



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-87/4/2016

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2016. február 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
Tarjáni István	polgármester
Szakadátai László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
Bérces László	beruházási és vagyongazdálkodási osztályvezető
Molnár János	városgondokság vezető
dr. Locsmándi Zsófia	jegyzőkönyvvezető
Bajnok Lajos	1. napirendi pontnál
Dalmann Péter	1. napirendi pontnál
Mészáros Ildikó	1. napirendi pontnál

Kecskés László: Köszönti a jelenlevőket, megállapítja, hogy a bizottság 4 jelenlévő taggal határozatképes, felkéri Sólyomvári Bélát a jegyzőkönyv hitelesítésre, aki azt elfogadja, az ülést megnyitja, majd felteszi szavazásra a napirendet.

Szavazás:

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

Napirend

- 1) Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról - (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről)

1) Biatorbágy Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról - (A Tópark Projekttel összefüggő kérdésekről)

Sólyomvári Béla: 124 oldalas anyag, lát javaslatokat, de határozati javaslatot nem, miről kell szavazniuk?

Tarjani István: A leglényegesebb kérdés, hogy a korábbi gazdasági, kereskedelmi és szolgáltató övezet terület átminősítése abban a formában, ahogy a kérelem megfogalmazódott, lakások használatára alkalmas területté, tehát egy terület-felhasználás módosítás a legfontosabb része az anyagnak. Tulajdonképpen a meglévő területhasználat jellemzőiket változtatná, illetve hozzáigazítaná a helyi építési szabályzatukhoz, illetve szabályozási tervet a meglévő építési engedélyhez. A leglényegesebb kérdés a funkcióváltás, illetve a területhasználat váltás. Erről kellene, hogy véleményt fogalmazzon meg a bizottság.

Bajnok Lajos: Köszöni, hogy a rendkívüli bizottsági ülés össze tudott jönni a mai nap. Rendkívül izgatottan várják a mai szavazásnak az eredményét, tekintettel arra, hogy ha megengedik, szeretne általánosságban egy pár olyan pontot felsorolni, illetve pozitív érvet a beruházás mellett felhozni, ami esetlegesen az bizottság tagjai és a jelenlévőket megnyugtathatja. Ha húznának egy akasztófát és megnéznék azt, hogy ugye a városnak van egy félelme, egy erős aggodalma itt a lakásszámok növekedése miatt, akkor a másik oldalra szeretné az érveket felsorolni, ami reméli, hogy megnyugtató a jelenlévőket, és pozitív válasszal fogják a mai bizottsági ülést, a szavazást befejezni. Ez a beruházás 2010-ben, amikor befejeződött, akkor kulcsra készen le volt szerződve, 2010-es áron számolva 17 milliárd a befejezési költség. És hát nyilván felfüggesztette a finanszírozó bank a forrásokat, és e tekintetben felszámolásra került a projekt. Bemutatja a munkatársait: Mészáros Ildikó, a pénzügyi vezető, illetve Dalmann Pétert, a vezető tervező, és jómagam Bajnok Lajos, a Lavinamix-csoport vezetője 21 éve. Róluk azt kell tudni, hogy mind a 19 megyében gyorsforgalmi utak és hidak kivitelezésében vettek részt az elmúlt 21 évben. Egy óriási létszámmal dolgozó társaság, saját erőforrásokkal, munkagépekkel rendelkező cég, és 2010-ben ők is érintettek voltak a ki nem fizetett vállalkozóknak, és gyakorlatilag egy hosszú folyamat végén tavalyelőtt év végén, tehát 2014 év végén per-és tehermentesen a felszámoló értékesítette feljűk ezt a projektet. A kezdeti fázisban, ezt már a múltkori ülésen elmondta a kolléganője, hogy teljesen mások voltak az ő ambícióik és terveik. Ki szeretnék volna hozni a zsákutcából ezt a projektet, és egy rendkívül hosszú engedélyeztetési eljárás volt 2007-08 környékén 83 szakhatóság bevonásával, és egy engedélyeztetési eltérési módosító kérelmet adtak be a Nemzeti Közlekedési Hatóságnak, amelyet pozitív határozat követett és ennek megfelelően elindult a beruházás, de hát ugye tekintettel arra, hogy az állagmegóvások miatt rengeteg pénzt kellett költeniük, a csapadékvizet le kellett a tetőről, össze kellett gyűjtenünk, a p2 p1-es szint teljesen víz alatt volt, el kellett kezdeniük a szigeteléseket, felújítani, illetve megvalósítani. Ideiglenes forgalomba helyezési eljárás december végén volt a kihajtó csomóponti ágakra, amit szerinte a napokban hagyott jóvá az NKH. Szerintem az önkormányzat is kapott folyamatosan tájékoztatást. Úgy gondolja, hogy augusztusra a várható határidőre az utat forgalomba fogják tudni helyezni és itt ki szeretné emelni az M0 jobb pálya mellett lévő zsákutcát, ami Biatorbágyhoz tartozó, terület, ahhoz egy másik felszámolási eljárásban sikerült szintén hozzájutniuk. Ennek az a lényege, hogy ott közel 20 hektár területet hoztak ki a zsákutcából, az korábban mezőgazdasági művelési terület volt. Bár művelési ágból ki is van vonva és de gyakorlatilag megközelíthetetlen volt a terület, de itt az M0 jobb pálya mellett épülő csomópont megoldás következtében ez a terület ma már be lesz vonva várhatóan Biatorbágy gazdasági életébe. Húsz hektárból körülbelül tizenegy hektár az a beépíthető terület, ami miatt újabb csarnokok, újabb összeszerelő üzemek érkehetnek a városba, és ezáltal többletfoglalkoztatás lehet és ez iparűzési adót eredményezhet, tehát nagyon kéri, hogy mindenki ezt így is, kis halvány, piros pontot az akasztóóra írjon be melljűk, hogy gyakorlatilag ez a csomópont következtében megvalósult. Nyilván a Helyi Építési Szabályzat módosításra vonatkozó kérelmünk már erre a területre is vonatkozik, ami Biatorbágyon húsz hektárt érint, és ebből nagyjából a beépítési övezet következtében tizenegy hektár lesz az, amelyben csarnokok, üzemek fognak tudni épülni. Ha megengedik, akkor azt a képzeletbeli akasztófát fölrajzolná, hogy bemutassa, és próbáljon érvelni a mellett, hogy a félelmeik, illetve aggodalmaik ellenére miért is jó a városnak. Miért kezdte az M0 jobb pálya melletti területtel, mert egész biztos, hogy gyakorlatilag be lesz vonva a gazdasági életbe, hiszen rendkívül jó helyen helyezkedik el most már a csomópont forgalomba helyezése miatt. Ott is megkezdtek a

közművek fejlesztését, és rövidesen úgy néz ki, hogy célegyenesbe is érnek ezek a kezdeményezéseik. Háttérben az M0 bal pálya mellett lévő torzóról szeretné mindenkinek elmondani, hogy ez minden idők legnagyobb magyar ingatlanfejlesztése. 180 ezer bruttó négyzetméter. Azt kell tudni, hogy a WestEnd 70 ezer négyzetméter. Tehát azért ez bő 2,5 WestEndnyi területet jelent, a korábbi fejlesztőnek teljesen más koncepciója és elképzelése volt. 100 hektáron szeretett volna, több mint 100 hektáron beépíteni egy olyan városrészt, aminek ez csak egy része lett volna. És akkor ennek a funkciója az gyakorlatilag 100%-ban szolgáltató szféra, a földszint az mindig szolgáltató szféra. Ebből a hasznos alapterület a mindenki által ismert 105 ezer m², és ebből kb. 15-17 ezer m² a szolgáltató szféra, ami a földszinten helyezkedik el, ezek a gyógyszertár, bank, delicates, húsos, virágos, dohány stb.. Tehát gyakorlatilag 100%-ban szolgáltató lett volna, 15 ezer m²-ben, illetve a fennmaradó irodaépület az közel 90 ezer m²-es nagyságrendet jelent, ez teljesen elképzelhetetlen a mai gazdasági környezetben, hogy ez bérbé adható, hogy lakhatóvá váljon. A Váci úton, aki sokat jár, az látja, hogy ott gomba módjára szaporodnak az irodaépületek, kötött pályás metró megy végig a Váci úton. Azok az épületek olyan 15-20 ezer m²-esek. Úgy gondolja, hogy ennek a projektnek egyedüli záloga az, hogyha itt a lakásszámokat meg tudják növelni. Ez Biatorbágy közigazgatási határain belül helyezkedik el, most már ott csúfolkodik több mint hat éve, és hát nyilván a jelenlévőknek is valamilyen megoldást kellene találni arra, hogy ez az állapot megszűnjön. A 105 ezer négyzetméterben a korábbi építési engedély alapján 140 lakásra már adtak építési engedélyt, és ezt bő 200-zal, 350 lakásra szeretnék bővíteni, Kéri, hogy ezt fontolják meg, tudják-e támogatni. Szeretné hangsúlyozni, hogy a 350 lakásnak december végéig semmilyen realitása nem volt. A 27 %-os áfával gyakorlatilag a mai piaci árak, illetve a kereslet-kínálati árak alapján nem lehetett volna értékesíteni a lakást. Nyilván itt van egy erős kormányzati akarat arra, hogy mindenkinek saját otthona legyen, a lakások kivitelezését követően a fejlesztőknek ezért 5 %-ra levitte az Áfát és ezt még számos kedvezményrel megtoldta, így eszméletlen nagy az érdeklődés, országosan. Úgy gondolják, hogy ez lehetne a záloga, ez lehetne az a pont, ami megoldhatja ennek a beruházásnak a problémáját. Ugyanis a 15 ezer m² szolgáltató és mintegy 90 ezer m² vagy 80 ezer m² iroda, mert 10 ezer m² lakásra már korábban is engedélyt adtak. Funkciójában az lesz a döntő kérdés, hogy ki fog először megérkezni. Nyilván az iroda addig nem akar jönni, az iroda bérbébevevők nem akarnak jönni, amíg nincs szolgáltató, a szolgáltató addig nem akar jönni, amíg nincs iroda bérbébevevő, és ezt a kérdést most feloldaná a lakáskérdés, hiszen a lakásban ez a pár száz lakó egyből eredményezné azt, hogy jönnének a szolgáltatók, és jönne utána az iroda is. Tehát ez lenne annak a záloga álláspontjuk szerint, hogy ez a projekt megvalósuljon. 2010-es árakon számolt 17 milliárd forintra nincs ma olyan gazdasági és banki környezet, hogy bárki - tehát lehet az a Magyarország legnagyobb fejlesztő cége -, hogy bárki erre hitelt kapjon. Mindenféléképpen ide bankkonzorciumra van szükség, elkészítették az üzleti tervet, jelen pillanatban házalnak a bankoknál, és hát azt kell, hogy mondja, hogy elég negatív tapasztalataik vannak, habár még csak az elején járnak. Tehát 17 milliárd forintot nem fog tudni ez a beruházás kapni. Se velük, se egy multinacionális nagy céggel. Itt egyedül egy járható út van, hogy ha ezt a kormány fogja forgalomba helyezett úton megvenni, és ő valamit kezd ezzel a kérdéssel. Ezért szeretné hangsúlyozni azt, hogy amennyiben a lakáskérdést tudják támogatni, akkor teljesen megváltozik a matematika, hiszen csökkentett műszaki tartalom kell a lakásoknál. A 350 lakás vonatkozásában lényegesen kevesebb műszaki tartalom kell, mint az irodák vonatkozásában. Illetve az az óriási különbség, hogy az irodát akkor lehet bérbé adni, amikor kulcsrakészen berendezve, belső építészettel el van rendezve, és ezt követően tudja csak a bérlő elfoglalni. A lakásoknál más a helyzet. Budaörsön gyakorlatilag búzatáblán lévő területeket már tudnak értékesíteni, mert annyira kevés lakás épült az elmúlt hét-nyolc évben, és nyilván nagyon ki van éhezve erre a társadalom. Nyilvánvaló, ez egy olyan irodaépület lesz, ahol a 350 lakást követően is 55 ezer négyzetméter irodafunkciót fenn szeretnének tartani. Úgy gondolja, hogy onnantól kezdve, hogy a 350 lakásra az önkormányzat engedélyt ad, párhuzamosan az iroda is tud épülni. Első tervük, az, hogy mindenképpen a homlokzatot rendbe kell rakni. Nem akarnak zsákbamacskát árulni semmilyen lakó felé a tekintetben, hogy pl. egy tömböt megépítenek, és az ő környezetében betontorzó található. Azt gondolják, hogy első lépésben, hogyha az önkormányzat a 350

lakást jóváhagyja, akkor a teljes külső homlokzatot meg kell építeni, és nyilván, a lakásokból befolyó árbevételből a lakásokat, illetve az irodaépületeket fejleszteni. Kiszámolták, és bármennyire furcsa, lényegesen kevesebb hitelről lenne szó, és ezt a hitelt már támogatják a bankok, tehát ez lenne a záloga annak, hogy ez a beruházás folytatódhasson. E mellett szeretné jelezni azt, hogy az 55 ezer négyzetméter iroda, az egy rendkívül vonzó irodai környezet. A szellemi foglalkozású biatorbágyi fiataloknak, középkorúaknak, időseknek is kedvező ez, hiszen Biatorbágyon elsősorban csarnokok, összeszerelő üzemek vannak, ahol első körben fizikai igényre és munkára van igény, és itt, ennek a beruházásnak a következményeként, úgy gondolja, hogy hatványozódna az a kereslet a szellemi és diplomás fiatalok iránt, akiknek Biatorbágy e tekintetben is megoldaná a munkahely kérdését. A jegyzetében szerepelnek a helyi vállalkozók. Jeleztem, 21 éve projektről projektre járnak az országban, ott általában mindig le szoktak ülni a helyi országgyűlési képviselővel, és meghallgatják az ő általa képviselt igényeket, mindig az az elképzelés, hogy a helyi vállalkozókat vonják be a kivitelezésbe, amit minden esetben meg is szoktak tenni. Úgy gondolja, hogy ez is egy fontos elem, amit hangsúlyozni kell. Iparüzési adóról három fontos tételt szeretne jelezni. Az iparüzési adó a kivitelezés alatt már jelentkezik. Számításaik szerint a kivitelezési időtartalom alatt, ami az idei év és a jövő év, tehát ugye nagyjából ennek a beruházásnak a befejezése 2-2,5 év, de idén már egy jelentős iparüzési adóalap alakulhatna ki. Nyilvánvaló, ők is alvállalkozókat foglalkoztatnak, de ők nagyon szigorúan veszik azt a kritériumot, hogy az alvállalkozói listát lejelentik az illetékes önkormányzatnál, és az alvállalkozóknak a szerződésben felhívják a figyelmét arra, hogy az iparüzési adó kötelezettségének minden esetben eleget kell tenni. Mivel útfelújításban, illetve gyorsforgalmi úthálózat építésben jeleskednek már jó ideje, ezért ezeket a szokásokat már alaposan megtanulták. A kivitelezés alatt, úgy gondolja, hogy több százmilliós, akár százötven-kétszázmilliós iparüzési adóbevétel is érkezhethet a városnak. Szeretné hangsúlyozni a lakásértékesítésre vonatkozó, pillanatnyilag hatályos törvényi környezetet, tehát a lakást a mai törvényi környezet készletként kezeli, ami nem levonható, tehát ennek költségei nem levonhatóak a fővállalkozó által beadott számlából, a beruházó nem tudja a vállalkozó által beadott számlát levonni, hanem készletként kezeli. E miatt gyakorlatilag a teljes lakásértékesítés iparüzési adóalap, ami a másik 150-200 milliós nagyságrend és ez jövő évben én úgy gondolja, hogy 100%-ban be tudna folyni az önkormányzathoz, és ezzel párhuzamosan elindul nyilván a kereskedelmi, ipari élet az irodai környezetben, ami folyamatossá teszi az iparüzési adó bevételeket. Itt sok száz millió forintról van szó, és negyedik tételként említené az M0 jobb pálya mellett lévő 11 hektárt, ahol két éven belül mindenki által megnyugtató módon fognak felépülni azok a csarnokok, összeszerelő üzemek, amelyek tovább fogják ezt az iparüzési adót bővíteni. Szeretné még egy, a polgármester úrral egyeztetett tételt a jelenlévők elé tární. Polgármester úrnak ígéretet tettek arra, hogy a kb. 600 millió forint költségvetésből megépülő sportcsarnokra vonatkozó iparüzési adó - bocsánat a TAO, tehát a társasági adó előlegük - ebből megpróbálják összeszedni ezt a 430 millió forintot, ugye 70 %-ban támogatott 600 milliós költségvetésből ezért jön ki a 430 millió forint, amelyből december 20-án már 95 millió forintot át is utaltak. A 430 millió forintot kulcsra készen megszervezték, azokat a társvállalkozókat keresték meg, akik esetlegesen december 20-án a NAV-nál töltötték fel az iparüzési adójukat, és egy sima kérelemmel át lehet irányítani és május 31-ig ez meg is tud valósulni. Amennyiben az önkormányzatnak ez az egyéb dokumentálási körülmény lehetőséget ad. Tehát a sportegyesület tud a különböző szervezetekkel szerződést kötni. Amennyiben nem, akkor ez áttolódik nyilván október, november, december időszakban szállítjuk ezt a TAO-t, illetve kéri azt a vállalkozó barátaiktól, hogy ide küldjék a TAO-t. Azért tudni kell azt, hogy a TAO, habár mindenki azt gondolja, hogy csak egy csuklómozdulat, és nem a NAV-nak megy, hanem különböző sportcsapatoknak, de mindenki arra törekszik, hogy olyan nagy nevű, olyan nagy hírű sportcsapatokat támogasson, ahol esetlegesen valamilyen pici emlék kialakul a társaság vonatkozásában. Úgy gondolja, hogy Biatorbágyon önállóan ezt a 430 millió forintot rendkívül nehéz lenne összeszedni, ebben ők támogatást nyújtanak. Szeretné hangsúlyozni, hogy a Balaton-Budapest bicikliút, ami ugye már a NIF-nél van, mint beruházó, a projekt beruházójánál van. Ez azt jelenti, hogy ez rövidesen nyilvánvalóan kiírásra fog kerülni. Ez ott halad el a Tópark mellett, gyakorlatilag azt is vállalták polgármester úr felé, hogy ezt bekötik

a Tópark körül elhelyezkedő 4 km-es sétányba, mert terveik között szerepel az is, hogy az északi sétányt is egy gyönyörű, Biatorbágy hírnevét öregbítő gyönyörű szimbólumhíddal, aminek már a tervezését el is kezdték, szimbólumhíddal szeretnék a Hosszúréti patakon átívelve megoldani. Ez egy élménybringázást jelenthet itt a helyi lakosoknak is, hiszen bicikliúton meg tudják közelíteni a Tóparkot, és ott gyakorlatilag a sétány 4 km-es környezetben, 4 km-es sétányán, amit külön kerékpártút sávval terveznek kialakítani, ez meg is valósulhat. De ez sem távlati terv, novemberig várhatóan megépül a híd, és az északi sétány is egy bizonyos sávon ki fog tudni alakulni. Azért egy bizonyos sávon, mert amúgy egyeztettek azokkal az önkormányzatokkal, akiknek a törökbálinti tó komoly problémát okoz, és valószínűleg egy pályázati, egyedi kormányrendelet alapján beadandó pályázat fogja majd ott a környezetet kialakítani, illetve az iszapkezeléssel egyetemben ez megvalósulni. De nyilvánvaló az élmény miatt, a körbejárhatóság miatt 1 sávon futóknak, kerékpározóknak, gyalogosoknak ezt szeretnék novemberig megoldani. Az elmúlt 48 órában olyan információk láttak napvilágot, hogy a bizottságnak illetve a képviselő-testületnek erősebb az aggodalma és a félelme attól, hogy ezt a projektet tudja támogatni, és ez gyakorlatilag számára 48 órával ezelőtt vált teljesen világossá, ezért kért időpontot számos országos magas rangú politikai vezetőtől, hogy segítsen véleményt formálni abban, hogy feloldják ezt az ellentmondást. Érthető a város aggodalma, habár elég távol található a városközponttól ez a beruházás, de közigazgatásilag nyilván oda tartozik. Jelezték már polgármester úrnak, mert ez is az egyik vállalásuk volt, hogy az irodai környezetben nagyjából ma már elvárás, hogy óvoda, bölcsőde legyen, hogy a beérkező hölgyek a közelükben tudhassák a gyermekeket, ha esetleg bármilyen túlóra vagy hosszú napot kell vállalniuk, akkor is ez jóval könnyedebben megoldható, mint hogy ha egy állami óvodába egy garantált időpontban a gyerekért oda kell utazni. Nem feltétlenül osztja az aggodalmakat, de megérti, és ezért az országos politikai vezetőknek a véleményét kérte arra vonatkozólag, hogy hogy látják ők, mert itt azért van egy jelentős ellentmondás. Nyilván Biatorbágy érdeke is az, hogy ez a projekt haladjon tovább és fejlődjön, de jelentős aggodalom és a félelmük van ebben, és úgy tűnik, hogy erősebb és valószínűleg a mai bizottsági ülésen sok jóra nem számíthatnak. Egész sok magas rangú vezetőt sikerült megtalálniuk és mindenkinek egyértelműen az volt az álláspontja, - szám szerint 8-at -, mindenkinek az volt az álláspontja, hogy a kormányzati akarat az egyértelmű. Szeretnék azt, hogy ha mindenki lakáshoz tudna jutni, minél több lakás gyakorlatilag fel tudna épülni. Kéri a bizottsági tagokat, hogy gondoljanak bele abba, hogy minden város megfogalmazna hasonló aggodalmakat, akkor a kormányzati akaráttal az nyilvánvalóan egyfajta ellentmondás. Kérte a vezetőket, hogy adjanak véleményt arra vonatkozólag, most nem azt várta tőlük, hogy itt marha módon koppintsanak bárkinek a fejére, hogy irtum-burgum, hanem mondják el a véleményüket. És hát gyakorlatilag tegnap volt egy Pest megyei képviselő-testületi ülés, ahol meg is fogalmazódott az, hogy, polgármester urat erről már tájékoztatta, hogy nagyon szeretnék azt, hogy a kormányzati akaratnak megfelelő módon a lakások is tudnának épülni, és támogatják a várost abban, hogy bármilyen fejlesztési elképzelésre, óvoda, iskola, bármilyen sportcsarnokra vonatkozó fejlesztési elképzelése van, azt prioritásként fogják kezelni. Ezt az egyik országgyűlési képviselő úr a füle hallatára is megtette, egy másik úr pedig telefonon tájékoztatta polgármester urat. Úgy gondolja, hogy ez egy olyan prioritást jelent a városnak, ami szintén az akasztófa másik oldalára feljegyzendő, és azért meri ezt nyilvánosan elmondani, mert nyilvánvalóan itt van egy ilyen kormányzati akarat, ami teljesen megváltoztatta az ő projektkoncepciókat is. Óriási versenyelőnyt élveznek a fiókban heverő projektekkel szemben, és a tyúk-tojás ellentmondást, gyakorlatilag feloldható azzal, hogy a lakók megjelennek, akkor megjelenik a szolgáltató szféra is. Álláspontja szerint valami egészen elképesztő mennyiségű iparüzési adóbevételre tudnak szert tenni két éven belül, amikor megjelennek ott azok az irodamérnök cégek. Kéri, hogy ne dobják el ezt a gondolatot és próbálják megfontolni és pozitív támogatásukat adni a kérésükhöz. Ez az egyedüli záloga, hogy az a torzó onnan eltűnjön és Biatorbágy hírnevét öregbítse az, hogy ott elindul nagy ütemben idén az építkezés, amihez még annyit szeretne mondani, hogy nagyjából idén a torzó 80%-a el is készülne. Óriási erővel gyártják a kiviteli terveket, illetve a homlokzati kialakításokat. Elég jól állnak vele és csak az idő hiánya miatt mondja azt, hogy 80%-ban a

homlokzat elkészülne, és a fennmaradó 20% is úgy gondolja, hogy a jövő év májusáig várhatóan elkészül.

Cserei Zsolt: Tekintettel arra, hogy központi kérdés az óvoda és az iskola kérdése ezért szükségesnek tartja, hogy egy javaslat kidolgozását, hogy ezt hogyan oldják meg. Ezzel kapcsolatban az lenne a javaslata, hogy abba az irányba induljanak el, valamiféle kedvezményes vásárlási lehetőséget kellene biztosítani a biatorbágyi lakosok részére, hogy itt tudjanak maradni és dolgozni a településen.

Kecskés László: A csapadékvíz-kezelés témája az egy örökzöld, ez többször fölvetődött és nem kaptak rá megnyugtató választ. Tehát csak tisztítottan kerülhet be a Hosszúréti patakba. A kérdés az, hogy ezt hogyan fogják tudni biztosítani egyrészt, illetve itt a további pontokban is megjelent olyan, ami egyébként önkormányzati feladat, gondolok itt a szemétszállításra. Mint egy önálló egység, a város testétől távol esően, ráadásul több úttal is elválasztva, és ezek nehézkesen mozgó teherautók, ennek a megvalósítása is, valamint az utaknak, ha az önkormányzat tulajdonába kerülnek, itt felsorolásra került, akkor a karbantartás és egyéb, ami az önkormányzatra hárul.

Bajnok Lajos: Az iskola-óvoda kérdéssel kapcsolatban, ahogy jelezte, úgy gondolja, hogy óvodai helyigény gyakorlatilag Biatorbágy felé nem lesz. Az iskolában nyilván a városnak a kötelezettsége az iskolahelyeket fenntartani. Találkozott egy - nem szeretne a nevére hivatkozni - nagyon-nagyon magas rangú politikai vezetővel, akinek elmondta, hogy most van egy ilyen anomália. Mit kell, tenni? Erre ő azt mondta, hogy az iskola, az minden esetben állami feladat, azoknak a létesítése, és az egészségügyi intézmények létesítése is. Bár valóban van vele feladat, amit a városvezetőknek kell megoldani, de hát gyakorlatilag nyilván ezért kaptak mandátumot a várostól. Őt idézte, elnézést, hogyha ez esetleg egy picit nyers volt. Úgy gondolja, hogy az iskola az gyakorlatilag Biatorbágy, hogyha én a polgármester úrhoz jön, az elmúlt időszakban elég sűrűn találkoztak, akkor 25 perccel előbb el kell indulni, hogy ideérjen, tehát úgy gondolja, hogy abszolút módon az ott élő lakosoknak ez nem lesz a gondolataikban, hogy Biatorbágyhoz erre hozzák a gyerekeket tanulni, de nyilvánvaló ez a közigazgatási határon belül kell alapértelmezésben ezt a kérdést megoldani. Hát számos olyan iskola van ott a környezetben, akár csak a törökbálinti iskolára gondol – a törökbálinti polgármester úrral erről beszélt is - , aki nagyjából annyit mondott, hogy hát önekik ugye tágas egy kilométer a projekttől, ráadásul Törökbálintnak azon a részén, ahol a projekt van, ott most érdi gyerekek járnak iskolába, és számos érdi gyermek jár iskolába, de mivel ugye megyei jogú város lett Érd és 40 milliárd forintos támogatást ígért a miniszterelnök úr Érdnek a jövőben, várhatóan közeljövőben megoldódnak ezek a kérdések és ott maradnak helyek. De ugyanúgy Budaörs, ugyanúgy a XI. kerület, hát önök környezetében is nyilvánvaló rengeteg olyan ismerős, barát, család van, hogy nem a közigazgatás környezetében járnak az iskolás gyerekek, hanem a szülők elindulnak a munkahelyükre és útközben valahol lerakják a gyermekeket. Szerinte Biatorbágy ebből a szempontból teljesen logikátlan és megközelíthetetlen. Úgy gondolja, hogy a szülők más irányokat fognak választani, de egyben szeretné jelezni azt, hogy ahogy tegnap a Pest megyei közgyűlésen is elhangzott, amennyiben iskolafejlesztésre kíván az önkormányzat javaslatot tenni, akkor arra meg fogják kapni a kormányzati pénzt, ezt polgármester úr is hallhatta országgyűlési magas rangú képviselőktől. A másik kérdés a kedvezményes lakás. Üdvözli a hírt, erre ki kell dolgozni nyilván egy olyan konstrukciót, amivel nem alakul ki egyfajta diszkrimináció, hogy miért kapja más olcsóbban, de nyilvánvalóan lehet olyan megoldásokat találni, amivel lehet támogatni a helyi biatorbágyi fiatalokat. Nekik nem céljuk az, hogy ide olyan közösséget hozzanak, ami a várostól idegen, tehát kifejezetten jó ötletnek gondolja azt, hogy a városban megszületett, ma már dolgozó és jövedelemmel rendelkező fiatalok próbáljanak meg, hiszen a kormány tett olyan ígéreteket, hogy minimális önerővel is ma már bele lehet vágni egy saját tulajdonú lakásba. Jó ötletnek gondolja, és hogy ha gondolják, akkor ezt ők szívesen ki is dolgozzák ennek a megoldási javaslatát. Az útra vonatkozólag, illetve a közművek kérdésére, és nagyon jó, hogy napirendi pontra került. Szeretné hangsúlyozni, hogy minden a projekten épült út mentesül Biatorbágy üzemeltetése

és kezelése alól, tekintettel arra, hogy a Nemzeti Közlekedési Hatóság által adott határozat értelmében a Magyar Közútnak kell kezelni azokat az érintett szakaszokat, ahol országos autópálya csatlakozások vannak, azokat a részeket amelyek pedig a közforgalom számára megnyitott magánútként vannak titulálva, ott nekik, a beruházónak kellett vállalnia az út kezelését, mivel útépítő társaság, ezért hosszú-hosszú időre vállaltak, és hogy ha ezt át akarják az önkormányzatnak Önök erre nem kötelesek. Nyilvánvaló az útfenntartást abból kívánják megoldani, azért 140 hektárnak oldották meg itt a zsákutcából való kihozatalát, tehát úgy gondolja, 140 hektár be fog épülni és ha ezt az utat akarják használni akkor kell egy felújítási alapot képezni, tehát erre is kidolgozták azt a megoldást, amivel ez az út folyamatosan fenntartható és karbantartható, és mindenkinek be kell szállnia abba, hogy az utat használja, és esetlegesen kezelésre és karbantartásra szorul. Magát a gypet nyírni, illetve tisztítani az utat az pillanatnyilag az ő kötelezettségük és nem a városnak kell ezzel foglalkoznia. Az összes közmű, az összes közmű hozzájárulásra vonatkozó hálózati fejlesztési díjak most vannak folyamatban, azért tart még mindig jelen pillanatban, azért van még mindig az asztalukon, és nincs döntés benne, mert nagyban befolyásolja, hogy tudják-e támogatni a 350 lakást az átmérők, a mennyiségek, a hozzájárulási díj megfizetése. Ezeket mind-mind ők teszik, ezeket a hálózatfejlesztési díjakat ők fizetik és utána ezeket a közműveket térítésmentesen átadják a szolgáltatóknak, tehát ezzel sem lesz gondja az önkormányzatnak. A személyszállítást valóban a közigazgatáson belül egy társaság feladata, amiért nyilvánvaló fizetnek a lakók, fizetnek az irodák, azt nem gondolja, hogy jelentős többletköltséget okozna a városnak, hanem amennyiben többletutót kell foglalkoztatni akkor, az megtérül a tekintetben, hogy fizetnek érte az irodák, lakosok. Kizárólag óriási többletbevételt érez ebben a projektben, hogyha ezt tudják támogatni. Ugye a közművekre jelezte, hogy minden közművet ők fejlesztenek, építenek meg, és utána térítésmentesen a szolgáltatóknak átadják. Csapadékvíz, tekintettel arra, hogy mi a NIF-el napi kapcsolatban vannak, számos munkában beruháznak, megrendelnek, ezért bátran mondhatja, hogy az M1-es és az M0-ás úgy kapott vízjogi engedélyt, hogy nincsenek olajsűrők, ellentétben velük, mert az ő építési engedélyükben purátorokat építenek és olyan olajsűrőket követően engedik be az olajos vizet a Hosszúréti-patakba, ami már tisztított és szabályozott. A csapadékvíz, ami a tetőn keletkezik, az gyakorlatilag egy ülepítést követően megy a Hosszúréti patakban, aminek nagyon közel van a torkolata a Törökbálinti tóhoz. A törökbálinti tóval biztos, hogy valamit kezdeni kell, az egész az egy puffer víztározó, aminek az lenne a funkciója, hogy a vízjogi engedélyben meghatározott mértékszínt kellene tartani, és abban az esetben kvázi tudja fogadni a csapadékvizet. Az, hogy bármilyen árvízvédelmi veszély lenne, vagy a beruházás ilyet okozna a belvárosi körzetben, az teljesen kizárt. Óriási úrmérete van a Hosszúréti pataknak, ott legalább is az ő térségükben. A tavalyi évben a 105 km/h-s széllel egy hatalmas zivatar, gyakorlatilag mondhatni havária, az főpróbája volt ennek az ügynek. Gond nélkül, már akkor is a tetőről összegyűjtötték a csapadékvizet, és ülepítést követően beengedték a Hosszúréti patakba, mert ez egy örökölt állapot, de az magát az olajos vizet - olajos víznek nevezik azt, ami a burkolatokról összegyűlő víz -, azokat ők purátoron keresztül, egy szűrőberendezéssel folyamatosan szűrve engedik be, erre van vízjogi létesítési engedélyben kötelezettségük.

Sólyomvári Béla: A 11. oldalon van egy táblázat, a végén, hogy a HÉSZ-ben a beépítési paraméterekre vonatkozó módosítási igények összefoglalása. A határozati javaslatot ez a rész helyettesíti talán. És akkor itt látják, hogy meglévő GKSZ-7-esből szeretnének 11-est, VT-20-ast, és marad a 7-es, de ő úgy látja, hogy itt a maximum beépítési százalék és a tervezett az változik. A többi ezek alapján ő nem tudja megítélni, hogy változna-e, de lehetséges. Itt látnak olyat, hogy 65%, a VT-nél, de van olyan hogy a GKSZ-15-nél 50%-os lenne itt a kéremlap és 55%-os, a 3-as részterületnél. A 30-ról nőne. Itt szeretné kérdezni, hogy Biatorbágyon a több GKSZ területen mi a jellemző beépítési százalék. Tehát hogy pontosabban van-e olyan területük, ahol ilyen magas beépítési százalékok vannak?

Szakadati László: A megoldás nyilvánvalóan közös érdekük, de ahhoz, hogy egy közös megoldáshoz közeledjenek, az eddigi előítéleteknek, beidegződéseknek minden bizonnyal bizonyos mértékű lebomlására van szükség, hogy a beruházó igényét teljesítsék. Hogy ki hol

tart ezzel a gondolkodással, véleményformálásával, alakítással, azt nem tudja. Ő a következőre jutott, és javasolná a bizottságnak is ezt megfontolásra. Úgy látja, hogy fölmerült itt egy olyan dimenzió, amely városuk évtizedes alapvető problémáira ígért, jelzett prioritást, állami támogatást, amely eddig nem került be ebbe a gondolkodási struktúrába. Azt gondolja, hogy ez az az ösvény, az az út, az a megoldás, amin tovább tudnának lendülni. Kézzel foghatóvá kellene tenniük azokat az ígéreteket, sugallatokat, jelzéseket, amelyeket régóta hallanak, de nem vállnak konkrét lépésekké, ahogy a beruházó is konkrét lépések miatt tud csak továbblépni, úgy Biatorbágy is a saját évtizedes problémáira így tud csak megoldást keresni. Említette Bajnok úr, hogy jelentős politikusokkal is beszélt. Azt gondolja, hogy ebben az ügyben Biatorbágyynak le kellene ülni olyan állami vezetővel, akik ebben a kérdésben komolyan tudják venni Biatorbágy akkut, évtizedes problémáit is, és bár a beruházó igényeire is tekintettel van, ahogy eddig is volt, és a kettő együttes kezelése révén kialakulhatna egy megoldás. Ebben lát egy olyan új dimenziót, amelyik előre vinné a dolgokat. Javasolja a bizottságnak ezt megfontolásra.

Dalmann Péter: A beépítési paraméterekre vonatkozó kérdésekre szeretne válaszolni. Egy elég speciális helyzetben vannak, mivel ez az ingatlan jogilag ez egy telek, egy építési engedéllyel, és jogilag ez az épület jelenleg 1 épület. Az eredeti építési övezet az egy GKSZ övezet volt, amit a funkcióváltások miatt szeretnének két GKSZ, illetve egy VT övezetre bontani. Ez a telepítési tanulmányterv rajz részében található, de bárkinek szívesen átküldik vagy megmutatják. Ez egy elég speciális jogi helyzet, viszonylag ritkán alkalmazzák a várostervezők ezt a módszert, hogy egy építési telken belül több építési övezet alakul ki. Ilyen esetben az a szokásos eljárás, hogy bár jogilag egy telek marad az ingatlan, de ezeket az al-övezeteket vagy ezeket az övezeteket gyakorlatilag egy virtuális telekként kezeli az építési hatóság. Tehát ezekre a kialakuló virtuális telkekre kell a beépítési paramétereiket számolni. Ezért alakulhat ki olyan helyzet, hogy úgy tűnik, mint hogyha jelentősen meg akarnák emelni a beépítési százalékokat. Nem céljuk az, hogy az épület tovább növekedjen, hiszen ennek a bérbeadásával, eladásával jelenleg is elég sok feladatuk van. Tehát ezek a paraméternövekedések, mind beépítési százalékban, mind magasságban a jogi környezetnek az alakulásából adódnak. Tehát nem kívánnak semmilyen további beépítést eszközölni.

Bajnok Lajos: Polgármester úr igazolni tudja, a több mint 1 éves munkakapcsolat során, amit megígérték, azt általában 24 órán belül teljesítették. Most nem 24 órát kér az önkormányzattól, illetve a bizottságtól, hanem talán egy icipicit többet. Azt kéri, hogy egyhangúan szavazzák meg a kérelmüket, és ő a testületi ülésig összehozza azt az alpolgármester úr által említett találkozót, ahol ezeket részletesen meg tudják beszélni. És mert nyilvánvaló, hogy ő ebben a kérdésben csak visszhang és a gondolat gazdák jönnek ide és akkor együtt önök meg tudják vitatni azokat az évtizedes problémákat, amit jelzett és azt a testületi ülésig az önöknek garancia arra vonatkozólag is, akkor ez ki lett tárgyalva, született rá megoldás, de gyakorlatilag ez. Látja a gesztusokon, hogy nem teljesen erre gondolt alpolgármester úr.

Szakadati László: Tehát ha a bizottság arra helyezkedik, hogy elfogadja ezt a megközelítési módot, amit mondott, akkor az, nem jelenti feltétlenül még, hogy zöld utat ad ennek a kérésnek, mint ahogy azt sem jelenti, hogy nem ad majd zöld utat a kérésnek, mert nem tudják, hogy tulajdonképpen Biatorbágy alapvető kérései megoldásra találnak-e, amikor konkrét formájában megjelennek. Hadd szabadjon azt azért megemlíteni, hogy itt 14 ezer embert képviselnek, tehát nagyon nem szabad könnyelműnek lenni. Hogy egy közlekedési példát használjon, a záróvonal, az csak egy vonal, az csak egy virtuális tér, de nem nagyon szabad átlépni. Tehát nekik sem szabad bizonyos dolgokat átlépni, bizonyos szabályszerűségeket és bizonyos követelményeket, hiszen itt nagyon sok ember sorsa forog a másik oldalon is kockán, nem csak a beruházás területén. Éppen ezért javasolná, hogy az alapvető súly arra essen, hogy elfogadja-e a bizottság ezt a továbblépési irányt, mert ez teremtheti meg, ő ezt fogalmazta meg, hogy ez feltételhez kötendő-e, vagy köthető-e, azt nem tartja feltétlenül fontosnak.

dr. Kovács András: Ha bármilyen javaslat ma megfogalmazódik, akkor azt mindenféleképpen a településrendezési szerződésben feltételként kell rögzíteni.

Tarjáni István: Támogatja a jegyző úr javaslatát, azaz minden feltételt településrendezési szerződésben kell megfogalmazni, ezt teszi kötelezővé egyébként az országos építési környezet is, hogy településrendezési szerződésben tisztázzák az érdekelt felek a feltételeket a fejlesztéssel kapcsolatban. Erre lehet javaslatokat tenni. Kéri a bizottságtól, hogy erre tegyen javaslatokat, ebbe az irányba kellene továbbmenni.

Bajnok Lajos: Nem akart félreérthető lenni, ebben az ügyben a menedzseri funkciót töltené be, nyilvánvaló sorakoznak a projektek, illetve az önkormányzati kérések a kormánynál, és ő arra kapott ígéretet, és ezért tud csak halvány visszhang lenni, abban hogy prioritásként kezelik az ügyet. Úgy gondolja, hogy a képviselő-testületi ülésig van is arra idő, hogy egy ilyen találkozó keretein belül megerősítsék az önkormányzatnak ezt a szándékot.

Sólyomvári Béla: Javasolja, hogy a VT-s övezetről szavazzon a bizottság, hogy mi az általános álláspontban, azaz, hogy támogatja, ezt a részt, vagy sem.

Dalmann Péter: Azt szeretné tisztázni, hogy a VT és a GKSZ övezetre azért van szükségük, mert a GKSZ övezet kategorikusan tiltja a lakások kialakítását. Tehát az önkormányzat kérésének megfelelően a lakásszámot mindenféle egyéb módszerekkel lehet korlátozni alapterület függvényében, vagy konkrétan egy számmal, vagy sok minden paraméterrel. De, ha alapvetően GKSZ övezet maradna a tömbnek a közepe, akkor oda nem tudnak semmilyen módon lakásokat elhelyezni, ezért van erre a változtatásra szükségük.

Kecskés László: 17:12 perckor szünetet rendel el.

SZÜNET

Kecskés László: 17:19-kor folytatódik az ülés.

Kecskés László: További hozzászólás nem volt a vitát lezárta, és Sólyomvári Béla javaslatát tette fel szavazásra, miszerint, aki azzal egyetért, hogy a GKSZ övezetet minősítsék át VT-re, az szavazzon igennel.

Szavazás:

A bizottság 2 nem, 2 tartózkodás mellett (4 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) nem támogatja a GKSZ övezet VT övezetté való átminősítést.

További hozzászólás nem volt, a bizottság elnöke 17 óra 21 perckor az ülést berekesztette.

kmf.

Kecskés László
levezető elnök

Sólyomvári Béla
bizottsági tag