

5. számú JEGYZŐKÖNYV

Készült: Pilisszántó Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. július 2-án 17 órától megtartott nyílt üléséről.

Ülés helye: Pilisszántó Polgármesteri Hivatal Tanácssterem

Jelen vannak: Csicsmanczai Tamásné polgármester, Kormos Margit alpolgármester, Diószegi László Pál, Kollár Ágnes, Kosztolánszky Zoltán, Motika Teréz, Poszmik Ferenc, önkormányzati képviselők, összesen: 7 fő.

Tanácskozási joggal megjelent: dr. Fenyvesi Judit aljegyző

Meghívott vendég: Kálmán Kinga - EKO Építész Kft
Ábrahám Péter főépítész

Jegyzőkönyvvezető: Licsik Éva Tímea igazgatási előadó

1.Napirend: Javaslat Pilisszántó Község településrendezési eszközeinek módosítására
Előadó: Csicsmanczai Tamásné polgármester

2.Napirend: Településrendezési Eszközök módosítása Pilisszántó Vörösmarty u. keleti oldalán levő Mk-4 jelű övezet részterületén
Előadó: Csicsmanczai Tamásné polgármester

3.Napirend: Egyebek
Előadó: Csicsmanczai Tamásné polgármester

Csicsmanczai Tamásné polgármester: Köszöntötte a megjelenteket. Megállapította, hogy a Képviselő-testület 7 fővel határozatképes. Szavazásra tette fel a napirendi pont elfogadását. A Képviselő-testület a napirendet a jelenlévő képviselők (7 fő) 7 igen (egyhangú) szavazatával elfogadta.

1.Napirend: Javaslat Pilisszántó Község településrendezési eszközeinek módosítására
Előadó: Csicsmanczai Tamásné polgármester

Csicsmanczai Tamásné polgármester: Megnyitotta a napirendi pont tárgyalását. Az előterjesztésben szerepel, hogy a képviselő-testület még 2023-ban döntött arról, hogy módosítani kívánja a helyi építési szabályzatot a felmerült igények alapján. Elkészült a javaslat a módosításokra ezért átadom a szót Ábrahám Péter főépítésznek illetve Kálmán Kingának, hogy ismertesse a képviselő-testülettel.

Ábrahám Péter főépítész: A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igények a korábbi évek folyamán gyűltek össze, egyrészt kisebb módosítások, melyek a Hész szöveges részét érintik, valamint inkább a kertés mezőgazdasági területen, olyan közterületi jelölések, melyek telekalakításoknál jelentettek problémát. A másik része pedig egy lakossági

kezdeményezés a Nadhumni utca keleti oldalán a beépítés illetve a beépítési paraméterek módosítására, oly módon, hogy az a jelenlegi beépítéshez igazodjon. A tervező megvizsgálta mindkét témakörben a paramétereket és elkészítette a tervezetet. Szeretném megkérni Kingát, hogy ismertesse a testülettel a vizsgálat eredményét és mondja el a javaslatokat. Az alapján lesz majd egy lakossági fórum, de addig a testületnek döntést kell hoznia arról, hogy az előkészített anyag megfelel-e.

Csicsmanczai Tamásné polgármester: Elkészült egy javaslat a vizsgálat alapján a Nadhumni területrésze, amit a lakosok egy része finanszíroz, nekik ment ki a meghívó a 2024. július 11-i fórumra.

Kálmán Kinga: Köszöntötte a megjelenteket. Ahogy már elhangzott részben a használat során kialakult igények miatt vált szükségessé a rendezési terv módosítása, részben pedig egy lakossági kezdeményezésre. Szakmai okokból az szerint szoktuk csoportosítani, hogy melyik településrendezési eszközt érinti a módosítás. A településrendezési eszközök a település szerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak a melléklete a szabályozási terv.

Kálmán Kinga tervező a továbbiakban prezentáció segítségével tájékoztatta a képviselőket a vizsgálat eredményéről és bemutatta a lehetőségeket Pilisszántó Község településrendezési eszközeinek módosítására.

A prezentációt követően a képviselő-testület megtárgyalta a településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan előterjesztett tervezetet és a polgármester szavazásra tette fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

Pilisszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 6 igen 1 nem szavazattal elfogadta az alábbi határozatot:

33/2024. (VII.2.) számú önkormányzati határozat

Pilisszántó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Pilisszántó Község Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos vizsgálati eredményt további kidolgozásra valamint lakossági fórumra való előterjesztésre alkalmasnak tartja.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csicsmanczai Tamásné polgármester

2.Napirend: Településrendezési Eszközök módosítása Pilisszántó Vörösmarty u. keleti oldalán levő Mk-4 jelű övezet részterületén

Előadó: Csicsmanczai Tamásné polgármester

Csicsmanczai Tamásné polgármester: Megnyitotta a napirendi pont tárgyalását. Ez az a terület a Vörösmarty és a Trojica utca közötti részen van, ahol a tulajdonos eltérő tevékenységet kíván folytatni ezért kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. Előzetesen bekértünk ajánlatot erre vonatkozóan is a tervezőtől, aminek a finanszírozását a tulajdonos

vállalta és a várható költségeket előzetesen meg is fizette. A terület vonatkozásában elkészült az értéknövekedésre vonatkozó értékbecslés. A teljes érintett terület értéknövekedése: 125,84 millió Ft. A gyakorlat szerint ilyenkor a kezdeményező tulajdonossal egy településrendezési szerződést kell kötni, és közcélú felajánlást is kell tennie azon kívül, hogy a rendezési terv módosításának költségeit vállalja. Ez pedig az érték növekedésének a 15 és 25 % közötti összege kell, hogy legyen.

Kálmán Kinga: Itt az az egyik legfontosabb kérdés, hogy miből lesz az értéknövekedés. Jelenleg ez egy kertes mezőgazdasági terület, és amit ő végez az egy kereskedelmi gazdasági jellegű tevékenység.

A javaslatom az volt, hogy ezen a területen se lépjük át a beépítésre szánt kategóriát. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nagyon sok egyéb következménnyel jár, amit nem biztos, hogy érdemes Pilisszántónak meglépnie. Mezőgazdasági területből egy olyan területté válik, ahol kereskedelmi tevékenység is folytatható.

Ábrahám Péter főépítész: Az értéknövekedést egy GKSZ övezethez hasonlítva számította ki az értékbecslő, ahhoz képest úgy ítélte meg, hogy 8800,- Ft/nm telekérték növekmény keletkezik.

Kálmán Kinga: Ezzel együtt is 10% alatti beépíthetőséggel. Ő nem akar nagy területet beépíteni viszont alacsony zöldterületet tartana főnt. Ezzel beépítésre nem szánt kategóriában lehet tartani. Nincsen rá meglévő országos bejáratott övezet, hanem egy helyi különleges beépítésre nem szánt övezetbe lehet besorolni. Amennyiben beépítésre szánt kereskedelmi övezetbe kerülne át akkor az még jelentősebb értéknövekedéssel járna. Most az lenne az egyik kérdés, ha a képviselő-testület intézkedése útján ekkora értéknövekedést ér el egy magántelek esetében, akkor ezért milyen kompenzációt kérhet. Ennek a lehetőségeit egyébként az építési törvény szabályozza. Olyan feladatokra kérheti el a kompenzációt, ami egyébként az önkormányzatot terheli pont ennek a módosításnak a következtében. pl. Közműfejlesztési, járdaépítési, útépítési esetleg tájkép védelmi feladat. Bármilyen, amivel összekapcsolható.

Csicsmanczai Tamásné polgármester: Az értékbecslés kialakításánál a tevékenység alapján a felmerült igények is figyelembe lettek véve. Kamion parkolás burkolt felületen 10 db kamion, tároló csarnoképület létesíthetőségének lehetősége, nagyméretű munkagépek tárolása 6 db, ömlesztett anyag tárolás, telephely bejelentés lehetősége. Egyéb leendő övezeti jellemzők pedig 7000 négyzetméteres teleknagyság felett 3% maximum 20 nm-ig, maximális épületmagasság 5-6 méter, minimum zöldterület 40-50%. Ez a tervezett besorolás, ami befolyásolta az értékbecslést.

Diószegi László: Több épületet építhet?

Csicsmanczai Tamásné polgármester: 7000 négyzetméter felett 3% -a beépíthető de max 200 négyzetméter.


Kálmán Kinga: Amit még fontosnak tartok. Az országúton közeledve a faluhoz erre a területre elég jól rá lehet látni, Fölötte egy domb, a kertes mezőgazdasági terület és a Hosszúhegy. Maga a tevékenység a depóniákkal, kamionokkal, a sok burkolt felülettel, egy 200 négyzetméteres épületnek a tömegével, tájképi probléma. Ha ott nem lovak legelésznek, nagyon megváltozik a

táj, ez már most is így van. Ennek a tájképi problémának a takarása, tájba illesztése megoldandó feladat, mégpedig a keretültetvénnel. Ilyenkor a telket egy keretültetvénnel lehet körbe ültetni a telekhatárok mellett, a telken belül megfelelő növényzettel, amire tájépítész ad konkrét javaslatot. Ezt a helyi építési szabályzat is tartalmazza.


A testületi ülésen az érintett területről megjelent néhány lakos és az Mk-4 jelű övezettel kapcsolatban a tervezett módosításokat ellenezték. A felmerült vitás kérdések miatt a képviselő-testület a döntést a következő ülésig elhalasztotta.

Több napirend és hozzászólás nem volt, a polgármester a képviselő-testületi ülést 17 óra 55 perckor berekesztette.

k.m.f.


Csicsmanczai Tamásné
polgármester




dr. Tétényi-Dinnyés Viktória
jegyző