tervezési területet lehatárolni, mint ami már korábban lehatárolásra került, és így teljesen egyértelmű az, hogy ugyanabban a dokumentációban kell szerepelni az M0-on kívül, vagy az M0-sal kapcsolatos más szabályozási elemeknek is, és ugyanabban az eljárásban kell ezt végigfuttatni. A kormányzatnak a határozott elképzelése, hogy különböző hatósági eljárásokat egyszerűsíteni és a bürokráciát csökkenteni kell. Nagyon sok építésügyet érintő jogszabály ennek az elvnek a tükrében módosul, és nagyon furcsa lenne az, hogyha a Tópark esetében 2 dokumentációval 2 eljárást kellene lefolytatni. Egyet az M0 és az M0-hoz kapcsolódó szabályozási elemek módosításáról, és ugyanazon a tervezési területen belül egyet pedig a Tópark belső részének a módosításáról. Az állami főépítész azt kérte, hogy ezzel kapcsolatban, kérjék ki a minisztérium véleményét. Ez megtörtént, nem érkezett vissza egyelőre a minisztérium véleménye. Ha pozitív véleményt kapnak, akkor azt javasolja a későbbiekre, hogy folytassák a tárgyalásos eljárás előkészítését. Ebben az esetben valamikor június elején elvileg vissza kerülhet képviselő-testület elé a partnerségi egyeztetés eredménye, és esetleg június végén képviselő-testület elé kerülhet a Tópark anyaga is.

**dr. Kovács András:** A településrendezési szerződéshez szeretne hozzászólni. Legutóbb a márciusi ülésen tárgyalták a bizottságok ezt a napirendi pontot. A Településfejlesztési Bizottság konkrét javaslata volt, hogy tulajdonjogot szerezzen az önkormányzat. A szerződés ezt készfizető kezességgel rendezi, úgy, hogy az Útnet Építő Kft-ért, annak tulajdonosa a Lavinamix Kft. vállalt készfizető kezességet, ezt a szerződés 6/f. pontja tartalmazza. A készfizető kezesség nettó 150 millió forintig szól. Ez egyfajta egyetemleges felelősség, azaz, ha bármely okból az Útnet Építő Kft. a kötelezettségeinek nem tesz eleget, a Lavinamix Kft. helyette helyt áll. A használat 50 évre kerül az önkormányzat tulajdonába, mely a tulajdoni lapon szerepelni fog. A partnerségi egyeztetés 2016. május 24-én elindult.

**Szakadátí László:** A szennyvízelvezetésre vonatkozó adatokkal kapcsolatban kér felvilágosítást.

**Balázs-Hegedűs Zoltán:** Örül a szakértő anyagnak, annak alapján a projekt imponáló, de a becslés módjaival kapcsolatosan van pár kérdése. A helyi iparüzési adó (HIPA) mértékét, három módszerrel becsüli meg az anyag. Első módszer az, hogy egy átlagot vesz a

településen megfizetett, 1500 vállalkozás által megfizetett iparüzési adó alapján, és megállapítja, hogy 1 millió forint iparüzési adót fizetnek be a vállalkozások, a becslés, hogy 500 új betelepülő vállalkozás lesz. Felmérték-e, hogy ebben a régióban, van-e realitása a plusz 500 vállalkozásnak? Illetve a projekt második ütemére tervezi mindenképp a beruházó ezeknek a vállalkozásoknak a megvalósítását, ebben kockázatot lát, 560 millió forintos iparüzési adóbevétel mellett, 50 millió költséggel számol évente az egész tanulmány, tehát biztos, hogy pozitív lesz, de indoklást kér. A második becslés ezen túlmegy, itt érdekes módon 350 vállalkozást számolnak már csak, összesen 139.500 négyzetméter területen, itt egyenesen becsül 163 céget, aminek a várható forgalma 200 millió körüli. 35 céget becsül, aminek 1 milliárdos forgalom lesz, és 5-öt, aminek 5 milliárd fölött lesz a forgalma, így szektoronként megemlíti a helyi iparüzési adót, tehát itt összesen 103 milliárdos bevétellel számol. Érdekes lenne ezt is megvizsgálni, hogy ennek mi az alapja. A harmadik becslésnél is pontosítást kér, hogy 10 négyzetméterenként fog egy munkahely létrejönni, a Pest megyei átlaggal számolja a munkabéreket, feltételezi, hogy a munkabérek kétszerese lesz a bevétel, tehát így gyakorlatilag havi 762.000 forint per főt számol. Amit nem ért, hogy akkor miért 70.000 négyzetméterre számol, hiszen az előző két becslés 140.000 négyzetméterre vonatkozott, tehát az első kérdés az, hogy ez egy 70.000 négyzetméterre vetített becslés, tehát hogyha már 140.000 négyzetméter, akkor miért nem azzal számol, és másik kérdés, hogy ugye az ide betelepülő vállalkozások esetén mennyire reális ez a 10 négyzetméter per fő, ha figyelembe vesszük, hogy pl. az outlet-ban több száz négyzetméteres üzletben két-három eladó dolgozik,

**Mayer Andrea:** Varga-Ötvös Béla készítette a tanulmányt, így az abban foglaltakkal kapcsolatban nem tud nyilatkozni. A szennyvízzel kapcsolatban, a településtervezésben, az egy becslés, egy hosszú távú becslés, ami a maximálisan elhelyezhető négyzetméterekből és az elhelyezhető funkcióknak bizonyos kombinációjából számolja ki a közműtervező. Ez nem a végleges szám. Tehát ilyen tekintetben ilyenkor illik mindig fölé lőni, hogy lássa az ember, hogy mi az a maximális teljesítmény, mert nem mindegy, hogy milyen funkció kerül oda. Egy logisztikának biztosan más a szennyvízterhelése, mint egy kereskedelmi szolgáltató egységnek. Tehát ezért nem lehet pontos számot mondani, mert nem lehet tudni még a betelepülő funkciókat.

**Rumi Imre:** A településtervezők ilyen esetben az összes építhető színterületre számolnak szennyvízigényt is. A gazdasági területek esetében kizárt dolog, hogy teljesen, csúcsra építsék a területet. Ugyanis gazdasági területeknél mindig nagy a szabadtéri területigény is. A másik, hogy ez egy nagyon hosszú távú ügy. Tehát mire az összes érintett telekrész beépül, és esetleg csúcsra épülne, addig még néhány alkalommal módosítani fogják a településrendezési eszközöket. Itt egy olyan területegység van, amely gyakorlatilag csúcsra van építve és oda már többet nem építhetnek. Ez ugye a két autópálya között már hálószerkezetekkel meglévő területrész és épületrész. Ott a számítás pontos, de az összes terület esetében nyilván csak egy elvi érték.

**Balázs-Hegedűs Zoltán:** Garanciát szeretne beépíteni a szerződésbe, hogyha mégsem lenne elég a lakásszám később, ne lehessen újabb területeket lakásépítésre felhasználni.

**Tarjáni István:** A szabályozást rendeletben írják elő, minősített többség kell a rendelet elfogadásához, a 350 lakás rögzítve van az építési szabályzat szöveges részében. Szerződésben értelmezhetetlen további garanciákat rögzíteni.

**dr. Kovács András:** A szerződés 6. pontja szerint: "*Felek megállapodnak abban, hogy jelen pontban foglalt cél megvalósítójának kötelezettségvállalását ötévente felülvizsgálják a beruházás gazdasági esemény, és azok hozadékai alapján, és szükség szerint a cél megvalósítójának kötelezettségvállalását újra tárgyalják*". Ez mindkét fél részére garancia arra, hogy a beruházás esetleges negatív, vagy pozitív gazdasági eseményei során kötelezettségük van arra, hogy újra tárgyaló asztalhoz üljenek, és esetlegesen újragondolják azt a feltételrendszert, amit most 2016-ban látnak. Valóban nem láthatják előre, hogy '18-

ban, '20-ban, '22-ben, '25-ben, '27-ben hol fog tartani a gazdaság és a Tópark projekt, ezért került bele ez az ötéves felülvizsgálat, és kimondottan a beruházás gazdasági eseményeinek, és azok hozadékainak felülvizsgálatára. Azt lehetetlen lefektetni egy szerződésben, hogy a beruházó nem fog előállni újabb kéréssel. Ahogy polgármester úr elmondta, ha lesz egy kérelem 5 év, 4 év, 10 év múlva, akkor lehet dönteni arról, hogy a képviselő-testület módosítja a rendeletét, változtat-e a szerződéses feltételeken és a kötelezettség vállalást megemeli vagy akár csökkenti. Javasolja, hogy Balázs-Hegedűs Zoltán garanciavállalásra vonatkozó javaslatát úgy fogadja be az előterjesztő, hogy a szerződés 6. pontja ezt rendezi.

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

### **Szavazás**

A bizottság 3 igen, 1 nem szavazattal, 1 tartózkodás mellett (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
Településfejlesztési Bizottságának  
96/2016. (V. 25.) önkormányzati határozata**

**Biatorbágy Város településeszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel  
összefüggő kérdésekről**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város településeszközeinek módosításáról – (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést és támogatja a határozati javaslat elfogadását.

**2) Biatorbágy Város településrendezési Eszközeinek módosításáról – (Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésre vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról)**

**Rumi Imre:** Most zárult le az államigazgatási egyeztetési eljárás. Az érintett államigazgatási szervek kifejtették a véleményüket, és tartottak erről egy egyeztető tárgyalást, lényegét érintően az államigazgatási szervek jogszabályon alapuló észrevételeinek meg tudták feleltetni a településrendezési eszközöket, illetve ahol nem, ott az adott államigazgatási szerv elfogadta az érvelésüket. Konszenzusra jutottak a lényeges kérdésekben. Amióta élesben fut az új településrendezési eszközök jóváhagyása, egyre több lakossági észrevétel érkezik, noha a lakosságnak a partnerségi egyeztetési eljárásban volt lehetősége arra, hogy véleményezze az anyagot. Nem lehet azt megtenni, hogy nem reagálnak bizonyos észrevételekre, de nyilván nem kötelező, mivel nem lehet mindig újból kezdeni a rendezési tervek készítését. Majdnem a célnál vannak, a jóváhagyó eljárás vége felé tartanak, és nem lehet újból tárgyalni alapvető dolgokat. Még akkor sem, hogy ha egy településrendezési eszközállomány egy felől a település hosszú távú fejlesztésével és fejlődésével kapcsolatos elvi koncepcionális kérdéseket is kell, hogy tartalmazzon, és természetesen minden egyes telekre vetítve konkrét beépítési paramétereket, amelyek az adott ingatlan beépítési lehetőségeit határozzák meg. Tehát ez a vertikum, amit egy településrendezési tervállomány átfog, ez borzalmasan nagy. Tehát elméleti kérdésektől kezdve egészen a telkek konkrét építési paraméteréig terjed. Ezért nehéz ezt így összefoglalni. Tehát az államigazgatási egyeztetési eljárás lezárult, a képviselő-testületnek döntenie kell azokról a nyitott kérdésekről, amelyek még az államigazgatási egyeztetési eljárás kapcsán nyitva maradtak és ezt követően az anyagot véglegesítve megküldik az állami főépítésznek végső véleményezésre, és azt követően visszakerül a képviselő-testület elé jóváhagyásra. A TSZT esetében határozatot hoz a képviselő-testület a helyi építési szabályzat esetében pedig rendeletet alkot. Bízunk abban, hogy ez június 30-án megtörténhet.

**Kecskés László:** Javasolja, hogy az előterjesztés mellékletét képező anyag szerinti sorrendben haladjanak pontonként az *1. Telek be nem építhető részének jelölése Katalinhegyen, illetve Iharosban*.

**Rumi Imre:** Arról van szó, hogy bizonyos területeken nem tüntetik fel a szabályozási vonalakat, mert a szabályozási vonal feltüntetése egyúttal kisajátítási eljárást eredményezhet abban az esetben, hogyha az érintett ingatlan tulajdonosa ezt kezdeményezi, ezért viszont azt nagyon fontosnak tartják, hogy ezeken a területeken a majdani utcahelyeket ne építsék el különböző építményekkel vagy épületekkel. Ezért a településrendezési eszközökbe, konkrétan a szabályozási tervre a telek be nem építhető részének jelét tették fel a szabályozási vonalak helyett. Ez nem generál kisajátítási eljárást, viszont biztosítja azt, hogy az utca területe nem épülhet el. Ez több helyre is vonatkozik, a volt zártkerti területekre is. *Javasolja, hogy támogassa a bizottság azzal a módosítással, hogy a volt zártkerti területekre is vonatkozik ez a jelölés.*

**Kecskés László:** Az *1. Telek be nem építhető részének jelölése Katalinhegyen, illetve Iharosban* módosítást Rumi Imre módosító javaslatával együtt teszi fel szavazásra.

#### **Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) azzal a feltétellel támogatja az *1. Telek be nem építhető részének jelölése Katalinhegyen, illetve Iharosban – módosítást, hogy a volt zártkerti területekre is vonatkozik ez a jelölés.*

**Rumi Imre:** A *2. Beépítettség és szintterületi mutató szabályozása üdülőövezetekben* módosításnál az üdülőterületeken, üdülőterületi építési övezetekben a beépítettséget az új helyi építési pályázat nem korlátozza, viszont a korábbi hatályos építési szabályzat nem tartalmazott úgynevezett szintterületi mutatót, ami a mostani új HÉSZ-ben kerül bevezetésre. Viszont ezzel a szintterületi mutatóval a telekre építhető összes szintterületet viszonylag alacsonyan lehet tartani. Tehát kontrollálja a szintterületi mutató az építhető épület négyzetméterét. *Javasolja a bizottságnak, hogy most itt csak az üdülőterületek esetében döntsön a bizottság,* mert a szintterületi mutatóval kapcsolatban érkezett a napokban néhány észrevétel, és ezeket külön pontban ismertetné, és arról majd külön kellene döntenie.

**Mayer Andrea:** Ez azért változott meg, mert az egyik övezetben 7,5-re a másikban 5-re le akarták venni a beépíthetőséget, illetve erről szólt is egy korábbi határozat, de később Wallner Gabriella azt javasolta, az esetleges későbbi kártalanítási igények miatt, hogy inkább a szintterületi mutatót vegyék a kisebb beépítettségnek megfelelő mértékűre, és a beépítési százalékot pedig hagyják meg annyinak, amennyi volt. Tehát visszakerül a 10-15, és a szintterületi útmutató viszont 0,1 és 0,15 lesz, ami megfelelne a 7,5-nek és 10-nek.

**Kecskés László:** A *2. Beépítettség és szintterületi mutató szabályozása üdülőövezetekben* módosítást teszi fel szavazásra.

#### **Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a beépítettség és szintterületi mutató szabályozását az üdülőövezetekben.

**Rumi Imre:** Az Iharos utca végében van a Keserűkút utca, ahol kialakult lakótelkek vannak, kialakult beépítés, de valójában nincsen utca a lakótelkek előtt, nincs utcaterület. Tehát a lakótelkek előtti erdőnek a kvázi magánútjáról közelítették meg ezeket a telkeket. Itt a szabályozási terv készítése kapcsán az államigazgatási egyeztetési eljárás során ezt a természetvédelmi hatóságnak felvetették, hogy ez nem maradhat így, tehát ezeket a telkeket ki kell szolgálni, és kiszabályozott közterületi utat nem fogadták el, viszont magánútként jelölik a szükséges útterületet, ezen telkek megközelítésére. Ez az erdő magánútja lesz, de ezen a magánúton keresztül lehet megközelíteni a telkeket. Tulajdonképpen a jelenlegi

állapotot ábrázolják a településrendezési eszközökben. *Javasolja a 3. Keserűkút utca szabályozása magánútként módosítás támogatását.*

**Kecskés László:** A 3. Keserűkút utca szabályozása magánútként módosítást teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a Keserűkút utca magánútként szabályozását.

**Rumi Imre:** A 4. Nyugati lakóterület III. ütem övezetének visszaállítása a szintterületi mutató értékének bevezetése mellett módosítással kapcsolatban, mint említette a szintterületi mutató nem szerepelt a korábbi helyi építési szabályzatban, ez új szabályozási paraméterként, vagy építési paraméterként kerül be az új HÉSZ-be. Ennek tulajdonképpen a jogi kereteit maga az új OTÉK adja meg, amikor azt mondja, hogy egy adott településszerkezeti egység nem lehet terheltebb a megadott értékeknél és az OTÉK tartalmaz egy táblázatot erre vonatkozóan és megad úgynevezett beépítési sűrűségi paramétereket, amely azt jelenti, hogy egy településszerkezeti egységen belül egy négyzetméter területre hány négyzetméter épületterület, szintterületi épületterület juthat. Azt fontos tudni, hogy az OTÉK ezt településszerkezeti egységre írja elő. A településszerkezeti egység a gyűjtő utak által körbehatárolt terület. A nyugati lakóterület esetében - az egyik gyűjtőt a település központján átvezető gyűjtőt, majd a térképen mutatott vonalon vissza, és egész a Szabadság útig lehúzódik. Ez az egyik településszerkezeti egység, ezen kívül van még másik kettő (*mutatja a térképen*). Erre a három településszerkezeti egységre állapít meg az OTÉK úgynevezett beépítési sűrűséget, amelyet vissza kell vezetniük építési telkekre. A településszerkezeti egység különböző terület felhasználási egységekből áll össze, van lakóterület, vegyes terület és zöldterület, az ezekre megadott, az OTÉK-ban szereplő értékek megadják azt, hogy az adott teljes településszerkezeti egységen összesen hány négyzetméter épület építhető. Most ebben a településszerkezeti egységben több olyan terület-felhasználási egység van, amely már régen beépült, amelyeknek a paraméterei, építési paraméterei gyakorlatilag kialakultak. Ezeket a paramétereket tartalmazza a helyi építési szabályzat, és a teljes településszerkezeti egységen belül építhető összes épület-négyzetméterből ha levonják a már beállt lakóterületek, vagy beállt területeknek a területét, akkor megkapják azt, hogy az újonnan beépíthető területek esetében mennyi szintterület építésre van még lehetőség. És ha megvan ez az érték, hogy mennyi négyzetméter épület építhető még ebben a településszerkezeti egységben, akkor azt vissza lehet osztani azokra a tömbökre, azokra az építési övezetekre, amelyek még nincsenek beépítve. Tulajdonképp ezt az alapelvet célozták meg. A számítások nem készültek el teljes pontossággal, ez matematika, de sajnos egyelőre nem készültek el teljes pontossággal, és ezért egy biztonsági érték került megfogalmazásra egyelőre a helyi építési szabályzatban. Tehát egy olyan érték, aminél egészen biztosan nem alacsonyabbra fog kijönni a konkrét vagy pontos számítás alapján a szintterületi mutató. A nulla-hármas és nulla-négyes értékek kerültek meghatározásra a kertváros és lakóterületek esetében, sőt a vegyes területek esetében is, az OTÉK a kertvárosias lakóterületre nulla hatot ír beépítési sűrűségnek, nyilván a környező beépítés figyelembevételével ez a nulla hatos érték szintterületi mutatóba nem fordítható át, tehát ennél egészen biztosan kisebb érték fog kijönni, mert a környező beépítettség olyan, hogy helyenként nulla hetes értékek vannak már a különböző tömbök esetében, a vegyes területeknél kettő négyes szintterületi mutatót, illetve beépítési sűrűséget ír az OTÉK. Hogyha az egész településszerkezeti egységre visszaszámolják a már beépített és beállt területek szintterületi értékeit figyelembe véve, akkor ez is jóval alacsonyabb lesz. Azt hiszi, hogy itt is nulla négyes értékeket tartalmaz a hatályos helyi építési szabályzat, és nincs kizárva, hogy ez az érték a nulla négyes értéknél magasabbra fog kijönni. Ezért azt javasolja, hogy magát az elvet támogassa a bizottság, és amikor a pontos számítások elkészülnek, akkor a végső jóváhagyáshoz korigálják ezeket a szintterületi mutató értékeket. A konkrét *javaslata, hogy azzal a feltétellel támogassa a bizottság ezt a módosítást, hogy OTÉK-ban a*

*településszerkezeti egységekre meghatározott beépítési sűrűség értékeket telkenkénti szintterületi mutatóra kell átszámolni.*

**Balázs-Hegedűs Zoltán:** A gyakorlatban hogy fog működni a szintterületi mutató?

**Rumi Imre:** A szintterületi mutató azt fejezi ki, hogy egy négyzetméter telekterületre hány négyzetméter épület szintterület jut. Ez egy terheltségi mutató. Egy négyzetméter területre, hogyha 0,6 négyzetméter épület szintterület jut, akkor az egy viszonylag laza beépítettség. Ez az összes szint értéke. Ha egy emeletes házról van szó, akkor összeadódik ez a több szintnyi négyzetméter és telekterületet osztják el a több szintnyi négyzetméterrel, és így kapják meg, hogy egy négyzetméter telekre mennyi jutott. A beépítési sűrűség, amit az OTÉK határoz meg, ugyanezt fejezi ki csak nem egy telekre, hanem egy nagyobb összefüggő területegységre. És a nagyobb összefüggő területegységből kell visszavezetni egy telekre a mutató értékét. Csak ebben a nagyobb egységben többféle építési övezet van, és nyilván itt egy súlyozott átlagot kell majd visszaszámolni, az adott telkekre. És ha már a beállt területen az OTÉK-ban meghatározott 0,6-os értéknél magasabbak ezek az értékek, itt általában a környezetben 0,7-es az érték, akkor értelemszerűen a maradék, még be nem épített területre, 0,6-nál kisebb érték fog jutni. Hogy pontosan mennyivel ezt ebben a pillanatban lehetetlen megmondani. A tervező kolléga vállalta, hogy ezt a számítást egészen pontosan elvégzi. Nagyon jó térinformatikai állománya van hozzá, amiből viszonylag jól le lehet kérni az adatokat, ami közérdekű adat lesz, és nyilvánosságra lehet hozni. A másik kérdés, hogy minden esetben újra kell-e számolni? Ezt a tervezők számolják, tehát, hogyha egy tervező benyújt egy építési engedély kérelmet, akkor nem csak a beépítési százalékot és az épületmagasságot mutatja ki, hanem kiszámolja a szintterületi értéket is. Ez különböző városokban már korábban bevezetésre került, tehát van ennek gyakorlata. Ez egy kötelező elem lesz a benyújtott tervben. Hogyha egy telek 50 %-ban építhető be, és 3 méteres épületmagassága lehet, ott akkor egy szintet tud építeni, és akkor 0,5-ös lesz a szintterületi mutató. Hogyha 2 szinten építi be mind az 50%-ot, akkor 1-es lenne a szintterületi mutatója. Tehát akkor 1 négyzetméter telekre 1 négyzetméter épület szintterület jutna. Tehát a tervezőnek ezt minden esetben ki kell mutatnia. Nem kell kimeríteni minden építkezésnél, vagy minden tervezésnél a maximális értéket. Tehát ezek a mutatók, amik a helyi építési szabályzatban megjelennek, ezek telkekre vonatkozó mutatók lesznek. És akinek van még tartaléka, az bővíteni tud, akinek nincs tartaléka, mert fullra építette a területét, az már nyilván akkor nem tud bővíteni.

**Szakadátí László:** A Katalin hegyre és a Pecatóra mennyi a szintterületi mutató?

**Mayer Andrea:** A Katalin-hegyen, ami az Üh-1 övezetben 10% a legnagyobb beépítettség, és 0,1 tized a szintterületi mutató. A Pecatónál, ami az Üh-2-es övezetben van, 15% a legnagyobb beépítettség, tehát a Pecatónál 0,15 a szintterületi mutató.

**Kecskés László:** A 4. Nyugati lakóterület III. ütem övezetének visszaállítása a szintterületi mutató értékének bevezetése mellett módosítással kapcsolatban Rumi Imre javaslatát tette fel szavazásra

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja, hogy a Nyugati Lakóterület III. ütem övezetében az OTÉK-ban a településszerkezeti egységekre meghatározott beépítési sűrűség értékeket telkenkénti szintterületi mutatóra kell átszámolni.

**Kecskés László:** Az 5. Nyugati lakóterület mellett "telekcsoport újraosztással érintett terület" jelölése tárgyú módosítás következik.

**Rumi Imre:** Ez egy lehetőség, amikor egy helyi építési szabályzat megadja a telekalakítás szabályait, akkor a kialakult telkeket nem kötelező annak megfelelően alakítani, ha valaki úgy akarja hagyni azokat a telkeket, amelyek már megvannak. Viszont ha módosítani

szeretne a telekhatárokon, akkor figyelembe kellene venni az újraosztásnak a szabályait. Tehát nem kötelező a végrehajtása, és egyébként az újraparcellázásnál is, ha telekhatár megjelenik esetlegesen a helyi építési szabályzathoz tartozó szabályozási terven, bár itt nem jelenik meg, az is mindig csak javasolt lehet. Tehát feleljen meg az újonnan kialakítható telek az övezeti előírásoknak, és azon kívül úgy alakítja, ahogy ő szeretné. De meg is tarthatja a jelenlegit, ha az számára kedvezőbb.

**Kecskés László:** Mennyiben érinti ez a szerzett jogokat?

**Rumi Imre:** Nem egy kötelező elem, hogy a telkeket meg kell feleltetni a mellette lévő telekstruktúrának. Ez egy lehetőség, tehát így szerzett jogot nem érint. Tehát ha valaki szeretné így megtartani ezeket a telkeket, akkor megteheti. Építési helyet talál rajta, igaz, hogy kicsit. Nyilván a telekméretből következően kicsi építési helyek állnak rendelkezésre. De tehát nem kötelező megváltoztatni a telekhatárokat. Ezt előre vetíti a rendezési terv, hogy kívánatos lenne, mert ha megnézik a környezetében a telekszerkezet egészen más.

**dr. Kovács András:** Annyi pontosítást tenne, hogy Lke-5-ösnél a legkisebb telekméret helyesen 600 és nem 700, azt javítják az anyagban.

**Kecskés László:** Az 5. Nyugati lakóterület mellett "telekcsoport újraosztással érintett terület" jelölése tárgyú módosítást teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja az 5. Nyugati lakóterület mellett "telekcsoport újraosztással érintett terület" jelölése tárgyú módosítást.

**Kecskés László:** A 6. Átkötő út kijelölése a 0157 telken a Fűzes-patakot keresztezve tárgyú módosítás következik.

**Mayer Andrea:** Ez azért került át, hogy a zártkerteket meg lehessen közelíteni és a legutóbbi ülésen lett volna 6 darab külön kiemelt terület. A háromszög iskolával kapcsolatos, meglehetősen hosszadalmas ülés miatt ennek a külön tárgyalása elmaradt. Ezért kérte, hogy most kerüljön be. Az egyeztető anyagban egyébként benne volt és enenk az útnak a kijelölését látták a szakhatóságok.

**Kecskés László:** Ez a 0175-ös telek és a rajta átkötő út, hol keresztezné a Fűzes patakot?

**dr. Kovács András:** A Patak utcai hídnál lévő rész, ami kiszabályozásra kerülne most, egy fontos tudnivaló van, hogy jelen pillanatban ez magántulajdon, tehát az út kialakításához a tulajdonosokkal egyeztetni kell. Mivel közút céljára van most kiszabályozva, az önkormányzatnak később egyeztetnie kell a tulajdonosokkal, amennyiben ezt az utat valóban meg akarja építeni. Tehát itt az a kérdés, hogy szerepeljen a szabályozási tervlapon ez az út vagy sem. Úgy gondolják, hogy a kialakult gyakorlat szerint is egyébként egy földút ott megy, tehát használják ezt az utat, csak gyakorlatilag magántulajdonban van, rendezetlen a sorsa. Ha ezt valaki magántulajdonos lezárja, azt joggal megteheti, és innentől a Szarvas-hegyen lakóknak a településről való megközelítése, menekülő útvonala korlátozódik. Ezért célszerű ezt településrendezési eszközzel is kezelni, és az utat kialakítani, kiszabályozni.

**Kecskés László:** A 6. Átkötő út kijelölése a 0157 telken a Fűzes-patakot keresztezve tárgyú módosítást teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 4 igen szavazattal (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor, Cserei Zsolt nem volt jelen) támogatja, hogy a Fűzes-patakot keresztezve a 0157 telken átkötő út kerüljön kijelölésre.



**Kecskés László:** A 7. Szennyvíztisztító védőtávolságának és az azon belül elhelyezhető építmények létesítésének feltételei a Kormányhivatal álláspontja alapján tárgyú módosító javaslat következik.

**Rumi Imre:** Az államigazgatási egyeztetési eljárás végére pontosodott az, hogy a szennyvíztisztítónak mekkora a védőtávolsága. Az ÁNTSZ megjelent képviselője, illetve az állami főépítész munkatársa, akik pontot tettek az ügy végére, és az is tisztázódott, hogy milyen korlátozásokat kell a szennyvíztisztító védőtávolságán belül elrendelni, ez került be az anyagba.

**Kecskés László:** A 7. Szennyvíztisztító védőtávolságának és az azon belül elhelyezhető építmények létesítésének feltételei a Kormányhivatal álláspontja alapján tárgyú módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a szennyvíztisztító védőtávolságának és az azon belül elhelyezhető építmények létesítésének feltételei a Kormányhivatal álláspontja alapján tárgyú módosító javaslatot.

**Kecskés László:** A 8. Vasútterület szabályozásának beemelése a szabályozási tervbe tárgyú módosító javaslat következik.

**Rumi Imre:** Az államigazgatási egyeztető tárgyalás napján érkezett meg a NIF-től egy adatszolgáltatás, hogy a vasút rekonstrukciója és fejlesztése során, milyen apró egyéb területi igényei vannak még a vasút mellett. Ezeket a tervező átvezette a tervbe.

**Kecskés László:** A 8. Vasútterület szabályozásának beemelése a szabályozási tervbe tárgyú módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a vasútterület szabályozásának beemelése a szabályozási tervbe tárgyú módosító javaslatot.

**Kecskés László:** A 9. "Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" kijelölése tárgyú módosító javaslat következik.

**Rumi Imre:** Azért szükséges a helyi építési szabályzatba foglalni, illetve szabályozási tervben kijelölni, mert a kijelölt területeken az építési engedélyezéshez lehet kérni pluszban, és így kötelező adni geotechnikai jelentést. Ez bizonyos területek esetében tényleg indokolt. Különösen akkor, amikor általánosságban leegyszerűsödnek az építési engedélyezési eljárások, és minimális tervek készülnek csak el az engedélyezéshez vagy a bejelentéshez, és a hegyoldalokban, meredek lejtőkön, omlásveszélyes területeken indokolt geotechnikai jelentést is elkészíteni.

**Kecskés László:** A 9. "Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" kijelölése tárgyú módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a 9. "Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" kijelölése tárgyú módosító javaslatot.

**Kecskés László:** A 10. Biai tó mellett a "természetközeli állapotban megtartandó élőhely" jelölése tárgyú módosító javaslat következik.

**Mayer Andrea** Ez gyakorlatilag egy KSZF területet érint a Biai tó északi részénél, ahol a természetvédelmi hatóságnak képviselői a terepfelszín megváltoztatásának veszélye miatt

kérték, hogy ezt az élőhelyet jelöljék ki a szabályozási tervlapon. Ahol ez egy vizes élőhely, aminek a betöltése innentől kezdve korlátozódik. Egyébként ez eddig mocsárláb jelölésű volt részben a földhivatali térképen. Az építési hely, amit jelöltek, az ezen kívül van. Tehát az építési hely mindig is a dombon volt és oda került kijelölésre és a vizes élőhely ezen kívül van. A szabályozási tervlap kékes színnel jelöli. Az építési hely, ami a dombtetőn volt. 30%-os beépítettsége van a teleknek, mert az szerzett jog és elég nagy beépítési területet jelöl. A természet közeli állapotában megtartandó vizes élőhely, azt jelenti, hogy a mostani állapotában meg kell tartani. A hatóság azért kérte ezt, mert így bizonyos dolgokat meg tud majd akadályozni, pl. a feltöltést.

**Kecskés László:** A 10. Biai tó mellett a ""természetközeli állapotban megtartandó élőhely" jelölése tárgyú módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a Biai tó mellett a "természetközeli állapotban megtartandó élőhely" jelölése tárgyú módosító javaslatot.

**Kecskés László:** A 11. *Építési hely jelölése az építési övezetekben* tárgyú módosító javaslat következik.

**Rumi Imre:** Az építési hely az azt jelenti, hogy hol lehet a ház a telken. Ezt kétféleképpen lehet meghatározni, vagy szöveges leírják, vagy grafikusán, felrajzoljuk a tervlapra. Mind a kettő megtörtént. Tehát helyenként fel van rajzolva a szabályozási tervre, helyenként meg körbe van írva. Tehát ahol fontos volt, ott lerajzolták, ahol nem, ott csak szövegesen van leírva. És az egyeztetési anyaghoz képest ebben voltak változások. Tehát több helyen van felrajzolva, mint eredetileg volt. Ez a lényege a módosító javaslatnak.

**Kecskés László:** A 11. *Építési hely jelölése az építési övezetekben* tárgyú módosító javaslatot teszi fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja a 11. *Építési hely jelölése az építési övezetekben* tárgyú módosító javaslatot.

**Kecskés László:** A 12. *Lke-5 övezetknél a legkisebb kialakítható telek területet állítsák vissza a 600 m<sup>2</sup>-re a most hatályos előírásoknak megfelelően* tárgyú módosítás következik. Ezt korábban említette jegyző úr, felteszi szavazásra a javaslatot.

**Szavazás:**

A bizottság 5 igen szavazattal (5 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja, hogy a *Lke-5 övezetknél a legkisebb kialakítható telek területet állítsák vissza a 600 m<sup>2</sup>-re, a most hatályos előírásoknak megfelelően.*

**Sólyomvári Béla:** A 10. § (2) bek. d) pontja szerint "*az állattartó épület, építmény a szomszédos lakóterület nyílászárójától legalább húsz méter távolságban helyezhető el*". Ha a telek húsz méter széles, akkor nem lehet elhelyezni semmilyen állattartó építményt, ez nem mond ellent az országos törvényeknek?

**Rumi Imre** Nem mond ellent, mert lehetőség van arra, hogy állattartó épületet elhelyezzen valaki. Csak nyilván akkor, hogyha van hely a telkén, van olyan hely, ahol másokat nem zavar vele.

**Kecskés László:** Tehát a telekméret behatárolja, hogy melyik telek az, amelyiken elhelyezhető, ahova ezeken a védőtávolságokon túl még ez mind belefér, amennyiben ezen belüli lenne csupán, akkor oda meg nem.

**Sólyomvári Béla:** Pl. ha ez az állattartó épület speciálisan nagy, vagy valaki sok állatot akar tartani, tíz nyula van, akkor az tiltott? Ezzel a rendelkezéssel gyakorlatilag megtiltják ezeknek az építményeknek az elhelyezését. Egy átlag telek 20 méternél nem szélesebb, ráadásul a másik telek másik felén is van épület. Nem tartja helyénvalónak, mert azért Biatorbágy mégis város, de mégis csak falu, tehát aki akar nyulat tartani vagy kisebb mennyiségű állatot, tyúkokat, galambokat az nem teheti meg.

**Rumi Imre:** Itt azért félreértés van ebben, mert nem csak a telek szélességét kell nézni, hanem a mélységét is. Lehet, hogy átlagban 20 méter szélesek a telkek, de 40 méter mélyek, és az átlag telken már van olyan hely, ahova lehet állattartó épületet tenni. Az országos jogszabály a nagyállattartást definiálja, ami alatt értelemszerűen kisállattartásról beszélhetnek. A nagyállattartás nagyon sok állatot határoz meg ebben a fogalmazásban, pl. 20 lónál kezdődik a nagyállattartás, tehát ez azt jelenti, hogy 19-et bárki tarthatna. Ezért definiálták a kisállattartó telepet, mert ugyanazt nem lehet definiálni amit egy magasabb szintű jogszabály tartalmaz, és messze levitték ezeket az értékeket. A fogalom meghatározásokban benne van, hogy mi minősül kisállattartó helynek, és ezeket lehet, olyan helyen létesíteni az építési telkeken, ahol megfelelő távolságra van a szomszédos épülettől.

**dr. Kovács András :** A 3. § (1) bekezdésében, az értelmező rendelkezésekben le van írva, hogy mi minősül állattartó építménynek. Nem számít állattartó építménynek a kedvtelésből tartott állatok védelmére épített és károsodás nélkül elmozdítható építmény, tehát itt a nyúlketrec, kalitka, ezeket mind-mind szabad építeni, tehát a galambnak szánt ketrecek, kalitkák, a nyúlnak szánt ketrecek, ezek nem számítanak a rendelet szerint állattartó építménynek. A gazdasági célú haszonállatok tartására vonatkozik alapvetően ez a szabályozás.

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt a vitát lezárta és a határozati javaslatot a most megszavazott módosító javaslatokkal 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 97/2016. (V. 25.) önkormányzati határozata**

**Biatorbágy Város településközeinek módosításáról – (Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésére vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról)**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város településközeinek módosításáról – (Biatorbágy új településrendezési eszközeinek készítésére vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásáról) szóló előterjesztést és határozati javaslatot az alábbi tartalommal javasolja elfogadásra:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek készítésére vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának lezárásával kapcsolatos kérdésekről szóló előterjesztést és;

- 1. megállapítja,** hogy Biatorbágy új településrendezési eszközeire vonatkozó egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában beérkezett véleményeket, észrevételeket, valamint az egyeztető eljárás jegyzőkönyvét megismerte;

2. kinyilvánítja, hogy a Tópark-Irodapark Projekt vonatkozásában jelen egyeztetési eljárás nem tartalmaz módosítási szándékokat, azt Biatorbágy Város Önkormányzata külön eljárásban véleményeztetti;
3. a beérkezett kérelmek alapján „Biatorbágy Településrendezési eszközök módosítása”
  - c. dokumentumokban foglaltak szerint **az alábbi döntést hozza:**
    - a. A beérkezett véleményekre adott válaszokat elfogadja.
    - b. Az alátámasztó és vizsgálati munkarészeket kiegészítését, módosítását elfogadja.
    - c. A Településszerkezeti Terv javaslati munkarészében és a határozat tervezetben tett módosításokat és kiegészítéseket elfogadja.
    - d. A Helyi Építési Szabályzat javaslati munkarészében és a rendelet tervezetben tett módosításokat és kiegészítéseket elfogadja
    - e. A Helyi Építési Szabályzat 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv vonatkozásában a következő részletes döntéseket hozza és a szabályozási elemek vonatkozásában a jelentős változások esetében egyenként határoz az alábbiak szerint:

Sorszám	A módosítás leírása	Támogatja	Nem támogatja	Feltétellel vagy módosítással támogatja
	Telek be nem építhető részének jelölése Katalinhegyen, illetve Iharosban			támogatja azzal a módosítással, hogy a volt zártkerti területekre is vonatkozik ez a jelölés
2.	Beépítettség és szintterületi mutató szabályozása üdülőövezetekben	támogatja		
3.	Keserűkút utca szabályozása magánútként	támogatja		
4.	Nyugati lakóterület III. ütem övezetének visszaállítása a szintterületi mutató értékének bevezetése mellett			támogatja azzal a feltétellel, hogy az OTÉK-ban a településszerkezeti egységekre meghatározott beépítési sűrűség értékeket telkenkénti szintterületi mutatóra kell átszámolni
5.	Nyugati lakóterület mellett "telekcsoport újraosztással érintett terület" jelölése	támogatja		
6.	Átkötő út kijelölése a 0157 telken a Fűzes-patakot keresztezve	támogatja		

7.	Szennyvíztisztító védőtávolságának és az azon belül elhelyezhető építmények létesítésének feltételei a Kormányhivatal álláspontja alapján	támogatja		
8.	Vasúterület szabályozásának beemelése a szabályozási tervbe	támogatja		
9.	"Geotechnikai szempontból veszélyeztetett környezet" kijelölése	támogatja		
10.	Biai tó mellett a <i>"természetközeli állapotban megtartandó élőhely"</i> jelölése	támogatja		
11.	Építési hely jelölése az építési övezetekben, övezetekben	támogatja		
12.	Lke-5 övezetknél a legkisebb kialakítható telek területet állítsák vissza a 600 m <sup>2</sup> -re a most hatályos előírásoknak megfelelően	támogatja		

Felkéri a Képviselő-testület a Polgármestert:

- a jelen döntésekkel kapcsolatos feladatok ellátására; továbbá

Felkéri a Képviselő-testület a jegyzőt és a főépítészt:

- a kapcsolódó szakmai feladatok folytatására.

Határidő: 2016. május 31.

Felelős: Polgármester

*(Cserei Zsolt 17:50-kor elhagyta az ülést)*

### **3) A Torbágyi Katolikus temető üzemeltetéséről**

**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  
98/2016. (V. 25.) önkormányzati határozata**

#### **A Torbágyi Katolikus temető üzemeltetéséről**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Torbágyi Katolikus temető üzemeltetéséről szóló előterjesztést és támogatja a határozati javaslat elfogadását.

#### **4) A Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről**

**Tarjáni István:** Egyetért a főépítész úr javaslatával, ő is a „B” verziót támogatja.

**Szakadáti László:** Nem ad megoldási javaslatot a közelben lakók problémáira, a zajvédelemre és a közlekedési problémák megoldására. A lapos-tetős megoldás sok technikai gondot okoz. Egy középület nem simulhat be a környezetébe.

**Varga László:** A közlekedési problémák megoldására közlekedés mérnököt kell bevonni.

**Szakadáti László:** *Javasolja, hogy készüljön egy harmadik változat az elrendezésre, amelyben a környék közlekedési problémáit, az épület kialakításával enyhítsék, épüljön akár egy belső pinceszintes gépkocsi tároló valamelyik új épületrész alá, lehetőleg úgy, hogy az egyik utcáról behajtási a másik utcára kihajtási lehetőség létesüljön (pl. Karinthy Frigyes utca – Mária királynő utca). Javasolja továbbá a zajterhelés csökkentése érdekében a teleknek a közeli lakóházak felé nyitott részére zöldsáv telepítését és a kültéri pálya belső elhelyezését azzal, hogy azt az épületek vegyék körbe. A lapos tetővel felmerülő évtizedes problémák miatt, a régi megmaradó főépületre javasolja magas tető tervezését.*

**Rumi Imre:** *Javasolja, hogy a tervezésbe vonjanak be egy - a tervező cégtől független - közlekedéstervező szakembert, tekintettel arra, hogy a tervezők tervezési területe csak az ingatlanra terjedt ki, ezért a közlekedéstervezéshez szerződést kellene velük módosítani.*

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta, először Szakadáti László javaslatát 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 99/2016. (V. 25.) önkormányzati határozata**

#### **A Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről szóló előterjesztést. Javasolja, hogy készüljön egy harmadik változat az elrendezésre, amelyben a környék közlekedési problémáit, az épület kialakításával enyhítsék, épüljön akár egy belső pinceszintes gépkocsi tárolót valamelyik új épületrész alá, lehetőleg úgy, hogy az egyik utcáról behajtási a másik utcára kihajtási lehetőség létesüljön (pl. Karinthy Frigyes utca – Mária királynő utca). Javasolja továbbá a zajterhelés csökkentése érdekében a teleknek a közeli lakóházak felé nyitott részére zöldsáv telepítését és a kültéri pálya belső elhelyezését azzal, hogy azt az épületek vegyék körbe. A lapos tetővel felmerülő évtizedes problémák miatt, a régi megmaradó főépületre javasolja magas tető tervezését.

**Kecskés László:** A fenti határozatra tekintettel az eredeti határozati javaslatokról nincs értelme szavazni, felteszi szavazásra Rumi Imre javaslatát, mivel az nem ellentétes az előbb hozott határozattal.

#### **Szavazás:**

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete**  
**Településfejlesztési Bizottságának**  
**100/2016. (V. 25.) önkormányzati határozata**

**A Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről szóló előterjesztést és javasolja, hogy a tervezésbe vonjanak be egy - a tervező cégtől független - közlekedéstervező szakembert.

**5) Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatásáról – új sportlétesítmények létrehozására vonatkozó pályázat benyújtásáról**

**Ilosvainé Héjja Karolin:** A tervező úr a mai nap jelezte, miután az anyagát leadta, hogy át kell gondolni még az önerő, a 7.150.000 forint mellé egy olyan pénzösszeg átcsoportosítását, ami a közvilágítás fejlesztéssel komolyabban foglalkozik, mert ő, mint nem szakági tervező, ezt nagymértékben csak megbecsülte, nem tud rá konkrétan megközelítő összeget mondani, hogy a közvilágítás-fejlesztés ott kb. mekkora összeget tesz ki, illetve nem foglalkozott a pályának a megközelítésével, tehát a járdaépítéssel. Azt javasolja, hogy ezt az önerős részt, a 7.150.000 forintot egy bizonyos összeggel növeljék meg.

**dr. Kovács András:** Ez a pályázat az adóerő-képességhez kötött támogatásintenzitás sávjában szerepel. Biatorbágy esetében ez maximálisan 50 % támogatási intenzitású lehet, ez azt jelenti, hogy az önerő összege a fele kell, legyen a megvalósítási költségnek, tehát a beruházás teljes költségének. Most feltételeznek egy 14.300.000 Ft-os beruházási költséget, amely nem teljes a szakági tervek hiánya miatt. Feltételezhetően a beruházás teljes bekerülési költségének az emelésével, és így az önerő emelésének az összegével nagyobb támogatást tud elnyerni Biatorbágy Város Önkormányzata, és egy komplexebb beruházást tud elvégezni. A pontos számokat valószínűleg a holnapi testületi ülésig meg tudják mondani.

**Balázs-Hegedűs Zoltán:** *Javasolja, hogy a keretet emeljék meg 10.000.000 Ft-ra és vizsgálják meg, hogy ebbe a keretbe a világítás kivitelezésének költsége ebbe a keretbe belefér-e vagy, amennyiben igen akkor így adják be a pályázatot, amennyiben nem akkor pedig, a nélkül.*

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta és a határozati javaslatot Balázs-hegedűs Zoltán 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**  
**101/2016. (V. 25.) önkormányzati határozata**

**Önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatásáról – új sportlétesítmények létrehozására vonatkozó pályázat benyújtásáról**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta az önkormányzati feladatellátást szolgáló fejlesztések támogatásáról – új sportlétesítmények létrehozására vonatkozó pályázat benyújtásáról szóló előterjesztést és a határozati javaslatot azzal a kiegészítéssel javasolja elfogadásra, hogy a keretet emeljék meg 10.000.000 Ft-ra és vizsgálják meg, hogy ebbe a

keretbe a világítás kivitelezésének költsége ebbe a keretbe belefél-e vagy, amennyiben igen akkor így adják be a pályázatot, amennyiben nem akkor pedig, a nélkül.

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt, 18:52 perckor az ülést berekesztette.

kmf

Kecskés László  
levezető elnök

Sólyomvári Béla  
bizottsági tag