



## Törökbálint Város Polgármestere

Levelezési cím: 2045 Törökbálint, Munkácsy Mihály u. 79.

Tel.: 06-23-335-021 Fax: 06-23-336-039 e-mail: polgarmester@torokbalint.hu honlap:www.torokbalint.hu

Iktatószám: X/1- 15 /2015  
Ügyintéző: Csenger - Z. Annamária főépítész  
[foepitesz@torokbalint.hu](mailto:foepitesz@torokbalint.hu)

**Tárgy: Egyeztető tárgyalás**

Lakossági egyeztetés a településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ) felülvizsgálatának keretében a Tükörhegy IV. terület Raktárvárosi úttal, illetve Depoval határos területrészenek szabályozásával kapcsolatban

### Tisztelt Lakosság!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírásának megfelelően értesítem, hogy a véleményeztetés során felmerült észrevételek, javaslatok tisztázása és egyeztetése céljából

**2015. április 1-én, 18 órakor  
Törökbálint, Munkácsy Mihály Művelődési Ház Házasságkötő termében  
egyeztető tárgyalást tartunk.**

2013 áprilisában az előzetes tájékoztató megküldésével és honlapon való megjelentetésével, az új jogszabályi előírások szerint Törökbálint Képviselő-testülete újraindította Törökbálint teljes közigazgatási területére vonatkozó településszerkezeti terv (TSZT) és helyi építési szabályzat (HÉSZ), szabályozási terv (SZT) felülvizsgálatának egyeztetési folyamatát.

### Előzmények:

A Tükörhegy IV. területre vonatkozó korábbi szabályozást Törökbálint Képviselő-testülete **21/2005. (IX. 23.) Ör.** rendelettel (1.sz. melléklet) fogadta el. Az ún. „Tükörhegy IV.” terület Raktárvárosi úttal, illetve Depoval határos területrészen (Raktárvárosi út- Nadasdy Tamás utca menti ingatlanok- Balassi Bálint utca- Dobó István utca meghosszabbítása - Depo által határolt terület) a szabályozás TV-2 jelű településközpont vegyes övezetet jelölt. A TV-2 övezet általános beépítési paraméterei:

- 35 % legnagyobb beépítettség
- 30% legkisebb zöldfelületi arány
- 8,5 m legnagyobb építménymagasság
- 1,3 szintterületi mutató.

**4354/1, 4354/2, 4354/3,4354/4, 4363, 4541, 4459, 4526, 4512, 4498 hrsz.-ú ingatlanok**

A fenti paraméterek alapján a Shikun & Binui R.E.D. Substantia Kft., mint Építető a tulajdonában álló 10 ingatlanra (hrsz. 4354/1, 4354/2, 4354/3,4354/4, 4363, 4541, 4459, 4526, 4512, 4498) vonatkozóan jogerős építési engedélyeket szerzett, melynek alapján 1040 lakás építésére nyílt lehetősége. 2011 szeptemberében, illetve novemberében a Kft. az összes telekre bejelentette a kivitelezés megkezdését, mely tevékenység első lépéseként az ingatlanokat bekerítette. Az engedélyezési tervek módosításának, érvényességük meghosszabbításának elkerülése érdekében a Képviselő-testület 29/2011. (IX. 30.) Ör. számú rendeletében a Raktárváros út – Világos utca vonala – Nádasy Tamás utca menti ingatlanok – Balassi Bálint utca – Dobó István utca vonala – Bornemissza Gergely utca által határolt területre változtatási tilalmat rendelt el és a területrésze vonatkozóan új szabályozás készítéséről határozott.

**A Tükörhegy IV. területre vonatkozó szabályozás módosítását** (Raktárvárosi út- Világos utca vonala- Nádasy Tamás utca menti ingatlanok- Balassi Bálint utca – Dobó István vonala – Bornemissza Gergely utca által határolt terület) **a Képviselő-testület 24/2014. (VI.30.) számú Ör. rendelettel fogadta el** (3. sz. melléklet). **A szabályozás módosítás véleményezési eljárása eltérő véleménnyel zárult.** A Shikun Binui Substantia Kft. nem támogatta a dokumentációban bemutatott módosítást, kizárólag sorházas beépítés kialakítására tett javaslatot (450 lakás létesítésének lehetősége a tulajdonában álló ingatlanokon). A Kft. által kért módosítás, az intenzívebb beépítési javaslat a dokumentáció ismételt véleményezését tette volna szükségessé. Felvállalva a Kft. által kilátásba helyezett kártalanítási per megindítását, időhiány– az érintett területre elrendelt változtatási tilalom lejárt – miatt, a Képviselő-testület érdemben nem foglalkozott a javaslattal, de jelezte, hogy az Önkormányzat továbbra is nyitott a tárgyalások folytatására és konszenzusos megoldásra.

**A Shikun Binui Substantia Kft. 2014. április 7.-én** Törökbálint Város Önkormányzata I. rendű és Turai István II. rendű alperesek ellen **kártérítési pert indított.** A Kft. keresetet nyújtott be a Budaörsi Járásbíróság előtt 10.000.000,- Ft kártérítés és annak kamatai iránt. A keresetből megállapítható, hogy a felperes valójában a Törökbálint tükörhegyi Nádasy utca, Balassi Bálint utca, Tinódi Lantos Sebestyén utcai **ingatlanai értékcsökkenése kapcsán 2.174.000.000,- Ft összegű kár bekövetkezését állapította meg,** mely összeg előterjesztése vonatkozásában jogfenntartással élt. A Kft. keresetében a jogellenes magatartást az alperesek jogalkotási tevékenységében, a kárt az ingatlanok értékcsökkenésében, az okozati összefüggést pedig a jogalkotás körében a HÉSZ megalkotásával és hatályon kívül helyezésével az ingatlanokra kifejtett értékcsökkentő hatásával kívánja alátámasztani. Az Önkormányzat az ellenkérelmében a felperesi keresetet úgy jogalapjában, mint összecszerűségében vitatja. A per első tárgyalására 2014. szeptember 16-án került sor, amely tárgyaláson a bíróság megállapította hatásköre hiányát, tekintettel arra, hogy azok a perek, amelyeket a közhatalom gyakorlásával okozott károk megtérítése iránt indítanak a törvényszék hatáskörébe tartoznak. Erre tekintettel elrendelték a per áttételét a Budapest Környéki Törvényszékhez.

2014. november végén a **Shikun Binui Substantia Kft. új ajánlattal** kereste meg az Önkormányzatot. A javaslat szerint, amennyiben a tulajdonában álló, lakóövezeti besorolású ingatlanok területén legalább 350 db sorházas jellegű lakás létesítésére kap lehetőséget, eláll a kártalanítási pertől. A per első tárgyalása 2015. március 5-én volt a Budapest Környéki

Törvényszéken, ahol a Felperes az Önkormányzat és a Kft. közötti egyeztető tárgyalásokra hivatkozva kérte a tárgyalás elnapolását.

#### **4540 hrsz.-ú ingatlan**

A 2014. évi szabályozás módosítás (24/2014. (VI.30.) számú Ör.) érintette a 4540 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolását. Az ingatlan tulajdonosa 2014. december 17-i keltezésű levelében ismertette álláspontját, mely szerint **80 millió Ft forgalmi értékcsökkentést** jelent számára a korábbi szabályozás módosítása és véleménye szerint a kártalanítás feltételei ingatlana esetében fennállnak.

#### **4544 hrsz.-ú ingatlan**

A 4544 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosait szintén érinti a 2014. évi szabályozás módosítás (24/2014. (VI.30.) számú Ör.). A tulajdonos képviselője az egyeztetések során felhívta a figyelmet arra, hogy a 4544 hrsz.-ú ingatlant részben egy hasonló övezeti besorolású ingatlanért (az új sportközpont területe) cserébe kapták az önkormányzattól 2008- ban. A többoldalú egyeztetések eredményeként a tulajdonos képviselője március 23-án a sorházak jellegű beépítés elfogadásáról nyilatkozott.

**A folyamatban lévő, illetve kilátásba helyezett peres eljárások elkerülése, a megegyezés érdekében új javaslat kidolgozására kérte fel az Önkormányzat a PESTTERV tervezőjét** (4. sz. melléklet). A szabályozási javaslat szerint a Raktárvárosi út-Világos utca vonala- Nádasy Tamás utca menti ingatlanok- Balassi Bálint utca – Dobó István vonala – Bornemissza Gergely utca által határolt terület **lakó építési övezetében mindenhol sorházak jellegű beépítés** lesz lehetséges. A kialakítható lakásszámot a telkek területének függvényében határozza meg a szabályozás (275 m<sup>2</sup>- ként építhető egy lakás). A mellékelt táblázatban látható a Shikun Binui Substantia Kft. tulajdonában álló, illetve a 4540 és 4544 hrsz.-ú ingatlanon kialakítható lakások száma összesen 388 db. A Shikun Binui Substantia Kft. tulajdonában álló ingatlanokon az új szabályozás szerint összesen 350 lakás lesz elhelyezhető, a korábbi szabályozás alapján építési engedéllyel rendelkező 1040 db lakással szemben. A településközpont vegyes övezetben csökken a beépíthetőség és az épület magasság mértéke, valamint nő a zöldfelületi arány.

2015. február 11-én a Polgármester úrnál tartott megbeszélésen a Tükörhegyi Közélet Egyesület képviselői és a terület képviselője megismerte a tervezői javaslatot. A Tükörhegyi Közélet Egyesület részéről javaslat érkezett az egy épülettömbben elhelyezhető lakások számának korlátozására (max. 6 lakás helyezhető el egy épületben). A javaslattal kiegészített szabályozás-tervezet megvitatására kezdeményezzük a lakossági egyeztetést.

**Az egyeztető tárgyalás eredményessége érdekében kérem szíves megjelenését, vagy akadályoztatása esetén nyilatkozattételre jogosult képviselő kijelölését.**

Törökbálint, 2015. március 26.

**Tisztelettel:**

**Elek Sándor**  
polgármester

Melléklet:

1. 21/2005. (IX. 23.) Ör. rendelet
2. 43/2009. (IX.30.) Ör. rendelet
3. 24/2014. (VI.30.) Ör. rendelet
4. Új szabályozási javaslat