

4.) Napirend: A Településszerkezeti Terv aktualizálása

Keller László előterjesztőként tájékoztatja a Képviselő-testület tagjait, hogy a bizottságon elhangzott észrevételek alapján a főépítész egy feljegyzést készített a számára, amit csatolt az anyaghoz. Időközben a Tükörhegy IV. területről az ingatlantulajdonosok képviselőjében Litavszky Sándor ingatlantulajdonos megkereste a testületet, ez az anyag is kiosztásra került. Az előterjesztést a TFKB tárgyalta. Felkéri Gyarmati Mihályt, a Bizottság elnökét, ismertesse a Bizottság határozati javaslatát.

Gyarmati Mihály tájékoztatja a Képviselő-testület tagjait, hogy a TFKB az előterjesztés szerinti 3 pontos határozati javaslatot elfogadta, támogatta és egy további ponttal kiegészítette azt, az alábbiak szerint. A TFKB felkéri a Hivatalt, hogy a Képviselő-testület döntéséig vizsgálja meg a Tükörhegy IV. TV-2 építési övezetben a változtatási tilalom bevezetésének lehetőségét.

Keller László kéri a kérdéseket, észrevételeket, javaslatokat.

Dr. Gyórfi László véleménye szerint ezt az előterjesztést a JÜB-nek is tárgyalnia kellett volna, mert a kiegészítésnek erősen jogi természetű vonzatai is vannak.

Keller László az elhangzott észrevételre reagálva emlékezteti dr. Gyórfi László képviselő urat beszámolójára, amelyben szerepel, hogy mikor tartott bizottság elnöki ülést, amelyen közösen egyeztetve jutottak arra az elhatározásra, hogy az előterjesztés nem tartalmaz olyan természetű anyagot, ami indokoltá tenné, hogy a JÜB is megtárgyalja azt. A kidolgozás és a levél már később érkezett, mint a JÜB ülése volt, ezért itt senki sem mulasztott.

Gáldi György megjegyzi, hogy régi adósságát törleszti a Képviselő-testület, amikor ezzel a kérdéssel ilyen komplexen foglalkozik, hiszen az anyagból kiderül, hogy 2002. szeptemberi dolgok vannak a rendszerben elvarratlanul. Az esetek nagyon nagy százalékában ez komoly területméréteket érint, összességében száz hektárokról van szó. Jogbiztonsági, jogi értelmezési szempontból is alapvetően fontos, hogy a Szabályozási Terv és a Településszerkezeti Terv összhangja biztosított legyen egy településen, ezért ezt a folyamatot maximálisan támogatja. Véleménye szerint nem is nagyon lehetett volna elképzelni ennek a félévnek a lezárását úgy, hogy a Képviselő-testület az első teljes fél évében ezzel a kérdéssel ne foglalkozzon érdemben, mert súlyos és komoly adóssága ez a rendszernek. Egyes területek kapcsán, egyéni körzeti képviselőként is, másformában is az ember folyamatosan jött elő azzal, beszélt Jegyző asszonnyal, Főépítész asszonnyal, hogy mik is a következő lépések, mi mikor kerülhet sorra. Világos volt, hogy egy ilyen adósság halmozódik, de hogy ez ekkora, még számára is meglepetés volt. Ami felmerült a szakbizottsági határozati javaslat kapcsán, az egy nagyon durva és nagyon nagy dilemma a Képviselő-testület számára. Ez a Képviselő-testület döbbsent rá arra, hogy egyébként miről is szól pontosan, precízen az a Településszerkezeti Terv, illetve az ennek kapcsán megalkotott Szabályozási Terv, aminek kapcsán ilyen mértékű beépítettség és ilyen mértékű lakosság szám növekedés lehetséges a Tükörhegy IV-ben. Amit Főépítész asszony leír, amiről Litavszky úr levele szól, az egy valós dilemma, ami akár több milliárd forintos dilemma is lehet. Emlékezteti a Képviselő-testület tagjait, hogy korábban hasonló szituációba kerültek a volt kemping körüli résznél és abból a szituációból végül hosszas pereskedés után ugyan, de összességében kedvezően jött ki az Önkormányzat. A nagy különbség a két eset között az, hogy ez a szituáció jóval előrehaladottabb állapotban van és az innen való visszafordulásnak a következményei úgy,

hogy ezt meg tudják tenni komoly önkormányzati anyagi érdeksérelem nélkül, több mint megkérdőjelezhetők.

Ficsór Bálint indokoltnak tartja a Településszerkezeti Terv felülvizsgálatát, ugyanakkor azt kétségesnek tartja, hogy ebben benne kell lennie a Tükörhegy IV. ütem övezeti felülvizsgálatának is. 4 milliárd forintos tételről van szó, hatalmasat lehet bukni, ha az Önkormányzat elveszti a pert. Tudni szeretné, ki az, aki azt mondja, hogy ebből az Önkormányzat pozitívan tud kimenni, mert amennyiben nem kap határozott biztatást, ezt az egy tételt nem tudja megszavazni.

Dr. Gyórfi László megjegyzi, hogy a kemping ügye azért volt jócskán eltérő ehhez képest, mert ott egy meg nem történt szabályozás miatt perelték be az Önkormányzatot és azért tudtak viszonylag jól kikerülni az ügyből. A határozati javaslat 4. pontja (4) bekezdésével kapcsolatban kétféle megoldást tart lehetségesnek.. Az egyik az, hogy innen kiemelik és átteszik, hogy vizsgálja meg a JÜB egy zárt ülésen a kérdést. Ez a biztosabb megoldás. A másik lehetőség az, hogy egyszerűen kihagyják a határozati javaslatnak ezt a bekezdését.

Dr. Szedlay Gyöngyi megállapítja, hogy most a 2002-es Településszerkezeti Tervben hordozott számtalan akna egyikébe léptek bele újfent. A Bizottság is azt javasolta egyrészt, hogy vizsgálják meg ennek a feltételeit. A másik kérdés az, hogy ennek a területnek nem tegnap óta van szabályozási terve és eddig a tulajdonosok nem csináltak semmit. Addig, amíg az Önkormányzat megvizsgálja a saját jogi lehetőségeit, rövid időre rendeljenek el változtatási tilalmat, mert nem tartja valószínűnek, hogy 4 milliárdos kár fogja őket érni 2 hónapon belül. Addig, amíg az Önkormányzat megvizsgálja a saját jogi lehetőségeit, addig minden további nélkül van lehetőségük változtatási tilalmat elrendelni, ez nem okoz a tulajdonosoknak akkora érdeksérelmet. Annak is utána kéne számolni, hogy az ott megjelenő több ezer lakos mekkora érdeksérelmet okoz a településnek és mennyi kiadást. Ezt a két összeget kéne összehasonlítani és azután lehet érdemi döntést hozni. A Bizottság nem azt javasolta, hogy most ész nélkül rendeljenek el változtatási tilalmat és azt tartsák fenn 20 évig, hanem azt, hogy addig rendeljenek el változtatási tilalmat, amíg megvizsgálják a körülményeket, hogy a település számára a legjobb döntést tudják meghozni.

Ficsór Bálint választ vár arra, hogy jogi szakember megvizsgálta-e ezt a lépést, hogy ez milyen kockázattal jár.

Keller László kijelenti, hogy jogi szakértő nem vizsgálta meg a kérdést, hiszen ez a TFKB ülésén merült fel és a rendelkezésre álló idő csak ennyire volt elegendő.

Pekk József azt kéri, hogy a határozati javaslat 4. pontjáról külön szavazzanak.

Elek Sándor tájékoztatja a Képviselő-testület tagjait, hogy a TFKB ülésén személy szerint ő vetette fel azt a lakossági kérdést, amelyet a tükörhegyi lakók fogalmaztak meg, hogy mi fog történni, ha ennyi lakó fog oda beköltözni. A TFKB úgy határozott, hogy elküldik véleményezésre a Főépítészhöz. Megítélése szerint erre a kérdésre kimerítő választ kaptak a Főépítésztől is, sőt az ingatlantulajdonostól is. Egyetért Pekk József képviselő úr javaslatával és támogatja, hogy a határozati javaslat 4. pontjáról külön szavazzanak.

Palkóné Szabó Gabriella reagálva dr. Szedlay Gyöngyi képviselő asszony hozzászólására, felhívja a Képviselő-testület tagjainak figyelmét, hogy nem egy tulajdonos van, hanem többen vannak a tulajdonosok. Mint azt Képviselő asszony mondta, a tulajdonosok eddig nem

csináltak semmit. Amennyiben ez igaz, akkor hogyan történt meg a közművesítés ezen a területen?

Dr. Szedlay Gyöngyi pontosítja iménti hozzászólását, amiben valójában arra gondolt, hogy a tulajdonos eddig még nem épített épületet. Nem a közművekről van szó, hanem az épületekről, a lakásszámról. Akik azt mondták, hogy ez így jó és ne csináljanak semmit ezzel a területtel, mert nagyon félelmetesek ezek az ingatlantulajdonosok, azok mondják meg azt is, hogy hol fogják elhelyezni annak az ötezer embernek a gyerekeit, melyik óvodába fognak járni, melyik bölcsődébe és melyik iskolába, mely házi orvosok fogják őket ellátni, ki fogja ezt kifizetni és mennyibe fog ez kerülni.

Gyarmati Mihály hangsúlyozza, hogy a TFKB csak egy vizsgálatot kezdeményezett, nem most kell dönteni arról, hogy visszaszorolják-e a területet. Felhívja a figyelmet, hogy itt az ülésen hangzott el az az információ, miszerint a Tükörhegy IV. övezet plusz ötezer lakost jelent a település számára és tudomása szerint ez az információ a fejlesztőktől származik. Fontos tudni mindenkinek, különösen azoknak, akik megszavazták ennek a területnek az átsorolását és minősítését, hogy nyilván csak érdeksérellemmel lehet bármi változtatást elérni, de azzal is tisztában kell lenni, hogy a települési humán infrastruktúra összeomlásához is vezethet az, ha nem tudnak valami megfelelő megoldást találni.

Keller László megjegyzi, hogy beszámolójában is kitért a befektetővel folytatott tárgyalására, ahol akkor szembesült ezzel a ténnyel, amit a Képviselő-testületnek is tudomására hozott, nevezetesen, hogy a terület egy jelentős részét kívánja megvásárolni és mintegy 1.500 lakás építésén gondolkodik. A fennmaradó részen még további lakások építhetők és ha ezt beszorozzák a szokásos számmal, akkor nagyjából kijön ez a szám.

Csuka Attila megjegyzi, hogy bár 2001-ben még nem volt képviselő, de emlékezete szerint ez a TV-2 besorolás az akkori Képviselő-testület kifejezett kérésére került bele. Ami a várható ötezres lélekszám-növekedést illeti, felhívja a figyelmet, hogy ez nem egy 5 perc alatt bekövetkező valami, az ilyen projektek általában 10 éves időtartamra elhúzódnak. Mindenki előtt ismertek az ingatlanadóval kapcsolatos hírek, ez előbb-utóbb be fog következni és egyáltalán nem lehet kizárni, hogy ahogy az egész adózási rendszert próbálják fokozatosan átalakítani, úgy teljesen megváltozik az Önkormányzat érdekeltségi rendszere is a területen. A jelenlegi helyzetben természetesen nem öröm egy ilyen jellegű nagy tömbben való beruházás, ugyanakkor viszont, ha ebbe az irányba megy el az önkormányzatok finanszírozása, akkor egyáltalán nem elképzelhetetlen, hogy hosszabb távon pont ebből fog az ingatlanadó kapcsán olyan összeg bejönni, amivel a Gyarmati Mihály képviselő úr által is említett problémákat kezelni fogják tudni.

Keller László megjegyzi, hogy nincs tervbe véve az ingatlanadó bevezetése és az iparüzési adóval továbbra is számolhat az önkormányzat.

Dorka Ágnes reagálva Ficsór Bálint képviselő úr kérdésére, kijelenti, hogy ő ugyan nem az a szakértő, akire Képviselő úr gondol, de tökéletesen egyetért a Főépítész asszony által leírtakkal.

Gáldi György megerősíti, hogy Litavszki úr levelében valóban szerepel a 4 milliárdos szám, amit a fajlagos adatok alapján korrekt, pontos számnak tart. Ugyanakkor viszont amikor annak idején a 2 milliárd forintról volt szó, akkor a tömblakásos beépítést összehasonlították a kempingterületnek egyéni telkeként történő hasznosításával, aminek az volt az eredménye,

hogy a tömblakás-építés egyedi hasznából a szokásos vállalkozói referenciákkal számított különbség messze nem adja ki azt a különbözetet, mintha egyébként úgy van hasznosítják a területet, mint a Kazinczy utcának a másik oldalát. Fajlagosan megvizsgálva ezt a 10.000.-forint/négyzetméter feletti különbözetet, ami ebből a számításból kiadódik, egyáltalában nem biztos, hogy az adott területre vonatkozóan ekkora különbség jelentkezik. Egy dolgot viszont nem tudnak megtenni, ez pedig az, hogy nincsenek tisztában azzal, hogy amennyiben itt változtatnak, akkor annak a 2001-es döntés és ennek 2005-ös szabályozási tervbe foglalása után nincs az Önkormányzat számára hátrányos anyagi következménye.

Dr. Gyórfi László felhívja a Képviselő-testület tagjainak figyelmét, hogy a TV-2 besorolás nem csak lakóépület építésére ad lehetőséget, hanem sok minden másra is. A besorolás pont azért született meg annak idején, hogy az Önkormányzat építhessen oda iskolát, vagy bármi mást, ami éppen szükséges lehet és ne azok az építménymagasságok legyenek előírva, mint a terület egyéb részeire. Az, hogy ilyen helyeken lehet-e építeni lakóépületet és milyen számban, milyen sűrűségben, azt a piac valamilyen szempontból nyilván befolyásolja, illetve az határozza meg. Ismert a lakóingatlanok piaca, ami nagyon gyengén áll, ennek bizonyítására elég felmenni a Tükör-hegyre, ahol utcánként 4-5 eladó ház van, amiket évek óta nem tudnak eladni. A veszély természetesen fenn áll, de véleménye szerint ez nem feltétlenül következik be, viszont a fizetési kötelezettség sajnos eléggé sanszosnak tűnhet, úgyhogy ezek között a keretek között próbálják meg a kérdést úgy kezelni, hogy lehetőleg túl nagy kár ne érje az Önkormányzatot ebben az ügyben.

Keller László bejelenti, hogy szót kér Litavszky úr, ezért kéri, aki egyetért azzal, hogy szót adjanak Litavszky Sándornak, az az igen gombot nyomja meg.

**Döntéshozatalkor 18 fő van jelen.
A szavazás eredménye:**

Igen: 18 (egyhangú)

Közbenső döntés:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy szót ad Litavszky Sándor részére. (18 igen – egyhangú)

Litavszky Sándor a tulajdonosok nevében köszönti a Képviselő-testület tagjait. Megköszöni azoknak a képviselőknek a hozzászólását, akik nagyon-nagyon józanul látják ezt a kérdést. Felveti a kérdést: vajon aki ezt az egész folyamatot elindította, az mennyire őszinte és valóban Törökbálintért aggódó lelkületű, hiszen az illető tudomása szerint még nem is olyan régi törökbálinti. Egyetért azzal, hogy egy ilyen beruházás nem két nap alatt fog megvalósulni, ez minimum egy 10 éves beruházás, ahol természetesen nem csak lakóépületről van szó, hanem egyéb más létesítményekről is, amelyek gyakorlatilag ezt a lakóterületet szolgálják ki. Emlékezteti a Képviselő-testület tagjait, hogy amikor ez az egész terület átminősítésre került, teljesítették az Önkormányzat kérését és 8.000 négyzetméter, mai áron számolva körülbelül 300 millió forint értékű területet adtak át az Önkormányzatnak azért, hogy hozzájáruljanak a községnek azon fejlesztéséhez, ami aggályként itt felmerült. Azok a képviselők, akik egy kivétellel hozzászóltak, nagyon józanul látják a kérdést, hogy ennek jogi következménye van. Arra kéri a Képviselő-testület tagjait, hallgassák meg jelenlevő jogi képviselőjét, aki nem elfogult és aki felkészült erre és ő néhány mondatban el tudja mondani, hogy mennyire valós annak a kockázata, hogy Törökbálint komoly kártérítési perbe menjen bele. Egy ilyen per

ugyanis véleménye szerint gyakorlatilag ennek a községnek vagy városnak a létezését tenni kockára. A felelős képviselő nem fogja erre azt mondani, hogy igen kezdjük el vizsgálgatni azt, ami már majdnem megvalósult. Ez gyakorlatilag egy megvalósult beruházás.

Keller László megállapítja, hogy Litavszky úr nyilván az ő személyére célzott, amikor azt vitatta, hogy józanul fel lehet-e vetni ezt a kérdést. Kijelenti, hogy a felelősség kérdése nem attól függ, hogy ki milyen régen lakik, vagy nem lakik a településen. Ő polgármesterként esküt tett valamire és az esküje szerint jár el. Miután tudomására jutott, hogy ilyen lakosságszám-bővülés következik be, a befektető által 6 évre becsült idő alatt és semmiféle olyan tanulmányra nem bukkant, ami eligazodást adott volna a tekintetben, hogy egy ilyen lakosságszám növekedés a településre milyen hatással van és ezt hogyan, milyen módon védheti ki a település. Megérti és tiszteletben is tartja a telektulajdonosok érdekét, de van egy, a telektulajdonosokon kívül eső lakosság is, akiknek viszont szintén lehetnek észrevételei. Neki polgármesterként mind a két társadalmi csoportnak az érdekét meg kell jelenítenie. Amint az látható, a Képviselő-testület többségében ez az információ meglepetést keltett és új információként jelent meg. Ami a 8.000 négyzetméterrel illeti, erre természetesen lehet hivatkozni, de hát ahhoz képest, hogy milyen intézményfejlesztési kötelezettsége keletkezik az Önkormányzatnak, ez a 8.000 négyzetméter elenyésző. Hangsúlyozza, hogy itt egy vizsgálatnak a lehetőségéről van szó és senki nem akar most változtatási tilalmat bevezetni.

Litavszky Sándor hangsúlyozza, hogy érvényben lévő aláírt szerződése van erre a területre, és ismételten arra kéri a Képviselő-testület tagjait, hallgassák meg jogi képviselőjét. Egyidejűleg megköveti Polgármester urat és közli, hogy iménti kijelentése nem rá vonatkozott.

Keller László kijelenti, hogy nincs lehetőség a jogi képviselő meghallgatására. Véleménye szerint a Képviselő-testület tagjai abszolút mértékben tisztában vannak a helyzettel, mindenki el tudja dönteni, hogy akar-e egy vizsgálatot, vagy nem. Kéri a további kérdéseket, észrevételeket, javaslatokat. Miután a napirendi ponthoz további hozzászólás nincs, határozathozatalra kéri a Képviselő-testület tagjait. Először a TFKB határozati javaslatát bocsátja szavazásra, amely szerint a Képviselő-testület felkéri a Hivatalt: készítsen egy tanulmányt arra vonatkozóan, hogy a TV-2 építési övezetben Tükörhegy IV. esetében a változtatási tilalom bevezetésének van-e lehetősége és ennek megtárgyalására felkéri a Jogi és Ügyrendi Bizottságot. Kéri, aki az elhangzott határozati javaslattal egyetért, az az igen gombot nyomja meg.

Döntéshozatalkor 18 fő van jelen.

A szavazás eredménye:

Igen: 3

Ellene: 4

Tartózkodás: 11

Közbenső döntés:

A Képviselő-testület elutasította a TFKB határozati javaslatát, amely szerint kérje fel a Hivatalt: készítsen egy tanulmányt arra vonatkozóan, hogy a TV-2 építési övezetben Tükörhegy IV. esetében a változtatási tilalom bevezetésének van-e lehetősége és ennek megtárgyalására a Jogi és Ügyrendi Bizottságot kérje fel. (3 igen, 4 ellene, 11 tartózkodás)

Keller László az eredeti határozati javaslatot bocsátja szavazásra, amely szerint Törökbálint Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy nem kívánja módosítani Törökbálint településfejlesztési koncepcióját. Az előterjesztésben ismertetett Településszerkezeti Terv felülvizsgálati tervezési programját elfogadja, de Pistály rendezési kérdéseiről külön határozattal dönt. Felkéri a polgármestert a módosított településszerkezeti terv tervezési árajánlatainak bekérésére. Kéri, aki az elhangzott határozati javaslattal egyetért, az az igen gombot nyomja meg.

Határozathozatalakor 18 fő van jelen.

A szavazás eredménye:

Igen: 18 (egyhangú)

214/2007. (VI. 28.) ÖK.:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- 1. Törökbálint településfejlesztési koncepcióját nem kívánja módosítani.**
- 2. Az előterjesztésben ismertetett településszerkezeti terv felülvizsgálati tervezési programját elfogadja, de Pistály rendezési kérdéseiről külön határozattal dönt.**
- 3. Felkéri a polgármestert a módosított településszerkezeti terv tervezési árajánlatainak bekérésére.**

(18 igen – egyhangú)

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester