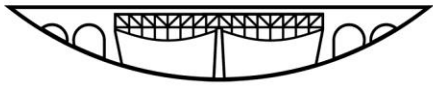




BIATORBÁGY



Város Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottsága

2051 Biatorbagy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: hivatal@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu
Iktatószám: MO/ /2024. Ügyintéző: Scheirich Boglárka

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Biatorbagy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága **2024. december 11-én, szerdán, 16⁰⁰** órai kezdettel a Városháza nagy termében megtartott üléséről.

Jelen vannak:

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| • Tótpál Judit | elnök |
| • Határ Ágnes | tag |
| • Repcsik Dávid | tag |
| • Dobi János | tag |
| • Lehel Péter | tag |
| • Pintér János | tag |
| • Szeghi Gábor | tag |
| • Kocsis József | polgármester |
| • Tüske Emil | alpolgármester |
| • Mező Judit | műszaki osztályvezető |
| • Scheirich Boglárka | jegyzőkönyvvezető |
| • Kószó József | főépítész |
| • Dr. Barnáné Károsi Klára | főépítészeti csoport képviselő |
| • Batka Maja | képviselő |
| • Molnár János | városgondnokság osztályvezető |
| • Dr. Mitró Noémi | adóügyi osztályvezető |
| • Szabados Ágnes | kommunikációs referens |
| • Loszman Levente | képviselő |
| • Dr. Balog Zsolt | |
| • Millner László | |

Tótpál Judit: Szeretettel köszöntött mindenkit. Megállapította, hogy a 7 fős bizottság határozatképes, Határ Ágnest megkérte a jegyzőkönyv hitelesítésére. A kiküldött napirendi pontokat feltette szavazásra.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) a következő napirendet fogadta el.

Napirend:

- 1.) **A Városfejlesztési Bizottság október 24-én meghozott 1-13. számú, valamint a november 21-én meghozott 14-21. számú határozatainak megerősítéséről**
- 2.) **Biatorbagy Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Biatorbagy Lk,Lke, Vt, K-R-2, K-Műt építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 28/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról**
- 3.) **A Turista út közvilágításának tervezéséről**

- 4.) **A Gördülő Fejlesztési Terv módosításáról**
- 5.) **Némó tó kotrása és a vízfolyás bevezető torkolatának kiépítéséről**
- 6.) **CTPark együttműködési megállapodás csapadékvíz elvezető rendszer felújítása tárgyában - (a napirendhez tartozó előterjesztés póttanyagként kerül kiküldésre)**
- 7.) **Biatorbágy új településfejlesztési és – rendezési terv elkészítésének tervezett határidejéről**
- 8.) **„Biatorbágy, Forrás utcai óvoda és bölcsőde és főzőkonyha építési beruházás” tárgyban indított közbeszerzési eljárás eredményeképpen létrejött vállalkozási szerződés 1. sz. módosításáról”**

1. A Városfejlesztési Bizottság október 24-én meghozott 1-13. számú, valamint a november 21-én meghozott 14-21. számú határozatainak megerősítéséről

Tótpál Judit: Felkérte Dr. Juhász Ágnes aljegyző asszonyt, hogy ismertesse a napirendi pontot.

Dr. Juhász Ágnes: Szeretettel köszöntött mindenkit. Elmondta, hogy hétfőn volt egy rendkívüli testületi ülés, amelyre egy törvényességi felhívás kapcsán került sor, emiatt pedig újra le kellett folytatni a bizottságok megalakítását, valamint a bizottságok eddig elvégzett munkáját meg kell erősíteni e felhívás értelmében. Ehhez kérte mindenkinek a szíves támogatását a bizottsági tagok közül.

Tótpál Judit: Feltette szavazásra a határozati javaslatot.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési Bizottsága
23/2024. (XII.11.) határozata**

A Városfejlesztési Bizottság október 24-én meghozott 1-13. számú, valamint a november 21-én meghozott 14-21. számú határozatainak megerősítéséről

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Városfejlesztési Bizottság október 24-én meghozott 1-13. számú, valamint a november 21-én meghozott 14-21. számú határozatainak megerősítéséről szóló előterjesztést és a hivatkozott határozatokban foglalt döntéseit ismételten megerősíti.

2. Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Biatorbágy Lk,Lke, Vt, K-R-2, K-Mút építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 28/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kocsis József: Tisztelettel köszöntött mindenkit. Bemutatta a város új főépítészt, Kószó Józsefet.

Tótpál Judit: Ismertette a napirendi pontot. Elmondta, hogy az elrendelt változtatási tilalommal kapcsolódóan finomítási határozati javaslatot tárgyaltak meg, erről szeretné, ha Kószó József főépítész részletesebben beszélne.

Kószó József: Köszöntött mindenkit és megköszönte a bemutatást. Elmondta, hogy minden energiájával és szakmai tudásával fog dolgozni, hogy segítse városunk fejlődését. Kért mindenkit, akinek van bármi féle javaslata, nyugodtan forduljon hozzá, különösen a településsel kapcsolatosan, hogy az összes fontos szempontot időben figyelembe tudják venni és így a határidőket tartani.

A változtatási tilalom egy nehéz kérdés. A múltkori rendelethez képest, azért ez az enyhítés egy komoly mozgásteret ad pontosan a lakosságnak és a lakóépületek a létesítésének vonatkozásában. Nagyon fontosnak tartotta, hogy akik tényleg nem ingatlanfejlesztési, pénzügyi kalkulációs bevétel orientált módon akarnak építkezni, hanem saját maguknak, saját telkükön lakást, lakóépületet akarnak létesíteni és még megfelelő vízkapacitással is rendelkeznek, azok számára biztosítva legyen a lehetőség. Ez, amit a határozati javaslatban megfogalmaztak egy könnyebben elfogadható dolog, és a lényege az az, hogy engedjenek a 300 négyzetméter hasznos alapterületig és egy lakóegységig az új épület építését, illetve, ha valakinek van épülete, de nem éri el ezt a méretet, akkor az egy lakóegység és 300 négyzetméterig történő bővítést, továbbá azoknak a lakóépületeknek a felújítását és energetikai korszerűsítését. Viszont kihangsúlyozta azt, hogy a lakóegységek számának a növekedése nélkül, és az alapterület növekedése nélküli felújítást és energetikai korszerűsítést kívánják megengedni.

Tótpál Judit: Megkérte dr. Mitró Noémi adóügyi osztályvezetőt, hogy a hatástanulmányról mondjon néhány szót, hogy mit is jelent ez a rendelet.

dr. Mitró Noémi: Köszöntött mindenkit. Elmondta, hogy ki szeretné egészíteni a hatástanulmányt, azzal, hogy ennek a rendeletnek költségvetési hatása is van, ugyanis a helyi adókról szóló törvény kimondja, hogy a telekadó esetében az építési tilalom alatt álló telek adóköteles területének 50 százaléka mentes. Itt majd számolni kell, de még nem tudta megmondani pontosan az összegeket. Amennyiben érintettek itt a telekadó esetében az adózók, nekik határozatot is kell majd kibocsátani, illetve fel kell venni velük a kapcsolatot, mert ezekről, amik most a rendeletervezetben vannak, nem lesz adat, tehát ezzel sok feladat lesz. Összességében, a legfontosabb feladat, hogy az önkormányzat fokozott figyelemmel kezelje, a rendelet meghozatalának költségvetési hatásait és azok vizsgálatát, valamint az ezzel járó adminisztratív terheket.

Tótpál Judit: Megállapította, hogy a dr. Mitró Noémi által elmondottakkal, mindenképpen ki kell egészíteni a határozati javaslatot.

Dobi János: Köszöntött mindenkit, különös tekintettel a főépítész úrra, akiről elmondta, hogy az a véleménye, hogy nagyon határozott személyiség, szerinte vele együtt fognak tudni működni minden oldalról. Ezután javaslatot tett a változtatási tilalommal kapcsolatosan, úgy gondolja jövő évben hozzon a bizottság olyan döntést, mi szerint teljes mértékben feloldják a külterületeken való változtatási tilalmat.

Kocsis József: Annyit fűzött hozzá, hogy ez az enyhítési javaslat gyakorlatilag a többi agglomerációs település mintájára készült, tehát ezeknek a kivételeknek a meglétére több precedens van, például Érd, Nagytarcsa, Zsámbék, Tárnok, és Gyömrő is. Kihangsúlyozta, hogy elsősorban azokat az ingatlanépítéseket szeretnék engedélyezni, amik többlet közműkapacitást nem igényelnek, tehát akiknek már van bizonyos közműellátottsága.

Tótpál Judit: Szavazásra tette a fel a napirendi pontot.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési Bizottsága
24/2024. (XII.11.) határozata

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Biatorbágy Lk,Lke, Vt, K-R-2, K-Műt építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 28/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Biatorbágy Lk,Lke, Vt, K-R-2, K-Műt építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 28/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló előterjesztést és javasolja elfogadásra a képviselő-testület részére „a magyar építészetről” szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Étv.) 86.(1). §-ában kapott felhatalmazás alapján, az előkészítés alatt álló új településrendezési terv érvényesülése érdekében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendelet megalkotását, azzal a kiegészítéssel, hogy az önkormányzat fokozott figyelemmel kezelje, a rendelet meghozatalának költségvetési hatásait és azok vizsgálatát, valamint az ezzel járó adminisztratív terheket.

1.§

Biatorbágy Lk, Lke, Vt, K-R-2, K-Műt építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 28/2024. (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„A rendelet hatálya nem terjed ki

- a) *azokra az önkormányzat által megvalósítandó, vagy általa támogatott változtatásokra, melyek közérdekű célra irányulnak vagy közérdekű célt tartalmaznak,*
- b) *az 1. §-ban meghatározott terület Lk, Lke építési övezeteiben elhelyezkedő, a rendelet hatályba lépésekor már önálló víziközmű szolgáltatással rendelkező telkeken – a rendelet hatályba lépésekor rendelkezésre álló víziközmű kapacitáshoz képest – víziközmű igény növekedéssel nem járó módon*
 - ba) *építési telkenként 1 db 1 rendeltetési egységet tartalmazó, legfeljebb 300 m² hasznos alapterületű új lakóépület építésére (azzal, hogy telkenként második lakóépület nem létesíthető),*
 - bb) *építési telkenként 1 db 1 rendeltetési egységet tartalmazó meglévő lakóépület rendeltetési egységek számának növekedése nélküli, legfeljebb 300 m² hasznos alapterületűre történő bővítésére,*
- c) *a már meglévő lakóépületek – a rendeltetési egységek számának és a hasznos alapterületnek a növekedésével nem járó – felújítására és energetikai korszerűsítésére.”*

2. §

E rendelet 2024. december 13. napján lép hatályba.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály

3. A turista út közvilágításának tervezéséről

Tótpál Judit: Ismertette az előterjesztést.

Repcsik Dávid: Üdvözölt mindenkit. A Turista út közvilágítása elsősorban külterületi lakosok szempontjából érdekes és fontos. Nagyon sok külterületi lakos a Turista úton keresztül közelíti meg otthonát. Fontosnak gondolta, hogy elinduljon ez a tervezés, még hogyha egyelőre a kivitelezésnek nincs is fedezete. Esetleg a műszaki osztályt kérdezné meg, hogy ők mikorra tudnak leghamarabb az egész városra, külterületi, belterületi közvilágítási javaslatokat tenni, azonban kihangsúlyozta, hogy a Turista út a listának az elején legyen, ha lehetséges ilyet kérni.

Kocsis József: Véleménye szerint is a Turista út közlekedés szempontjából balesetveszélyes. A balesetek egy részének oka a közvilágítás, a másik rész maga az út hibáiból adódik. Tehát ezzel mindenképpen foglalkozni kell, és támogatja Repcsik Dávid ötletét.

Mező Judit: Elmondta, hogy 2020-ban kapott a műszaki osztály alapadatokat az Elműtől, az egész településre vonatkozóan, ezek rendelkezésre állnak.

2022-ben volt egy ilyen ledesítés akciója az önkormányzatnak, amikor nagyszabású beruházási és közbeszerzési eljáráson nyert a kivitelező cég, aki ezt a fejlesztést elvégezte. Egyetért a polgármester úrral abban, hogy azokra a területekre kéne elsősorban koncentrálni, amik belterületek, első körben legalábbis, vagy 0. lépésként és kimaradnak ebből a szolgáltatásból valamilyen okból kifolyólag. Ezzel kapcsolatban javasolt egy vizsgálatot indítani, azonban jelenleg nem tudta megjósolni, hogy ennek mennyi időbe kerül az átfutási ideje, de januárban véleménye szerint teljes erővel kell majd erre a témára is koncentrálni, és elkezdni lépésről lépésre a tervezést.

Szeghi Gábor: Szerette volna hozzáfűzni, hogy ő támogatná a napelemes lámpák telepítését, mivel a léghébelek elhelyezése nehézségeket vet fel. Ezeken kívül megjegyezte, hogy az útszűkületek és problémás helyek miatt problémás lesz útfelbontás nélkül kivitelezni a munkálatokat, ami az egész beruházás költségét megnöveli és ellehetetleníti ezt a helyzetet. Reméli, hogy majd a tervezésnél fontos szempontként ez is fog tudni érvényesülni, annak érdekében, hogy ne még több léghébelek elhelyezése történjen meg.

Loszmann Levente: Üdvözölt mindenkit. Elmondta, hogy ő ennek a területnek a képviselője. Ezt az útszakaszt rengetegen használják gyalogosan, kerékpárral és gépjárművel is. Az évek alatt iszonyatosan felfejlődött a forgalom és rettentően balesetveszélyessé vált itt a közlekedés. Elmondta, hogy többször kértek forgalomlassítókat is erre az útszakaszra, amelyek elhelyezése nem történt meg az előző városvezetés ideje alatt, valamint a közvilágítás kérdésének megoldása sem.

Az autósok igen nagy sebességgel haladnak, több baleset is történik havi szinten. Kisebb koccanások, főleg a szeméttárolók előtti kanyarban, merthogy túllépik a megadott sebességet a gépjárművel. A közvilágítás hiányában ez az útszakasz teljesen vaksötét. Az éjszakai órákban, ahol több kisgyermekes szülő is sétálgat, semmilyen járdafelület nem található az útszakaszon, sőt az útszakasz jobb oldali részén esős időben másfél méteres vízfolyás hömpölyög lefelé. Hangsúlyozta, hogy belterületi útszakaszcsoportról folyik a beszélgetés ezt kifejezetten veszélyesnek tartja. Azt szeretné kérni a bizottságtól, hogy annyiban módosítsa a határozati javaslatot, egy időkeretet szabjon január végéig, hogy megtörténjen a feltérképezés és elkészüljön a lista, amelyen szerepeljen prioritásban a Turista út, hogy ez

megvalósulhasson minél előbb, és a városlakóknak az örömére szolgáljon, pláne az ott lakóknak.

Tótpál Judit: Annyit szeretne ezzel kapcsolatban mondani, hogy a lista, amiről itt többször is szó volt, ez azon útszakaszok listája, amik közvilágításra várnak. Ez a műszaki osztály feladata, hogy ezt az adatszolgáltatást megtegyék, azonban a testület feladata az, hogy kitaláljuk azt a szempontrendszert, ami szerint valamelyik útszakasz a lista élére kerülhet. A mostani döntés arról fog szólni, hogy kérjük a műszaki osztályt, hogy az információkat gyűjtse össze januárra, ezután majd lehet tisztázni, hogy pontosan milyen sorrendben szerepeljenek ezek az utcaszakaszok vagy komplett utcák.

Repcsik Dávid: Megjegyezte, hogy úgy gondolja, hogy a területi hatály ki kell, hogy terjedjen minden olyan utcára, ahol biatorbágyi polgárok élnek, vagy a lakóhelyüknek a megközelítését teszik lehetővé. Ebbe benne van természetesen a külterület is, ő ezt semmiképp nem hagyná le. Nyilván aszerint a szempontrendszer szerint szükséges rendszerezni, amit elnök asszony is az előbb említett, de csak ezek figyelembevételével elfogadható.

Loszmann Levente: Kihangsúlyozta, hogy mindenképpen fontos lenne legalább a tervezés szakaszig mihamarabb eljutni, és akkor már láthatja mindenki, hogy milyen költségekre kell ezzel kapcsolatban számítani.

Tótpál Judit: Módosított határozati javaslatot tett fel szavazásra.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Városfejlesztési Bizottsága

25/2024. (XII.11.) határozata

A Turista út közvilágításának tervezéséről

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a megtárgyalta a Turista út közvilágításának tervezéséről szóló előterjesztését és

1. javasolja támogatni a Turista út belterületi szakaszán közvilágítás létesítését.
2. Javasolja felkérni a Műszaki Osztályt, hogy 2025. január havi Városfejlesztési Bizottság, valamint Képviselő-testületi ülésre készítse elő a belterületi és külterületi lakóutcák közvilágításával kapcsolatos anyagot, amely egy listában foglalja össze, hogy hol hiányos a közvilágítás.
3. A januárra elkészülő lista alapján, a Városfejlesztési Bizottság és a Képviselő- testület döntést hoz a tervezések és kivitelezések ütemezését illetően.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

4. A 2024 - 2038 időszaki Gördülő Fejlesztési Terv, felújítási és pótlási tervrész módosításáról

Tótpál Judit: Ismertette a napirendi pontot.

Mező Judit: Minden évben elfogadják a gördülő fejlesztési tervet, amely áll egy felújítási és pótlási tervrészről, amit a Fővárosi Vízműveknek kell elkészíteni és egy beruházási tervrészről, amit az önkormányzat készít el. A Fővárosi Vízművek nem tudta tartani az erre az évre prognosztizált feladatait, illetve, amiket kitűzött maga elé célként, ezért módosítania kell és be kell nyújtania a Magyar Energetikai-és Közmű szabályozási Hivatal felé a módosított anyagot, ehhez kéri az önkormányzat véleményét, észrevételeit is a módosított anyagokról. Ez majdnem minden évben így történik, tehát a Fővárosi Vízművek kitűzi maga elé a célokat, azonban előfordul, hogy módosításra kerül sor és a módosítások elfogadása egy szükséges lépés ahhoz, hogy tovább tudjanak haladni ebben a gördülő fejlesztési tervben. Az el nem végzett feladatok át fognak gördülni a következő évre.

Tótpál Judit: Hozzáfűzte, hogy ami szembetűnő számára, az az, hogy az elvégzett munka nagyságrendekkel kisebb, mint a tervezett és el kéne érni azt az állapotot, hogy ez a két szám közelebb kerüljön egymáshoz.

Kocsis József: Véleménye szerint a város nem kellő figyelemmel foglalkozott ezzel a kérdéssel eddig, el kell kezdeni a folyamatot. A városnak erre anyagi forrást kell fordítania már akár a 2025-ös évben, természetesen a lehetőségekhez mérten és el kell kezdeni ezeket a fejlesztéseket, közmű problémákat megoldani. A szolgáltatónak a feladata a meglévő rendszerek működtetése, tehát az, hogy itt több víz legyen, ez a gördülő beruházási tervnek a céljai között kell, hogy szerepeljen.

Tótpál Judit: Az eredeti határozati javaslatot tette fel szavazásra.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozta:

**Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési Bizottsága
26/2024. (XII.11.) határozata**

A 2024 - 2038 időszaki Gördülő Fejlesztési Terv, felújítási és pótlási tervrész módosításáról

Biatorbágy Város Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a 2024 - 2038 időszaki Gördülő Fejlesztési Terv, felújítási és pótlási tervrész módosításáról szóló előterjesztést és a felújítási és pótlási tervrész módosításáról és javasolja a képviselő-testület számára a módosított Felújítási és Pótlási Terv jóváhagyását.
(A módosított Gördülő Fejlesztési Terv 2024-2038. Felújítási és Pótlási Terve a határozat mellékletét képezi.)

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

5. Némó tó kotrása és a vízfolyás bevezető torkolatának kiépítéséről

Tótpál Judit: Ismertette a napirendi pontot.

Mező Judit: Elmondta, hogy mindenképpen ajánlattételi felhívást fognak erre a munkára kiírni a beszerzési szabályzat szerint, hogy egy teljesen független eljárást folytathassanak le, de ehhez szükséges indikatív árajánlatot kérni, hogy egyáltalán láthassuk, mégis mennyibe kerül a beruházás.

Elmondta, hogy az iszapelhelyezés problémája még mindig csak részben van megoldva, hiszen úgy tűnik, hogy több az iszap, mint amennyit könnyedén el lehetne helyezni. Ami még ebben az előterjesztésben szerepel és eddig talán új elem az az, hogy amikor az egész iharosi csapadékvíz-elvezető rendszer megtervezésre került, akkor az még minden elemet tartalmazott, többek között a tó kotrását is, és akkor még a tóig elment volna zárt rendszerben a csapadékvíz. Ez azóta változott meg, mert a kivitelezés már másképp történt, de a fő elemek megmaradtak, és amikor megkapták a vízjogi engedélyt a teljes rendszerre vonatkozóan, akkor abban voltak olyan kitételek, amiket most szeretnének a leendő kivitelezővel elvégeztetni. Földtani szakértő által készített szakvéleményt lesz szükséges csináltatni, hogy a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat, Budapest Bányakapitányságának ezt továbbíthassák, és ezután derül ki, hogy esetleg kell-e valamilyen bányajáradékot fizetnie az önkormányzatnak. Ezek majd csak akkor derülnek ki, hogyha már a kivitelezésnél tartanak.

Határ Ágnes: Szeretné felhívni a figyelmet arra, hogy ebben az említett vízjogi engedélyezésben van egy kiemelt bekezdés, a csapadékvíz-elvezető rendszer megépülését követően, arra vonatkozóan vízjogi üzemeltetési engedélyt, a Némó tóra vonatkozóan vízjogi fennmaradási engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól. Ezért kérte, hogy több ember nézze át ezt az előírást, hogy mindenképpen eleget tudjon az önkormányzat tenni az előírásoknak.

Tótpál Judit: Amit sikerült kideríteni az az, hogy a gyakorlat szerint, kitermelik az iszapot, elszállítják a veszélyes hulladék lerakóhelyre és ott mérik le, hogy milyen nagyságú az iszapmennyiség tömege. Az a bizonyos önbevallás, ami szerepel az anyagba is, az ez alapján készül el, nem egy költséges geodéziai felmérés előtte, utána a módja ennek, hanem egy már létesített műtárgy, amely műtárgy kapcsán a kotrás az így működik. Egyszerűbb és olcsóbb módon meg lehet csinálni ennek tó kotrását. Nem épül ki a bevezető torkolat, tehát ennek a működése azért összefügg a Madárforrás projekt határidejével. Lényegesen kevesebb lesz, ha csak kotorni kell. Tehát akkor igazából két fontos információ van ezzel a Némó tó kotrással kapcsolatban. Az egyik az, hogy összefügg a Madár- forrással, tehát, hogyha most szerencsénk van, akkor pont jól jön ki a lépés, de sokat nem lehet húzni az időt. Lépéskényszerben vannak a Madár-forrás miatt. A másik fontos információ, amit kinyomoztunk, hogy valószínűleg jóval kevesebb pénz is elég lenne.

Lehel Péter: Javasolta, hogy módosított határozati javaslat kerüljön fel szavazásra, amelyben a határozati javaslatban lévő 48.000.000 forintos összeget, 30.000.000 forintra mérsékelik.

Tótpál Judit: Egyetértett Lehel Péter javaslatával, melynek kihangsúlyozta fontosságát, és feltette szavazásra a módosított határozati javaslatot.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozza.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Városfejlesztési Bizottsága

27/2024. (XII.11.) határozata

Némó-tó kotrása és a vízfolyás bevezető torkolatának kiépítéséről

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Némó-tó kotrása és a vízfolyás bevezető torkolatának kiépítéséről szóló előterjesztést és javasolja a képviselő-testület számára, hogy

1. Biatorbágy Város Önkormányzatának Beszerzési Szabályzata alapján építési tárgyú ajánlattételi eljárást bonyolítson le a Némó-tó hordalékfogó-árapasztó műtárgy kotrásáról. A beszerzési eljáráshoz kapcsolódóan további feladat a vízjogi engedélyben felsorolt geodéziai felmérések elvégzése és földtani szakértő által készített szakvélemény készítése, továbbá a bányajáradék önbevallás és a kitermelt ásványi nyersanyag mennyiségéről szóló bevallás benyújtása.
2. Az 1. pontban felsorolt feladatok megvalósítására javasolja a 2025. évi költségvetésben 35.000.000,- forint elkülönítését.

Határidő: folyamatos

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

6. CTPark együttműködési megállapodás csapadékvíz elvezető rendszer felújítása tárgyában

Tótpál Judit: Elmondta, hogy ehhez a napirendi ponthoz nem érkezett meg a pótanyag, és a napirendhez tartozó anyagok később kerülnek csak kiküldésre

Kocsis József: A CTP-vel folyamatosan megy a tárgyalás a csapadékvíz-befogadási nyilatkozattal kapcsolatban. Gyakorlatilag úgy néz ki, hogy létre fog jönni a megállapodás. Most már nagyon közel vannak a végéhez, de még folynak a pontosítások a szerződéstervezettel kapcsolatban, illetve a befogadó nyilatkozat formai kialakítása történik. Ugyanis a CTP az elkészült beruházás rá eső részét ki fogja fizetni. Január elején emiatt, illetve más kérdések miatt is majd egy rendkívüli testületi ülést kell összehívni.

7. Biatorbágy új településfejlesztési és – rendezési terv elkészítési és – rendezési terv elkészítésének tervezett határidejéről

Tótpál Judit: Ismertette a napirendi pontot és felkérte a főépítész urat, hogy szóljon pár szót, a témával kapcsolatban.

Kószó József: Elmondta, hogy a határidővel kapcsolatban tud hozzászólni jelenleg a témához. Először is a tervezett határidő anélkül, hogy látnák, hogy mik a feladatok pontosan, nem teljesen behatárolható, hiszen nincs még összeállítva, megfogalmazva a változtatási csomagnak a tartalma, így az a tisztelt tervező, aki arra vállalkozik, hogy ezt határidőre szerződésben aláírja és vállalja, ő is egy bátor kijelentést tesz. Teljesen logikus az a gondolatmenet, hogy a jelenlegi határidő a változtatási tilalom lejárt. Ezután elmondta, hogy szerinte mi hiányzik jelenleg ebből a dologból.

Nemcsak a változó jogszabályok alapján, hanem a lakosság szempontjai szerint, ötletei szerint, javaslatait figyelembe véve, szeretnék a szakmai javaslataikat egyesítve, összerakva a kohézióban egy nagyon jó változtatást, módosítást, aktualizálást, átdolgozást elvégezni. Aggályai vannak azzal kapcsolatban, hogy az idő eljárásjogi szempontból elég lesz-e és elmondta, hogyha most azt kérdeznék tőle, javasol határidőnek, akkor azt mondaná, hogy szedjék össze januárra azt, hogy mik a teendőink, miket kell módosítani és utána

határozzanak meg egy határidőt, mivel, ha ilyen szakmai szempontból szinte lehetetlen rövid határidőre várják el a munkát, akkor itt már olyan pillanatban vannak, amikor már rendelkezni kellene azzal a tudással, hogy mit akarnak módosítani, és ahhoz már senki semmit ne fűzzön hozzá, mert a vállalkozó tervezőnek már úgy kellene dolgoznia, hogy egy megszűrt, összehozott, minden résztvevő véleményét tartalmazó egyértelmű megrendelői igény alapján kellene úgy dolgoznia, hogy már nem kap újabb inputokat. Nem mehet majd úgy a munka, hogy február-márciusban még azon ötletelnek, hogy mit rakjunk bele. A jelenlegi határidő nem maradhat, ha több ideig gyűjtik a javaslatokat és egyeztetik, hogy mit szeretnének megcsinálni, mert nem fog végig menni a folyamat addig. Nagyon fontos dolog, ezt átgondolni és ebben őszintén döntést hozni. Attól maradhat egy javasolt határidőnek az október, de ahhoz nagyon gyorsan kell mindent eldönteni.

Ahhoz, hogy megmaradjon reális időpontnak az október, szeretné mindenki támogatását és segítségét kérni abban, hogy teljesen egyértelműen kerüljön kimondásra, hogy ennek a folyamatnak a koordinálása, szervezése a főépítési irodának a feladata, és erősen javasolja ezt a döntést leszabályozni, hogy úgy tudjon dolgozni a településrendezési terv készítője, hogy a főépítési iroda tartja vele a kapcsolatot, és a főépítési irodánál vezetnek egy olyan adatbázist, amiben benne lesznek a szakmai javaslatok, a lakossági javaslatok, a jogszabály miatti felülvizsgálati kötelezettségek, és akkor ezeket mind így együtt aktualizálva tartják, valamint, ha megengedik, és felhatalmazást kapnak rá, akkor egyben szakmai szűrést is alkalmaznának a javaslatoknál. Elsősorban itt a lakossági javaslatokra gondolt, mert a javaslatokban lesznek olyanok, ami nem biztos, hogy közvetlenül úgy, ahogy felteszik, az át tud kerülni egy hivatalos szabályozási tervbe, ehhez adnának egy szakmai koordinációt, egy szakmai kontrollt, illetve egy szakmai szűrést. A javaslatokat előkészítenék mindig a döntéshozatalra, hogy gyorsabban tudjanak bizottsági, testületi ülésen döntést hozni. Ezzel szeretné kérni kiegészíteni a határozati javaslatot.

Ezután elmondta, hogy szeretnék, ha minden évben lenne egy felülvizsgálata a településrendezési tervnek.

Kocsis József: Ez a napirend igazából az elmúlt testületi ülésen Nánási-Kézdy Tamás képviselő úrnak a kérésére került be. Ott szóba került, hogy rögzítsék ezt a várható októberi időpontot, amivel egyet tudtak érteni, ugyanis mint ahogy a főépítész úr is elmondta, a lakópark III-as ütemének a változtatási tilalma novemberben le fog járni, és hogyha szeretnénk a III-as ütem beépítési, vagy az építési feltételeit szabályozni, akkor ennek a település tervnek októberig el kell készülnie, mert utána lejár a változtatási tilalom. Tehát onnantól kezdve az akkor érvényes szabályok szerint megindulhatnak az ottani építkezések.

Szeghi Gábor: Véleménye szerint, át kellene gondolni a tervezői javaslatot. Egy olyan hosszabb távon lévő településtervet kellene kidolgozni, ami már az új jogszabályi környezetnek felel meg. Kénytelenek leszünk ugyanis átállni erre a rendszerre, mert ezt most már nem fogják visszavonni. Ez természetesen inkább formai kérdéseket jelent. Tartalmilag elég sok mindent már kidolgozott a tervező, többször egyeztetett vele. Tehát ezek nagyon messzire vezető dolgok, szerinte január elejére ezt tisztázni kellene, mert az egy nagyon jó dolog, hogyha a főépítési iroda aktívan részt vesz, és koordinál mindent.

Tótpál Judit: Picit szeretne pontosítani, tehát az volt a szerződésben, hogy a főépítési iroda a felelőse ennek a munkának. A másik, hogy fontos, átnézni ezeket az anyagokat a településtervezéssel kapcsolatban. Szerinte ezt tisztázni kellene, hogy miről van szó, a kapott árajánlattal kapcsolatban. A nyugati lakóterület III-as ütemre készül valamilyen részszabályozás és onnan kezdődik visszaszámlálás, hogy októberig legyen egy érvényes, az egész településre vonatkozó szabályozás.

A módosított határozati javaslatot tette fel szavazásra.

Szavazás: A bizottság 7 igen szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozza.

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Városfejlesztési Bizottsága

28/2024. (XII.11.) határozata

Biatorbágy új településfejlesztési és – rendezési terv elkészítésének tervezett határidejéről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete Városfejlesztési Bizottsága megtárgyalta a Biatorbágy új településfejlesztési és – rendezési terv elkészítésének tervezett határidejéről szóló előterjesztést és javasolja a képviselő-testület számára, hogy a tervek elkészítésének tervezett határideje 2025. október 30-a legyen.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály Főépítési Csoport

8. „Biatorbágy, Forrás utcai óvoda és bölcsőde és főzőkonyha építési beruházás” tárgyban indított közbeszerzési eljárás eredményeképpen létrejött vállalkozási szerződés 1. sz. módosításáról”

Tótpál Judit: Ismertette az előterjesztést és átadta a szót a polgármester úrnak.

Kocsis József: Elmondta, hogy ennek az előterjesztésnek az esetében arról kell döntenie a bizottságnak, hogy elfogadja-e a szerződés módosítását, amelyre azért van szükség, mert egy viszonylag jelentős értékű pótmunka történt a beruházásnál. Ezt a talajmechanikai vizsgálat okozta és a város műszaki ellenőre leigazolta. Gyakorlatilag a kivitelező egy 330.000.000 forintos pótmunkát szeretett volna, ezt a műszaki ellenőr korigálta 293.000.000 forintra, így ezzel a pótmunkaösszeggel kell megnövelni a szerződéses összeget. Egy másik nagyon fontos módosítás is kerül a szerződésbe, miszerint a június 30-ai határidő november 30-ára módosul a bölcsőde kivitelezése tekintetében, tehát itt gyakorlatilag egyszerre kell elkészülnie a főzőkonyhának, az óvodának és a bölcsődének.

Dobi János: Elégedetlenségét fejezte ki a módosítással kapcsolatban és kijelentette számára nem tiszta, amit az előterjesztésben lát.

Szeghi Gábor: Elmondta, hogy akkor nagy bajban lenne, hogyha arról kellene szavazni, hogy ennek a pótmunkának mi a műszaki tartalma, de nem ez a téma. Ettől függetlenül szeretné jelezni, mint műszaki beállítottságú ember, hogy elkérte a tartószerkezeti módosított munkarészt, és annyi cölöpöt raknak ebbe az épületbe, ami egy háromemeletes épületet is elbírna. Egy kivitelezői döntés lehetett az, hogy mennyi süllyedési mértéket engednek meg ennek az épületnek és egy borzasztó szigorú döntés született, úgyhogy gyakorlatilag ez az épület ez fél centin belül fog süllyedni ezen a területen. Egyszerűen nehéz elmenni amellett, hogy ez egy túlbiztosított alapozás lesz, tehát ez nyilván ez még korábban született döntés, nem tudunk vele mit csinálni, nem is ez most a téma. A téma most az, hogy ennek az elszámolását el tudjuk-e fogadni. Valóban ennyi cölöp belement, én megnéztem a cölöpnek az árazását, ennyibe szokott kerülni egy ilyen típusú mikrocölöpözés. Tehát nem tudok vele mit kezdeni. Az, hogy háromfelé bontja, vagy kétfelé bontja, hogy óvoda, bölcsőde, konyha, attól ha összeadom, akkor az egy szám.

Elmondta, hogy arról van szó, hogy nem lehet egy nem szakmabelitől elvárni azt, hogy ezeket a számokat jól tudja kontrollálni, még hogyha bizottsági tag akkor se, hogy ő most szerencsés

esetben van, mert tudja, hogy a mikrocölöpözés mennyibe kerül, viszont erre ugye van egy műszaki ellenőr, aki ezt elfogadta. Azt gondolja, hogy a jövőre nézve ezt át kell, forgatni, ez a beruházás nem mehet így végig. Megjegyezte azt is, hogy még egyszer nem szeretne ilyen helyzetbe kerülni, hogy kész helyzet elé van mindenki állítva és még a műszaki vénája mellett, más vénái is azt mondják, hogy ez valahogy nem kerek ez a dolog.

Véleménye szerint fel kell fogadni egy másik műszaki ellenőrt. Azt gondolja, hogy át kell szabni ennek a rendjét, és az elszámolási rendjét is, most szerződésmódosításról beszélünk, tehát végig kéne nézni azt olyan szemmel, hogy akkor a leigazolásokat, teljesítési igazolásokat ki és milyen formában adja ezen az építkezésen. Elmondta, hogy maga a költségvetés, az részéről a legjobb tudása szerint elfogadható egyébként, mint elszámolás, de maga a műszaki tartalom, ami már korábban kialakult az az, amivel baj van.

Kocsis József: Egyetértését fejezte kis nagy vonalakban Szeghi Gábor mondanivalójával.

Tótpál Judit: Röviden összefoglalta, hogy egyrészt most van egy elvégzett munka elszámolás, ez az egyik tétele a szerződésmódosításnak, a másik pedig a határidő-módosítás ami nagyon fontos. Tehát egyrészt erről fogunk szavazni, másrészt van arra lehetősége a bizottságnak, hogy megfogalmazzunk akár egy javaslatot a testület felé, a műszaki ellenőr személyének a lecserélésére.

Repcsik Dávid: Egyetértését fejezte ki Szeghi Gáborral. Azonban nagyon örül annak, hogy a határidőmódosítás megérkezett, és most már legalább az elvi lehetősége adott annak, hogy ez a beruházás határidőre befejeződjön, és így ne keletkezzen a városnak több milliárdos kifizetnivalója. Ez véleménye szerint nem elhanyagolható információ. Azt gondolja, hogy maga is szeretne jobb beruházásokat látni a városban. Bízik benne, hogy a következő, már általuk kezdeményezett beruházásnak az elejétől fogva tud majd segíteni és részt venni abban, hogy ez az elképzelések szerint alakuljon.

Dobi János: Újra elégedetlenségét fejezte ki, mind Repcsik Dávid hozzászólásával kapcsolatban, mind a határozati javaslattal kapcsolatban és jelezte, hogy nem fogja megszavazni, ezt az értékű pótmunkát.

Szeghi Gábor: Javasolja, hogy a műszaki ellenőr munkáját vizsgáltsák felül, mert felmerül itt a gyanú, hogy ezek a számok is túlzónak tűnnek. Tehát kéri, hogy bízzanak meg egy szakértőt, és vizsgálják felül a műszaki ellenőr működését ebben a projektben és adott esetben cseréljék is le.

Kocsis József: Az előzetes információk szerint, az organizációs költségekre való tekintettel csökkentette a műszaki ellenőr az eredetileg 330.000.000 forintot, ami az előterjesztésben is szerepel, ez pótmunka költsége. Az, hogy ez most elég vagy nem elég, illetve hogy ez így jó vagy nem jó, ebben nem szeretne állást foglalni, de pont e kirívó dolgok miatt lett csökkentve az összeg.

Dobi János: Újra elégedetlenségét és felháborodását fejezte ki, jelenleg az előterjesztésben szereplő tételekkel szemben.

Tótpál Judit: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, azzal a kiegészítéssel, hogy a módosított összeggel és határidővel szavazzon a bizottság a szerződésmódosításról, valamint, hogy a Városfejlesztési Bizottság részéről bizalmatlanság áll fenn a műszaki ellenőrrel szemben, ezért javasolja a városvezetésnek, hogy kezdeményezzen munkájával kapcsolatban vizsgálatot, emellett indítványozza a műszaki ellenőr személyének megváltoztatását.

Szavazás: A bizottság 6 igen és 1 nem szavazattal (7 fő bizottsági tag volt jelen a szavazásnál) az alábbi határozatot hozta:

Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Városfejlesztési Bizottsága

29/2024. (XII.11.) határozata

**„Biatorbágy, Forrás utcai óvoda és bölcsőde és főzőkonyha építési beruházás”
tárgyban indított közbeszerzési eljárás eredményeképpen létrejött vállalkozási
szerződés 1. sz. módosításáról**

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testületének Városfejlesztési Bizottsága a „Biatorbágy, Forrás utcai óvoda és bölcsőde és főzőkonyha építési beruházás” tárgyban indított közbeszerzési eljárás eredményeképpen létrejött vállalkozási szerződés 1. sz. módosításával a elfogadásra javasolja a képviselő-testület számára a következőket:

- 1) A vállalkozási szerződés határidőinek módosítását a 2024. december 11-én beérkezett módosított összeg alapján fogadja el.

Részteljesítés sorszama	Részteljesítés megnevezése
1. számú részteljesítés	15%-os számla
2. számú részteljesítés	30%-os számla
3. számú részteljesítés	50%-os számla
4. számú részteljesítés	60%-os számla
5. számú részteljesítés	70%-os számla
6. számú részteljesítés	85%-os számla: műszaki átadás-átvételi eljárás lezárása
7. számú részteljesítés/ végszámla	100%-os számla: jogerős, végleges használatbavételi engedély beszerzése

- 2) A bruttó vállalkozói pótmunka-díj fedezetét javasolja az önkormányzat 2025. évi költségvetésében biztosítani.
- 3) Javasolja felhatalmazni a Polgármestert, hogy Vállalkozóval az 1. sz. szerződésmódosítást aláírja, a szükséges intézkedéseket megtegye, amennyiben az ellenőrző szervezetek a támogató tartalmú tanúsítványt kiállítják.
- 4) Kijelenti, hogy a Városfejlesztési Bizottság részéről bizalmatlanság áll fenn a műszaki ellenőrrel szemben, ezért javasolja a városvezetésnek, hogy kezdeményezzen munkájával kapcsolatban vizsgálatot, emellett indítványozza a műszaki ellenőr személyének megváltoztatását.

Határidő: Azonnal

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Szervezési Osztály, Műszaki Osztály

Tótpál Judit: Mivel több hozzászólás nincs, megköszöni a részvételt, az ülést 19:30 órakor bezárja.

k.m.f.

Tótpál Judit
bizottsági elnöke

Határ Ágnes
bizottsági tag