

J e G Y Z Ó K Ö N Y V

a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. December 05.-i üléséről

Az ülés helye: Budaörsi Polgármesteri Hivatal (Budaörs, Szabadság út 134.) II. emelet, nagyterem

Jelen vannak: Stift Nándor elnök, dr. Bakó Krisztina, Molnár Gábor, Gáspár Béla képviselők, Premecz Enikő, Lakits György és dr. Vándor András külsős tag

Igazoltan távol: Lakits György külsős tag

Jelen voltak továbbá: dr. Bocsi István Jegyző, Biró Gyula alpolgármester, Vágó Csaba Kabinetvezető, Erdős Károlyné Jegyzői Iroda vezető, Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető, Barta Gáborné Pénzügyi irodavezető, Csík Edina főépítész, dr. Benis Péter Vagyongazdálkodási osztályvezető, Löfler Dávid képviselő, Halag Mónika (Btg. Kft.), dr. Bakos Anita(Immochan), Kunzer Mária Ella(Immochan) , dr. László Jenő(Immochan), Ferik Tünde (Völgyzugoly Műhely Kft.)Südi Beáta (Völgyzugoly Műhely Kft.), Korsós Renáta (Völgyzugoly Műhely Kft.), Tóth Attila (Völgyzugoly Műhely Kft.)

Jegyzőkönyvvezető: P. Berecz Anita

Felkérte dr. Molnár Gábor bizottsági tagot a jegyzőkönyv hitelesítőjének, dr. Molnár Gábor bizottsági tag bizottsági tag *jelezte, hogy vállalja a jegyzőkönyv hitelesítését*, melyet a bizottság **6 egyhangú igen** szavazattal támogatott.

Az elnök ismertette a meghívón szereplő napirendi pontokat. Levételre javasolja az alábbi, meghívón szereplő napirendi pontot:

9.) Utólagos csatlakozási, és víziközmű-fejlesztési hozzájárulás meghatározása, beszédese 2017. évtől

Jelezte, hogy az 1.), 3.) 5.) 6.)16.) napirendi pont anyagai később készültek el, de kéri, hogy maradjanak a meghívón. A bizottság **6 igen** szavazattal támogatta a javaslatot.

Sorrendre vonatkozóan javaslata, hogy bár a harmadik napirend zárt ülés, de kéri, ez maradjon harmadik napirendi pont a tárgyalás során. A továbbiakban a meghívó szerinti:

6.) A BTG Nonprofit Kft. számára nyújtott tagi kölcsön rendezése

10.) Közszolgáltatási keretszerződés V. számú módosítása

16.) A BTG Nonprofit Kft. Tőkeemelése

18.) BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK - Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre (volt PVCSV, kenyérgyár)

napirendi pontokat javasolja az 5.) napirend után tárgyalni. A javaslatot a bizottság **6 igen** szavazattal támogatta.

Végezetül javasolta a már említett 3.) napirendi ponton kívül (A 2016. évi beruházási hitel felvételével kapcsolatos döntések meghozatala) zárt ülés keretében tárgyalni a 17.) [“Budaörs, Törökugrató 34. szám alatti lakos panasza \(növényültetési távolságok betartása\) és a X-4880-6/2016 számú határozat elleni fellebbezés”](#) című, valamint a 23.) [“Döntés a Budaörs, Puttony utcában található, 8818/3 helyrajzi számú ingatlan 424/1014 tulajdoni hányadának értékesítéséről”](#) c. napirendi pontokat.

A bizottság a zárt ülésre vonatkozó javaslatokat szintén **6 igen** szavazattal támogatta.

A bizottság így a fentiek szerint módosított napirendet **6 igen** szavazattal elfogadta.

247/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A

Napirend:

Testületi hatáskör:

- 1.) Budaörs Város Önkormányzat 2017. évi költségvetési koncepciója
- 2.) Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetésének I-III. negyedéves végrehajtásáról szóló beszámoló
- 3.) A 2016. évi beruházási hitel felvételével kapcsolatos döntések meghozatala – **(Zárt ülésen)**
- 4.) Döntés a Budaörsi Rendőrkapitányság támogatásával kapcsolatosan
- 5.) Budaörs Kereskedelmi Parkjának (Auchan) TSZT és HÉSZ módosítása, Településrendezési Szerződés, Települési Tanulmányterv (Bizottsági hatáskörben)
- 6.) A BTG Nonprofit Kft. számára nyújtott tagi kölcsön rendezése
- 7.) Közszolgáltatási keretszerződés V. számú módosítása
- 8.) A BTG Nonprofit Kft. Tőkeemelése
- 9.) BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK - Budaörs, Bretzföld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre (volt PVCSV, kenyérgyár) (Bizottsági hatáskörben)
- 10.) Az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet módosítása
- 11.) Budaörsi csatornaközművek 2017. évi felújítási és rekonstrukciós terve
- 12.) Budaörs, Szabadság út 142/1. fsz.2. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbítása
- 13.) Döntés a Budaörs, Farkasréti út 54. 2687/2 hrsz-ú ingatlan bérletének újabb meghosszabbításáról
- 14.) Döntés a Budaörs, Beregszászi utca, 4003/1 helyrajzi számú ingatlan 132 m² területű részének értékesítéséről
- 15.) Együttműködési Megállapodás módosítása a Rendőrkapitánysággal (lakosságorientált modell)

II. Bizottsági hatáskör

- 16.) A Budaörsi Városi Televízió használati megállapodásának (Ifjúság u. 20. fsz. 2.) meghosszabbítása
- 17.) A Zászló tudományi Alapítvány (Zászlómúzeum) használati megállapodásának (Clementis L. u. 18/b.) meghosszabbítása
- 18.) Közterület-használati kérelem az 1791/1 hrsz-u ingatlanból 143 m² területre
- 19.) A Magyar Piac Szövetkezet kérelme a termelői piac szombati napjának módosítására az év végi ünnepek miatt

Zárt ülés

[/3.\) A 2016. évi beruházási hitel felvételével kapcsolatos döntések meghozatala/](#)

- 20.) Budaörs, Törökugrató 34. szám alatti lakos panasza (növényültetési távolságok betartása) tárgyú és X-4880-6/2016 számú határozat elleni fellebbezés
- 21.) Döntés a Budaörs, Puttony utcában található, 8818/3 helyrajzi számú ingatlan 424/1014 tulajdoni hányadának értékesítéséről

B.

Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy dr. Molnár Gábor bizottsági tagot választja meg a jegyzőkönyv bizottsági tag aláírójának.

Napirend előtt:

Stift Nándor elnök: Elmondja, hogy kapott egy megkeresést a lakótelepi Közösségi Ház vezetőjétől, gyakorlatilag a megkeresés oka az volt, hogy a lakótelepen sötét van, kéri, hogy nézzék ezt meg. Egy másik ügyben a Bleyerből keresték meg, a gyalogosátkelőnél történt egy gázolás, egy idős hölgyet ütött el egy autó, a kérés az, hogy nézze meg az önkormányzat, milyen lépéseket lehet ott tenni, a sövényvágás, a világítás kapcsán.

dr. Bakó Krisztina: Mindenkit üdvözlő, elmondja, azon az úton, ami Kamaraerdő irányába megy a temető felé, az út szélén egy hatalmas kátyú van, állítólag dolgozik rajta valaki, de nem tudja ki, kérdése, hogy ezzel mi a helyzet?

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Elmondja, a törökbálinti DEPO-hoz vezető út közút, a Magyar Közút Kft.-hez tartozik, de jelzés tudnak tenni ebbe az irányba. A közvilágítás hiányosságait megnézik a lakótelepen, lehetséges, hogy szakaszhibákról van szó, ez az ELMŰ kötelezettsége, többször tárgyaltak már velük. Az Ifjúság-Szivárvány sarkán lévő új gyalogátkelő ügyében elmondja, hogy bár az átadás-átvétel megtörtént, így a fényerő biztosan megfelel a szabványnak, de megnézik, hogy erősebb világítótest szükséges-e, illetve a növényzetet is megvizsgálják.

Gáspár Béla: Van egy lakossági kérés, az egykori gödörnél lévő gyalogosan kikaposított "út" kapcsán, melynek egy része ki is van kövezve. Elestett ott egy gyermek, megsérült, balesetveszélyes, így az a lakosság kérése, hogy valamiféle világítást szeretnének oda.

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Emlékeztetni szeretne, nem az önkormányzat területe és nem is közterület, korábban volt olyan kérés, az előző testületnél, hogy tegyenek le beton lapokat, hogy ne a sárba kelljen menni a gyerekeknek, akik levágják az utat, ezt akkor megtették, most meg világítást kérnek, ismételten jelzi, nem közterületre. Azt gondolja, a közvilágítás nem megy ilyen simán, a járdát meg tudják nézni.

Gáspár Béla: Jelzi, szolid, egyszerű világítással is beérik, ő a gyerekek érdekeit képviseli, ha egy mód van rá, akkor kéri a segítséget, ha nem, akkor nem tud mit tenni, köszöni szépen.

Stift Nándor elnök: Kéri, amikor sor kerül ennek a területnek a bejárására, kapjon értesítést.

Napirendek tárgyalása:

1.)Budaörs Város Önkormányzat 2017. évi költségvetési koncepciója

Barta Gáborné pénzügyi irodavezető: Köszöni a szót, tisztelettel köszönt mindenkit. Elmondja, hogy bár a kötelezettség már megszűnt a koncepciókészítés tekintetében 2014-ben, de minden évben fontosnak tartották, hogy meghatározzák az irányelveket, célokat, amit majd a költségvetés összeállításánál figyelembe kell venni. Ennek fényében részletesen ismereti a koncepciót.

dr. Bakó Krisztina: Kérdése, hogy a szolidaritási hozzájárulási kötelezettség befizetése technikailag hogyan történik? Mi van akkor, ha minden évben fizetni kell, ezt jól tudja?

Barta Gáborné pénzügyi irodavezető: Elmondja, a technikai részről a jogszabály rendelkezik, az ún. nettó finanszírozás keretében történik, minden hónapban, az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódóan az állami támogatásokat havonta számolja el a Magyar Államkincstár, ami azt jelenti, hogy ebben a hónapban ennyi jár, és vele szemben teszi a kötelezettségeket, és ezen kötelezettségek között fog szerepelni a szolidaritási hozzájárulás, nagy valószínűséggel 12 egyenlő részben fogja érvényesíteni. Jelen pillanatban is a nettó finanszírozás keretében úgymond mínuszos az önkormányzat, ennek egyetlen oka van, hogy miután a Magyar Államkincstár az illetmény számfejtőnk, ezért minden a személyi jutásokhoz kapcsolódó adó és járulékfizetési kötelezettséget ő teljesít, ezért a tárgyhavi fizetési kötelezettségeket is szintén eddig is tárgyhavi állami támogatásokkal szemben számolt el, és ehhez fog hozzájönni még ez a szolidaritási hozzájárulás. A költségvetési törvény mindig adott évre vonatkozóan határozza meg mind a bevételeket, mind a kötelezettségeket, ha az állam arra hivatkozással vezette be a szolidaritási hozzájárulást, hogy a működtetői feladatok állami feladattá váltak, és az ehhez szükséges források egy részét ebből kívánja finanszírozni, ebből lehet következtetni, hogy addig, amíg a finanszírozási rendszer nem változik, addig Budaörsnek úgy kell készülnie, hogy ez minden évben lesz.

Bíró Gyula alpolgármester: Az a kérése a koncepció kapcsán, hogy a melléklet részleteibe most nem menjenek bele, mert ez inkább most csak tájékoztató jellegű, ezeket nem 2017-ben kell megoldani, ahogy a címe sugallja, hanem a következő években.

dr. Bakó Krisztina: Elhangzott a bevezetőben, hogy vannak a testületnek olyan döntései, melyek már most olyan összegeket kötnek le a 2017-es költségvetésben, amikhez szabad maradványt kellett rendelni. Lehet-e tudni nagyságrendileg, hogy mi az a kötelezettség, amit annak a terhére számolunk el, a már létező döntéseink kapcsán? Tehát mennyi pénzről van szó?

Barta Gáborné pénzügyi irodavezető: A 2016. évi maradványról beszélünk, kb. 980 milliós összeggel számolunk, ami ugye még nem pontos és végleges, de várható, hogy ennyi maradvány keletkezik. Felhalmozási kiadások már vannak az intézmények részéről, vagy a BÉKISZ project, a Labadrúgó Kft. stb., tehát már vannak olyan döntések, amiket figyelembe kell venni. Nem kitalált plussz igényekről van szó, hanem csak a pótlás jellegűekről, ami tényleg a feladatellátáshoz szükséges. Az intézmények első körös költségvetés egyeztetései már lezajlottak, onnan vannak a számok, így jött ki a 717 millió, amiről azt látják, remélhetőleg a 2016-os zárszamadásnál még tovább tud nőni.

dr. Bakó Krisztina: A határozati javaslatnál, a 6.,7.- pont beszél arról, hogy fel kell tárnai a forrásokat, melyek a saját bevételek további növelését teszik lehetővé, valamint a kintlévőségek behajtására kiemelt figyelmet kell fordítani. Kérdése, van e erre konkrét elképzelés?

Barta Gáborné pénzügyi irodavezető: Nem egy szerencsés helyzet, hogy van egy központi döntés, és a települési önkormányzatokra van bízva, hogy találjon ki például olyan adót, ami a lakosságot, vagy a vállalkozásokat sújtja. A pályázati lehetőségek kapcsán látják, hogy minden olyanon, ami fejlesztés volt, elindultak, de meg lehet nézni, hány zárult le sikeresen számunkra, de nyilván elindulnak minden pályázaton. A vállalkozásokat is inkább meg kell tartani, próbálkoznak több irányba, igyekeznek együtt gondolkodni a lehetőségeket illetően. Az adóbevételeket illetően azt látják, hogy növekedés van, de ha az iparűzési adóalap emelkedik, akkor a befizetési kötelezettség is nő, de ez egy megosztott dolog, marad a településen is. Az önkormányzati vagyonszerzés is bevételt hoz, de az a tárgyévben van, inkább a hosszú távú, folyamatos bevételi forráslehetőségeket kell keresni.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a koncepció elfogadását, melyet a bizottság **5 igen 1 tartózkodó** szavazat arányában támogatott.

248/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Budaörs Város Önkormányzat 2017. évi költségvetési koncepciója

- I. Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a 2017. évi költségvetési koncepciót elfogadni.

II. Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a 2017. évi költségvetés tervezésére vonatkozó, alábbi irányelveket elfogadni:

- 1) Elsődleges követelmény az önkormányzat által ellátandó kötelező feladatok zavartalan, folyamatos ellátásának biztosítása legalább a már elért minőségi színvonalon, a költségvetési egyensúly megtartása mellett.
- 2) Az önkormányzati feladatellátás minden területén érvényesíteni kell a takarékos, óvatos költségvetési gazdálkodás követelményét, a működési hiány nélküli gazdálkodás követelményét.
- 3) Önként vállalt feladatok a költségvetésben akkor tervezhetők, ha azok pénzügyi fedezete az önkormányzat saját bevételeiből megteremthető. Az önként vállalt feladatok kiadásainak finanszírozása a kötelező önkormányzati feladatok ellátását nem veszélyeztetheti.
- 4) Az állami támogatásokat a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló törvény 2. és 3. számú mellékleteinek szabályai szerint meghatározott összegben kell tervezni.
- 5) A bevételek tervezése során változatlanul nagy hangsúlyt kell helyezni az önkormányzati és az intézményi saját bevételek pontos számbavételére, a bevételi források teljes körűségére. A költségvetés számainak véglegesítésekor a lehető legteljesebb, de a reálisan teljesíthető bevételek feltárására kell törekedni.
- 6) Fel kell tárni azokat a forrásokat, melyek a saját bevételek további növelését teszik lehetővé.
- 7) A kintlévőségek behajtására 2017. évben is kiemelt figyelmet kell fordítani.

- 8) A 2017. évi költségvetési javaslatban a 2016. évi gazdálkodás során keletkező szabad maradvány várható összegét, mint a jövő évi fejlesztésekhez rendelkezhető forrást, szerepeltetni kell.
- 9) A folyamatban lévő, 2017. évre áthúzódó fejlesztéseken túl további fejlesztési kiadás csak az alapvető működés biztosítását túlmenően rendelkezésre álló források függvényében lehetséges.
- 10) Budaörs Város Önkormányzata fenntartásában működő intézményekben foglalkoztatott közalkalmazottakat megillető pótlékok meghatározásáról szóló 8/2016. (II.26.) önkormányzati rendeletben, valamint a Clementis László működtetői ösztöndíjról szóló 50/2012. (XII.17.) önkormányzati rendeletben foglaltakat 2017. évben is fenn kívánja tartani.
- 11) Továbbra is részt kell vállalni – a lehetőség szerint – a megújuló közfoglalkoztatásban, csökkentve ezzel a helyi munkanélküliséget.
- 12) Budaörs Város Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési intézmények, illetve az önkormányzat által foglalkoztatottak részére 2017. évben béren kívüli juttatásként bruttó 200 e Ft/álláshely/év, egyéb nem rendszeres juttatások tekintetében a 2016. évi költségvetési rendeletben, valamint az egyéb hatályos helyi rendeletekben meghatározott juttatások tervezhetők.
- 13) Budaörs Város Önkormányzat fenntartásában működő köznevelési és szociális intézményekben dolgozók részére munkaruha bruttó 35.000 Ft/fő/év, vagy védőruha 25.000 Ft/fő/év összeggel tervezhető.
- 14) Budaörs Város Önkormányzat fenntartásában működő költségvetési intézmény vezetője munkáltatói döntésen alapuló illetményrészt csak az irányító szerv előzetes jóváhagyásával állapíthat meg.
- 15) Az egyházi fenntartású közoktatási intézmény esetében az érvényben lévő szerződésnek megfelelően tervezhető a támogatás összege.

- 16) A nemzetiségi önkormányzatok 2017. évi támogatására a Képviselő-testület tartalékot képez, melyre pályázatot nyújthatnak be a 2017. évi költségvetés betérjesztéséig.
- 17) A költségvetésben önálló soron szerepelő, támogatott civil szervezetek, egyesületek, továbbá a társadalmi szervezetek, valamint éves pályázat során támogatásban részesült civil szervezetek által év közben előterjesztett további támogatási igény nem támogatható.
- 18) Ezen eddig is maximálisan komolyan vett költségvetési irányelvek súlyát tovább növeli az állam által szolidaritási hozzájárulás ürügyén, az önkormányzat saját költségvetéséből egyoldalúan – és véleményeink szerint jogszerűtlenül – elvont több, mint 2 Mrd. Ft, amely következtében kialakult költségvetési szituáció a város mozgásterét jelentékeny mértékben korlátozza.

2.) Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetésének I-III. negyedéves végrehajtásáról szóló beszámoló

Barta Gáborné pénzügyi irodavezető: Ismerteti a beszámolót.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a beszámoló elfogadását, melyet a bizottság **7 igen** szavazat arányában támogatott.

249/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetésének I-III. negyedéves végrehajtásáról szóló beszámoló

Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetésének I-III. negyedéves végrehajtásáról szóló tájékoztató elfogadását az 1-23. számú mellékletek szerint.

3.) A 2016. évi beruházási hitel felvételével kapcsolatos döntések meghozatala –Zárt ülésen

A zárt ülésen hozott határozat száma:

250 /2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A 2016. évi beruházási hitel felvételével kapcsolatos döntések meghozatala

4.) Döntés a Budaörsi Rendőrkapitányság támogatásával kapcsolatosan

Lőrincz Mihály Műszaki ügyosztály vezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

251/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Döntés a Budaörsi Rendőrkapitányság támogatásával kapcsolatosan

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. a Porsche Hungaria Kereskedelmi Kft. által a budaörsi bűnmegelőzés és közbiztonság növelése céljára felajánlott 1 000 000,- Ft összegű, valamint a General Com Kft. által székek vásárlása céljából felajánlott 1 000 000,- Ft összegű adomány elfogadását hagyja jóvá.
2. az adományozások során befolyt összegek terhére nyújtson támogatást a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság útján a Budaörsi Rendőrkapitányság részére 1 000 000,- Ft összeg erejéig technikai eszközök beszerzésére, másfelől 1 000 000,- Ft összeg erejéig a működéséhez szükséges székek vásárlása céljára. A támogatás összegét Budaörs Város Önkormányzat 2016. évi költségvetéséről szóló 1/2016. (II. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Költségvetési rendelet) 7/A. sz. melléklet 1. Budaörsi Rendőrkapitányság támogatása (eszközbeszerzés) sora terhére biztosítsa, és kérje fel a polgármestert, hogy az előirányzat átvezetéséről a költségvetési rendelet soron következő módosítása során gondoskodjék.
3. hatalmazza fel a Polgármestert a további intézkedések megtételére és a vonatkozó szerződések aláírására.

5.) Budaörs Kereskedelmi Parkjának (Auchan) TSZT és HÉSZ módosítása, Településrendezési Szerződés, Települési Tanulmányterv

Csík Edina Főépítész: Ismerteti az előterjesztést.

Löffler Dávid: Köszönt mindenkit, elhangzott, hogy több éve van egy ilyen együtt gondolkodás az Immochannal, azt szeretné kérdezni, hogy ezek a tervek mikor készültek el, mikor kezdődtek az egyeztetések, az önkormányzat mióta dolgozik ezen a projecten?

Csík Edina főépítész: A múltbeli több tervet az elmúlt tizenöt évre értette, mert ezalatt jópár ötlet volt, hogy mivel épüljön be. Erről a beépítési lehetőség megteremtéséről idén tavasszal kezdtek el tárgyalni, de még nem konkrét célról, hanem hogy hogyan lehet ezt az ingatlat beépíteni.

Lakits György: Kérdése, hogy van egy tanulmányterv amire alapozzák a szerződést, itt megfogalmazzák a többletigényeket, melyek a jelenlegi építési szabályzatunkba

nem fértek bele, azt szeretné megkérdezni a főépítész asszonytól, hogy mi a véleménye ezekről a módosításokról, egyszerűen tudomásul vesszük őket? Gondol itt arra például, hogy 5 méterrel magasabb oszlopot kívánnak elhelyezni, mint a jelenlegi, vagy 12 méterről 15 méterre emelnék a magasságot.

Csík Edina főépítész: Elmondja, ezek pontosítások, ő így értelmezi, a legfőbb eleme ennek a tervnek egy építési telek kialakítása, az hogy 12-ről 15 méterre menjen fel egy épületmagasság, ez egy szintbeli különbséget jelent. Komoly módosítási igények nincsenek a többi épület tekintetében, ennél az egynél merült fel ez. A szabályozási tervnél még nagyon sok mindent lehet pontosítani. Elmondja, a 15 méter egy gazdasági övezetben elég általános, ha a Hídépítő telkeknél nézi, ott a nagyobb telkeknél 16, a kisebbeknél 12 méter. Nagyobb belső tereket lehet így létrehozni. Javasolja, hogy gyűjtsék össze a kérdéseket és az Immochan Kft. képviselőivel közösen megpróbálják megválaszolni.

dr. Bakó Krisztina: Egy ilyen beruházásnál a területi adottságokat tekintve a 2-3 méter emelkedés talán nem bír olyan nagy jelentőséggel. Ami probléma inkább, az a zöldfelület terület csökkenése, ez egy kulcskérdés, ezzel foglalkozniuk kell. Kérdése, hogyan tervezik a zöldfelület visszapótlását?

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra, hogy cég jelenlévő képviselői hozzászólhassanak a témához, melyet a bizottság 5 igen 1 tartózkodó 1 nem szavazattal támogatott.

**252/2016.(XII.05.) TFVB sz.
Hozzászólási lehetőség**

határozat

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága hozzájárul, hogy a "Budaörs Kereskedelmi Parkjának (Auchan) TSZT és HÉSZ módosítása, Településrendezési Szerződés, Települési Tanulmányterv" c. napirend tárgyalása során az Immochan képviselői hozzászólási lehetőséget kapjanak.

Lakits György: Jelzi, arról volt szó az előbb, hogy összegyűjtik a kérdéseket.

Stift Nándor elnök: Elmondja, csak arról szavaztatott, hogy meghallgatják a cég képviselőit, nyugodtan mindenki tegye fel a kérdéseit.

Löfler Dávid: Neki is van egy gyors kérdése, hogy mióta van ez az együttműködés, elhangzott, hogy tavasz óta dolgoznak ezen a projecten. Köszöni, ez lenne.

Lakits György: Szeretné megkérdezni a főépítész asszonyt, elhangzott hogy 40% legyen a beépítés egységesen, mennyi volt előtte?

Csík Edina főépítész: Elmondja, 25%, de a jelenlegi Auchan már több így is, maga az épület, az IKEA és a Dechatlon bővítési igényeiről már régóta vannak ismereteik, egyébként a gazdasági övezetekben rendszerint 35-40%.

Lakits György: Kérdése, hogy ezzel a szerződéssel elfogadják, hogy ezeket a paramétereket, ami a tanulmánytervben van, végre fogják hajtani? Előre elfogadják

ezt a dolgot? Ezek a vállalatok amik itt vannak, nagyjából az Auchan érdekeit szolgálják, nem Budaörs érdekeit képviselik elsősorban. A déli csomópont kiépítése az Árok utcánál, az is a fejlesztés egyik pontjához szükséges. Kérdése, mit jelent az, hogy a kötbér összegét az önkormányzat csak arra fordíthatja és "x" éven belül meg kell hogy építse vagy vissza kell, hogy fizesse? Ez azt jelenti, hogy adott esetben a beruházó átteszi ezt az összeget az önkormányzathoz, és az önkormányzatnak kell ebből az összegből megépítenie ezt a beruházást? Ügyosztály vezető urat kérdezi, hogy a 6,5 millió forintot reálisnak tartja-e a szerződésben lévő feladatra? Hogyan látja, 300 millió forintból Budaörs megtudja adott esetben ezeket a létesítményeket építeni, hogyha sor kerül erre? Miért jó Budaörsnek, ha átveszi üzemeltetésre egy bevásárlóközpont út belső útrendszerét?

Premecz Enikő: Jelzi, a Bauhaus Európa szerte nagy természetvédő hírében áll, nem tudja, hogy fogadnák, ha ez a zöld sáv eltűnik a fakivágások miatt. A terület szomszédságában egy komoly lakóövezet van, autópálya és a lakóépületek közé esik ez a terület. Jól látja-e, hogy ha az önkormányzat ezt a területet nem adja át – tudja, hogy ez egy csere rész lesz, és jóformán még több területet kapunk egy szabadidőpark révén – ez a beruházás nem valósulna meg, vagy legalábbis nem ilyen paraméterekkel? Az építési paraméterekkel nem ért egyet, és kevésnek tartja a tíz méteres zöldsávot, ami maradna, a szálló por tekintetében, ez az itt lakóknak komoly probléma lenne. Úgy gondolja, olyan mértékű csereerdősítés, ami itt szerepel, Budaörsön nem megvalósítható. Kérdése, hogy gondoltak-e arra, ha ez itt megépül, milyen lakossági ellenállást fog kiváltani? Azt gondolja, ez a beruházás nem a városnak ezen részére való, Köszöni a szót.

Stift Nándor elnök: Megadja a szót dr. Vándor András képviselőnek.

dr. Vándor András: Jó pár problémát már elmondtak a kollégák, ő úgy gondolja, hogy a tervező egyértelműen az Auchan, illetve az Immochan, a megbízó érdekeit képviselte. Ezt el tudja fogadni, csak ami aztán eléjük kerül, az az Auchan kívánságai, és az önkormányzat megcsinálja. Úgy érzi, hogy számára ez egy csomó kérdésben elfogadhatatlan. Nem csak a 15 méter, hanem az erdő kivágása politikailag – úgy érzi -, hogy pláne életveszélyes ügy, amibe nem szabadna belemenni. Azok a vállalatok, amiket Lakits György képviselő mondott, hogy a belterület, meg a közlekedés... Semmi köze hozzá, mint budaörsi bizottsági tagnak, oldja meg az Auchan, illetve az ott bent építkezők ezeket a problémákat. Rendben van, hogy a tervező egy ilyet tervez elő a megbízó szándéka szerint, az nincsen rendben, hogy a városnak – szerinte – nem ez az érdeke. Nekik azt kell képviselniük, miután tudják, hogy ez a terület beépítésre van szánva, az önkormányzat erre szánta 25 éve, mikor a területnek a korábbi részeit eladta, de az, hogy a beépítés milyen lesz, az nagyon meggondolandó. A 15 méter vonatkozásában csak annyit, hogy anno az Auchan épületével is nagy vita volt, de az útkorona és az Auchan járószintje között van 4 méter és úgy jön ki a 14 méteres épület, és az ott végül a fasor mögött eltűnik, de a Baross utcának ezen a végén az útkorona és az épület egy szinten van. Ez azt jelenti, hogy az ott menő forgalomnak 15 méteres fal fog ott épülni. Ezt nagyon elfogadhatatlannak tartja. Szeretné tovább rágni ezt a problémát, és a város érdekeit képviselni.

Vágó Csaba kabinetvezető: Nem kérdéseket szeretne megfogalmazni, hanem néhány választ szeretne adni. Ennek a városnak a fejlődése tartalmazott olyan

momentumokat, ami olyan gazdasági, kereskedelmi övezetek létrejöttével járt, ami fejlesztette a helyi gazdaságot és a várost. Az, hogy erdőnek nem nevezhető terület beerdősödött egy részét feltárják, és ott rendezett területet alakítanak ki, és a csereerdősítés megtörténik, ez nem akkora vétek, ami alapján rögtön el kellene dobní ezt az egészet. Természetesen a saját területén belül szabályozza a közlekedési szituációt, hogy az elfogadható legyen, de ugyanakkor ennek a területnek a sorsa a jövőben gazdasági lett volna. Nem mindegy az, hogy a közlekedése mennyire sújtja és terheli a várost, és mennyire oldja meg saját területén belül. Mondhatja erre azt, hogy ez az ő területe, amivel azt csinál, amit akar, és ne adja el felénk eredményként, de ennek ellenére azt a közlekedési szituációt oldja meg. A város hosszú távú elképzelései, az autópálya feletti átjutást közép, hosszú távon tudják biztosítani, arra ennek a helynek a biztosítása legalább középtávon megvalósítható. Tehát, nem annyira egyoldalú, amennyire dr. Vándor András elmondta.

Lakits György képviselő: Egyetértve dr. Vándor András magassági kifogásaival, még kérdezi, hogy a megvalósulási kötbér összegénél a számok és a betűvel kiírt összeg eltér egymástól.

Premecz Enikő képviselő: Kérdezi, hol szándékoznak csereerdősíteni Budaörsön és mekkora területről beszélünk.

dr. Bakos Anita (Immochan): Köszöni a felvetett kérdéseket és aggodalmakat. Jelenleg az Immochan Magyarország Kft. tulajdonában egy 24.000 nm-es fejlesztési terület van, ami 25%-os beépítettséggel, egy 6.000 m²-es áruház megépítését teszi lehetővé a hatályos tervek szerint. Ha ez a szabályozási terv módosítás elfogadásra kerül, akkor ennek a fejlesztési területnek a nagysága 39.000 m²-re nőne, ami egy 15.000 m²-es áruház megépítését tenné lehetővé. Ez adóbevétel szempontjából jobb az önkormányzatnak, mert ha már épül valami, akkor jobb, ha olyan épül, ami jelentősebb adóbevételt és több munkahelyet tud generálni. A BAUHAUS áruház csak akkor jön, ha a 39.000 m² fejlesztési területet tudják biztosítani. Ha nem, akkor elmennek máshová. A kisebb fejlesztési területre jelenleg nincsen érdeklődő, de ha a kisebb terület marad, akkor azt próbálják meg értékesíteni. A zöldfelület vonatkozásában az önkormányzat, az Immochan és a Bauhaus is egyetért abban, hogy biztosítani kell, hogy a lakosság és a környezetben élők érdekei ne sérüljenek, és kellemes környezet maradjon nekik. A beerdősült terület jelenleg rendezetlen, szemetes, többször járt kint, de a kutyáját se merné ott sétáltatni. Kb. 3,3 ha a beerdősült terület, amelyből 2 ha erdőt szeretnének kivonatni. Jogilag a teljes terület kikerül erdőgazdasági művelés alól, viszont nem lesz az összes fa kivágva. Marad 1 ha park, ahol az Immochan vállalta, hogy kialakít ott egy kellemes pihenőparkot. Rehabilitálják az erdőt, kivágják az aljnövényzetet, sétautat alakítanak ki és padokat tesznek le. Úgy gondolja, hogy ez a kisebb erdő sokkal kellemes lesz, mint a jelenlegi. Fontos szempontjuk, hogy a Baross utca lakóit minél jobban megvédjék a kellemetlenségektől. Ezért min. 10-17 m-es sávban meghagyják az erdősávot az áruház háta mögött. Nyáron volt kint a területen, ahol olyan sűrű a növényzet és magasak a fák, hogy aki kinéz majd az ablakon, semmit nem fog látni a Bauhaus áruházból. Elő kívánják írni a Bauhausnak, hogy a fejlesztési területen is hagyjanak zölden annyi területet, amennyit tudnak; 4 parkoló / 1 fát telepítsenek, az Árok utca felőli részen hagyják meg zöldnek a területet. Csereerdősítés vonatkozásában a Pilisi Parkerdővel kötöttek szerződést. 6 ha erdőt telepítenek újra, ebből 3 ha-t

Budaörsön belül, 3 ha-t pedig a budai hegyekben vagy máshol, most nem emlékszik pontosan. Tehát dupláját telepítik annak, amit átminősíttetnek; de nem fog eltűnni az erdő magáról a fejlesztési területről sem a tervek szerint.

Lőrincz Mihály Műszaki ügyosztály vezető: Jelzi, meg lett szólíttatva, hogy a 6,5 millió forint elegendő-e ennek a pihenő parknak a kialakítására. Itt az aljnövényzet kivágásáról és kitakarításáról van szó, és nem a fák kivágásáról. Fontos, hogy bár az erdő művelési ágból kivonják a területet, de a fák ott maradnak, és egy élhető, átjárható pihenőpark jön létre. A sétautak kialakítására és a padokra a 6,5 millió forint pedig elegendő.

Csík Edina főépítész: Lakits György úr képviselőnek válaszolja, hogy atekintetben, hogy előre elfogadjuk azt, amit az Auchan kér, ebben a kérdésben ez a szerződés azt tartalmazza, hogy ezzel az igénycsomaggal terjesztjük fel egy államigazgatási eljárásra a szabályozási tervet, amikor kész lesz és a Képviselő-testület elfogadja magát a szerződést. Azt tehát megalapozza, hogy a szabályozási tervnek mely pontjai módosulnának. Azt az önkormányzat sem tudja garantálni, hogy a legvégén pontosan ez kerülhet a Képviselő-testület elé, hiszen 30 szakhatóság mondhat rá még bármit. Ez benne van a szerződésben is, hogy erre nem tud garanciát vállalni az önkormányzat. A parkoló rendezése nem csak az áruháznak és a vásárlóknak az igénye, hanem – erre vonatkozik az összes közlekedésfejlesztési javaslatuk – ez igazából a szervizútnak azon hiányzó szakaszát biztosítja, egy elsőbbségadás táblasorral, a jobbkezes szabályt megszüntetve, kialakul egy olyan parkolók közötti, két sávós út, amely a szervizútnak az IKEA csomóponttól a Sport utca felé tartó irányt biztosítani tudja, ami most hiányzik. Ez a szerkezeti tervben mindig is szerepelt, hogy ott egy szervizút szakaszt ki kell építeni. Lehet ezt a Telkes Kft. alsó sarkánál egy körforgalommal, úgy tűnik azonban, ezt nem támogatja a telek tulajdonosa; de ezt az előterjesztésben szereplőt igen. Ez egy reális lehetőség a szervizút kiváltására, megvalósítására. Ez egy nagyon fontos pontja az egésznek. Nem lehet mondani, hogy ez a cégnek egy öncélú építkezése lenne. Az üzemeltetés miért lesz jó nekünk... Tulajdonba kapná az önkormányzat ezt a két útszakaszt, és a szervizút hálózat jelentős része lehet. Annak a 10 éves üzemeltetése komoly megtakarítás az önkormányzatnak. Ki van hangsúlyozva a szerződésben, hogy a teherszállítás csak a szervizút hálózaton történhet. A Baross utcának sem az építkezéssel érintett, sem a korábbi áruházak felé eső szakaszain a teherszállítás nem elfogadható. Ha létrejön ez a szervizút hálózat, akkor onnan kell ezt biztosítani. A közlekedési hálózat fejlesztése nem csak öncélú, hanem Budaörs érdekében is történik.

Premecz Enikő: Meglepve hallotta, hogy a Pilisi Parkerdővel már szerződést is kötöttek, akkor viszont tudni kéne, hol lesz Budaörsön pontosan a csereerdősítés. A 10 m szélességet továbbra is kevésnek tartja. A 15 m-es építményt nem fogja eltakarni a zöld, és a szállópor koncentráció is nagyon magas lesz.

dr. Bakó Krisztina: Nagyon pártolja, hogy a város gazdagodjék potenciális munkahelyekben, ennek minden áldásával. Azonban minden egyes faágért küzdeni szokott, és mindig megkérdezi, hogy melyiket, miért. Neki nem megnyugtató, hogy a Pilisi Parkerdővel kötöttek szerződést, mert abban a körzetben, ahol ő képviselő, a Pilisi Parkerdő végzett egy olyan munkát, hogy abban nem volt köszönet és szakmailag is katasztrófa. Ha ez a szerződés már megkötött, attól ő inkább

bizonytalanabb, mintha a városra lenne bízva a visszaerdősítés. Felhasználóként üzeni az Immochan-nak, hogy ami a budaörsi bevásárlóközpontok parkolóiban van, az nem felel meg a lakosok igényeinek, ami miatt a tiltakozás, ellenézés is feléledt. Az látszik, hogy kicsi növények, kicsi fák vannak, amelyek nem nagyon bírják ezt a terhelést. Különösen most a karácsonyi időszakban, de normál hétvégéken is, nem egyszer van, hogy az IKEA és a Decathlon részén az összes zöldfelületen parkolnak össze-vissza az autók. Ezt mindenképpen rendezni kell. Ha ebben segít ez a fejlesztés, az nagyon jó, mert annál minden jobb, hogy a meglévő zöldfelületet pusztítják. Ugyanakkor a zöldfelület visszapótlásának válaszaival nem nyugodott meg teljesen. Premecz Enikőnek üzeni, vannak olyan fák, amik 15 méter fölé nőnek, tehát az nem ér, hogy nem fog odáig érni, mert más típusú fákat kell telepíteni. Ha a Pilisi Parkerdővel van szerződés, akkor abba nekünk nincs beleszólásunk, emiatt aggódik. A szerződés részleteivel kapcsolatban azt szeretné megkérdezni, hogy ez a szerződés mennyire végleges, vagy azért vannak itt, mert még tárgyalnak róla?

Gáspár Béla: Nagyon egyetért dr. Bakó Krisztinával, aki már nagyrészt elmondta, amire ő is gondolt. Általában az áruházaknál olyan semmi fákat ültetnek. Nincsen árnyék, nem gondolnak a felmelegedésre. Nem tartja hasznosnak a fekvőrendőrköt. Kis fák helyett nagyobb fákat szeretne, de félő, hogy ha a Pilisi Parkerdő csinálja majd, akkor nem lesz beleszólása az önkormányzatnak.

Lakits György: Teljesen egyetért dr. Bakó Krisztinával. Nyilván mindenki érdeke Budaörs fejlődése. Kérdése, hogy a 300 millióból megtudják-e építeni azt a közlekedési beruházást, ami itt van, mert nem tudja, hogy a főúton egy körforgalom építése mennyibe kerül, de vannak kétségei. Lehet, hogy ő van eltévedve, de mintha a szervizutak iránya nem változna, tehát az autópálya melletti szervizút egyirányú, legalábbis ilyen rajzot lát. Ebben sajnos nem tudnak fejlődést produkálni. Ott lesz egy – szerinte – elég borzasztó körforgalom.

Vágó Csaba Kabinetvezető: Nem minden mondatra szeretne reflektálni. Arra szeretne reagálni, hogy amennyiben van egy területed és azon kivágnál fákat, és ezt jóvá akarod hagyni, akkor a Pilisi Parkerdővel szerződve tudod ezt megtenni. Függetlenül attól, hogy a Pilisi Parkerdő megítélése milyen. A ritkított területnek gyakorlatilag a dupláját kell telepíteni. 3 ha, ami itt Budaörsön hiányozni fog, lesz itt újratelepítve, ennek a pontos lokalizációjára múltkor még az erdész sem tudott válaszolni. Egyébként felmerül, hogy van egy Natura2000-es területünk, egy lőtér, úgyhogy felmerülhetne az is, hogy ott erdősítsen bárki. Nagyon vonzó lenne, de ezt még senkitől sem hallotta, érdekes módon azzal kapcsolatban senkit sem izgat a természetvédelem, hogy ólomlödékek fúródhatnak a növényzetbe. Pedig lett volna rá indok.

Dr. Bakos Anita (Immochan): Elmondja, a Pilisi Parkerdővel nem ez az első szerződésük csereerdősítésre. Több olyan fejlesztésük is volt már, ahol sajnos erre szükség volt, jelzi, nekik nincsenek rossz tapasztalataik. Nem nem csak a csereerdősítésre, hanem utána az 5 éves fenntartásra is szerződnek velük, s úgy lesz kifizetve a számla minden egyes év után, ha látja a műszaki ellenőrük, hogy ott megfelelően rendben volt tartva a terület. A maguk részéről a szerződésbe próbálják beleépíteni azokat a biztosítékokat, hogy ez a csereerdősítés, ha már ennyi pénzt elköltötenek rá, akkor tényleg egy valódi és jó erdő legyen.

dr. Bakó Krisztina: Régebbi tapasztalata, hogy milyen növényekkel telepít vissza a Pilisi Parkerdő. Ha ebbe van a városnak és az ott lakóknak beleszólása, akkor lehet ez egy jó gesztus.

Csík Edina főépítész: Junghausz Tímea kolléganő megmutatja, hogy mire gondoltak a szervizút kapcsán. Sajnos a tanulmánytervnek a településszerkezeti tervlapja nem tartalmazza ezt, ezért is szerepel ebben a módosító indítványban. A nyugatról keletre menő ág irány most nem létezik. Ott semmi sem kétirányú. Az autópálya felől jön 2 sáv.

Lakits György: nem mikrofonba beszél arról, hogy szerinte hol, merre mennek az általa vitatott utak.

Csík Edina főépítész: magyarázza Lakits Györgynek mikrofonon kívül, hogy mi, hogyan épül át, hogy biztonságosabb legyen. Most is be lehet menni erre a parkolók közötti útra, de miután nem ilyen rendszerű, mint amit a rajz tartalmaz, tehát nem elsőbbségadásos, hanem jobbkezes rendszerű. Ez a csomópont egy balesetveszélyes csomópont, azzal, hogy ebből épül egy körforgalom, és egy mutatott út majd prioritást élvez a többi úttal szemben, megvalósulhat egy másik út keletről nyugatra tartó szervizút párhuzamosan egy nyugatról keletre tartó szervizút pár. Ezt a szerkezeti tervben tudják is rögzíteni, mint tervezett útszakasz. Ezt tartalmazza a szerződés. A 300 milliós költséget a Hivatal közlekedéses kollégái becsülték meg, ezért úgy gondolja, hogy helytálló. A szerződés nem végleges, akkor lesz végleges, ha mindkét fél aláírta. Most tartanak ott, hogy beszélgetnek erről a szerződésről. A csereerdősítés pedig Budaörsön a Katonai temető mögött lesz kijelölve 3 ha-on.

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Elmondja, természetesen a konkrét tervek nem állnak még rendelkezésre, mert nem készültek még el. Figyelembe véve a körforgalom kialakításának tanulmányi részét, és az önkormányzat korábbi hasonló méretű beruházásait, ez a 300 millió forint elegendő a tervezett közterületi átalakításokhoz. Kérdés volt, hogy miért szükséges az önkormányzat tulajdonába adni a közterületeket, ezzel kapcsolatban Kabinetvezető úr már mondta, hogy közép- és hosszú távú tervek között szerepel a szilvás feltárásához egy valamiféle kapcsolatteremtés az autópálya alatt, fölött. Egészen más, ha önkormányzati utakkal lehet megoldani ezt, mintha nem. Miután 10 évig az üzemeltetés az övék, tehát az önkormányzatnak nem kerül pénzébe, úgy gondolja, hogy ez is egy jó biztosíték.

Lakits György: Kérdése, hogy akkor az praktikus azt jelenti, hogy az autópálya melletti szervizút a körforgalommal átkerül az önkormányzat tulajdonába?

Csík Edina főépítész: Válaszában elmondja, hogy nem.

dr. Bakó Krisztina: Ha kicsit el tudnak menni a Decathlon, IKEA irányába ezen a rajzon, közöttük most viacolor-os utak vannak, nem tudja, hogy azokat ki kezeli, csinálja, nem tudja, hogy az kié, az Immochané vagy sem. Ami tovább megy út az IKEA és a Decathlon között, arról szól-e bármit a szerződés? Úgy látja, hogy nem. Mert ott van egy további rettenet, ahol minden össze-vissza van. Ott sem lehet rendesen közlekedni és balesetveszélyes. Erről lehet-e még beszélni, vagy sem?

dr. Bakos Anita: Az IKEA telek az IKEA tulajdonában van, a Decathlon telek a Decathlon tulajdonában van, így sajnos, nincs beleszólásuk ebbe.

Csík Edina főépítész: Elmondja, amennyiben ez a szabályozási terv módosul és az IKEA tud bővíteni, rögtön el lehet kezdeni vele tárgyalni, hogy a parkolóját rakja rendbe, így ez egy eszköz lehet.

dr. Vándor András: Jelzi, azt nem érti, hogy ez azt jelentené, hogy a város kitiltja a Baross utcáról az ellátását ezeknek az áruházaknak, és ezen a parkoló rendszeren keresztül próbálja meg valaki a Bauhausnak amit árul, – ami lehet, hogy nem csak cementet fog árusítani, hanem mindenféle egyebet – az IKEÁ-nak a csomagolt rendszerét valahogy talán át lehet juttatni, de egy komolyabb méretű szállítóautóval átjuttatni, amit a Bauhaus árul nem lenne egy könnyű dolog. Még egy dolog: a tervező illetve a megrendelő arra gondolt, hogy épít az IKEA és az új áruház között az út mentén egy újabb körforgalmat, majd, azt írta, hogyha mégsem épít, akkor marad ott egy „T” jellegű csomópont, és az is meg fog felelni az eredeti elképzelésnek. Nem tudja pontosan, hogy mi az Immochan birtoka ebből, de az az ígéret, hogy eléri – ami ő maga nem tart jó megoldásnak -, hogy 4 parkolónként van egy fa...de ha az Immochannak erre módja van, akkor ezt a saját területén legalább elérhetné. Jobb megoldás lenne, ha lenne néhány nagyobb zöldfelület egyben, akár a parkoló területén, ami ugyanannyi helyet jelentene, de a növényeknek egy életlehetőséget biztosítania. Ezek a növények akkor is tönkre mennek, ha minden hónapban kicserélik őket. Nem sok realitását látja ennek és a maga részéről, s úgy gondolja, hogy ezt így nem kéne elfogadni.

dr. Bakó Krisztina: Rosszul tudja, hogy most sem a Baross utcán mennek a nagy kamionok? Jól tudja, ugye? Bemennek ott, ahol a benzinkút van, és az alsó részen mennek tovább. Ez egy létező helyzet, ezt csak meg kell hosszabbítani. Arról meg, hogy szállítják a cementet: nem ömlesztett cementet szállítanak, ez egy nagyon jól hangzó, de kicsit demagóg szöveg. Inkább arról kéne beszélni, hogy a visszaerdősítésbe becsatlakozhatna az Immochan, hogy a jelenlegi parkolójában egy kicsit több legyen a zöld. De neki volna más környezetvédelmi tippje is, például, le lehetne fedni a parkolók egy részét és azokra napelemtet telepíteni és mindjárt abból lehetne tölteni a töltőállomásokat is. Ha hasonló dolgokban tudnának gondolni az Immochannal együtt, az biztosan támogatásra találna a város részéről is. A fának a mérete és a faja sokat segíthetne abban, hogy a zöldfelület csökkenés ne legyen olyan nagy. Ez nem hektár kérdés, lombfelületre mérik a visszaerdősítést, és ma már vannak direkt, oxigéntermelés céljára tenyésztett növények. Attól fél, hogy a Baross utca alsó részén lakó érintetteket nem fogja boldogítani az, hogy a város másik részén mennyi erdő lesz. Javasolja az Immochan felé a közvetlen információáramoltatást a lakosok felé, ez sokat lendíthet a projekten. A technikai és szerződéssel kapcsolatban felmerült problémákkal pedig érdemes lenne a továbbiakban foglalkozni.

Premecz Enikő: dr. Bakó Krisztinának mondja, hogy nem demagóg hozzászólás az, hogy ott kamionok fognak járni. A Bauhaus az építőanyag áruház, a Decathlon árukészletével nem lehet összehasonlítani. Az autópálya már eleve egy olyan környezeti terhelés, amit ez a zöldsáv az ott lakóknak fölfog. Ami a Baross utcával párhuzamosan megy, szervizúti, azt nem lehet meghosszabbítani, mert akkor belefutnak a már meglévő körforgalomba. Ezt így változatlanul nem tudja elfogadni.

Nem emlékszik, hogy kapott-e választ arra, hogy ez a beruházás csak úgy tud megvalósulni, hogy az önkormányzat a saját területéből egy elég nagy területet elad az Immochannak.

dr. Bakos Anita: Igen, csak úgy tud megvalósulni. Ha az önkormányzat nem adja el vagy nem cseréli el ezt a területet, akkor nincs beruházás.

Löfler Dávid: Jelzi, ő is feltett egy kérdést, amire még nem kapott választ: mióta van az egyeztetés ebben a projektben?

Stift Nándor elnök: Felhívja a figyelmet, már válaszoltak, elmondta a hölgy, nem figyelt a képviselő úr?

Löfler Dávid: Jegyzőkönyvbe legyen kedves elmondani. (mikrofonba)

dr. Bakos Anita: Tájékoztat, konkrétan, a Bauhaus projektről, tavasz óta. De előtte is voltak egyeztetések az önkormányzattal, mert az a hosszú távú érdeke, hogy ez a terület hasznosítva legyen.

Vágó Csaba Kabinetvezető: Elmondja, nyilvánvalóan, abba a csapdába kívánja a hivatalt beterelni Löfler képviselő úr, hogy ki, miről, mikor tudott. Akkor menjenek vissza picit időben. Elvileg, elkezdett terjedni egy beépítési terv, amit sem a hivatal nem látott, sem az Auchan nem tudta, hogy ez micsoda. Ez valóban így volt a lakosság körében, ez tavasz előtti történet. Amikor késő tavasz folyamán leültek egyeztetni, igazából akkor hangzott el, hogy valóban van egy tárgyalás az Immochan és a Bauhaus között. A hivatalnak csak kósza és szórványos hírei voltak.

dr. Bakos Anita: A bizottsági ülés előtt felmerült módosító javaslatokkal kapcsolatban mondaná el a véleményét. A településrendezési szerződéssel kapcsolatban az volt a javaslat, hogy a településrendezési kötelezettséget az Auchan telekre jegyeztessék be, ne az Immochan tulajdonában lévő telkeire. Nem tartja ezt jó ötletnek, mert a fejlesztőt és az Immochant is sokkal inkább kötelezi, ha a fejlesztési területen van ez bejegyezve. Ezt más fejlesztések esetében is így csinálták, például a soroksári IKEA fejlesztés esetében is, ami telket eladtak az IKEÁ-nak, arra volt bejegyezve a településrendezési kötelezettség. A vevő ugyanis nem veszi meg a telket addig, amíg a köztelezettség ténye rajta van. Tehát, az Immochan nem csak az önkormányzattal kötött szerződése alapján lesz köteles arra, hogy mindent, az utolsó betűig végrehajtsa, ami a településrendezési szerződésben szerepel, hanem ez lesz a saját, jól felfogott érdeke is, mert addig nem fogják tőle megvásárolni a telket. Ha a képviselő-testület elfogadná a településrendezési szerződést, akkor, rögtön a két Immochan telekre rákerülne a településrendezési kötelezettség. Amikor a szabályozási terv módosítás elfogadásra kerül és hatályba lép, akkor az önkormányzat, az Auchan és az Immochan köt egy telekrendezési és területcsere komplex megállapodást, amikor kialakul a nagy telek, amire rá lesz jegyezve ugyan úgy ez a településrendezési kötelezettség. A Bauhaussal kötendő szerződésbe – ami jelenleg is tárgyalás alatt van - ez bekerül, az adásvételi szerződés akkor lép hatályba, ha az Immochan – többek között – ezt a kötelezettségét is teljesíti. Az Immochan tehát ösztönözve lesz, hogy ezeket a településrendezési kötelezettségeket minél hamarabb és minél jobban teljesítse. Javasolná tehát, hogy inkább az Immochan fejlesztési területre legyen bejegyezve. A

telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban felmerült a gyűjtőút kérdése. Az Immochan támogatja az önkormányzat közlekedésfejlesztési koncepcióját, de a technikai részletekről még tovább kell beszélni, felmerült például az, hogy a gyűjtőút bevezetésre kerüljön a parkolóba. Mivel ez az út magántulajdonban marad, álláspontja szerint nem tud olyan értelemben gyűjtőútként funkcionálni, mintha egy önkormányzati út lenne. De ezek technikai kérdések, amelyek további egyeztetésre szorulnak. Jelzi, az alapvető irányokkal egyetértenek.

Premecz Enikő: Kérdése, hogy Lipták László tulajdonos úrral hol tartanak az egyeztetések?

dr. Bakos Anita: Elmondja, teljes meghatalmazásuk van és aláírtak vele egy előszerződést, hogy amennyiben átminősítésre kerül a terület, akkor eladja nekik.

dr. Bocsi István jegyző: Kicsit összefoglalná a dolgot, és talán egyértelmű lesz az a gondolatmenet is, ami mentén a szerződést összeállították. A fejlesztők azzal az igénnyel léptek föl, hogy egy bizonyos méretű épületet szeretnének oda építeni. Ez biztos, hogy nem lesz szép, mert sem az Auchan doboza, sem az IKEA doboza nem szép. De a következők ezzel kapcsolatban pozitívumként jelentkeznek. Szeretné, ha mindenki átérezné azt, hogy nem egy szűz területről beszélnek, hanem egy olyanról, ahol most is van beépítési lehetőség. Tehát, nem arról van szó, hogy a semmit fogják-e látni vagy ezt a dobozt, hanem arról van szó, hogy egy kisebb vagy egy nagyobb dobozt fognak-e látni, és az ezzel kapcsolatos terheket elviselik-e. Mik azok, amik az önkormányzat számára pozitívumok? (Még egyszer mondja, ez nem lesz egy szép épület...) Nagyon sok szó esik a környezetvédelemről, szálló porról és egyébektől. Ő ugyan nem szakértő, de ennél az épületnél nagyobb hangvédő fal, gát, stb. elképzelhetetlen. Elég sok könyvben le van írva, hogy a fák nem fogják meg sem a hangot sem a környezetszennyezést, mivel a fa levele között elmegy a hang. Tehát, amilyen hanghatás itt van, az épület ezt mind lefogja. A szálló por ma is az autópálya felől érkezik, hiszen a Baross utcáról az önkormányzat kitiltja a jelenlegi teherforgalmat, tehát, csökkenni fog ez a terhelés. Jelen pillanatban a szerkezeti terv azt tartalmazza, hogy ez a rész (*projektoron mutatja...*) egy közlekedési terület, ahol egy felüljáró rendszer épül. Ez a felüljáró eltűnik innen és itt a felüljáró helyett, ahol a lakosok az átmenő autókát nézegetik, egy zöldterület fog létrejönni. Ezt nem erdőnek fogják hívni, mert erdő művelésből ki kell vonni, hanem ez egy park. De tartalmában, hogy erdő művelési ágú területen sétálgatok vagy egy parkban lévő úton, aminek nem erdő a neve, de közpark, az a felhasználó számára mindegy. Még egyszer mutatja, a fent említett terület kikerül közlekedési terület alól és gyakorlatilag zöldfelület lesz. Most is az lenne, ha nem a hosszútávra beszélgetnénk, mivel arról van szó, hogyha itt megépül egy felüljáró, akkor az nem hogy erdő nem lesz, hanem felüljáró lesz. Alapvetően az az elképzelés jelentkezett, hogy ezeken az utakon (*projektoron mutatja*) a forgalom majd le tud bonyolódni, kényelmesebben, mint most.

dr. Bakó Krisztina: Elnézést kér, de el kell mennie. (16²⁴)

Lakits György: Nem érti pontosan, amit jegyző úr mondott. Lesz ott felüljáró vagy nem?

dr. Bocsi István: A szerkezeti tervben jelenleg ott van egy felüljáró rendszer betervezve, tehát, ha valahol jelenleg felüljáró lesz, akkor itt lesz. Ha ezt az utat az önkormányzat saját tulajdonába fogja tudni venni, akkor van arra lehetőség, hogy hosszú távon végiggondolja azt, hogy itt legyen valami átkötési lehetőség.

Lakits György: Kérdése, hogy az a szervizút, az szintben lesz autópályával nagyjából, nem?

dr. Bocsi István jegyző: Igen, de ő nem arról beszélt, hogy most fog oda épülni egy felüljáró-aluljáró átkötési rendszer, nyilván, az autópályán nem lesz egy elsőbbségadás kötelező tábla, hanem valamilyen módon vagy fölül, vagy alul át lehet jutni.

Lakits György: De ebben az esetben az a szervizút, amit átvesz az önkormányzat, ha oda akarják rakni a felüljárót, az azt jelenti, hogy teljesen át kell építeni. Azt úgy, ahogy van, kidobják.

dr. Bocsi István jegyző: Elmondja, ez nyilvánvalóan így van, hiszen, ha valaki felüljárót akar építeni, akkor nem körforgalommal és nem „T” kereszteződéssel fogja megoldani, hanem máshogy.

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: *(mikrofonon kívül):* Valószínű, a Szilvás hasznosítója fogja ezt megtenni a saját költségén.

Lakits György: Megépül a körforgalom, kiraknak hat elsőbbségadás kötelező táblát, hogy gördülékenyebb legyen a forgalom, erre mondta azt, hogy ezek igazán Budaörs érdekeit nem nagyon szolgálják. Mert, ha itt lesz felüljáró, akkor úgyis kidobják ezt az egész utat...Csak arra mutatott rá, hogy az Auchan igazán sok kötelezettséget, a saját érdekein fölül, azt az egy 30 milliós játszóteret vállalta, és hogy 6,5 millióért rendbe teszi az erdőt. Ettől még lehet jó a szerződés és elfogadják, csak ő maga ezt így tudja összefoglalni. Jelzi, nem volna baj, ha a számok kijavításra kerülnének a szerződésben, ha számmal és betűvel is ugyanaz lenne leírva.

dr. Bakos Anita: Jegyzőkönyvbe szeretné mondani, hogy a módosító javaslat vonatkozásában mivel nem értenek egyet. A településrendezési szerződéssel kapcsolatban javasolja, hogy az Immochan fejlesztési területekre kerüljön a településrendezési kötelezettség. A telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban az 1. b) pont úgy hangzik, hogy tervezett gyűjtőútként szerepeljen a tervezett, új, Árok utcai csomóponttól nyugati irányba vezető útszakasz. Az Ikeánál tervezetett csomópontra, belső parkolóba vezető ága, meglévő Auchan körforgalomba csatlakozó útig. Az első pont elfogadható részükről, a második pont viszont nem. Tehát, maga, a telepítési tanulmánytervnek a közlekedési munkarésze tartalmazza azt, hogy milyen módon lesz majd könnyítve az átmenő forgalom. Ezt ők meg is akarják valósítani. De azt, hogy egy kereskedelmi központ parkolóján keresztül vezessen egy önkormányzatnak a gyűjtőútja, ez további egyeztetést igényel.

Vágó Csaba Kabinetvezető: Azt javasolja, hogy kezdjenek új tárgyalási kört, mielőtt egy kívánság listával szembesül a bizottság.

dr. László Jenő (Immochan): Ennél a pontnál semmi más javaslatuk nem volt, mint a szabályozási tervben megfogalmazásbeli pontosítás. Mindennel egyetértenek, ami a tekintetben volt, hogy könnyítsék a forgalmat, csupán a tervlapon a megnevezésnek a pontosítását kérik. Az 1.b)-nél a 2-es pontban „távlati” szó szerepeljen, a d)-nél pedig „tervezett” szó, ahogy most is, a jelenlegi szerkezeti tervben és szabályozási tervben is szerepel, illetve, ahogy az előzetes egyeztetések során is erről beszélgettek. De mindez nem befolyásolja az előbb felvezetett irányokat. Az útirány táblázása, a haladás könnyítését egyáltalán nem befolyásolja, sőt, ők maguk is támogatják és a város érdekeinek valónak tekintik.

dr. Bocsi István jegyző: Abban a tekintetben elnézést kér a bizottságtól, hogy úgy tűnik, van még tisztázandó kérdés, amivel most nem érdemes a bizottságot terhelni, így kéri, hogy a bizottság zárja le ezt a napirendi pontot és az Immochan képviselőivel további egyeztetésre fog sor kerülni.

Stift Nándor elnök: A napirendi pontot lezártnak tekinti és a határozati javaslatot nem teszi föl szavazásra.

6.) A BTG Nonprofit Kft. számára nyújtott tagi kölcsön rendezése

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

253/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A BTG Nonprofit Kft. számára nyújtott tagi kölcsön rendezése

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. az Önkormányzat által a 46/2016. (III.23.) ÖKT számú határozat alapján nyújtott 52 500 000.-Ft összegű, és a 109/2016. (V.25.) ÖKT számú határozat alapján nyújtott 75 800 000.-Ft összegű kamatmentes tagi kölcsönt az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft. 2016. december 25-éig fizesse vissza.
2. hatalmazza fel a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

7.) Közszolgáltatási keretszerződés V. számú módosítása

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

254/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Közszolgáltatási keretszerződés V. számú módosítása

- 1 Budaörs Város Önkormányzata Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testület részére, a Budaörs Város Önkormányzata és Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft között 2015. április 1.-én, a Közszolgáltatás tárgyában létrejött keretszerződés, jelen előterjesztés 1. számú melléklete szerinti, V. számú módosításának elfogadását.
- 2 Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a Polgármestert a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező közszolgáltatási keretszerződés aláírására.
- 3 Budaörs Város Önkormányzata Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága **javasolja** a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert, hogy a Közszolgáltatási keretszerződéshez kapcsolódó előirányzatokat a 2017. évi költségvetésbe tervezze be.

8.) A BTG Nonprofit Kft. Tőkeemelése

dr. Benis Péter vagyongazdálkodási osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stiftt Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

255/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A BTG Nonprofit Kft. Tőkeemelése

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

3. az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft-ben (a továbbiakban: társaság) 2017. január 5-éig hajtson végre tőkeemelést, az alábbiak szerint:
 - a. 1.000.000,- Ft befizetést teljesít, amely teljes egészében a törzstőkébe kerül,
 - b. 127.300.000,- Ft befizetést teljesít, amely teljes egészében tőketartalékba kerül.
4. a tőketartalékba kerülő összeg célhoz kötött, célja a társaság alapító okiratában meghatározott tevékenységek biztosítására.
5. hatalmazza fel a polgármestert a cégnyilvántartásban történő átvezetéshez szükséges dokumentumok elkészíttetésére és aláírására.

9.) BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK - Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre (volt PVCSV, kenyérgyár)

Csík Edina főépítész: Ismerteti az előterjesztést, majd átadja szót a tervezőnek, Südi Beátának (Völgyzugoly Műhely Kft.).

dr. Südi Beáta (Völgyzugoly Műhely Kft.): Ismeretei az elképzeléseket.

dr. Vándor András: Kérdése, hogy ez lakóparkként van elképzelve, vagy nem egy elkerített lezárt parkbangondolkodnak?

Csík Edina főépítész: Elmondja, ilyen jellegű szabályozásról nem beszéltek még ezidáig, de úgy képzeli el ennek a területnek a beépítését, hogy nem zárt lakópark jellegű lenne, hanem levegősebb, átjárhatóbb, sétánnyal, korzóval, parkosított terekkel. Ez egyébként csak egy szabályozási kérdés, nyilván a tulajdnos határozza meg, hogy milyen struktúrában kíván építkezni, de ez még a jövő zenéje. Ami kardinális kérdés, az például a lakásszám, ebben kellene dönten. A közlekedési kérdések is fontosak, gondol itt egy körforgalomra a Bretzfeld-Lévai utcánál. Ha körvonalazódna, hogy a bizottság milyen irányban látná alkalmasnak ennek a teleknek a beépítését, milyen főbb elemek lennének benne, akkor aok mentén a terevzők jól ki tudnák dolgozni szabályozási tervet. Most igazából egy beszélgetésre számítottak, sajnos már nagyon elhúzódt az idő a mai ülésen.

Lakits György: Neki leginkább a harmadik verzió tetszik. Kérdése, hogy átlagosan 90-100m²-es lakásokkal számolnak?

Csík Edina főépítész: Kisebb lakásokról van szó, hisz ebben már benne van a teljes buruttó rész, közlekedő, stb.

dr. Südi Beáta (Völgyzugoly Műhely Kft.): Elmondja, általában a bruttó 80%-a a nettó, de lakóépületek esetében a nettóból lejön még 20%.

Premecz Enikő: Jelzi, ő is az 1., és a 3. verziót preferálja, inkább az elsőt, ha az az egy hosszú épület mondjuk két részből állna.

dr. Vándor András: A Bretzfeld utca felől a parkolót sajnos funkcionálisan muszáj megőrizni, akkor ott üzletek elhelyezést megoldani nem egyszerű. A száz lakást elfogadhatónak tartja, jó, ha nincs nagyon beépítve. Az első variációban neki sem tetszik a hosszú tomb, de biztos megoldható, hogy a mögötte lévő terület megközelíthető legyen.

Biró Gyula alpolgármester: Jelzi, ő sokallja még a száz lakást is, mert inentől kezdve gondolkodhatnak az óvoda következő emeletráépítésén. A közlekedést nem tudja elképzelni, hogy less megoldva, az alsó körforgalom felől. A Baross utca felől van egy házsor, ha az nem lenne, jó is lehetne, de így nem tudja elképzelni egyik tervet sem. Van erre egyébként megrendelést, vagy kitalálnak valamit, amit eltesznek a polcra húsz évre.

Csík Edina főépítész: Nincs konkrét befektető, épp ez a dilemma lényege, hogy egy agyonszabályozott tervet rakjanak össze és ha jön egy befektető, akkor legyen mit átnyújtani, vagy fordítva, hogy legyen egy lazább szabályozású tervünk, két-három övezettel meghatározott építési lehetőség, és ha jön a befektető, akkor majd

valószínű újra kell rendelni egy tervet, mert esteleg nem felel meg neki. Ezt a dilemmát tartalmazza a határozati javaslat is, épp ezért hozták a bizottság elé.

Stift Nándor elnök: Sokat küzdöttek már ezzel a területtel kapcsolatban, voltak lakossági fórumok, vitákkal tarkítva, és akkor elkészült egy olyan terv, ahol 400 lakás volt tervezve, zárt rendszerként, szervízúttal, nagyon megküzdöttek érte. Tudják ennek a teleknek a mostani sorsát, változtatási tilalom van rajta, ő nem menne bele semmilyen részletes dolog meghatározásába, inkább lazább keretek között kellene gondolkodni, s ha majd jön a beruházó, lehet pontosítani dolgokat, neki ez a véleménye.

Premecz Enikő: Ő is úgy véli, nem menjenek részletekbe, csak a főbb paramétereket határozzák meg, mint például a lakásszám, nehogy aztán vad terveket kapjanak később.

Lakits György: Felhívja a figyelmet, a határozati javaslat b.) pontjánál szükséges meghatározni a m²-et, illetve választani kell az e)a, és az e)b, valamint az f)a, f)b pontok között.

Ferik Tünde (Völgyzugoly Művek Kft.): Javasolja, hogy mérlegeljék, ha adnak egy szűkebb paramétersort, amit el tudnak fogadni, ezt még fel lehet emelni, ha jön egy befektető, aki ezt kevesli. Amennyiben azonban magas paramétereket adnak, abból visszavenni sokkal nehezebb.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslat kérdéses pontjait részenként, a b.) pontnál a 25.000m²-t.

a) A tömbben maximális 100 db lakás legyen elhelyezhető – **6 igen szavazat**

b) A kereskedelem-szolgáltatás, irodafunkció **25.000 m²** maximális bruttó szintterülettel legyen elhelyezhető – **5 igen 1 tartózkodó szavazat**

e)b. A tervezés kezelje telekhatároktól eltekintve egy tömbként a területet - **6 igen szavazat**

f)b. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv az eltérő területhasználati funkciók térbeli elhelyezhetőségét egy keret jellegű előíráscsomaggal határozza meg a helyi építési szabályzatban – **6 igen szavazat**

Az elnök a fentiekkel együtt feltette szavazásra az eredeti határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazattal támogatott, így a következő határozati javaslat született:

BEÉPÍTÉSI JAVASLATOK - Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt területre (volt PVCSV, kenyérgyár)

Budaörs Város Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága támogatja, hogy a Budaörs, Bretzfeld utca – Lévai utca – Komáromi utca – Kenyérgyár utca által határolt tömbre vonatkozóan, Budaörs Város Képviselő-testülete 235/2015. (IX.23.) ÖKT. sz. határozatával indított BHÉSZ módosítás biztosítsa a következőket:

- a) a tömbben maximális 100 db lakás legyen elhelyezhető.
- b) A kereskedelem-szolgáltatás, irodafunkció 25.000 m² maximális bruttó szintterülettel legyen elhelyezhető.
- c) A terv biztosítson helyet a Bretzfeld-Lévai utca találkozásánál körforgalom kialakíthatóságának, a tömb közúti feltárása a Lévai utca és a Kenyérgyár utca felől történjen, a Komáromi utca igénybevétele nélkül.
- d) Közforgalom előtt megnyitott területet tartalmazzon a terv gyalogos korzóként a Bretzfeld utca mentén az utca felől nyitottan és/vagy a tömb belső részén épületek által határoltan.
- e) A tervezés kezelje telekhatároktól eltekintve egy tömbként a területet.
- f) A helyi építési szabályzat és szabályozási terv az eltérő területhasználati funkciók térbeli elhelyezhetőségét egy keret jellegű előírás csomaggal határozza meg a helyi építési szabályzatban.

Felelős: Polgármester
Határidő: folyamatos
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Főépítész Iroda

10.) Az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet módosítása

dr. Benis Péter vagyongazdálkodási osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

257/2016.(XII.05.) TFVB sz. határozat
Az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet módosítása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy alkossa meg az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló, az előterjesztés 1. melléklete szerinti rendeletet.

11.) Budaörsi csatornaközművek 2017. évi felújítási és rekonstrukciós terve

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stiftt Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

258/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Budaörsi csatornaközművek 2017. évi felújítási és rekonstrukciós terve

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületének, hogy a TÖRSVÍZ Kft. az általa bérbevett eszközökért 2017. évben nettó 26.000 eFt+Áfa = 33.020 eFt bérleti díjat fizessen. A tárgyévben fel nem használt bérleti díjat a TÖRSVÍZ Kft. Budaörs Város Önkormányzatával tárgyév december 15. napjáig lebonyolított egyeztetést követően Budaörs Város Önkormányzata által kiállított végszámla alapján tárgyév december 31. napjáig befizeti a Csatorna Építési Alapba.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő Testületének, hogy jelen előterjesztés 2. sz. mellékletében szereplő „*Budaörsi csatornaközművek 2017. évi felújítási és rekonstrukciós tervét*” fogadja el azzal, hogy a Csatorna Építési Alap egyéb bevételei terhére elvégzendő, fontossági sorrendben felsorolt beruházások az Alap tényleges bevételei alakulásától függően valósíthatók meg.

3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő Testületének, hogy kérje fel a polgármestert Budaörs Város Önkormányzat 2017. évi költségvetésének elfogadását követően a módosítások Gördülő Fejlesztési Tervben történő átvezetésére vonatkozó intézkedés megtételére.

12.) A Templom tér 12. sz. alatti, 110/6 helyrajzi számú ingatlan egy részének (PostArt) használatba adására vonatkozó szerződés meghosszabbítása

dr. Benis Péter vagyongazdálkodási osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslat "vagy" előtti részét, melyet a bizottság **5 igen 1 tartózkodó** szavazat arányában támogatott.

259/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A Templom tér 12. sz. alatti, 110/6 helyrajzi számú ingatlan egy részének (PostArt) használatba adására vonatkozó szerződés meghosszabbítása

- I. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy
 1. járuljon hozzá a Budaörs Város Önkormányzata és a Budaörsi Szent Tarziciusz Egyesület között létrejött, a Budaörs, Templom tér 12. sz. alatti, 110/6 helyrajzi számú ingatlan ingatlanrészének (udvar és kiállító tér) kulturális, közösségszervezési célokra történő térítésmentes használatba adásáról szóló szerződés **2017. december 31. napjáig** történő meghosszabbításához.
 2. hatalmazza fel a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására.

13.) Budaörs, Szabadság út 142/1. fsz.2. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbítása

dr. Benis Péter vagyongazdálkodási osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

260/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Budaörs, Szabadság út 142/1. fsz.2. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés meghosszabbítása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. hosszabbítsa meg Harsányi Judit, Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, Szabadság út 142/1. fsz.2. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződését az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermejköltségi Központtal fennálló közalkalmazotti jogviszonyának időtartamára, de legkésőbb 2017.04.30. napjáig.
2. A lakás bérleti díja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 30/A. § (11) bekezdésében meghatározottak szerint 800 Ft/m²/hó; a bérleti díjon felül bérlő viseli a közműdíjakat és az ún. külön szolgáltatások mindenkoros díját.
3. kérje fel a BTG Nonprofit Kft-t, mint ingatlankezelőt a vonatkozó szerződés megkötésére.

14.) Döntés a Budaörs, Farkasréti út 54. 2687/2 hrsz-ú ingatlan bérletének újabb meghosszabbításáról

dr. Benis Péter Vagyongazdálkodási Osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

261/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Döntés a Budaörs, Farkasréti út 54. 2687/2 hrsz-ú ingatlan bérletének újabb meghosszabbításáról

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. járuljon hozzá, hogy a BTG Nonprofit Kft. meghosszabbítsa Amár Alexandra, Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, Farkasréti út 54/2. szám alatti lakásra vonatkozó bérleti szerződését 2017. március 31. napjáig, 1.600 Ft/m²/hó bérleti díj megfizetése, egyebekben változatlan feltételek mellett.
2. kérje fel a BTG Nonprofit Kft-t, mint ingatlankezelőt a vonatkozó szerződés megkötésére.

15.) Döntés a Budaörs, Beregszászi utca, 4003/1 helyrajzi számú ingatlan 132 m² területű részének értékesítéséről

dr. Benis Péter Vagyongazdálkodási Osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

262/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Döntés a Budaörs, Beregszászi utca, 4003/1 helyrajzi számú ingatlan 132 m² területű részének értékesítéséről

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. a Budaörs, 4003/1 helyrajzi számú közterület – a Budaörs, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által a mellékelt változási vázrajz-tervezet szerint elkerítve használt – 132 m² területű részét sorolja át a forgalomképes vagyontárgyak körébe, és járuljon hozzá a Budaörs, 3644 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által, bruttó 2.376.000,- Ft összegű vételáron történő megvásárlásához azzal, hogy

- a területen található közművekre vonatkozó szolgálmi jogok a kialakításra kerülő magántulajdonú ingatlanra bejegyzésre kerülnek,
 - a megvásárolt ingatlanrészt terhelő vezetékjoggal és valamennyi közművel kapcsolatos kötelezettség és költség, a megvásárláshoz szükséges telekalakítási eljárással, majd a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatban felmerült költségek a vevőt terhelik.
2. kérje fel a polgármestert a vonatkozó eljárások megindítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

16.) Együttműködési Megállapodás módosítása a Rendőrkapitánysággal (lakosságorientált modell)

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

263/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

Együttműködési Megállapodás módosítása a Rendőrkapitánysággal (lakosságorientált modell)

1. Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá Budaörs Város Önkormányzata és a Pest Megyei Rendőr-főkapitányság között – Lakosságorientált Rendőrségi modell – tárgyában, 2014. január 23. napján – létrejött együttműködési megállapodás módosítását 2017. január 1. napjától kezdődő hatállyal, 2017. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra szóló – egyebekben változatlan feltételekkel történő meghosszabbításához.

17.) A Budaörsi Városi Televízió használati megállapodásának (Ifjúság u. 20. fsz. 2.) meghosszabbítása

dr. Benis Péter Vagyongazdálkodási Osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

264/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A Budaörsi Városi Televízió használati megállapodásának (Ifjúság u. 20. fsz. 2.) meghosszabbítása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.)

önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdésében kapott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy

1. hozzájárul az Önkormányzat tulajdonát képező, BTG Nonprofit Kft. kezelésében lévő Budaörs, Ifjúság u. 20. fsz. 2. szám alatti ingatlan térítésmentes használata tárgyában a BTG Nonprofit Kft., mint vagyonkezelő és a Televideo Budaörs Kft. között 2013. június 19-én létrejött, jelenleg hatályban lévő használati szerződés 2018. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra szóló - egyebekben változatlan feltételekkel történő - meghosszabbításához.
2. felkéri a BTG Nonprofit Kft-t, mint kezelőt a használati megállapodás 1. pont szerinti módosítására.

Határidő: Szerződéskötésre: 2016. december 31.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály / BTG Nonprofit Kft.

18.) A Zászlótudományi Alapítvány (Zászlómúzeum) használati megállapodásának (Clementis L. u. 18/b.) meghosszabbítása

dr. Benis Péter Vagyongazdálkodási Osztályvezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

265/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A Zászlótudományi Alapítvány (Zászlómúzeum) használati megállapodásának (Clementis L. u. 18/b.) meghosszabbítása

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága az önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdésében kapott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy

3. hozzájárul az Önkormányzat tulajdonát képező, BTG Nonprofit Kft. kezelésében lévő Budaörs, Clementis L. u. 18/b. szám alatti ingatlan térítésmentes használata tárgyában a BTG Nonprofit Kft., mint vagyonkezelő és a Zászlótudományi Alapítvány között 2012. október 10-én létrejött, jelenleg hatályban lévő használati szerződés 2017. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra szóló - egyebekben változatlan feltételekkel történő - meghosszabbításához.
4. felkéri a BTG Nonprofit Kft-t, mint vagyonkezelőt a használati megállapodás 1. pont szerinti módosítására.

Határidő: Szerződéskötésre: 2016. december 31.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály / BTG Nonprofit Kft.

19.) Közterület-használati kérelem az 1791/1 hrsz-u ingatlanból 143 m² területre

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

266/2016.(XII.05.) TFVB sz. határozat
Közterület-használati kérelem az 1791/1 hrsz-u ingatlanból 143 m² területre

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága Simics Vincéné (2040 Budaörs, Nefelejcs u. 7.) részére a közterület-használatot engedélyez, a Budaörs, Kőkapu utca 1791/1 hrsz-u „kivett közterület” besorolású ingatlanból, **143 m² területre** kertművelés célú hasznosításra 2017.01.01 -2017.12.31 közötti /1 éves/ időszakokra.
2. A közterület használatáért, a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló, 22/2006. (III.29) önkormányzati rendelet 2 sz. mellékletének 25. pontjában, **50,- Ft/m²/hó x143 m² x 12 hó = 85.800,- Ft + ÁFA = 108.966,- Ft/év használati díjat kell megfizetni.**
3. A használati díjat évente, négy egyenlő részletben negyedévente előre kell megfizetni, a negyedévet megelőző hónapban. **Az első részlet, 27.242,- Ft,** a közterület-használati szerződés aláírásával egyidejűleg esedékes.
4. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága felhatalmazza a polgármestert a közterület-használati szerződés aláírására.

Határidő szerződéskötésre: 2017.01.01.

Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki ügyosztály, Városépítési Iroda

20.) A Magyar Piac Szövetkezet kérelme a termelői piac szombati napjának módosítására az év végi ünnepek miatt

Lőrincz Mihály Műszaki Ügyosztály vezető: Ismerteti az előterjesztést.

Stift Nándor elnök: Felteszi szavazásra a határozati javaslatot, melyet a bizottság **6 igen** szavazat arányában támogatott.

267/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

A Magyar Piac Szövetkezet kérelme a termelői piac szombati napjának módosítására az év végi ünnepek miatt

1. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Magyar Piac Szövetkezet és Budaörs Város Önkormányzata között termelői piac üzemeltetése céljából 2015.12.21.-én létrejött közterület-használati szerződés vonatkozásában engedélyezi a termelői piac üzemeltetését 2016. december 21.-én és december 28-án szerdai napokon 13 órától – 19 óráig tartó időszakban.
2. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága felhatalmazza a Polgármestert, hogy a döntésnek megfelelően az érvényben lévő szerződést fenti időpontra vonatkozóan egészítse ki.

Határidő: 2016. 12.19.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály - Városépítési Iroda / Közterület-felügyeleti Osztály

A bizottság a további napirendeket zárt ülés keretében tárgyalta, a zárt ülésen hozott határozatok száma:

250/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

268/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

269/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

270/2016.(XII.05.) TFVB sz.

határozat

k.m.f.

dr. Molnár Gábor
bizottsági tag

Stift Nándor
elnök