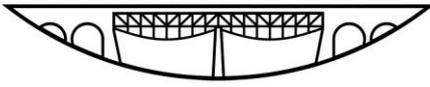




# BIATORBÁGY



## Város Képviselő-testület

### Településfejlesztési Bizottság

2051 Batorbágy, 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-87/17/2016

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** Batorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési Bizottsága **2016. június 29.** napján 16:00-kor kezdődő a Városházán megtartott munkatervben kívüli nyílt üléséről.

### Jelen vannak:

Kecskés László	bizottság elnöke
Sólyomvári Béla	bizottság tagja
Tálas-Tamássy Richárd	bizottság tagja
Tarjáni István	polgármester
Szakadátai László	alpolgármester
dr. Kovács András	jegyző
dr. Szabó Ferenc	aljegyző
Bérces László	beruházási és vagyongazdálkodási osztályvezető
Molnár János	városgondnokság vezető
Rumi Imre	főépítész
Dobrosiné Wallner Gabriella	önkormányzat által megbízott településrendezési szakértő
dr. Locsmándi Zsófia	jegyzőkönyvvezető
Mayer Andrea	Obelisk Stúdió Kft., vezető településtervező (4. napirendi pontnál)
Lente András	TSPC Mérnökiroda Kft. (5. napirendi pontnál)
Heppes Miklós	TSPC Mérnökiroda Kft. (5. napirendi pontnál)
Barcza Jenőné	napirendi pontnál
Petrovicsné L. Mária	napirendi pontnál
Fábián István	napirendi pontnál

**Kecskés László:** Köszönti a jelenlevőket, megállapítja, hogy a bizottság 3 jelenlévő taggal határozatképes, felkéri Sólyomvári Bélát a jegyzőkönyv hitelesítésre, aki azt elfogadja. tekintettel arra, hogy az eredeti első napirendi ponttal kapcsolatban jelenleg is egyeztetések folynak, a napirendi pontok sorrendjére a következő javaslatot teszi: 1) *Batorbágy 3434/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról* 2) *Batorbágy 3607 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról* 3) *Az Összefogás Építési Alap pályázatainak elbírálásáról (zárt)* 4) *Batorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek elfogadásáról és* 5) *A Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről.* Majd felteszi szavazásra a módosított napirendet.

### Szavazás:

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) elfogadta a módosított napirendet.

## **Napirend**

- 1) Biatorbágy 3434/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról
- 2) Biatorbágy 3607 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról
- 3) Az Összefogás Építési Alap pályázatainak elbírálásáról (zárt)
- 4) Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek elfogadásáról
- 5) A Karinthy Frigyes u. 4. szám alatti iskolaépület bővítésének projekttervéről

### **1) Biatorbágy 3434/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról**

**Kecskés László:** Hozzászólás nem volt, feltette szavazásra a határozati javaslatot.

#### **Szavazás**

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
Településfejlesztési Bizottságának  
120/2016. (VII. 29.) önkormányzati határozata**

#### **Biatorbágy 3434/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy 3434/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról szóló előterjesztést és támogatja a határozati javaslat elfogadását.

### **2) Biatorbágy 3607 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról**

**Kecskés László:** Hozzászólás nem volt, feltette szavazásra a határozati javaslatot.

#### **Szavazás**

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
Településfejlesztési Bizottságának  
121/2016. (VII. 29.) önkormányzati határozata**

#### **Biatorbágy 3607 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról**

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy 3607 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonásáról szóló előterjesztést és támogatja a határozati javaslat elfogadását.

**Kecskés László:** 16:20-kor zárt ülést rendelt el, 16:43-kor folytatódott a nyílt ülés.

### **4) Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek elfogadásáról**

**dr. Kovács András:** A településrendezési eszközök végleges elfogadásához érkeztek. Lezárult a véleményezési szakasz. Az elmúlt hónapban a véleményezési eljárás lezárását követően az állami főépítésznek záró szakmai véleményre megküldésre került a teljes helyi építési szabályzat (HÉSZ) és a településszerkezeti terv (TSZT) szövege. A záró szakmai

vélemény, állami főépítési vélemény megérkezett. Ennek megfelelően az abban felvetett problémákra vonatkozóan várják most a bizottság és a testület döntését az előterjesztésben szereplő öt pont és a fennmaradók tekintetében, valamint egyebekben lesz még két-három módosító javaslat, melyről kellene mindenképpen tárgyalni, de ezt csak most szóban tudja előadni. A szabályozási tervek, a HÉSZ formaszövege és a TSZT is kiküldésre kerültek. Először a TSZT határozattal kerülne elfogadásra, ez lenne az első, és ennek a mellékletei. Mindenképpen meg kell előznie a HÉSZ-t, majd a következő döntés a HÉSZ rendelet tervezet elfogadása, szükséges módosításokkal, a mellékleteivel és függelékeivel, ez tartalmazza a szabályozási tervek is.

**Rumi Imre:** Még a mai nap is érkezett egy államigazgatási szervtől vélemény, amelyben a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI) természet-megőrzési referense még egy egyeztetést kért a településrendezési eszközök tekintetében. Két telekkel és egy építési övezettel kapcsolatosan. Kéri, hogy ezt az e-mailt kinyomtatott formában osszák ki. A tervező kollégánál egyeztetett a DINPI-vel, az előterjesztésben pontokba szedett kérdéseknél részletesen meg fogják ezt is beszélni, hogy milyen módosítást javasolnak ennél az egy övezetnél. Menjenek végig az előterjesztésben szereplő pontokon, és majd a későbbiekben ismertetendő kiegészítéseken.

**Mayer Andrea:** Az **1. a területi hatály vonatkozásában**, miszerint a szabályozási tervlap nem került megfelelően jelölésre, az állami főépítész kérte. *Javaslat, hogy az SZT érintett tervlapjain a Tópark területét ki kell szürkíteni és jelölni kell, hogy a szabályozási terv a Tópark területére nem vonatkozik*

**Kecskés László:** Az 1. pontra vonatkozóan Mayer Andrea javaslatát tette fel szavazásra.

#### **Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy az SZT érintett tervlapjain a Tópark területét ki kell szürkíteni és jelölni kell, hogy a szabályozási terv a Tópark területére nem vonatkozik.

**Rumi Imre:** A **2. a normaszöveggel kapcsolatban**, miszerint a helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési módtól való eltérés szabályait pontosítani szükséges esetében ő kezdeményezett egy előírást az eredeti anyag 24 § (2) és (3) bekezdése, aminek az a lényege, hogy a helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési módtól - amely tulajdonképpen az építési helyet, tehát az épületnek a helyét határozza meg -, miképpen lehet eltérni. Erre két bekezdésben tett egy javaslatot, az állami főépítész ezt kifogásolta, különböző jogi problémákat vetett fel ezzel kapcsolatban, ezért pontosították a javaslat a szövegét. *Javaslat a helyi építési szabályzat 24. § (2) bekezdése szerinti normaszövegben foglaltakat: Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik*

**Kecskés László:** A 2. pontra vonatkozóan Rumi Imre javaslatát tette fel szavazásra.

#### **Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, a helyi építési szabályzat 24. § (2) bekezdése szerinti normaszövegben foglaltakat: Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik

**Mayer Andrea:** A **3. a jogszabályszerkesztés vonatkozásában**, miszerint a paragrafus, bekezdés, pont és alpont használatát javítani kell, ez javításra került. A kiküldött anyag ezt már tartalmazza. *Javaslat az előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetben javításra kerültek a vonatkozó észrevételek, a tervezet jóváhagyását javasolja.*

**Kecskés László:** A 3. pontra vonatkozóan Mayer Andrea javaslatát tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mivel az előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetben javításra kerültek a vonatkozó észrevételek, a tervezet jóváhagyását javasolja

**Mayer Andrea:** A 4. a fogalomhasználat tekintetében, miszerint egyszerűsíteni kell a főépületre, épületre és fő rendeltetésű épületre vonatkozó fogalom meghatározásokat. *Javaslat, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetben javításra kerültek a vonatkozó észrevételek, a tervezet jóváhagyását javasolja.*

**Kecskés László:** A 4. pontra vonatkozóan Mayer Andrea javaslatát tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) mivel az előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetben javításra kerültek a vonatkozó észrevételek, a tervezet jóváhagyását javasolja

**dr. Kovács András:** Az 5. a településrendezési eszközök hatályba léptetésével kapcsolatban, miszerint a jogszabályoknak megfelelően legyen meghatározva a hatályba lépés időpontja. *Javaslat, hogy az új helyi építési szabályzat 2016. augusztus 1. napján lépjen hatályba. A településszerkezeti tervet elfogadó határozatban is a hatálybaléptetés napja 2016. augusztus 1. napja.*

**Kecskés László:** A 5. pontra vonatkozóan dr. Kovács András javaslatát tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy az új helyi építési szabályzat 2016. augusztus 1. napján lépjen hatályba. A településszerkezeti tervet elfogadó határozatban is a hatálybaléptetés napja 2016. augusztus 1. napja.

**Mayer Andrea:** A II. Duna-Ipoly Nemzeti Park javaslatait a Sultész-kanyar szabályozásával kapcsolatban, miszerint a 9201, 9202 hrsz-ú ingatlanokon és a mellette lévő külterületi területen kerüljön feltüntetésre egy vizes élőhely, mert a vizes élőhely védelmét biztosítani kell az új szabályzókkal. *Javaslat: A Duna-Ipoly Nemzeti Park által küldött rajz szerinti területeken kerül kijelölésre a vizes élőhely. A helyi építési szabályzat 8.§ (6) és (7) bekezdés tartalmazza a vonatkozó előírásokat: (6) A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes, természetközeli állapotukban megtartandók. (7) E területeken a terepfelszín nem változtatható meg. A „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” területén építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével lehet.* A kiküldött anyag a területen már nem tartalmazza az építési helyet, csak a vizes élőhely lehatárolását. A szöveges részbe viszont bekerült az építési helynek lehatárolása, az elő és az oldal kertek méretének pontosításával. Ez építési korlátozást nem jelent, mert a beépítési százalékot az építési helyen belül bőven megengedik. A DINPI kérésére ezt a vizes élőhelyet eltüntetik, de ezen belül is el tud a tulajdonos helyezni majd épületet, hogyha egyeztet, illetve a hatályos jogszabályok keretei között.

**Kecskés László:** Erre a területre vonatkozóan Molnár Tibor beadványának az egyik pontja a Sultész-kanyarban lévő ingatlanra vonatkozott. Az abban leírtak figyelembe vétele megtörténik-e ebben az ilyen jellegű szabályozásban, vagy pedig ennek ellenére megtartják az eredetileg tervezett behatárolásokat, illetve szövegezést.

**Rumi Imre:** Ezzel a területtel kapcsolatosan írt a DINPI ma egy e-mailt, amelyben további egyeztetést kért. A tervező kollégánál egyeztetett a DINPI munkatársával, és egyeztetésük eredményeképpen alakult ki az előbb javasolt (7) és (8) bekezdés megszövegezése.

**Mayer Andrea:** A két pont, amit az előbb fölolvastam, nem jelent építési korlátozást a terület tulajdonosának. Az épületeket a maximális méretben el tudja helyezni a területén, tehát ez nem fog kártalanítást keletkeztetni. A DINPI véleménye, amit a véleményezési eljárás során megadott, az pedig köti őket. Ha egyszer már leírta, hogy kéri a vizes élőhelynek a feltüntetését, akkor a hatályos jogszabályok szerint, a 314/2012 (XI.8.) Kormányrendelet 34.§-a köti a DINPI-t.

**Kecskés László:** A II. pontra vonatkozóan Mayer Andrea javaslatát teszi fel szavazásra.

#### **Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) javasolja, hogy a Duna-Ipoly Nemzeti Park által küldött rajz szerinti területeken kerüljön kijelölésre a vizes élőhely. A helyi építési szabályzat 8.§ (6) és (7) bekezdés tartalmazza a vonatkozó előírásokat: (6) A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes, természetközeli állapotukban megtartandók. (7) E területeken a terepfelszín nem változtatható meg. A „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” területén építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével lehet.

**Rumi Imre:** A III. A Nyugati-lakóterületre vonatkozó javított szintterületi mutatókkal kapcsolatos a következő döntés. A korábbi bizottsági ülésen és a képviselő-testületi ülésen is viszonylag sokat beszéltek erről a kérdéskörrel. Ez a másik neuralgikus pontja tulajdonképpen a helyi építési szabályzatoknak. A korábbi testületi illetve bizottsági ülésen ismertette, hogy az OTÉK a különböző területfelhasználási egységek, tehát különböző tömbök, városrészekkel kapcsolatban beépítési sűrűséget állapít meg. A jelenlévők bizonyára jól ismerik a Nyugati-lakópark területét és bízik abban, hogy egyetértenek a véleményével abban, hogy ez a lakóterület túlterhelten zsúfolt. Nem ismeri még kellő mélységgel a várost, de azért amit a Nyugati lakóterületen látott és megismert a korábbi rendezési tervekben, annak alapján teljesen egyértelmű, hogy túlépített, túlterhelt ez a terület. Ezért a tervező kollegát megkérték arra, hogy számolja ki, hogy az OTÉK-nak mennyire képes megfelelni. Tehát az OTÉK beépítési sűrűségre vonatkozó előírásainak, amit egy szintterületi mutatóba kell átszámolni, ennek a számításnak a módját a múltkorai ülésen ismertette. A számítások elkészültek, ezeket összevetették a korábbi szabályozási tervvel is, és a korábbi hatályos helyi építési szabályzatban és szabályzási tervben foglaltakat is figyelembe véve javasolták meghatározni a szintterületi mutatókat. Itt a Molnár Tibor úr egyik területével kapcsolatban - amit itt iskola területnek hívnak - van némi nézeteltérés. 1,3 szintterületi mutatót javasoltak, és javasol továbbra is megállapítani. Az ingatlan tulajdonosának számítása szerint 1,6 szintterületi mutató kellene a területre, vagy legalábbis ő ennyit kér megállapítani. Viszonylag kicsi az eltérés, relatíve kicsi, három tizedet jelent, amely valójában, nincs is meg, ugyanis a helyi építési szabályzat tervezete tartalmazza azt, hogy az épületen belüli gépkocsitárolókat, gépkocsitárolónként 30 m<sup>2</sup>-es területtel le lehet vonni a szintterületből, és nem kell beszámítani a szintterületi mutató megállapításánál. Ez azt jelenti, hogy körülbelül 2-3 tizedes növekményt produkálhat ez az érték az 1,3-as szintterületi mutató fölött. Ha az 1,3-as szintterületi mutatóba nem számítanak bele a gépkocsi tárolók, amelyeket épületen belül kell egyébként is elhelyezni a helyi építési szabályzat előírásai szerint, akkor ez nyilván a tervezett épület rendeltetésétől függően valamennyire megemeli az 1,3-as szintterületi mutatót. Ugyanis az OTÉK értelmében minden helységnek, minden szintnek és minden helységének a területét figyelembe kellene venni, tehát nem lehetne levonni a gépkocsitárolók területét. De egy korábbi döntése volt már az önkormányzatnak, miszerint előírta, hogy a gépkocsitárolókat épületen belül kell elhelyezni. Ezért ehhez biztosít egy kedvezményt továbbra is a helyi építési szabályzat, azaz nem kell beleszámítani a szintterületi mutatóba és ezzel az értékkel együtt megközelíti az

1,6-ot, amit az ingatlan tulajdonosa kért. Vitatja, hogy a régi szabályozásból 1,6-os szintterületi mutató számolható ki. Hogyha pusztán csak jogi alapon kezelik a kérdést és azt mondják, hogy az OTÉK huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek esetében 2,50-es belmagasságot állapít meg, és akkor még számolnak egy földérvastagsággal meg különböző épületszerkezeti elemekkel és ebből ki lehetne számolni, hogy hány szintes házat lehet építeni, vagy lehetett volna építeni a korábbi szabályozás szerint, és ebből vissza lehet számolni egy szintterületi mutatót. Ez azért nem teljesen pontos számítási metodika, szakmailag nem pontos, mert bizonyos rendeltetések esetében nem lehet a 2,50-es belmagasságot alkalmazni. Tehát egy középület esetében, például egy üzlet vagy egy szolgáltató egység esetében jóval nagyobb belmagasság szükséges, mint 2,50, így pl. 2,70 vagy 3 méteres belmagasság. Amennyiben ezekkel az emelt belmagasságokkal számolnak, akkor már nem jön ki az 1,6-os szintterületi mutató, amit az ingatlan tulajdonosa kért. Arról nem beszélve, hogy a padló általában nem lehet a terepszinten, tehát 30 centis lábazat minimum kell. A zárófödém az soha nem 30 centi, hanem jóval több, tehát hogyha a szakmai szempontokat is figyelembe veszik a jogi szempontok mellett, akkor az az 1,6 inkább 1,5 ami kiszámítható, és az 1,5-öt meg a gépkocsi tárolókkal együtt teljesíti a mostani javaslatuk is. Tehát itt minimális eltérés van valójában. A Nyugati-lakópark III. üteménél kicsit nagyobb az eltérés. Arra a területre nagyon részletes számítás készült el. Ezt a táblázatba foglalt számítást mellékeltek az előterjesztéshez. Ott a tervező megvizsgálta, hogy a Nyugati-lakópark III. ütemének településszerkezeti egységében lévő tömbök esetében a már elfoglalt szinterületi mutatók alapján mennyi építési lehetőség maradt még a be nem épített területekre. És ott 0,7-0,8 szinterületi mutató van meghatározva a már részben beépült, vagy beépült területekre, és a be nem épültekre 0,5 marad. Ez nyilván, egy kellemetlen szituáció, viszont hogyha fenntartják ezt az elvet, hogy az OTÉK beépítési sűrűségén túl nem terhelhető semmiképpen ez a terület, és ez szakmailag mindenképpen indokolt, akkor sajnos 0,5-ös szintterületi mutatóval lehet majd megfejleszteni még ezeket a területeket. Ezt az elvet fogadta el a múltkori ülésen a bizottság és a képviselő-testület is, akkor még nem tudták, hogy milyen értékek jönnek ki. A számításból ez az érték kerekedett ki, a számítás korrekt, hogy a területegységek négyzetméterei pontosan mekkorák, azt nem tudta kontrollálni, de ezt a tervező térinformatikai rendszerből kérte le. Úgyhogy, ha a korábbi döntéshez következetesek akarnak maradni, akkor ez a szintterületi mutató maradt ezen a területen. Új, a be nem épített területek szintterületi mutatója 1,6-os, 1,3-as a vegyes területre, az egy VT 21-es építési övezetre vonatkozó, és a Nyugati-lakópart III. ütemében kertvárosi és lakóterületekre vonatkozik ez a 0,5-ös, ami megmaradt fejlesztési lehetőség. *Összefoglalva az előterjesztés mellékletét képező az „Új HÉSZ tervezete szerint számított L-ke területek terhelhetősége a nyugati lakóterületet érintő településszerkezeti egységekre” című táblázatban feltüntetett szintterületi mutatókat javasolja elfogadásra.*

**Sólyomvári Béla:** Nem is igazából szakmai kérdést, hanem inkább jogi kérdést tesz fel. Meg tudná-e jegyző úr azt mondani, hogy ebből lesz-e a városnak kártérítési kötelezettsége? Ő nem szeretne egy fillért se a város pénzéből erre költeni. Tehát azt kéri, hogy feketén-fehéren mondják el, hogy lesz ebből nekik bajuk, vagy nem, mert én nem hallotta, hogy ezt konkrétan bárki kijelentette volna. Tehát azt szeretné itt hallani, hogy nem lesz ez probléma, ez mind, ami itt felvetések vannak akár ez a két levél van most előttük, hogy nyugodjanak meg, semmi probléma, ez teljesen törvényes, és kártalanítást nem kell fizetni.

**dr. Kovács András:** Szakmailag egy kis kiegészítést kér majd főépítész úrtól és tervező asszonytól. A szintterületi mutató egy olyan jellemzője az építési előírásoknak, amely a 2002-es HÉSZ megalkotásakor még nem volt kötelező. Azonban, a szintterületi mutatót bevezetése és meghatározása az új HÉSZ-ben az övezetekre vonatkoztatva mindenképpen meg kell hogy történjen. Ez megtörtént, ennek a számítása elkészült. Főépítész úr említette hogy az elvet, az előző testületi ülésen a bizottság és a testület elfogadta. Ez alapján a számítások elkészültek. Akit kár ért, indíthat eljárást az illetékes bíróság előtt és majd a bíróság eldönti, hogy valóban történt-e korlátozás és ebből eredő károkozás. Az érintett ingatlantulajdonosok esetében nem egyszer, nem kétszer testületi döntés született arról, hogy telepítési tanulmányterv készítése után településrendezési szerződés megkötésére

kerülhet sor, amelyben bizonyos fejlesztési célokat, az önkormányzattal közösen megvalósíthatnak. A településrendezési szerződésre vonatkozó javaslatot az érintett ingatlan tulajdonosok nem fogadták el, nem voltak hajlandók telepítési tanulmánytervet készíteni. Az önkormányzat más ingatlanfejlesztőkkel, a fejlesztő cég telepítési tanulmányterve alapján, kötött településrendezési szerződést. Ezek mind hosszú időre, több 10 évre meghatározzák a település képét, életét, az önkormányzat problémáit, ezért az önkormányzatnak joga van a településrendezési szerződésben a fejlesztőtől engedmények adása mellett, bizonyos dolgokat megkövetelni. A két érintett ingatlan tulajdonos, akiknek a beadványa ma érkezett és ezért került kiküldésre pótanyagként, ilyen szerződések létrehozására nem volt hajlandó, de most mindkettőjük kártalanítási korlátozás miatti eljárással fenyegeti az önkormányzatot. Ráadásul úgy, hogy az egyik ingatlan tulajdonos már egy olyan kártalanítási korlátozással fenyegeti az önkormányzatot, amit már egyszer megindított. Sólyomvári Béla képviselő úr kérdésére annyit tud mondani, hogy ezt lehetetlen megválaszolni.

**Rumi Imre:** Az előző döntés alapján, ez most már matematikai kérdés, tehát a számítás menete egészen biztosan jó. Arra a kérdésre, hogy ez törvényes-e, azt tudja mondani, hogy építészeti szempontból, ez csak így törvényes. Az OTÉK beépítési sűrűségre vonatkozó előírását, be kell tartaniuk. A szintterületi mutató az, amelyen keresztül bizonyítani lehet, hogy az OTÉK-nak a keretelőírását betartották. Hogy vonhat-e maga után kártalanítást, erre a kérdésre nem tud válaszolni, nagyon sok esetben, előfordul az, hogy törvényes dolgokra kártalanítási per indul el, és hogy mi lesz a vége a mai bírói gyakorlatban, ezt így itt megmondani szinte lehetetlen, de ez egészen biztosan így jogszerű. Ha esetlegesen kártalanítási eljárás lesz az ügyből, akkor nyilván az előzményeket is tisztán kellene látni. Amit ő az előzményekről ismer, a hatályos HÉSZ nem sorolja építési övezetbe ezt a területet, tehát nincs paramétere. Ebben az esetben is nyilván beépíthető a terület az általános illeszkedési szabályok szerint, de hogyha belegondolnak, ez a számítás pont az általános illeszkedést bizonyítja. Mert akkor is az OTÉK-nak a keretelőírásain belül lehet mozogni, tehát ez többé-kevésbé ebben a formában ugyanazt hozza, mint a most HÉSZ.

**Szakadati László:** Ha abból indulnak ki, hogy az OTÉK, mint jogszabály előírásait követve egy helyes számítás, algoritmus eredményeképpen jött ki ez az új szám, tehát az a szintterületi mutató, a be nem épült területekre, figyelembe véve a már beépített területek szintterületi mutatóit is, akkor valójában az ezt kifogásolókat, akik úgy érzik, hogy jogsérelem érte őket, ők valójában ennek a jogszabálynak a bevezetésére ezt kifogásolják. Ha az önkormányzat helyesen járt el az algoritmus szerint, és a jogszabály kiindulásából következően, akkor az érintett tulajdonosok valójában nem az önkormányzat eljárását, hanem a jogszabály kiindulópontját, mármint azt, hogy bevezette a szintterületi mutatót, ezt kifogásolják? És tulajdonképpen az összeütközés ezen a ponton történhet? Ha elfogadják ezt a felvezetést és ezt így jóváhagyják, akkor részükről egy jogszabályi megfelelés áll fent. Ugyanakkor - és azt érzi mind a jegyző úr, mind pedig a főépítész indoklásából - hogy azt nem tudja kizárni, hogy valahol, valamilyen jogszabályi szinten azért nem akad ez meg, a tulajdonosok, a sérelmezők indoklásaképpen. Azt kéri, hogy a testület számára pontosabban fogalmazzanak, hogy van egyáltalán nekik ez ügyben más pályájuk, mert úgy vette ki, hogy nincsen, mint az, hogy az OTÉK alapján a lefolytatott számítás alapján elfogadni az így kijött szintterületi mutatót. Aztán itt tulajdonképpen a dologgal ők megállnak, nem látnak mélyebbre, távolabbra, és a tulajdonosokon múlik, hogy ennek az egész jogszabályi alapját, vagy akár az egész eljárást megkérdőjelezzék-e vagy sem. Jól érti-e ezt? Mert végső soron majd nekik kell szavazniuk, értsék már, hogy mire szavazunk.

**Rumi Imre:** A nézeteltérés részben abból is van, hogy mielőtt még a most hatályos részben eredetileg megnevezett építési övezeteket és ahhoz tartozó paramétereket felfüggesztette volna az önkormányzat, akkor azon paraméterek alapján nyilván lehet számolni, szintterületi mutatót és sűrűséget is, vagy beépítési intenzitást. Most hogy egy peres eljárásban meddig lehet visszamenni az időben, ezt nagyon nehéz megmondani. A múltkor is elmondta, hogy nem egy mindennapi dolog, hogy felfüggesztenek egy területen építési övezeteket, vagy

helyi építési szabályzati előírásokat, de jelen állapotában a most hatályos HÉSZ nem tartalmaz építési övezeteket erre a területre. Hogy korábban tartalmazott és hogy miért született olyan döntés, és annak a döntésnek mi a jogkövetkezménye, hogy annak idején felfüggesztették ennek a területnek az építési övezeteit, ez egy olyan jogi kérdés, amit itt biztosan nem fog tudni megválaszolni. Ez jogvitára okot adhat, de úgy gondolja, hogy az ingatlantulajdonosoknak van arra lehetősége, hogy megkeressék az önkormányzatot egy telepítési tanulmánytervvel, dolgozzák ki egy telepítési tanulmányterv munkarészeiben azt, hogy ők mit szeretnének, és akkor az önkormányzat végig tudja tárgyalni, és akár TSZT, tehát településszerkezeti terv módosításával, más terület-felhasználási egységbe besorolva a területet, nincs kizárva, hogy valamilyen többletparaméterek még biztosíthatók legyenek. De jelen formában ezt az OTÉK keretein belül nem lehet megtenni.

**Sólyomvári Béla:** Ha nem kötelező a szintterületi mutatót bevezetni, de ha mégis bevezetik, és arra sincs előírás, hogy mekkora mértékben határozzák meg, akkor úgy is meg lehet határozni ezt, hogy ne okozzanak vele kárt. 2002-ben ez eldőlt, nem most döntenek róla, hanem akkor eldőlt. Így határozták meg az akkori döntéshozók a lehetőségeket, és van egy olyan törvény, azt mindenki tudja, hogyha az önkormányzat megváltoztatja ezeket a paramétereket, kártérítési kötelezettsége van. Tehát ez alapvetően jogi kérdés, nem is építészeti kérdés. Ő ezt szeretné elkerülni ezt a kártalanítást. A másik, amit hallottak, hogy ezt csak akkor kell fizetniük, ha az érintettek eljárást indítanak. Most őszintén, fognak eljárást indítani? Igen. Tehát most ne védekezzenek azzal, hogy lehet, hogy véletlenül ezt nem kell kártalanítani, de fog kelleni kártalanítás. Biztos, hogy el fogják indítani az eljárást. Ebben biztosak lehetnek. És a harmadik, hogy településrendezési szerződést nem voltak hajlandók kötni ezek az ügyfelek. Ilyen szerződéshez azoknál ragaszkodhatnak, akik most jöttek ide az önkormányzathoz, és valami új dolgot akarnak. De ezeknek az érintetteknek szerzett jogaik vannak. Tehát hogyha ők azt mondják, hogy ők nem kötnek ilyen szerződést, akkor nem kötnek, és akkor így járt az önkormányzat. Tehát nem kötelezhetik őket erre. Itt milliárdos kártérítésről is szó lehet. Van egy önkormányzat, ami egy milliárdos tételt a bróker-botrány miatt elveszített. Azt javasolja, hogy ne kockáztassanak, hanem üljenek le a két érintettel tárgyalni és úgy hozzanak döntést, hogy a régiek, akiknek szerzett jogaik vannak, értsenek egyet a módosításokkal. Semmiképpen ne legyen milliárdos nagyságú kártérítési kötelezettségük.

**Fábián István:** Az Újbázis és Fábiánné Pammer Katalin képviselőjében jelent meg a bizottsági ülésen. Azzal szeretné kiegészíteni, hogy főépítész úr a III. ütemről beszélt, a szintterület mutatók a II. ütemet is és a Szarvasugrást is érintik. A másik, hogy szóba jött, hogy a III. ütemre, valamiért, valamikor a hatályát veszítette a 2002-es HÉSZ, ami szerinte nem igaz, mert kért állásfoglalást, amiben az önkormányzat leírta, hogy a 2002-es érvényes, és nem írta le azt, hogy kivéve a III. ütemet. Ha nem is, akkor az még nem évült el, a levelezések folyamán, tehát akkor, ha tényleg úgy van, hogy a III. ütemre nem érvényes, akkor holnap indítja az eljárást. Amiről itt szó esett még, azt kell figyelembe venni, hogy 320 ezernél több négyzetméterről beszélnek, ahol őt kár éri, ha ez így marad, ahogy van. És ha kár éri, akkor azt kérni fogja. Ha 2000 Ft-tal csökken a négyzetméter ára az építési területnek emiatt, akkor azt 320 ezerrel szorozzák meg, az 640 millió, kapásból, de a 2000 Ft-tal nagyon keveset mondott, ezt megmondja majd a szakértő. Tehát ezeket figyelembe kell venni. Az, hogy kötelező, vagy nem kötelező a szintterület mutató, ő úgy tudja, hogy nem. A szakemberek ezt jobban tudják, az egyéb területeken, tehát ahogy az is elhangzott, hogy nekik itt szerzett jogaik vannak, amit a 2002-es HÉSZ határozott meg. Semmit nem kér többet, mint ami van, az maradjon. Tanulmánytervet csináltatni sok millióért pedig igazán nem akar. Egy másik érdekes dolog, amit a levelében leírt, hogy a Fábiánné Pammer Katalin tulajdonánál a régi HÉSZ-be, a 2002-esbe egy út ki volt már szabályozva, ami összeköti a Füzés-völgyet a Sós-kúti úttal. Most még egy ki lett szabályozva, erre miért van szükség? Magánterületen, aminek az eszmei értéke újra csak igen-igen horribilis összegeket tesz ki, el sem tudja képzelni, miért kell kettő út, ami összeköti a Füzés-völgyet a Sós-kúti úttal? Lehet, hogy az elkövetkező száz évben vagy kétszáz évben akkora óriási forgalom lesz Sós-kút fele, hogy oda két összekötő út, és az egész forgalom az Iharoson keresztül fog menni. Furcsa

dolgok. Arra kérné a tisztelt bizottságot, hogy a testület felé is tolmácsolják, hogy igenis komolyan gondolja. Ilyen szinten a jogaimat nem lehet lábbal tiporni. Minden egyezségnek híve, de akkor egyezzenek meg.

**dr. Kovács András:** 2007-es HÉSZ módosítás, amire főépítész úr utalt azt gyakorlatilag már számtalanszor tárgyalta a képviselő-testület, ami arról szól, hogy egy szövegszerűen lehatárolt területre a helyi építési szabályzat nem hatályos. Egy kártalanítási, korlátozási eljárás van folyamatban pont ebből az egy passzusból kifolyólag. Nem érti a felháborodást, a 2007-es HÉSZ módosítás, ez felöleli azt a területet is, amit éppen Fábíán úr említett. Az egy más kérdés, hogy 2007-ben az akkori testület a szabályozási tervlapon elfelejtette ezeket a tervmódosításokat megtenni, de normaszöveg elfogadásra került. A képviselő testület megszavazta. Ezen okból kifolyólag mondta azt főépítész úr, amit mondott. Mihez viszonyítanak mit, és mit vesznek alapul. Mint, ahogy egy kártalanítási korlátozási eljárásnál is, a jelen eljárásban is ez a legnagyobb problémája a szakértőnek, hogy mihez viszonyítson? Illeszkedéshez? Mihez illeszkedik? Nincs jól körülhatárolva. Főépítész úr elmondta, hogy az illeszkedési szabályoknak a szintterületi mutató megfelel. A képviselő testület 2002-ben eldöntött valamit, amire most Sólyomvári Béla képviselő úr hivatkozott, 2007-ben meg máshogy döntött, valószínűleg ugyanabból az okból kifolyólag, amit főépítész úr is mondott, hogy túlzásúfolt a nyugati lakóterület, gyakorlatilag hatályon kívül helyezte azt a területet, amiről szó van. Most 2016. van, és egy olyan területről beszélnek, amit hogyha a hatályos HÉSZ-t veszik alapul, és azokat a paramétereket, amiket 2002-ben elfogadtak, nem tudja figyelembe venni sem a főépítész úr, sem a tervezőasszony, meg a tervező iroda. Lehet erről vitázni, és visszamenni a 2002-es HÉSZ-hez, ez a testület kompetenciája, megteheti, de ő azt gondolja, hogy a telepítési tanulmány terv alapján megállapodás létrehozását Fábíán úrnak többször felajánlotta az önkormányzat. Az egyezség nem jött létre. Fábíán úr említette, hogy telepítési tanulmánytervet több millió forintért nem készített el, e nélkül pedig nem lehet egyezséget kötni.

**Rumi Imre:** A közlekedési területeknek egy városon belüli közlekedési hálózatot kellene képezni. Aminek úgy kellene működni, hogy különböző utakat el lehet kerülni másik útvonalakon és az a jó, hogyha egy hierarchia is van ezen utak között. Tehát van egy olyan jól kiépített gyűjtő út hálózata a településnek, ahol nem csak egy főutcán keresztül működik az egész város, hanem megvannak a főutca mellett azzal párhuzamos alternatív kiemeltebb gyűjtő utak vagy kiemeltebb lakó utak is. Biatorbágy esetében pillanatnyilag ez nem igazán van meg, tehát a Szabadság utcával párhuzamos gyűjtő út gyakorlatilag nem működik a városban. És a Szabadság utcától déli és északi irányban is településszerkezeti szempontból mindenképpen fontos, hogy legyenek párhuzamos átvezető, városon keresztül vezető útvonalak. A déli oldalon a Füzés-patak völgyében tulajdonképpen az az egyetlen irány van, vagy legalábbis legrövidebb úton, legracionálisabb módon kialakíthatóan, amelyet Fábíán úr kifogásol. Természetesen elképzelhető az, hogy ez a majdani kiemeltebb kiszolgáló út ez nem párhuzamosan fut a patak végig, hanem törtvonalon vezet. A szabályozási terv most mindkét lehetőséget fenntartja. Ez nem azt jelenti, hogy mindkettőt meg kell valósítani. Itt térne ki ő is a településrendezési szerződésre. Ha készülne egy olyan telepítési tanulmány, amely felméri, egyfelől rögzíti a cél megvalósítójának - az építési törvény így hívja a szerződő partnert, vagy a célpartner, hogy a cél megvalósítója - a saját céljait, és megvizsgálja a cél elérésének a lehetőségét, ezt ledokumentálja, beadja az önkormányzatnak, ezt az önkormányzat befogadja, végigtárgyalja, és utána szerződik ezzel a partnerrel, akkor meg lehet valósítani a célt és közelíteni lehet az álláspontokat. Ő nem tartja kizártnak, hogy bizonyos szabályozási vonalakat is felül lehet vizsgálni egy településrendezési szerződés megkötése esetén, csak ezt kezdeményezni kellene, és ennek jogszabályokban lefektetett módja van, ha elkészül a telepítési tanulmányterv, akkor lehet miről tárgyalni, de így borzalmasan nehéz. Hogyha sok apró szempontot felvetnek és nem összesítik ezeket komplex módon, akkor nagyon nehéz erről tárgyalni. Ezt megírta Fábíán úrnak, hogy nyitottak a tárgyalásra, és egy településrendezési szerződés előkészítésére, amit nyilván a képviselő-testület elé kell majd hozni. A másik kérdés a szintterületi mutató kötelező-e vagy sem. Önmagában a szintterületi mutató alkalmazása helyi építési

szabályzatban nem kötelező. Viszont ami kötelező, igazolni kell, hogy az OTÉK-ban megállapított beépítési sűrűséget egy adott területnek a terheltsége nem lépi túl. Ezt ma már szinte minden település, minden környező település, tehát Pest megyében a települések döntő többsége a szintterületi mutatóval igazolja. Természetesen lehet a korábbi módszerekkel is, hogy a beépítési százalékot és az épületmagasságot összevetik, kiszámítják, hogy hány szint építhető, ezt visszavetítik a telepterületre, és abból is lehet valamit számolni, de mint itt a korábbi felszólalásában említette, ez sok vitára ad okot. Hiszen milyen belmagasságokkal számolnak? Milyen zárófödémrel, milyen épületszerkezettel? Tehát sokkal kevésbé korrekt a régi módszer, mint a szintterületi mutató beépítése a helyi építési szabályzatba. A szintterületi mutató nagyon egyértelműen kifejezi, hogy mennyire terhelt egy terület, és mennyire nem, és egyértelműen igazolja, hogy az OTÉK-nak megfelelő vagy sem.

**Tarjáni István:** Arra bizonyossággal valamit mondani, hogy ennek milyen jogi következményei lesznek, most nem lehet. Most azt lehet mondani, hogy az országos szabályozásnak megfelelően alakítják ki a helyi szabályozást. Ez kötelező feladata az önkormányzatnak, ennek eszköze a szintterületi mutató. Ennél többet ennél az asztalnál nem lehet mondani, majd ha valaki jogi eljárást kezdeményez, akkor abban a konkrét esetben dönt az illetékes hatóság vagy bíróság. Most arra biztosítékot adni, hogy annak a jogi eljárásnak mi lesz az eredménye, nem lehet. Most az lehet nyilatkozni, hogy amit a főépítész úr mondott, hogy a jogi szabályozásnak kívánnak meg megfelelni, és ez volt a vezérlő elv egyébként, az elmúlt testületi döntésen is ezt fogalmazták meg, ezt írták le, ebből jöttek ki most ezek a számok. Néhány megjegyzése lenne, ha valaki a kártérítés szót használja az nem helyénvaló, tehát maradjanak a kártalanításnál, tehát amiről itt szó esik, az mind kártalanítás, javasolja nem keverni a két kifejezést. A harmadik dolog pedig, hogy jelenleg hatályban a 2007-ben módosított HÉSZ van, tehát a 2002-es HÉSZ-re nincs alapja visszamenni, vagy arra visszamutatni. És minden kártalanítási igény is innen datálódik.

**Sólyomvári Béla:** A 2007-es HÉSZ módosításról beszélnek, de emlékszik, hogy az önkormányzatnak a jogászát kérdezték ebben az ügyben, és emlékszik, hogy ez nem volt teljesen kristálytisza, mert ő úgy tudja, hogy 2007-ben nem biztos, hogy lett volna joga az önkormányzatnak egy ilyen felfüggesztő döntést hozni. Tehát ő szeretne egy olyan jogi állásfoglalást látni leírva, hogy nem kell aggódniuk. A tartalma ez legyen. Hogyha megnézik a hatályos jogszabályokban, ez az építési törvény 30.§ egyértelműen kimondja, hogy *"ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg, vagy korlátozza, és ebből a tulajdonosnak, haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg."* ..... *"ha nem határozzák meg azt, hogy kinek az érdekében történt a korlátozás, a kártalanítási kötelezettség a települési önkormányzatot terheli."* Tehát fizetniük kell. Azt szeretné elkerülni, hogy van egy ilyen papírjuk, hogy a 2007-es jogszerű volt és nem lesz gond.

**Fábián István:** A 2007-es módosítások ellen azért nem léptek fel annak idején jogilag, mert folyamatosan leveleztek az önkormányzattal és 2011-be született az önkormányzat részéről egy olyan állásfoglalás: Biatorbágy Nagyközség képviselő-testülete 7/2002-es (10.01) Önkormányzati rendeletében fogadta el Biatorbágy település rendezési tervét. Biatorbágy település szerkezeti terve és szabályozási terve nem változott. 2011. szeptember 20-a a levél dátuma. Ezt írja az önkormányzat. Ezért nem indítottak a 2007-es módosítás ellen eljárást. De nem csúsztak ki az időből, mert 2011 óta még nem évült el ez a joguk. Mert ezt bármikor, akár holnap is elindíthatják. A másik dolog, a főépítész úr mondja, hogy az utaknak a szabályozása. Természetesen megértik, hogy kell (a térképhez megy), mert településen egy út megy keresztül. A nyugatiba fog menni még egy, hadd jöjjön délen is egy. Az előző HÉSZ-be a 2002-es vagy 7-es, teljesen mindegy, benne volt ez a szakasz, erről beszélnek. Ez a sűrűn lakott terület a Barackvirág utcán lejön, és tudjon kimenni Sóskút fele. Itt nagyon nem sűrűn lakott terület ez, zárt kert, tehát nem ez a főcsapás, hanem ez a főcsapás. Ez, ide minek kell kettő, még egyszer felteszem, miért kell kettő?

**dr. Kovács András:** A 2007-es HÉSZ módosítással kapcsolatban, azt, hogy egy önkormányzati rendelet jogszabálysértő vagy sem, azt az Alkotmánybíróság mondhatja ki. Tudomása szerint az Alkotmánybíróság ezt a rendeletmódosítást nem vizsgálta, tehát jogszerűnek kell minősíteniük. A másik, hogyha ez a 2007-es HÉSZ módosítás nem lenne elfogadott, illetve hatályos, akkor hogyan indulhatott volna annak alapján kártalanítási eljárás? Több ízben kapott már a bizottság és a testület arról tájékoztatást, hogy van kártalanítási eljárás folyamatban, csak egy másik ingatlanra vonatkozóan, valóban van egy szakasza az építési törvénynek, ami a kártalanításról szól, de abban az is szerepel, hogy a módosítást megelőző és módosítást követő nap közötti értékkülönbözetre lehet kártalanítást alapozni. Van egy hatályon kívül helyezett rész, amire az illeszkedés szabályaival lehet építeni, ez nem építési korlátozás, mert építeni lehet rá, hanem az illeszkedés szabályai szerinti beépítést valósít meg. Fábíán úr által most hivatkozott levélre most nem tud nyilatkozni, azt nem látta. Nem lehet azt előre megmondani, hogy egy konkrét kártalanítási eljárásban mekkora összeget fog egy szakértő megállapítani az értékkülönbözetre. A folyamatban lévő eljárásban a szakértők egymásnak adják át a feladatot, a másik, hogy a bírói joggyakorlat is sok esetben ellentmondásos, ugyanazon tényállás alapján másként döntenek a különböző bíróságok, és bár vannak jogegységi döntések. Dönthet úgy a testület, hogy visszaállítja a 2002-es szabályokat, de akkor biztosak lehetnek abban, hogy annak alapján teljesen be fogják építeni azt a területet, és akkor valóban túlzásúfolt lesz, ahogy azt főépítész úr is említette.

**Tarjáni István:** Ismét csak megerősíti a főépítész szavait, hogy itt az illeszkedés szabályait veszi figyelembe a szakértő. Nem az a szándékuk, hogy kárt okozzanak bármelyik ingatlantulajdonosnak, ha emlékeznek a bizottság, illetve a képviselő-testület tagjainak épp az volt az alapelve a településrendezési eszközök felülvizsgálatánál, hogy nem szeretnének kártalanítási eljárás felé haladni, az a szándékuk, hogy mindenkinek a szerzett jogait biztosítsák. Ebből ez elvből egy szakmai számítás követően kijöttek a számok, most ez követően nincsenek abban a helyzetben hogy most ezeket megkérdőjelezzük, hiszen szakmai oldalról alátámasztásra kerültek. A Fábíán úr felvetésére pedig azt tudja mondani, hogy most nincsenek abban a helyzetben, hogy egyeztetést tudnak kezdeményezni. A végső szakaszban vannak, az állami főépítész véleményét tudják figyelembe venni, nem az érdekeltékét. Arról tavaly decemberben lehetett volna beszélni. Akkor volt egy egyeztetési eljárás, ami akkor lezárult a településszerkezeti tervről való döntéssel, és ott meghatározták, hogy milyen módon lehet ezeket az észrevételeket figyelembe venni. Ott fogalmazódott meg először a településrendezési, telepítési tanulmányterv készítés, településrendezési szerződés kötése. Tavaly december és június között eltelt néhány hónap. Lett volna idő és mód arra, hogy ezek az egyeztetések megtörténjenek. Mivel az érintettek erre nem voltak hajlandóak, közben eljutottak ebbe a szakaszba, és most nem tudják ezt figyelembe venni. De ez nem jelenti azt, hogy nem lehet figyelembe venni, tehát a településrendezési eszközök felülvizsgálata az egy olyan folyamatos feladat, mint a testületi ülések havonta rendszerességgel meg kell, hogy történjenek. Ahogy befejezték a településrendezési eszközök módosítását, felülvizsgálatát, el fog indulni egy újabb módosítási eljárás, már most tud olyanról, aki be fogja adni arra az időre, ahogy ez befejeződik. Ez egy folyamatos munka, folyamatos feladat a testületnek és az érintetteknek. Tehát nem kell ettől megijedni, hanem ebben az eljárásban nem sikerült ezeket a kérdéseket rendezni, a következő eljárásban van erre lehetőség, és meg lehet tenni.

**Szakadati László:** Jegyző úr nagyon világosan körbe magyarázta az egész jelenséget. Egy mondatot nem tett oda, ezt az egész jogi bizonytalanságot, ezt az egész terhet vállalja föl a képviselő testület. Mint aki ért hozzá, végső soron. Ez egyébként nem szokatlan az önkormányzati gyakorlatban. Amikor minden szakértő csődöt mond, meg egymásnak ellent beszél, akkor majd jöjjön a képviselő testület, és akkor igyekezzen bölcsebb lenni mindenkinél. Kevés az a háttér. Igenis a jogi szabályrendszer, és a jogrendszer nem természettudományos minőségű, de tartania kell afelé, és amikor odakristályosodik ki a dolog, hogy nem lehet elugrani ettől, mert bizony igent, meg nemet kell mondani, meg bizonyosságot kell mondani, mert olyan nagy horderejű a döntés, akkor nem lehet ez a

mismásolás, amit jogi gyakorlatnak neveznek. Még akkor is, ha nem tetszik ez a mondat, amit mond, és ezt vállalja be a képviselő testület. Ő ezt nem szívesen teszi, mert nem látja, hogy előkészítették volna megfelelően ezt arra, hogy elkerülhetők legyenek azok a jövőbeni ugyanolyan kellemetlen hatások, ami várható, vagy bekövetkezhet. Nem Fábián úrnak az érdekeit védi, védi ő magát, a magukét szeretné végre már tisztába tenni, de úgy látja, hogy olyan kis részlépéseket tesznek mindig, amelyben a teljességet mellőzik.

**Fábián István:** Annak idején az Új Bázis, vagy FM Bázis, vagy ki tudja, hogy hívták a céget, amikor alapította, annak a tudatában vásárolta meg ezeket a területeket milliárdokért, ami ki lett fizetve a tulajdonosoknak tisztességgel-becsülettel, el lettek az infrastruktúrák készülve, hogy ezt a területet, így, ilyen formában, ilyen paraméterekkel lehet hasznosítani. Innen induljanak ki. Ma meg az történik, hogy ezeket a paramétereket, amit akkor jogot megszereztek így, vagy úgy, csorbítani fogják, ha ez így lesz elfogadva, ez a rész. Ő tudja, hogy ez pénzbe mennyit fog jelenteni. Ha valaki kíváncsi, körülbelül 3000 és 4000 forint per négyzetméter. Ennyit fog három független szakértő átlaga kihozni. 320.000 négyzetméterre, mert nem csak a III. ütemről beszélnek, hanem II. ütem maradékáról, meg a Szarvasugrásról. 320.000 négyzetméter. Körülbelül 4000 forinttal kell szorozni. Ennyi lesz a per tárgya.

**Rumi Imre:** Lenne egy javaslata, alapvetően nem csak a helyi építési szabályzat, vagy nemcsak a helyi építési szabályzat határozza meg egy területnek az értékét, hanem az, hogy a terület vonzó-e, vagy nem vonzó. Amennyiben a Nyugati lakóterületnek a beépítése hasonló intenzitással folytatódik, az elveszíti a vonzerejét, tehát önmagát fogja leértékelni. Ebben egyébként egészen biztos. Hogy most ezt majd egy bírósági eljárásban egy szakértő miképp tudja alátámasztani, és miképp nem, azt nem tudja, mert nyilván ez akkor derül ki, amikor már megtörtént a probléma. Éppen ezért neki az lenne a javaslata, - és folytatná polgármester úr előző gondolatát -, hogy valóban, a településtervezés az tulajdonképpen egy non-stop tevékenység, annál is inkább, mert nemrégiben megjelent a településképvédelmi törvény, amely értelmében előrevetíti, sőt, már tulajdonképpen leírja, hogy a helyi építési szabályzatokat felül kell vizsgálni, azt is, amit most fog elfogadni majd a képviselő-testület, és ketté kell bontani. A helyi építési szabályzat átalakul, megmarad egy városrendezési normákat tartalmazó építési szabályzati része, és egy településképi követelményeket tartalmazó része külön rendeletbe fog kerülni, településképi kódexként. Ezt a mostani törvényi határidők szerint - ha jól emlékszik - 2017. december 31-ig kell elkészíteni a településeknek. Ez azt jelenti, hogy ezt a helyi építési szabályzatot, amit most javasolnak elfogadni a képviselő-testületnek, ezt cirka másfél éven belül felül kell vizsgálni, és tényleg van arra lehetőség, hogy figyelembe vegyenek valamilyen módon többféle igényt, de ehhez partnerségi viszony kell. Tehát össze kell foglalni az elképzeléseket, a különböző ingatlan tulajdonosoknak és fejlesztőknek el kell készíttetni ezt a telepítési tanulmánytervet, és ezt beszéljék végig, és próbáljanak meg együtt egy olyan vonzó környezetet kialakítani, amely önmagában növeli a saját értékét. Nem tudom, érti, hogy mire gondolok?

**Fábián István:** Pontosan érti.

**Rumi Imre:** Tehát adott esetben kisebb beépítési intenzitással nagyobb ingatlan értéket lehet elérni, erre egy nagyon szélsőséges példa, a 12. kerület esete, ahol a legkisebb a beépítési lehetőség a különböző telkek esetében ott a legdrágábbak a telkek. Nem ezt a szélsőséges példát szeretné javasolni, hanem csak az irányt, hogy próbáljanak meg egy olyan városrendezési szabályozást és egy olyan beépítési módot és intenzitást elérni egyes területeknél, hogy önmaga a terület növelje meg a saját értékét, ne csak a helyi építési szabályzatba foglalt paraméter. Reméli, hogy érthető, hogy mire gondolok és ha ez a jó partneri viszony létrejönne a nagy ingatlan tulajdonosokkal és együtt tudnánk ezen dolgozni meggyőződésem, hogy ezzel mindenki jól járna, tehát az ingatlan tulajdonos anyagilag, az önkormányzat pedig városépítészeti szempontból, mert egy más minőséget kaphatna egy adott területen.

**Kecskés László:** Nyugati lakóterületre vonatkozó, javított színterületű mutatókat tárgyaltak végig, és tulajdonképpen több vélemény fogalmazódott meg. Egyrészt, ha itt most mi akár igent, akár nemet mondanak, akkor ezen az úton mennek tovább. És amit most Rum Imre fölvázolt, hogy hamarosan jön ez a bizonyos jogszabályban előírt kötelezettsége minden önkormányzatnak, és abban a most felmerülő problémákat lehet orvosolni. Ez addig a határidőig, ha a partnerségi viszony kialakul a jelenleg reklamálókkal. Ugyanakkor vannak, megfogalmazódott egy olyan vélemény, ez kockázatot rejt az önkormányzat számára, mert itt eléggé karakteres megfogalmazásokat hallottak az érdekvérvényesítésről, Fábrián István részéről. Tehát, hogyha ő nem kíván partneri viszonyt kiépíteni így az önkormányzattal, hanem mindjárt a hatályba lépés javasolt időpontja után augusztusban megindít egy olyan eljárást, akkor peres ellenfelek lesznek rövid időn belül. Van-e akkor valami megnyugtató válasz erre a dilemmára azon túl, ami eddig elhangzott? Akár a szakma oldaláról, akár a jog oldaláról.

**dr. Kovács András:** Ha Sólyomvári Béla képviselő úr javaslatát fogadja el a bizottság, akkor az azt jelenti, hogy a szintterület mutatókat nem fogadja el, tehát jelen pillanatában a HÉSZ nem fogadható el. Akkor le kell venni napirendről, és ebben az állapotában a HÉSZ záró véleményezése sem helytálló.

**Kecskés László:** Ez jelent-e idővesztésen túl bármi hátrányt az önkormányzatnak már megszerzett olyan engedélyek vagy hozzájárulások tekintetében akár itt a partnerek, pl. a DIPNI és a többi szakhatóság tekintetében?

**Tarjáni István:** Szünet elrendelését kéri.

**Kecskés László:** 18:09-kor szünetet rendel el.

## **SZÜNET**

**Kecskés László:** 18:23-kor folytatódik az ülés.

**Kecskés László:** A III. pontra vonatkozóan Mayer Andrea javaslatát teszi fel szavazásra.

### **Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) az előterjesztés mellékletét képező az „Új HÉSZ tervezete szerint számított L-ke területek terhelhetősége a nyugati lakóterületet érintő településszerkezeti egységekre” című táblázatban feltüntetett szintterületi mutatókat javasolja elfogadásra.

**dr. Kovács András:** További kiegészítések, amelyek nem szerepelnek az előterjesztésben. Van egy javítás a 48-as szabályozási tervlap szelvényen, ahol az építési helymegjelölés még a korábbi két ingatlanok megfelelő építési helyet jelöli. Itt kérte az ingatlantulajdonos, hogy az építési hely az egy helyrajzi számú ingatlanok megfelelően legyen jelölve, ezt tervező asszony korrigálta, és a javítás már látható a külön lapon, Vt területről van szó. A következő, ami a kiküldött anyaghoz képest módosításként szerepel, a 108-as szelvényen szerepel, a Majornál lévő Ksz-f építési övezetjelölés, amely nincs összhangban a normaszöveggel, ott Ksz-f 1 övezetet jelöl, ezt javítják. A harmadik kiegészítés, amely Molnár Tibor úrtól érkezett, a 0109-es hrsz-ú ingatlan terület felhasználása, amely erdőként van minősítve, a Forrás környéki erdőterületről van szó, amelyen eddigi 2%-os beépítési paraméter volt a 2002-es hatályos részben. A szabályozási tervlapon Eg, gazdasági erdőövezetbe került, így az OTÉK szerint csak 0,5 %-os beépítési paramétere lehetne. Ezért a javaslat az az, hogy Ek-ba, tehát közzölési erdőbe kerüljön vissza ez a terület. Ebben az esetben a 2%-os OTÉK szerinti beépítés megmarad, és így gyakorlatilag a tulajdonost nem éri semmilyen kár. Végül az utolsó kiegészítés, a 067 hrsz-ú ingatlan érinti. 2012-ben az önkormányzat adásvétel útján értékesített a 067-es számú helyrajzi útból egy részt a BOSMARK Kft-nek. Ez a telekalakítás a szabályozási vonal miatt nem valósult meg, a 68-as szelvényről a 077-es utat érintő

szabályozási vonalak levételét javasolják. Így az önkormányzat és az ingatlant vásárló érdekei megvalósulhatnak, és a telekalakítás végbe tud menni a földhivatalnál. **Összefoglalva V. Egyebek, amelyeket az írásos előterjesztés nem tartalmazott címmel külön római pont alatt az alábbi kiegészítéseket javasolja:**

1. A 8324/28 hrsz-ú ingatlan építési hely megjelölésének vonatkozásában a szabályozási terv 48. szelvénye javításra került, az építési helyek összevonásra kerültek
2. A Szabályozási Terv 108. szelvényén szereplő K-Szf építési övezet jele K-Szf-1 övezetre került javításra a normaszöveg 49.§ (1) bekezdésében lévő táblázatnak megfelelően
3. A 0109 hrsz-ú ingatlan terület felhasználása a hatályos szerkezeti tervvel összhangban közjóléti erdő terület (Ek) felhasználási egységbe kerül a településszerkezeti tervben.
4. A 067 hrsz-ú útnál a szabályozási vonal kerüljön levételre

**Mayer Andrea:** A IV. pont alatti alátámasztó munkarészeket javasolja elfogadásra, tekintettel arra, hogy az állami főépítész záró szakmai véleményében az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban kifejezett nyilatkozattal észrevételt nem tett.

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt, a vitát lezárta és dr. Kovács András kiegészítő javaslataiból az 1. pont alatti 48-as szelvényre vonatkozó javaslatot tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja azt a kiegészítést, hogy a 8324/28 hrsz-ú ingatlan építési hely megjelölésének vonatkozásában a szabályozási terv 48. szelvénye javításra került, az építési helyek összevonásra kerültek.

**Kecskés László:** A 2. pont alatti a Szabályozási Terv 108. szelvényén szereplő javításra vonatkozó kiegészítő javaslatot tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja azt a kiegészítést, hogy a Szabályozási Terv 108. szelvényén szereplő K-Szf építési övezet jele K-Szf-1 övezetre került javításra a normaszöveg 49.§ (1) bekezdésében lévő táblázatnak megfelelően.

**Kecskés László:** A 4. pont alatti a 067 hrsz-ú útra vonatkozó kiegészítő javaslatot tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja azt a kiegészítést, hogy a 067 hrsz-ú útnál a szabályozási vonal kerüljön levételre.

**Kecskés László:** A 3. pont alatti a 0109 hrsz-ú ingatlan terület felhasználásra vonatkozó kiegészítő javaslatot tette fel szavazásra.

**Szavazás:**

A bizottság 3 igen szavazattal (3 bizottsági tag volt jelen a szavazáskor) támogatja azt a kiegészítést, hogy a 0109 hrsz-ú ingatlan terület felhasználása a hatályos szerkezeti tervvel összhangban közjóléti erdő terület (Ek) felhasználási egységbe kerül a településszerkezeti tervben.

**Kecskés László:** A határozati javaslatot és a rendelet tervezetét a most elfogadott kiegészítésekkel tette fel szavazásra.

## Szavazás

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
Településfejlesztési Bizottságának  
123/2016. (VI. 29.) önkormányzati határozata**

**Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek elfogadásáról**  
(A Tópark vonatkozásában jelen határozat nem tartalmaz módosítási szándékokat.)

A Településfejlesztési Bizottság megtárgyalta a Biatorbágy Város Új Településrendezési Eszközeinek elfogadásáról szóló előterjesztést és a határozati javaslatot az alábbi módosításokkal, kiegészítésekkel javasolja elfogadásra:

A Településfejlesztési Bizottság az állami főépítész záró szakmai véleményében valamint a jogszabályon alapuló vélemények és észrevételek megismerése után az alábbiakat javasolja:

<b>I. A Pest Megyei Kormányhivatal PE/AF/68-9/2016 számú véleményének</b>	<b>Elfogadja Igen/Nem</b>
1. számú észrevételét, <b>a területi hatály vonatkozásában</b> , miszerint a szabályozási tervlap nem került megfelelően jelölésre. <b>Javaslat:</b> Az SZT érintett tervlapjain a Tópark területét ki kell szűrkiteni és jelölni kell, hogy a szabályozási terv a Tópark területére nem vonatkozik	Igen
2. számú észrevételét a <b>normaszöveggel kapcsolatban</b> , miszerint a helyi építési szabályzatban meghatározott beépítési módtól való eltérés szabályait pontosítani szükséges. <b>Javaslat:</b> a helyi építési szabályzat 24. § (2) bekezdése szerinti normaszövegben foglaltak: <i>Az övezeti előírásoknál meghatározott beépítési módtól – a településkép kedvezőbb kialakítása érdekében – akkor lehet eltérni, ha a környezetben kialakult beépítési mód vegyes és a településképi véleményben foglaltakat figyelembe veszik.</i>	Igen
3. számú észrevételét a <b>jogszabályszerkesztés vonatkozásában</b> , miszerint a paragrafus, bekezdés, pont alpont használatát javítani kell. <b>Javaslat:</b> az előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetben javításra kerültek a vonatkozó észrevételek, a tervezet jóváhagyását javasolja.	Igen
4. számú észrevételét a <b>fogalomhasználat tekintetében</b> , miszerint egyszerűsíteni kell a főépületre, épületre és fő rendeltetésű épületre vonatkozó fogalom meghatározásokat. <b>Javaslat:</b> az előterjesztés mellékletét képező rendelet tervezetben javításra kerültek a vonatkozó észrevételek, a tervezet jóváhagyását javasolja.	Igen
5. számú észrevételét a <b>településrendezési eszközök hatályba léptetésével kapcsolatban</b> , miszerint a jogszabályoknak megfelelően legyen meghatározva a hatályba lépés időpontja. <b>Javaslat:</b> Az új helyi építési szabályzat 2016. augusztus 1. napján lépjen hatályba. A településszerkezeti tervet elfogadó határozatban is a hatálybaléptetés napja 2016. augusztus 1. napja.	Igen
<b>II.</b> A <b>Duna-Ipoly Nemzeti Park</b> javaslatait a <b>Sultész-kanyar</b> szabályozásával kapcsolatban, miszerint a 9201, 9202 hrsz-ú ingatlanokon és a mellette lévő külterületi területen kerüljön feltüntetésre egy vizes élőhely, mert a vizes élőhely védelmét	Igen

<p>biztosítani kell az új szabályzókkal. <b>Javaslat:</b> A Duna-Ipoly Nemzeti Park által küldött rajz szerinti területeken kerül kijelölésre a vizes élőhely. A helyi építési szabályzat 8.§ (6) és (7) bekezdés tartalmazza a vonatkozó előírásokat: (6) <i>A Biai-tó mellett a „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” jellel körülhatárolt védendő élőhelyek természetes, természetközeli állapotukban megtartandók.</i> (7) <i>E területeken a terepfelszín nem változtatható meg. A „természetközeli állapotában megtartandó vizes élőhely” területén építményt elhelyezni a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével lehet.</i></p>	
<p><b>III. A Nyugati-lakóterületre vonatkozó</b> javított, a határozat mellékletét képező az „Új HÉSZ tervezete szerint számított L-ke területek terhelhetősége a nyugati lakóterületet érintő településszerkezeti egységekre” című táblázatban feltüntetett <b>szintterületi mutatókat</b> javasolja elfogadásra</p>	Igen
<p><b>IV.</b> Az alátámasztó munkarészeket javasolja elfogadásra, tekintettel arra, hogy az állami főépítész záró szakmai véleményében az alátámasztó munkarészekkel kapcsolatban kifejezett nyilatkozattal észrevételt nem tett</p>	Igen
<p><b>V. Egyebek, amelyeket az írásos előterjesztés nem tartalmazott:</b></p>	
<p>1. A 8324/28 hrsz-ú ingatlan építési hely megjelölésének vonatkozásában a szabályozási terv 48. szelvénye javításra került, az építési helyek összevonásra kerültek.</p>	Igen
<p>2. A Szabályozási Terv 108. szelvényén szereplő K-SZf építési övezet jele K-Szf-1 övezetre került javításra a normaszöveg 49.§ (1) bekezdésében lévő táblázatnak megfelelően</p>	Igen
<p>3. A 0109 hrsz-ú ingatlan terület felhasználása a hatályos szerkezeti tervvel összhangban közjóléti erdő terület (Ek) felhasználási egységbe kerül a településszerkezeti tervben.</p>	Igen
<p>4. A 067 hrsz-ú útnál a szabályozási vonal kerüljön levételre</p>	Igen
<p><b>VI. A fenti döntéseknek megfelelően javított településrendezési eszközök vonatkozásában a javított</b></p>	
<p><b>1. a Településszerkezeti Tervet elfogadó határozattervezetet és annak mellékleteit,</b></p>	Igen
<p><b>2. az új Helyi Építési Szabályzatról szóló rendeletervezetet valamint annak mellékleteit és függelékét.</b></p>	Igen

A határozat mellékleteit képezi az alábbi dokumentáció, melyet a bizottság elfogadásra javasol:

1. Az állami főépítész záró szakmai véleménye
2. A Duna-Ipoly Nemzeti park által javasolt módosítások (Jogszabályon alapuló észrevétel alapján.)
3. A Nyugati-lakóterületre vonatkozó javított szintterületi mutatók összefoglalása. (Konkrét számításokon alapuló, az OTÉK-kal összhangban megállapított mutatók.)
4. Az észrevételek, vélemények alapján javasolt módosítások bemutatása.
5. Jóváhagyandó munkarészek
  - a) *melléklet:* Településszerkezeti Tervet elfogadó határozattervezet és annak mellékletei
  - b) *melléklet:* Helyi Építési Szabályzat elfogadásáról szóló rendeletervezet, valamint annak mellékletei és függeléke

A Településfejlesztési Bizottság Biatorbágy város településszerkezeti tervéről szóló határozati javaslatot a fenti módosításokkal és kiegészítésekkel összhangban javasolja elfogadásra.

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

**Lente András:** Készült egy állapotfelmérés is a meglévő épületről, egy felmérési terv. Alapvetően, hogyha a konténereket nem számítják, akkor elég normális állapotban vannak az épületrészek. Ezért a két terv, abban különbözik egymástól, hogy az egyiknél, amit lehetett, megtartottak minél több mindent, a másiknál azt tartották meg, amit tényleg biztosan meg kell tartani, és ez nyilvánvalóan a három szintes főépület a jelenlegiből. Elbontották a kis tornatermet és az éttermet, és az ezt összekötő nyaktag részt, azért, hogy ott optimálisabb terület-felhasználással nagyobb udvart, nagyobb zöldterületet lehessen csinálni. Nyilván egy új építésnél sokkal kevésbé kötött, és sokkal optimalizáltabb tud lenni a megoldás. Ez az "A" változat, a sarkazott épületrész az, amelyik a meglévő háromszintes épület, gyakorlatilag ezt a Meggyfa utca felé bővítenék a 4 négyzetnek látszó szintén 3+1, mert ott a lejtés miatt már egy fél szintet is lehet alá rakni, tehát végül is egy négyszintes épületrésszel. Lefelé, dél felé, a köz felé pedig egy aula sávra rátapadva egy gigantikus méretű tornatermet rajzoltak be, a sarkára pedig a négyzetként egy kis tornatermet. Mivel az épület 16+4 tantermes, ezért az összes vonatkozó szabvány, előírás az a 16 tanterem feletti kategóriába sorolja, tehát gyakorlatilag ugyanazt kell tudnia, amit egy 24 tantermesnek. A tornaterem méretében, ami meglehetősen nagy termet jelent, a magassága is emiatt meglehetősen nagy, talán egy picit túl nagy is, de a szabvány előírásból fakadó kötelezettség miatt van. Előírja még emellett a kis teremnek a létét is, ez a sarkon lévő kis négyzet. Az egy viszonylag egyszerű épület szerkesztésében és ezáltal működésében is egész jól működő dolog tud lenni. Az iskolának két bejárata van. Az aulatérbe is rögtön be lehet menni. A két bejárat azért lehet jó, és egy vágyott dolog is, mert szeparálva lehet a négy-tantermes épületrész a tizenhat-tantermes épületrésztől bejárati szinten is, tehát akár nyitva tartás szinten is el tud egymástól különülni. Ez az épületrész az, amit a négy-tantermesként gondoltak megépíteni, az ez alatti területen, egy emelettel lejjebb ennek a négy tanteremnek a hozzá kapcsolódó szaktantermei helyezkednek el. Ebben az épületrészben, ami ugyanolyan magas. Az e fölött két szintben már ehhez a tizenhat-tantermeshez tartozó szaktantermek vannak egy bejárat fölötti összekötő hídon lehet átmenni. Ebből az aulatérből nyílik a tornaterem, ami azért lehet jó, mert hogyha valamilyen rendezvény, évzáró, akármilyen esemény történik, akkor nyilvánvalóan praktikus lehet összenyitni az aulateret a tornateremmel. Úgy már egy tényleg elég méretes, zárt, eső védett felület jön létre. A tornaterem természetesen szétválasztható három kisebb teremre. Az öltözői itt vannak hátul, és itt van szintén ugyanehhez az öltözőhöz kapcsolódva a kis tornaterem. Ha egy emelettel följebb mennek, akkor ebben a szárnyban 5 tanterem van, tehát 16 tantermes épületrész végül is ebben helyezkedik el 6-5-5 elrendezésben. A felső két szinten, ezen és az e fölötti szinten a szaktantermek - 16 tantermeshez tartozó szaktantermek, a szertáraikkal, a vizesblokkjával, a megmaradó vizesblokkal kapcsolódnak. Innen lehet eljutni az aula téren keresztül egy galériás közlekedő sávon, ahonnan be lehet látni a tornatermi részbe, és hogyha akarják az éttermi részbe. Az éttermi rész pedig egy lankás ücsörgős lépcsővel van összekötve a földszinti aula térrel is. Tehát, ha valaki bejön a földszinten az aulába, akkor az közvetlenül ezen a részen föl tud jönni az emeletre, mint egy kicsi kis amfiteátrum az előcsarnokban, a melletti lépcsőn föl tud jönni az éttermi részbe. Ez a szint eltolás egyébként azért volt érdekes, mert egyrészt térileg is egy elég izgalmas dolgot tud adni, ha rendezvény van akár a galériáról végig lehet látni, vagy a kicsi amfiteátrum részről rögtön lehet látni. De azért is volt érdekes, mert a terepviszonyok miatt a két pont között egy jó erős egyszintnyi különbség van, inkább 5 méternyi, mint egyszintnyi. Tehát ha éttermet és a hozzátartozó konyhát nézik, akkor azt nyugodtan föl lehet tölteni erről a szintről rögtön, közvetlenül a külső területről. Tehát egy érdekes csiki-csuki helyzet van, hogy gyakorlatilag egy szinttel lejjebb le tudnak menni, de a konyha feltöltése az egy szinttel följebb is könnyedén meg tud történni. Ez a négy tantermes alatti terület, ami megint abból fakadóan, hogy kb. 5 méter a szintdifferencia, könnyen egy kicsit süllyesztett udvarrészre

nyíló szaktantermekkel négy tantermes lehet a szaktantermi része. Itt egyébként már benne lennének a földben. És a legfőbb szint, az pedig szintén a 16 tantermes iskolának a 6 tanterme legfölül, és újabb kapcsolódó szaktantermek. Így abszolút mindent tud, amit a szabvány szerint kell neki tudni, tehát a megfelelő számú szaktanterem, a méreteiben is, tantermi méretben is tudja azt, amit kell. Egy dolgot nem tud, ami a verzióknak egy hátránya a másikhoz képest, hogyha folyamatos működést akarnak biztosítani az iskolában az építkezés alatt, akkor nyilvánvalóan azzal, hogy elbontják a tornatermet, az éttermet, mert el kell bontani ahhoz, hogy építsenek, ez gyakorlatilag bizonyos periódusban nem fog tudni működni. Van egy olyan fázis, amikor az étterem és a tornaterem, és ez nyilván egy nyári időszak alatt nem építhető meg, tehát lesz olyan rész, amikor be kell zárni az iskolát, mert e nélkül a két funkció nélkül nyilvánvalóan a működtetése problematikus. *(A terveken mutatja az épületet)* Itt van egy pár látványterv. Az egyik amikor a Meggyfa utca felől megérkeznek, és egy lépcsőn felmennek arra a szintre, ami gyakorlatilag a jelenlegi bejárati szint is. Itt van az az új, nagyjából kocka, vagy négyzet alaprajzú épület, ami felső két szintjén a szaktantermeket, ezen a szintjén a 4 osztályos elemi, és az alatta lévő szaktantermeit tartalmazza. Amit itt látnak szemben, ez gyakorlatilag az aula tere, ami itt mögötte, kb. a tereppel analóg módon megy fel a belső térben, ez a nézőtéri rész és a felső részen gyakorlatilag azzal a lehetőséggel, hogy akár a kertbe is ki lehet jönni az étteremből egyébként. Van az étterme, mögötte egy nagyon picit látszik a tornatermi blokknak a hátsó része, ez szintén innen a kis tornaterem sarok felől elnéznek a bejáratok felé, egy kicsit messzebből. Tehát itt azért elég jól látszik ezen, hogy ennek a hátrányai mellett az egyik előnye, főleg ha a másikat látják, hogy egy viszonylag nagy összefüggő zöld területet tud biztosítani és a meglévő fákat sem bántja annyira, mint a másik variáció, tehát egyszerűen szükségszerűség van arra, hogy bántani fogja. Tehát vannak előnyei, a legnagyobb hátránya, amellyel hogy lebontják a meglévő éttermet és a kis tornatermet, tehát nem tudja biztosítani a folyamatos működést. Ez szintén az a Karinthy utca, ami megy föl a sarok felől a levegőből. Az a meglévő épület és akkor ez egészül ki gyakorlatilag előre meg hátrafelé egy-egy szárnyal, itt jutnak el a "B" verzióhoz

**Szakadati László:** Ezt a telket 30-40 éve nézik, úgy veszi észre, hogy egy csomó adottsága nincs kalkulálva. Ilyen: egy hektáros telek, szinte pontosan, körbeépítve házakkal, közeli lakókkal. Nincs talajvíz, mélyépítés is lehetséges, nincs talajvíz a környéken se. Mélyépítés is lehetséges, nincs kihasználva. Állandóan csak felfele mennek. A lapos-tető korlátok a meglévő főépületre gondol csak kizárólag. Egy 50x50-es lukon lehet kiférni, és rendszeresen javítják ezt a lapos-tetőt. Ezt eltüntették végre. Függetlenül a lapostető-magastető vitától. Ne legyen ilyen betegség forrás már. Azon szokták az 50x50-esen kicibálni a kátránypapírt, meg a többi, kínlódnak vele január 5 és 30 között menetrendszerűen a födém mozgásával elszakadnak a papírok, csorog a csillárból a lámpa, és lehet variálni, a környék magas tetős. Tehát számára ez a lapos tető nemcsak azért nem tetszik, mert neki nem tetszik a lapos tető, mert ilyen tömb, kocka, lelkileg riasztó, hanem mert nem is illik a környékbe. A "B" változatban benne van a kis épületen valami kis tetőcske, de a meglévőnél nagyon megfontolásra javasolná, hogy annak orvosolják az egyetlen örökölt problémáját. Zajos a külső pálya helye. Itt csak úgy oda van téve. Minden bizonnyal csak egyszerű illusztráció még az a pálya, de már régen látták, hogy azt a pályát valahogy beljebb kéne tolni be az épületekbe, megfontolandó persze ez is, hogy mit jelent ez az oktatás szempontjából, hiszen ha azt akarják, hogy a lakókat az ne zavarja, ne annyira, akkor viszonylag szélesebb növénytakarót, bozótot vagy fát kellene ültetni, amelyik hatékony, amelyik biztosít egy hatékonyabb zajvédelmet. Ha viszont kint van a szélén, minthogy most is kint van a szélén, ezért minden labdát hallanak a lakók reggeltől estig, és ez nem tartható. A környék közlekedési terheltsége rendkívül nagy, meg kell közelíteni, őskáosz van. Alig tudják kezelni ezt a dolgot. Ezek azok az adottságok, és a hozzá tartozó eddigi negatív tapasztalatok, melyeket valamelyest figyelembe kéne venni. Ezt mondták a lakóknak évek óta, majd amikor eljön az a fázis, ezeket valamelyest figyelembe fogják venni. A Karinthy Frigyes utcáról és a Meggyfa utcáról lehet megközelíteni az iskolát, de az átlóban levő sarokban ott van a Mária királynő utca. El tudja képzelni, hogy valamelyik gyűjtőútról be lehet menni az épület alá, de egy-egy szinten, ahol raktárak, garázs és közlekedési átvezetés lehetséges. Belép az egyik

utcán és kimegy a másikon, hogy ne kelljen bent forgolódni. De itt mindenképpen használni kellene a földben levő szintet, legalább egy szintet, mert ezzel tudnak teret nyerni, és mozgásteret biztosítani a jövő számára, mert kívül minden lehetőségük elfogyott. Tehát ezeket nem látja figyelembe véve ennél a tervnél, és a másikkal szemben, a "B"-vel mindig az van kihangsúlyozva, hogy részben megépíthető vagy nem. Először csináljanak egy jó iskolát, és aztán tegyék csak mérleg alá. Száz évre építünk egy iskolát, nem öt évre, tíz évre, ne azon medítaljanak, hogy vajon át lehet e nyáron építeni. Nem lehet átépíteni egy milliárdos nagyságrendű épületet nyáron. Ne ez legyen a sarokpontja az indulás pillanatának. Számára egyik verzió sem ad megoldást a zajra, a térre, a közlekedésre, a lapos tető korlátaira és a mélygarázsbeli lehetőségekre. A terv ezeket a nehézségeket, illetve ezeket az adottságokat nem dolgozza ki. Fontos megjeleníteniük a lakosság igényét is, nem megvárva, hogy esetleg dühösek legyenek azért, mert elhallgatják, vagy nem mondják az igényeiket. Tudják az igényeiket, igyekezzenek ezt egységes szerkezetben súlyozni ezeket a szempontokat, hogy így alakuljon ki egy harmónia.

**Lente András:** Az első, a lapos-tető, ez alapvetően egy tanulmányterv. Itt azt próbálták megvizsgálni, hogy amit rá akarnak rakni erre a telekre ilyen, vagy olyan módon, hogy lehetséges és készíthető erre két variációt. Azt vizsgálták, hogy mekkora épülettömegekkel, hány szinttel, a szabályoknak megfelelően mekkora felületet letakarva milyen épülettömegek jönnek ki. Tehát elsősorban nem egy design kérdés egy tanulmánytervénél ez a dolog, habár próbáltak egy picit arra is gondolni, ami egyébként egy lapostető-magastető kérdésben is felmerült. De bármilyen lapos tetőt meg lehet csinálni ugyanolyan jóra, mint amilyen egy magas tető, tehát az hogy beázik. Abban van a probléma, hogy soha nem csinálják meg nyilván rendesen, felvisznek egy tekercs kátrány papírt és ráhegesztenek arra a két lukra ahol valószínűleg bemegy a víz, ez mindig így van. Oktatási épületeknél meg általában így van, kevés a pénz, nem egyszerű emiatt karban tartani őket. Nyilván egy ilyen milliárd fölötti beruházásnál az, hogy most egy meglévő épület tetejét megcsinálják, amikor amúgy is "A" kategóriájú épületet akarnak építeni energetikailag, nyilvánvalóan azt jelenti, hogy az egésznek új vízszigetelése, hőszigetelése, mindene elkészül. Tehát biztos, hogy megcsinálható jól, ez ma már nem egy ördögtől való dolog. A 70-es években ez még valóban sokszor nem sikerült. A parkolás volt a másik észrevétel. Itt egyébként el kell mondani, hogy a jelenlegi állapotban is, ha az OTÉK szerint kiszámolják, akkor 70 darab gépkocsinak kéne elférni. Ennek töredéke fér el jelenleg is. Ennél a variációnál egyébként, ha jól emlékszik, akkor talán 10 darab gépkocsi növekményt jelent, mert a tantermi területeknek a nagysága a jelenlegihez képest egyébként minimálisan nő meg. Amivel az épület nagyobb, vagy jelentősen nagyobb, az a szaktantermeknek a megléte, ami eddig most nem nagyon megoldott az épületben. A közösségi tereknek a megléte, az aula tereknek, az étteremnek a normálisabb méretezése és a jó nagy tornaterem. Tehát ezek a területnövekmények nem okoznak sem gyerekszám növekményt az épületben, sem a tanterem által számított négyzetméter növekményt sem, vagy legalábbis nem jelentősen. A gépkocsi parkoló számot egyik esetben sem az OTÉK szerint számított értéken tartják. Annyit tudtak tenni a jelenlegihez képest, hogy az utcán megnövelték a parkolók számát, ami nyilvánvalóan nem egy optimális megoldás, sokkal jobb lenne a telken belül, pl. az említett mélygarázsban. De a reggeli nagy csúcsnál, amikor hozzák a gyerekeket és rakják ki az autóból, az a világ egyetlen pontján sem mélygarázsban oldják meg, más a világ gazdagabb országaiban sem. A terep alatti részek azért eléggé ki vannak használva jelenleg is, hiszen az egész egy darab padlószinttel bíró dolog. Tehát ott, ahol 5 méterrel följebb vannak, azon a sarkon, a tornatermi résznél ez már egy 3 és fél, 4 méterrel a föld alatt van a padlója a tornateremnek. Tehát ami egyébként egy bázikusan magas tornaterem, az így már csak egy közepesen magas, egy két szint magas épületként jelenik meg, ami azért már nem családi ház magasságú, de nem egy gigantikus ügy. Ennyiben azért ki van használva a föld alatti rész, nyilvánvalóan meg lehetne oldani, ha akarnák, hogy ott, ahogy bejönnek, más pozicionálásnál biztos ki lehetne alakítani geometriából is egy mélygarázst. Azért nem csináltak a telken belül több parkolót, mert a facsoportok, a sportpálya mellett, azok nagyon szép, nagy, és jó állapotú növényzettel bíró területek. Ezért a sportpályát nem nagyon mozdították el arról a területről, ahol most is van. A zöld sávot jobb biztosítani, az iskolások

számára. Az iskolásoknak biztos az lenne jó, hogyha az aulatérhez közel lenne, kimennek az aulából és ott van a zöld terület. A lakók szempontjából nyilván nem optimális, hogyha a pálya túlságosan rácsúszik az épületre, de mozgatható, tehát ezt bárhogy meg lehet változtatni, hogy hol legyen. Gondolkodtak azon is, hogy föltegyék a sportpálya tetejére, mert akkor nyilvánvalóan sokkal nagyobb zöld területet lehet csinálni. Ezt nem ők találták ki, a világban már létező dolog. A „B” verziónál meghagyták a meglévő épületet, éttermet és a meglévő tornatermet, ezeket összekötötték egy közlekedő résszel, amelyik még most is megvan. És ahol a kis tornaterem van, gyakorlatilag annak a folytatásában megtoldották egy szárnyal, és ugyanúgy, ahogy az előzőnél is, egy picit kisebb, de kb. azért nagyjából ugyanakkora szárnyal a Meggyfa-Karinty sarok felé is. Ebből azért egy pár dolog rögtön látszik. Látszik, hogy attól, hogy ez a kistermi meglévőség behatárolja ennek a vonalát, tornatermet csak így lehet már elhelyezni, ilyen irányba nem fér el, ezért jobban rámásznak a Meggyfa utca felőli telekhatárra, így az előzőnél közelebb vannak, így azok a fák, amiket ott őrizgetnek, azok most oda esnek. Ugyahogy itt tagoltabban van meg a zöldterület, nem sokkal kisebb mint a másiknál, azért kisebb, de nem sokkal, a telek beépítettsége így meghaladja a korábban, vagy a jelenleg érvényes szabályozásban lévő 40 %-ot, azt hiszi 435 lesz. Tehát nagyjából 3 %-kal nagyobb a beépítettség az előzőnél, annyival kisebb a zöldfelület is. A működése az nagyon hasonló. A tantermek, 16 tantermes iskola van itt és az a különbség, hogy amíg a 4 tantermes iskolát a másiknál ebbe az épületbe tették, a két alsó szintre, itt ebbe az épületbe tették teljesen függetlenül az épülettől és egy abszolút önálló bejáratot tud kapni a Meggyfa utca felől. Úgy működik a két intézmény, hogy össze van nőve. Nyilván közösen használják a tornatermet, de akár használhatja a 4 tantermes ezt is, a 16 tantermes ezt, így is meg lehet bontani és akkor nem használják még azt se. Az éttermet közösen használnák. Alapvetően két majdnem teljesen független intézmény van összetolva egymáshoz. Így is egyébként ki tudja elégíteni az összes szabványban előírt helység igényt, ami a 16+4 tantermeshez kell. Vannak még olyan izgalmas dolgok benne, hogy van egy kis saját kertje a tornaterem és e között az új szárny között, ami gyakorlatilag a 4 tantermes iskolának egy kicsi kis belső átriuma, vagy kertje, egy teljesen szeparált rész. Még egy emelettel följebb gyakorlatilag ugyanazok a dolgok ismétlődnek. Van egy erős budapesti utcaszélesség, itt biztos nagyobb távlatok vannak, de azért ez nagyon sok mindenre alkalmas egy ekkora szélességű hely, hogy a kicsiket kiengedjék úgy szünetben, hogy védetten tudjanak kint levegőzni. Ez a saját önálló bejárata, a Meggyfa utca felől külön lehet följönni. A két intézmény összekötődik belül, át lehet menni egyikből a másikba Van ez az örömteli fél, vagy örömteli magas-tető kezdemény. Neki sok baja nincs a 3 szintes 70-es évekbeli épületekkel, lehet rárakni tetőt is, meg zöld tetőt is.

**Barcza Jenőné:** Meggyfa utca 46. szám alatt lakik. Ez a kép nagyon jól példázza, hogy ez a zöld terület, amire az önkormányzat 500 gyereket akar kiengedni - 16+4 tanteremmel -, hogy az mire elég. Semmire. Ugyanis a zöld területben nem lehet, a pihenő-játszó területbe nem lehet belevenni a sportudvart, ami le van flasztrozva, így kéne 3 m<sup>2</sup>-nek lenni minden gyereknek. Embertelen körülmények között, ők látják, ott élnek. Most lényegesen nagyobb az udvar. A gyerekek most ott játszhatnak, ahol hátul van a sportterem, ahol az a sárga épületrész van, ott gyönyörű, árnyas fák vannak, ugró van, homokozó van, oda most telepítették a szép játékokat, ez mind megszűnik. És így is túlszűfolt az udvar, pedagógusokkal beszéltek, meg lehet örülni a hangtól, meg azon a részen koncentrálódna most a későbbiekben még inkább a zaj. De ez csak az egyik észrevétel. A másik, szeretné megkérdezni a polgármester úrtól, hogy az utolsó testületi ülésen úgy álltak föl, hogy nem döntenek ebben a projektben, mert visszaadják tervezésre, hogy lehet parkolókat építeni az iskola területén belül? Milyen a forgalomtechnikai terv? Hogy lehet megoldani? Nem tudja, hogy itt azonnali határidő volt, hogy abba készült-e el valami, vagy arról változtatlanul semmi nincsen, hiszen ez egy nagyon kritikus pontja ennek a résznek. Tehát ezek szerint nem? Jó. Körbejárták a lakókat, 70 családnál voltak. A lakók fel vannak azért háborodva, mert ugyanis azzal lett elintézve, hogy itt most már ez így megy tovább, mert nem tettek észrevételt. Ez a terület 50-60%-ban nyugdíjasok, ötven fölöttiek. Ebből látszódik az, hogy nem itt van igény az iskolára. Ezek az emberek nem nézik az internetet, nem tudtak tájékozódni, és azt mondják, hogy mivel nem tájékoztatták őket, most kérik a tervezett iskolabővítés leállítását.

Szó szerint mondja el, amit ők mondtak, mert ugyanis ez az iskola, ha százszor kell, akkor százszor elmondják, nem idevaló. Ez egy kis családi házas övezet, tessék kivinni ezt az iskolát a lakóparkba, ne kelljen a gyerekeket utaztatni, bár ezt már leírta, elnézést, de nem tudja, hogy lesz-e foganatja. Az életminőség romlott az ott lakóknak, a családi házak állapota, náluk reped a plafon, mert annyi gépkocsi jár. Ha bármelyiküknél naponta 350-400 gépkocsi fordulna meg azért, mert felhozzák a gyereket, és hazaviszik a gyereket. Kérdezi, kinek jó ez? A lakóknak nem jó, a gyerekeknek nem jó, mert utaztatják, a szülőknek nem jó, mert benzinköltség, fel kell hozni, idegeskednek, és ugyanakkor ez a hatalmas épület, és a gyerekeknek se lesz jó, mert sokkal rosszabb körülmények, igaz, hogy egy új épületben lesznek, de az udvaron, semmi udvaruk nincs. A lakók azt mondták, hogy tolmácsolja, hogy ők igenis ahhoz ragaszkodnak, amit nekik megígértek évekkkel ezelőtt. Hozták a konténereket, lakossági meghallgatás volt. Azt mondták, hogy átmeneti, mert épül a Szily kastélyban, épül a lakóparkban. Azt kérik, hogy ezek a konténerek ne épüljenek be, mert akkor életük végéig állandósul ez a forgalom, amit nem fognak tudni megoldani, a gyerek létszáma, hogy 500 gyerek fog ott ezen a pici területen sportolni, a harmadik kifogásuk volt a lakóknak, nagyon soknak, főleg a Mária királynő és a Zsigmond király felé, a hatalmas, két emelet magasságú sport tornaterem. Ez a teraszuktól körülbelül 10 méter távolságra van. Nem tudják elfogadni, hogy nekik ilyen életkörülmények között kelljen élni. Ki lesz adva a sportlétesítmény, ebbe este tízig focizni fognak, az ablakon úgy fogják hallani, mintha a fülükön rúgnák a labdát, és hétvégén is állandósulni fog a forgalom. Most legalább hétvégén nagyjából csend van, egyszer, kétszer van kiadva az a kisméretű tornaterem. Elszántak a lakók, az előtte itt beszélő Fábrián úr a pénzéért küzd, mert ő veszíteni fog. De ők azért küzdenek, hogy ott normálisan tudjanak élni, nem tudja, hogy ezt mért nem lehet megérteni. Itt csökkennek az ingatlan árak, aki idejött nem egy húsz tantermes iskola mellett vett lakást! Egy nyolc tantermes, szellős, átlátható, fás iskola mellett. Majd akkor ők is indítsanak kártérítési pereket, hogy csökkentek az ingatlanaik értéke? Nem lehet élni, olyan szmog, olyan bűdös van, a gépkocsik miatt por van, egészségtelen, nem lehet kimenni a teraszokra, kertekbe. Kezdenek el pereskedni? Kérik a lakók és menjenek tovább, abban az esetben, ha nem sikerül megállítani a projektet. Ez egy gyönyörű iskola félreértések elkerülése végett, de nem ide. Megnagyobbítva uszodával meg mindent a lakóparkba, ott tíz méteres járdák vannak a lakóparkba nem hat métereseek. Évekig jártak az önkormányzat nyakára, hogy oldják azt meg, hogy ki lehessen nyitni az ablakot az iskola mellett lakóknak, mert ott pattog a labda órákon keresztül. Tessék eljönni, tessék kipróbálni. Önök se túrnék. Tessék egy kicsit gondolkodni a lakók nevében és elhangzott megint. Tudja, hogy frázis, de a lakókért vannak a képviselők. Vannak szlogenek, hogy jó itt lenni. De kinek? A lakóparkosoknak, azért mert ide kell hozni a gyerekeket minden nap, nekik meg azért, mert sajnos ezt kell nekik elviselni.

**Tarjáni István:** Azzal kezdené, hogy nem tudja, ki ígérte, hogy azok a konténerek ideiglenesen kerülnek oda. A konténerek tudomása szerint 2009-ben, vagy még korábban kerültek oda. Felelősséget vállalni a 2010 utáni évekért tud, abban a részben, amiben nekem felelőssége van. Jelenleg ezen a területen ilyen méretű iskola működik azóta. Tehát 6 éve nagyjából ilyen nagyságrendű iskola működik ott. Gyakorlatilag nem iskolát bővítenek, hanem az iskola működésének a feltételeit igazítják egy normális, vagy annál jobb állapot felé. Ő nem találkozott olyan biatorbágyi polgárral, aki ne szeretett volna iskolát, de ne a lakása mellé, hanem valahová máshová szeretett volna. Eddig bárhová terveztek iskolát, mindig megjelentek az iskola mellett lakók, hogy ők ezt sérelmezik, és kártalanítási igénnyel fognak fellépni, a lakóparkban is természetesen. Tehát csak azért hogy tiszta legyen a lakópark az egy milyen hely. Ezek szerint az észrevételek szerint az önkormányzat mezőgazdasági területen építhetne a legmegfelelőbbben iskolát, hiszen ott lakások nincsenek és busszal oda vihetné a gyermekeket. Biatorbágyon van valami hasonló, tehát ott egy ilyen gazdasági környezetben építették az iskolát, ott nincs lakossági tiltakozás, de lakók sincsenek. Úgy gondolja, hogy élhető egy település akkor lesz, hogyha iskolák is vannak benne, és azok a lakóterületben helyezkednek el. A gyermekkorában iskola mellett élt, ott is nőtt fel, nem emlékszik arra, hogy bárkinek abból problémája lett volna, hogy ott iskola működik, azon a területen. Azt tudja mondani, hogy ígéretet nem tettek arra, vagy legalábbis

ő nem tett arra, hogy ezek a konténerek azért kerülnek ide, mert majd valahova ezeket átszállítják. Örökölték ezeket a konténereket, és szeretnék eltüntetni őket. Ez az önkormányzat szándéka, és megfelelő kulturált környezetet biztosítani az oktatásnak. Ennyit tud erről mondani, nyilván ebben nem lehet mindenkinek kedvező döntést hozni. Egy döntésnek mindig vannak olyan elemei, amelyekről valaki úgy érzi, hogy hátrányosan érinti, vagy netán valóban is hátrányosan érinti. Nekik a település egészének az érdekeit kell egy iskola esetében figyelembe venni. Egyébként erre a koncepció terv 2011-ben készült el, benne van a három helyszín, vagy talán négy, most nem emlékszik pontosan, de benne van a Karinty utcai iskola épület. Ezt hajtják most végre.

**Barcza Jenőné:** Csinálnák meg akkor azt a koncepciót, nem is lenne akkora nagy fellázadás. Ugyanis 2011. május 26-án fogadták el azt a koncepciót, ami a hosszú-távú oktatási intézményekkel foglalkozott, valóban ott három szerepelt és 16 tantermes iskola van beépítve, de most nem arról van szó. Most 20-ról van szó, nem mindegy. 100 gyerek is 100 gyerek. Sőt, amikor utána volt egy közmeghallgatás ott a - vissza lehet nézni - a lakóparkban élők követelték, hogy ott legyen legelső alkalommal. Tehát ne a városon belül kezdjenek el iskolát bővíteni, hanem kint, mivel ott élnek a gyerekek, gyalog átmehetnek. És utána meg lehet csinálni a másik hármát is, hiszen itt is volt iskola, ott is volt iskola. Tehát elnézést polgármester úr, ne egy területre akarjon 500 gyereket rányomni, amikor 1000 tanulója van Biatorbágnak. Ha még van másik két iskola és van kijelölve egy ingatlan, akkor tessék megosztani. Miért arra területre kell rányomni? Nem fogják elfogadni. Lehet, hogy kicsit indulatos, de ők élnek ott, és hat éve egyre rosszabbak az életkörülmények. Jöjjenek ide mind a 130-an? Eljönnek! Vagy 200-an? Akkor meg tudják győzni, hogy nem csak azért, hogy mert ők nem szeretik az iskolát. Nem erről van szó. 16 tantermes iskola volt betervezve. Szó se volt 20 tantermesről.

**Tarjáni István:** Döntsék el, hogy szeretnék ott iskolát, vagy nem. Mert ott az első javaslat az volt, hogy vigyék a lakóparkba. A második javaslat az volt, hogy a 16 tantermes az elfogadható. A harmadik javaslat megint az, hogy akkor vigyék a lakóparkba. Tehát itt valami egységre kellene jutni. Egyébként nem véletlenül lett 16 + 4, mert közben volt egy oktatás átszervezés 2014-ben az emlékei szerint, amikor egyből kettő általános iskolát hoztak létre, ahogy a nemzetiségi tagozatból önálló iskola lett, és megmaradt a Biatorbágyi Általános Iskola általános tantervűnek, és a 4 tanterem az azért van itt, hogy a Torbágyon élőknek is legyen lehetőségük nem nemzetiségi iskolába íratni a gyermekeiket. Ne kelljen buszoztatni, vagy szállítani valamilyen módon a település másik részére. Ezért van még itt 4 tanterem. De jelenleg is ott van, tehát nem növelik a tanteremszámot, jelenleg pontosan ugyanennyi gyermek jár oda. Csak ennyit szeretett volna kiegészítésképpen mondani, egyébként nem ő dönt, a testület dönt, neki egy szavazata van a testületben.

**Barcza Jenőné:** A 16 tantermet csak azért mondta, mert ez van a tervükben. Akkor annál többet semmiképpen ne csináljanak. Az ott lakóknak a fő kérése az, most is az, hogy ott legyen iskola, ahol élnek a gyerekek. És azt az iskolát meg fogják tudni tölteni a lakóparkban élő gyerekekkel. Nem össze-vissza beszélnek. Nekik az is nagyon jó, ahogy így van. Fölújítják, lesz egy kis nemzetiségi iskola, semmi baj nincs. Legjobb lenne az az életüknek, de ők vannak annyira korrektek, hogy elismerik azt, hogy valóban volt egy 16 tantermes koncepció, ha azt akarják megvalósítani, akkor azt mondják, hogy ám legyen. De hogy annál többet, és ide bebetonozzák a plusz tantermeket, azt nem. Tessenek elkezdni kint építkezni, nagyon sok helyen hallják, csak nem tudja, hogy miért nem mozgolódnak a lakóparkban, nagyon-nagyon akarják az iskolát. Csak nem érnek rá vele foglalkozni, vagy belefáradtak.

**Kecskés László:** Nem csak az ő jó kedvünk diktálja, hogy hova építenek iskolát illetve hova nem. És azt sem, hogy hány tantermet, illetve hányat nem. Bizonyos igényeket ki kell elégíteni a jelen tanterem számokkal illetve a jelen helyeken lévő iskolákkal, ha úgy, hogy nem tudnak építeni csak konténereket mellé rakni, akkor úgy. Ha úgy, hogy felújítani, mint ahogy ezt a biai általános iskolában teszik, akkor úgy. Azok a tervezett iskolaépületek, amit

Őn mond, vagy iskola helyek, azok még nem alkalmasak arra, hogy az építkezés egyáltalán meginduljon. Nem rajtuk múlik. És az építkezés nagyságrendje sem olyan, hogy azt az önkormányzat a szivarzsebéből csak így ki tudná rántani. Az iskola építése az állami feladat. Hogy hova és mikor épít az állam iskolákat, az pedig az ő döntésétől függ. Szeretnék, hogyha ez mennél hamarabb megvalósulna, szeretnék ha már a biai oldalon az egykori szakmunkásképző intézetnek a háta mögé tervezett iskolájuk már állna. Ezeket mind szeretnék. Szeretnék, hogyha már fölszabadulna ez a nyomás onnan is, amit Ön mondott. Át lehetne a terhet rakni erre az újabb építésre, de még nem tartanak ott, mert még az állam ezt nem tudta megépíteni nekik. Nagyon várják, és a nyugati lakóterületen lévő tervezett iskola helye, helyének egyáltalán az átminősítése, és az ezzel kapcsolatos földhivatali procedúra is éppen az így végig szenvedett településszerkezeti eszközök, településrendezési eszközöknek az elfogadása és hatályba lépése után lehetséges. Tehát vannak olyan sorrendek, amiket nem lehet megelőzni, bár nyilván, aki ezeket nem tudja, az könnyedén mutogat erre vagy arra a helyszínre. A lehetőségeiken belül próbálnak gazdálkodni, és ezek a rendelkezésre álló területek a meglévő iskoláik. Az már egy extra volt, hogy most már egy NKA pályázaton a Sándor Metternich Kastélynak az egykori tsz. szárnyát tudják munkába venni, és ott is újabb, újabb tantermekeket kialakítani. De az sem most lesz, annak az átadása is majd átnyúlik egy kicsit később, tehát ebbe a mostani tanévkezdésre ez nem fog rendelkezésre állni.

**Barcza Jenőné:** Jogerős építési engedély van, két év pereskedés után jogerőre emelkedett. Jövő év januárjában lejár. Miért nem kezdi meg az önkormányzat?

**Tarjáni István:** Mert nincs rá 3,5 milliárd forintjuk.

**Barcza Jenőné:** És erre van 2,5 milliárd? Miért nem kezdik meg a Szily-kastélynál az építést, amikor jogerős kiviteli tervek vannak. 2 év pereskedés után. Akkor arra tessék fordítani a 2,5 milliárdot. Ne pedig erre, ahol még sehol nincsen, csak egy projektterv van még. Azért mondja, ez sokkal kisebb készütségi fokban van, ez az iskola, mint a Szily-kastély. Nem mindegy az államnak, hogy melyiket finanszírozza? Ott kész vannak a tervek, akkor tessék arra fordítani, és ne itt elkezdni egy új iskolát, még tervezetési szinten sincsen. Ezt is megkérdezték egyébként a lakóktól?

**Tarjáni István:** Két ütemre bontották az engedélyezési eljárását az új 16 tantermes iskolának. Az első ütem kiviteli tervei, és engedélyes tervei állnak rendelkezésre, a második ütem tervei, tervezetése folyik jelenleg. Tehát a két ütemet praktikus egyben indítani, mindaddig, amíg a második ütem tervei nem állnak rendelkezésre nem is indítható, de egyébként nem felejtkeztek meg róla, hiszen nyilván előrébb jár. Akkor hadd tájékoztasson arról, hogy milyen lépéseket tettek ez ügyben. Az építési engedély megszerzését követően, amit már az első ütemről kértek megérkezett, tehát írásbeli kérést küldtek az országgyűlési képviselővel közösen a miniszterelnökséget vezető miniszternek, aki ezt továbbította a fejlesztési miniszternek, és éppen a napokban érkezett rá válasz, hogy a következő oktatásfejlesztési csomag tárgyalásakor figyelembe fogják venni. Minden iskolaépítés az egy kormány döntés eredményeképpen valósul meg. Tehát a szóbeli ígéret mellett most már van egy írásbeli ígéretük is. Ez a 16 tantermes iskolára vonatkozik. Egyébként szóbeli ígéret erre is van. Tehát tulajdonképpen azt tudja mondani, hogy a kettőre együtt, egy csomagban próbálnak meg forrást szerezni. Egyelőre írásos válasz az új iskolára érkezett, erre pedig akkor lehet érdemi választ kapni, hogyha le tudnak tenni valamit az asztalra. Egyébként azért történik a vázlattevé készítése, hogy le tudjanak tenni valamit az asztalra és egy költségbecslést mellé tudjanak tenni. És erre lehet válaszolni, hogy igen, nem, később, valamikor. Ahhoz, hogy bármilyen választ kapjanak egy fejlesztésre, ahhoz meg kell fogalmazni a fejlesztést, ez történik most.

**Lente András:** Van egy építési szabályzat, ami ennél sokkal durvább beépítést is lehetővé tesz ezen a telken, 40% jelenleg is, de a szintterületi mutató, amit most már mindenki tudja, hogy mi, a szintterületi mutató, az pl. 1,6-ot ír erre a telekre, ez meg 0,77, tehát egy ennél

sokkal intenzívebb erőteljesebb beépítést engedne meg. Ők nem ebbe az irányba próbálták vinni a dolgot, tehát lehet nagyobb kertet csinálni, ha magasabb épületeket csinál az ember. Itt van ez a 3 szintes is, lehet tetőteret rakni rá, akár még be is lehet építeni elméletileg a tetőteret, akkor rögtön fölszabadul máshol hely a telken, tehát lehet intenzívebb, sűrűbb, tömörebb épületet csinálni, de az óhatatlanul magasabb, erőteljesebb épületet is jelent. Megpróbálták mindenhol ennél a maximum három szintnél, lehetőleg ennél a tíz méter körüli magasságnál maradni és nem kihasználni azt a 12,5-öt, amit enged a szabályzat is. De nyilván ez egy koncepcióterv, egy tanulmányterv. Ez nem jelenti azt, hogy az épületnek pont ilyennek kell lenni. Ez egy vizsgálati anyag arra, hogy az elhelyezését lássák, ha meghagyják az épületrészeket, akkor meg lehet-e csinálni. A parkoló tényleg egy jó kérdés. Szomorú hogy mindenki autóval hozza iskolába a gyerekeit, de igen, ezt tudomásul kell venni. Hogy ha reggel 300 autó jön az nem egy jó dolog és valamit ki kell találni hogy ezek normálisan tudjanak legalább megállni az iskola előtt. Legjobb lenne, oda se mennének vagy csak sokkal kevesebben mennének oda és lenne kisbusz, ami áthozza a gyerekeket a város egyik feléből a másikba. Ez tényleg egy igény vagy jöjjenek gyalog vagy biciklivel, vagy akárhogy, de nyilván ezt nem lehet erőn túl befolyásolni. Ha kell, akkor meg kell oldani a parkolást. A telken belül nyilván lehet több parkolót csinálni az ott dolgozóknak és ez abszolút érthető is. Nem csak jogszabályilag, hogy OTÉK előírás és e mellé még tényleg egy praktikus, épkezésláb dolog.

**Szakadati László:** Csak annyit mondana nagyon röviden, hogy az adottságokat. Tehát, hogy a tervezők az adottságokat legalább használják ki ami adott. Tehát az, hogy nincs talajvíz, lehetséges a beépítés. A lapos, nem magas, lapos tetős környék, legalább a két iskola tömb fölé. A régi azért mert olyan amilyen, az új meg hogy illeszkedjen. a zajos külső pálya, illetve a zaj hatása a környékre fontosak, hogy minimalizálják, és a környék közlekedési terheltségén valamennyit enyhítsen ez az iskola maga. Az által, hogy bizonyos forgalmat belülré húz be. Lehetővé teszi, nem mindegy egyébként, hogy 20 pedagógus hol parkol. Vagy jön egy festő, jön egy szerelő, jön egy villanszerelő, jön egy gondnok, és itt mit csinál megint az utcán. Tehát az sem mindegy, hogy ezeket legalább fontolják meg, és próbálják beépíteni Fontos szempont, hogy zöldsáv legyen. Ha 20 terem lesz, 25 fővel számolva, bár nincs eggyel, általában nincs 25 tanuló egy osztályban átlagosan, 20-25 között van, tehát durván ez egy 400-450 fős iskola lesz. Fontos, hogy az önkormányzat tulajdona, és azt kell látnia a lakóknak, hogy Biatorbágnak kevés a saját tulajdonú, közcélra alkalmas ilyen méretű telke, ezért mindegyikhez ragaszkodnak, ami már az övék.

**Tarjani István:** Egy ilyen tanulmánytervnek a legalapvetőbb célja, ahogy a tervező urak is említették, azt tisztázza, hogy lehetséges-e vagy nem, amit szeretnének. Ez eldőlt. Több verzióban is lehetséges. A következő, hogy akkor válasszanak ki a lehetségesek közül számukra elfogadhatót, ami nem egy végleges verziót jelent, hanem azt az irányt, amilyen irányba szeretnének menni. És a harmadik legfontosabb, ugye amiért az egészet csinálják, hogy valamilyen forrásért tudjanak folyamodni, ahhoz pedig ezt le kell tenni ezt a dokumentációt, valamelyik verzióban. A "B" verziót támogatja hasonlóan a főépítész úrhoz, hiszen sokkal több szempontból előnyös a számukra. Az iskola működése fenn tud maradni, alacsonyabb épületek valósulnak meg. Jobban illeszkedik a környezetéhez és kevesebb környezetkárosítást végeznek, nyilván olcsóbb egy meglévő épületet kiegészíteni, mint nagy részét elbontani és újat építeni, tehát ár szempontjából is kedvezőbb. Ezeket a szempontokat egyébként, amik itt elhangzottak, ezeket figyelembe lehet venni. Javasolja a bizottságnak, hogy a „B” változatot támogassa, hogy még ebben az évben valamilyen forrást tudjanak hozzá rendelni. Ennek az a feltétele, hogy még szabadságolás előtt ezt a dokumentációt a megfelelő helyre el tudják juttatni. Ehhez egy döntés kell, ami nem végleges döntést jelent, hanem egy irányt, hogy ezt szeretnék, körülbelül ilyen áron, ahogy mondta ehhez egy kormánydöntés kell. Tehát ezt el kell juttatni arra a szintre, ahol ez a döntés megszületik.

**Szakadati László:** Ő viszont az "A" tervet javasolná, bármennyire furcsa, hogy most ellent mondanak egymásnak. Nem indokolatlanul, ilyen méretű belenyúlás egy telekbe, egy

épületbe, semmiképpen nem lesz költségcsökkentő. A régi épületeknek a csontváza marad, nem biztos, hogy hozadéka lesz, kisebb a mozgásterük, a pálya automatikusan visszamarad a lakók felé, tehát nem sikerült azt a szempontot érvényesíteni, hogy valamelyest védettebb, zajvédelmet alakítsanak ki. Sokkalta jobban beszűkítik magukat. 100 évre építenek iskolát, ne ez legyen a fő szempont, hogy most éppen ez relatív a 10 százalékkal olcsóbb lesz-e, mert hogy többről nem lehet szó, ebben biztos. Ez olyan méretű belenyúlás ebbe az iskolába, csak hogy jelezze, hogy az egyik kisterem és a kazánház már tanteremnek van a jelenlegi kiszemelve, ami nem baj, mert ez csak egy koncepcióterv, de hát ezeket majd pótolni kell valahol másutt. Tehát nagyon-nagyon sokféle beavatkozás lesz ezen a területen, és ez a B változat, mint egy megtartandó értéket nem fogják meghozni a gyümölcsöt, legalább is ő ezt így ítéli meg. Az "A" változatot azért látja jobbnak, mert nagyobb mozgásteret ad, és nem növeli számottevően, érdemben nem növeli a költségeket szerinte. Az, hogy nem lehet megépíteni külön-külön ezt a két részt, abban is biztos. Nem lehet megépíteni ezt az iskolát ilyen darabokban, onnan el kell költöznie a gyerekeknek arra az időre, amíg ez elkészül.

**Barcza Jenőné:** Kéri, hogy ne vessék el a 16 tantermeset bármennyire is készen van már a terv, mert tovább fognak menni. Nem fogadják el a lakók azt, hogy ez állandósuljon a környéken az 500 fős iskola, és hogy az, hogy még csak érdemben sem tárgyalnak, hogy milyen más variációk lehetnének, hogy itt valóban csak egy 16-os legyen és oldják meg máshol, addig amíg el nem indul a Szily. Úgy látszik bárhol máshol nyugodtan lehet húzni, ez a terület nem tudja miért, itt nagyon akarják. Ezt kérdezték a lakók is. Miért erre a területre? Kinek fűződik hozzá érdeke, hogy ott épüljön föl ez a legnagyobb iskolája a városnak.

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt a vitát lezárta és először Tarjáni István javaslatát, azaz a „B” változatot tette fel szavazásra.

### **Szavazás**

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

**Biatorbágy Város Képviselő-testülete  
Településfejlesztési Bizottságának  
124/2016. (VI. 29.) 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 a tervek közül a "B" verziót támogatja.

**Kecskés László:** További hozzászólás nem volt, 19:38 perckor az ülést berekesztette.

kmf

Kecskés László  
levezető elnök

Sólyomvári Béla  
bizottsági tag