



Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete

25/2025.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2025. november 26-án 15:03 órakor Piliscsaba Város Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli, nyílt ülésén

Helye: Polgármesteri Hivatal, Kistárgyaló (2081 Piliscsaba, Kinizsi u. 1-3.)

Jelen vannak: Thumáné Kauzál Melinda polgármester, Simon Gyula alpolgármester, Koós Gábor képviselő, Radványi Béla képviselő, Singer Péter képviselő, Széles Ákos képviselő, Dr. Juhász Andrea PhD jegyző, Dr. Kolossa József főépítész, Takács Viktória jegyzőkönyvvezető

Távolmaradását jelezte: Ay Zoltán képviselő, Rozovits Ferenc Péter képviselő, Tázer Marianna képviselő

Thumáné Kauzál Melinda: Sok szeretettel köszöntök mindenkit 2025. november 26-án 15 óra 3 perckor Piliscsaba Város Önkormányzatának rendkívüli Képviselő-testületi ülésén. 6 fővel határozatképes a testület. Két napirendi pontot tárgyalnánk:

Napirend

Tárgy:	Előterjesztő:
1. Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési eljárás lezárása	Thumáné Kauzál Melinda polgármester
2. Év végi jutalmazás	Thumáné Kauzál Melinda polgármester

A Képviselő-testület **6 igen szavazattal**, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a napirendi pontokat.

1. napirend

Tárgy: Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési eljárás lezárása

Thumáné Kauzál Melinda: Főépítész úr itt van, ha bárkinek a kiküldött anyaggal kapcsolatban bármilyen észrevétele, kérdése, óhaja, sóhaja van, akkor itt a lehetőség föltenni. Szeretnél bármit főépítész úr elmondani?

Dr. Kolossa József: A korábbi önkormányzati képviselő-testületi határozatoknak megfelelően (204, 222) megcsináltuk ezt a fajta egyszerűsített partnerségi egyeztetést feltöltöttük a ÉTDR-re azzal az anyaggal, amit Czene Éváék elkészítettek. Tehát elkészült ez a fajta településrendezési eszközmódosítási tervcsomag, az ÉTDR-be felkerült, illetve fölkerült a hirdetmény, hogy akit esetleg ez érdekel, kérje el betekintésre. Kapkodásnak éreztem először, hogy ez fölkerül ilyen gyorsan, de utána láttam azt, hogy van egyfajta ütemterve ennek a dolognak és jogosnak ítélem meg végül, hogy akkor ilyen tempóban tesszük föl ezt az egyeztetést, hiszen az önkormányzat a korábbi döntésében vállalt egy olyasfajta, a településfejlesztési szerződés mellékletében szerepel, hogy mikorra adnák ezt a dolgot elfogadására. És nagyon komoly kitétel is a szintén testületi döntés mentén, hogy ugyan végigfuttathatjuk az összes folyamatot, itt három dolgot értek. Egyrészt ezt a településrendezési eszközmódosítást, másrészt az arculati kézikönyv és településképi rendeletkiegészítés módosítást, illetve a harmadik pedig az utas terveztetés. Ugye ezt végigfuttathatjuk, de ez csak akkor fogadható el, hogyha biztosítjuk azt a fajta kitétel, hogy az építési forgalom ezen az új úton fog zajlani tulajdonképpen. Úgyhogy ilyen szempontból, amit most csinálunk, partnerségi egyeztetés és annak a lezárása, ez

tulajdonképpen csak a valódi döntés felé való útvonalnak egy állomása. Akkor is, ha arról szól a dolog, hogy ha és amennyiben lezártuk ezt a partnerségi szakaszt, akkor az állami főépítészhez továbbküldésre kerül az anyag szabályossági véleményezésre és utána pedig még mindig ott van a testületnek az a lehetősége, hogy mindent mérlegre téve, egyrészt akkor fogadja el, amikor úgy gondolta, hogy eljön az ideje, másrészt olyan tartalommal fogadja el addig is, hogyha még érik a gondolat, akkor módosíthat rajta, nyilván olyan mértékben, ami nem igényli a teljesen új egyeztetési kört. Tehát ilyen szempontból a részleteknek a módosítására is lehetőség van. Na most a partnerségben egy vélemény érkezett a határidőn belül és azon kívül sem egyébként, szóval összesen egy vélemény érkezett, ami egy vélemény azért egy fajsúlyos vélemény, tehát összességében a csatolt aláíró lap az nagyon sok embernek a véleményét tükrözi. Kántor Ervinnek az E-TÉR-be föltöltött véleményéről van szó, ahol is ők vitatják egészen az alapokat is, tehát hogy lehet-e egyszerűsít eljárásban ezt a dolgot csinálni, illetve a területet érintő terheléseknek a mértékét kifogásolják, és az ő logikájuk szerint egy jól összerakott véleményről van szó, és ha az ő logikájuk szerint, hogyha megyünk, akkor azt is mondhatnám, hogy igazuk is van tulajdonképpen, mert jól számolnak, mindent figyelembe vesznek és azt mondják, hogy a jelenlegi megépíthető lakásszámok, parkoló, forgalom és minden egyéb szempontjából ehhez képest több lakás, több parkoló, több terhelés, és az ő szomszédságukat egy megbolygató olyan típusú fejlesztés van kialakulóban, amelyik ráadásul eljárási szempontból sem fér már bele az egyszerűsített eljárásba, hanem egy ilyen teljes körű környezeti vizsgálattal kiegészített eljárást igényel. Na most két dolog, az egyik az, hogy az ő számításuk az a jelenlegi telekosztásra épül, tehát nem azt veszik figyelembe, hogy az adott szabályozás milyen maximális lakásszámot enged meg telkek újraosztásával, amihez szintén bárkinek bármikor a tulajdonosi körben joga lenne, hanem a jelenlegi telekosztás alapján számolnak, viszont ez a fajta maximális terhelésnek a változatlanóságát egy korábbi testületi és bizottsági ülésre is bevitték már a tervezők, Évákék, bemutatták, hogy ez a dolog ilyen formán nem változik. Ez a számítás szerintem helyénvaló. Tehát szerintem ma nyugodtan mondhatjuk azt, hogy igaz az az állítás, hogy a jelenlegi településrendesítési eszköz módosítás, a HÉSZ módosítása nem növekszik meg a területnek számottevően semmiképpen, ilyen 132 versus 192 lakóegység, tehát nem változik meg a dolog. Miután erre épül az összes vélemény, tehát akár az eljárásrendre vonatkozólag, akár minden másra vonatkozólag, ezért szerintem a véleménynek ezt a fajta súlyát ez jelentősen visszaveti, hiszen nem állhat meg, amit ők mondanak. Vannak még nekik észrevételeik, ez is a teljes objektív igazsághoz tartozik. Egyrésztől észrevételezik azt, hogy az egyeztetésre bocsátott dokumentációban vannak olyan ábrák, légi fotók és egyebek, amik nem olvashatóak, homályosak. Ez a dolog igaz. Viszont két válasz van erre. Az egyik az, hogy van az az angol mondás, hogy minden jótett, elnyeri méltó büntetését, ez itt igaz, merthogy Évákék olyan ábrákat is beraktak ebbe a dokumentációba, amit nem kellett volna. Tehát ezt nem írja elő, ez egy kis bónusz, a megértést segítő ábrák lehetnek volna, nem kell beletenni az ilyesmit. Ezt írtam is az összefoglaló véleményemben, hogyha esetleg olvasták, olvastátok, hogy szikárabb anyagokat kell majd csinálnunk a jövőben, csak a szükségesség kell. A másik ága pedig ennek a dolognak az, hogy én vártam, hogy esetleg jelentkeznek emberek és akkor én készen álltam volna ezt megmutatni, akár nagyobb méretben, akár jobb felbontásban, tehát hogy ezt végig tudtuk volna tárnai, akár esetleg hozzáfűző magyarázó észrevételekkel is, és akkor egyfajta úgymond feszültségoldást is bele tudtam volna vinni az esetleges észrevételekbe. Úgyhogy ilyenformán ezeket az ábrákat nem kötelező cserélni. A jóváhagyandó részek mind tüélesek, minden olyan dolog, ami effektíve a jóváhagyás része, az jól látható. És akkor tekintettel arra, hogy két projektem volt ebben a partnerségi egyeztetésben, az egyik ez a Márialiget, ezt taglaltam az imént, és a másik az pedig a Garancson levő övezetes módosítás, ott pedig tetek észrevételt, szintén lakásszámnak a fix rögzítésére, parkolási és közlekedési vizsgálatok kötelező előírására. Ez egy olyan dolog, amire úgymond nem kérdeztünk rá, de jött egy válasz, ez a testület jogköre, hogy ezzel foglalkozunk, ne foglalkozunk. Én azért nem javasolom, mert ez a fajta egyes projekt elem ez tulajdonképpen egy ilyen elhúzódo hibajavító akció, aminek az előzményét én csak úgy nagy lóugrásokban ismerem, de ez egy technikai dolog, ehhez képest beszigorítani szerintem váratlan fordulat lenne azon a területen. Azzal együtt egyébként, teszem hozzá, hogy ha elindulunk majd a teljes települést érintő szabályzat felülvizsgálatokon, szerkezeti terv, fejlesztési terv, építési szabályzat, mi egyéb, akkor azért nagyon sok megfontolandó dolog van. Azt is nagyon támogatom egyébként, és nagyon pozitívan értékelem az Ervinék véleményében, hogy nagyon összeszedett, nagyon tiszta, közösségileg nagyon jól összefogó véleményről van szó. Ezt fontos elmondanom, tehát, hogy az ő szempontjuk szerint érdemes egy csomó mindent átszűrni majd, amikor más felülvizsgálat van, hiszen azért már 2014-ből is tudom, hogy ők alkalmas pillanatban akár önálló település is akartak lenni, már volt olyan is, tehát összességében ők az érintetlenségüket nagyon fontosnak tartják és szerintem ezt tiszteletben is kell tartani. Szerintem ez így korrekt, így helyes, hogy összetartanak, ez szerintem rendben való. Úgyhogy nagyon vegyes tapasztalatokat tudtam konklúzióként összefoglalni a véleményemben, egyrésztől azt, hogy egy állomás közti mérföldkőnél vagyunk a döntésben, hogyha esetleg még érik a gondolat és valami változás kell, akkor én arra látok módot, felületet még bőven a folyamatban, másrésztől pedig, amit most egyeztetésre küldtünk, az

összhangban van a testület és a bizottságok korábbi elhatározásaival, tehát ilyenformán azt gondolom, hogy ez is úgymond leképezi a képviselő-testületnek és a bizottságnak a szándékát. Úgyhogy javaslom, hogy a partnerséget zárjuk le, és küldjük el az állami főépítésznek a szakvélemény megadására.

Thumáné Kauzál Melinda: Köszönöm szépen. Valakinek ehhez észrevétele?

Koós Gábor: Gyula vetette fel, hogy a véleményezőket anyagát megkapja az állami főépítész?

Dr. Kolossa József: Persze. Amúgy látja is, és teljes mértékben jó is, hogyha látja.

Simon Gyula: És akkor a főépítési választ is látni fogjuk.

Dr. Kolossa József: Igen, azt is.

Simon Gyula: Köszönöm.

Dr. Kolossa József: Múlt hét csütörtökön voltam az állami főépítésznél, Tiborral egyeztettem, meg az ő kolléganőjével, és fölvezoltam, hogy többször fognak majd látni engem, de főleg a felülvizsgálat kapcsán, nem feltétlenül ehhez a témához kapcsolódik, de azért elég sok rendeletünkkel van tennivaló, akár a településképi rendelet egészével, a felhatalmazásokkal, összhangba kell hozni az új eljárásrendekkel, ezt majd megbeszéltük jegyző asszonnyal, hogy egy ilyen programot fogunk összeállítani, hogy mit mikorra csinálunk meg, és akkor ilyenformán még ezekkel is jövünk pluszban.

Singer Péter: Tehát hogyha jól értem, akkor azzal, hogyha most ezt elfogadjuk, aláírjuk és beadásra kerül, akkor igazából csak a procedúra kezdődik el, illetve folytatódik.

Dr. Kolossa József: Így van. Ezt úgy kell elképzelni, hogy lehetnek olyan paraméterek, amit bármi okból kifolyólag a közeljövőben kiderül, hogy máshogy szeretné az önkormányzat, tehát nagyjából ebben a rendeleti hatáskörben bármi, akkor nyilván annak a fok és a mérték függvényében azért elég jó a mozgástér, tehát ezt én megbeszéltem Tiborral, hogy mi az, ami esetleg új egyeztetést igényelne és mi nem, és akkor ő ezt nekem így végigszorolta, hogy a gyakorlat szerint mi az, ami belefér, mi az, ami nem. Most nyilván nem arról van szó, hogy most leegyeztetünk valamit, aztán későbbre egy természetvédelmi területen építünk toronyházat, tehát nem erről van szó, de hogyha valami finomhangolásra szükség van, akkor az még bőven belefér, de itt Ervinék véleménye alapvető terhelésnövekedést számolt, és én erre szakadtam rá, hogy ez igaz vagy nem igaz, és ezt csekkoltam végig. Én úgy látom, hogy ők itt az alapfeltevéssükben volt, a számításnak ott van a bibije az elején, hogy a mostani telekosztást vették figyelembe, márpedig a szabályozási terv az megenged kisebb telkeket, ergo hogyha ugyanakkora területen több telek van, akkor már most is lehetne lakásszámmal sokkal többet elhelyezni. De összességében ez a másik, hogy ebbe kapaszkodtak ők bele, de valójában őket nem ez érdekli. Tehát őket szerintem nem érdekli a lakásszám, őket az érdekli, hogy Magdonavölgyben az a fajta burok és intakt zártsága az ő lakóparkjuknak ne lyukadjon ki sehol, ne legyenek ők zavarva. És ez szerintem valahol így érthető is és normális is. Tehát én azt gondolom, hogy egy csomó olyan aspektusra még nem is tértünk ki erre a megvalósítási szakaszra nézve, amire majd ki kell térnünk. Mondok konkrétumokat. Tehát például az, hogy hogyan lesz az építési zajnak, a pornak a megfogása, hogy lesz az, hogy az építési területen saras autók hogyan nem hordják föl a cuccot az utakra, tehát millió-millió dolog. Hogy lesz az építési hulladékkezelés, hogy ugye ott nem sutt halmokat fogunk nézni, meg szélben szálló csomagolópapírokat fogunk gyűjtögetni a Klotildligeten végig, tehát hogy rengeteg dolog van még, amiről nem beszéltünk, nem feltétlenül ennek a rendeletnek a tárgya, viszont ahhoz, hogy egy jó szájízű kimenet legyen, ezért oda kell rá figyelni.

Radványi Béla: Nekem az lett volna a kérdésem a 3.1-es ponthoz, hogy ez a Vt-1-es központ, ugye a 2882 miatt van módosítva?

Dr. Kolossa József: Így van. Most úgy van, hogy itt úgymond ilyen hozott anyagot értékesítek, mint valami ügynök, tehát nem az én szellemi termékem volt, hanem az elődeim találták ki, hogy ahhoz, hogy a garanciát dolgot meg lehessen oldani, ahhoz egy átszólásra van szükség és a lakásszámoknak a megfelelő helyen, a megfelelő megfogásával.

Radványi Béla: Tehát akkor ez nem megenged, hanem korlátoz?

Koós Gábor: Igen, és ez Garancstetőn van, ahol a Palánta iskola lett volna, csak erre a helyrajzi számról vonatkozik.

Radványi Béla: Köszönöm.

Singer Péter: Nekem két kérdésem lenne a Máriaaligettel kapcsolatban. Az egyik az, hogy ugye most a Dülő utat fogják kialakítani arra, hogy alkalmas legyen a szállítási forgalomra, és arra várunk, hogy legyen a 100-asnak a kapcsolódásaképpen ott egy körforgalom, ahonnan aztán majd megközelíthető, ugye valami ilyesmiről van szó?

Thumáné Kauzál Melinda: Amikor csinálták a csatornahálózat-fejlesztést és a vízhálózat-fejlesztést, akkor

a Dülő utat ők mart aszfalttal bevonták, de most a főútról kellene egy külön építési forgalmat kialakítani. A Dülő út az egy nagyon átmeneti megoldás, mert azért az egy szűkös kis út, tehát ott nem nagyon szeretnénk hosszú távon építési forgalmat. De az előző határozatban ez van, hogy átmenetileg, amíg nem épül meg ez az építési út, vagy ideiglenes vagy később majd végleges út, ami lehet, hogy majd csatlakozik abba a körforgalomba, ami az M100-as elkerülőjével kiépítésre kerül, tehát ez mind összerakható, csak először most az a lényeg, hogy az építési forgalom ott tudjon megvalósulni, hogy a Dülő utat is, a Zrínyi utcát is és a Hársfa utcát is tudjuk mentesíteni.

Singer Péter: A másik pedig az, hogy már Jánostól is kérdeztem, én nem látok semmiféle tervet arra, hogy valamilyen középületek ott kialakuljanak, ami ugye a Magdolnaölgynek is a problémája, hogy semmi nincsen, nem tudom van-e már üzlet vagy ilyesmi, de semmi olyasmi nincs, óvoda, ilyesmi, amik lényegesek lennének. Tehát majd, amikor elkezdődik a betelepülés, ez a megnövekedett lélekszám is rá fog szabadulni Piliscsaba belterületére. Erre van valamilyen elképzelés, hogy ezt hogy lehet kivédeni?

Dr. Kolossa József: Több szeptemberben lehet ezt megválaszolni. Az egyik az a historikus, a történelmi megközelítés, hogy már a 90-es évek vége óta az a terület kiszabályozott. Tehát hogyha úgy adta volna az üzleti környezet, akkor most már házak állnának. Tulajdonképpen a Magdolnavölgygel egyidős a szabályozása annak a területnek, a Márialigetnek, és akár állhatnának is ott házak. Nem így alakult és a 90-es évek végének ez a fajta döntése, ott elég sok mizéria volt, nagyon sok minden történt a bizonytalan múltban és annyi idő eltelt, évtizedek, hogy az emberek hozzászórtak, hogy a Márialiget területe ilyen felhagyott, egyre jobban zöldesülő, a természet visszakövetelte, de jogi értelemben ugyanolyan belterületi építhető terület maradt. Amikor a települési szolgáltatásokról van szó, akkor mindig is úgy kellett ezzel számolni, hogy ott akár lakások is lehetnének. A másik az üzleti válasz. Itt azért majd már lesz kihatás, hogy milyen házakat fognak oda építeni, ez hosszabb eszmefuttatás lesz majd a részemről a fejlesztési tervek kidolgozásakor, hogyha üzletileg ott megéri kisboltot nyitni, ott meg fog nyílni egy kisbolt, és ez a szabályozás ezt engedni fogja. Hogyha ott egy óvodára van szükség, akár magán, akár nem, akkor ott lesz erre mód, hogy ezt megnyissák. Az a fajta várostervezési módszer, ami a rendszerváltozás után volt, hogy mi megmondjuk, hogy hol lesz ez, hol lesz az, hol lesz amaz, az sok esetben egy gazdasági nonszensz volt, és akkor nem újult meg semmi sose, csak föl hagyott, üres telkek voltak. Ilyen szempontból ez most úgy tűnik, hogy itt nincsen semmiféle szolgáltatás, de hogyha üzletileg értelmes lesz, akkor lesz, mert az övezeti besorolás egyébként megengedi. Arra senkit nem tudunk kényszeríteni, hogy márpedig te egy kisboltot fogsz üzemeltetni, ha megéri, ha nem.

Dr. Juhász Andrea PhD: Tényleg nagyon szoros menetrend szerint mennek ezek a projektek, ugyanúgy, mint a közbeszerzések, viszont az eljárási rendet be kell tartani. Tehát nekem tényleg ez a tiszteletteljes kérés, hogy mindenki készüljön föl, Magdolnavölgy mindig hétfőig, szombat éjszaka, péntek éjszaka, hogy kiessen két nap minimum, éjszaka fogják fölöltölni az anyagaikat, tehát hétfő reggel 8-ra ne írjatok ki semmit, mert senki nem fogja tudni átnézni, ahogy ugye ezt sérelmezted is Péter, meg elnök úr azt mondta, hogy nem látta az anyagot, nem tud róla informálisan, tehát engem meg polgármester asszonyt ne hozzatok ilyen helyzetbe, hogy egymást kell hívogassuk, mert mi mind egy irányba megyünk. Tehát nekem aztán tök mindegy, csak eljárásjogilag nem akarom, hogy ez legyen, mert megint ott volt a Facebookon, hogy 24 óra alatt ezt hogyan lehet átnézni, tehát ilyen támadási felületet ne adjunk senkinek. Jó? Nekem ez az egy tiszteletteljes kérés van. Köszönöm szépen.

Thumáné Kauzál Melinda: Valakinek esetleg kérdés? Akkor elfogadhatjuk építész úr második javaslatát, a B-változatot hogyha elolvastátok a határozati javaslatot, vagy bármiféle hozzászólás lenne, hozzáírás? Ha nem, akkor olvasom.

A Képviselő-testület **5 igen és 1 nem szavazattal**, tartózkodás nélkül az alábbi határozatot fogadta el:

**Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
239/2025. (XI. 26.) számú határozata**

Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési eljárás lezárásáról

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete 204/2025. (IX. 8.) számú, valamint 221/2025. (X. 20.) számú határozataiban döntött Piliscsaba Város Településrendezési Eszközeinek módosításáról. Ezen döntések végrehajtása a partnerségi egyeztetés lezárásának fázisában tart, amely partnerségi egyeztetés lezárásával kapcsolatban a Képviselő-testület az alábbi döntéseket hozza:

1. Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy mivel a partnerségi egyeztetés során, amely a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése szerint elektronikus

módon történt meg, és a Lechner Tudásközpont által működtetett E-TÉR felületen a közzétett, valamint Piliscsaba Város honlapján is hírül adott egyeztetési tervdokumentációhoz 2025. november 22. 24 óráig 1 db észrevétel érkezett, és úgy dönt, hogy a beérkezett véleményekre adott főépítési válaszban foglaltak alapján a Településrendezési Eszköz módosítás tervdokumentációját nem módosítja, ugyanakkor az egyszerűsített eljárásra vonatkozó jogszabályi hivatkozást - a pontos jogszabályhely megjelölésével - pontosítja.

2. Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a Határozat szerinti Településrendezési Eszköz módosítás államigazgatási egyeztetési eljárásának lefolytatása érdekében kezdeményezze a Pest Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítésznél a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 67. § szerinti záró szakmai véleménye megkérését.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

2. napirend

Tárgy: Év végi jutalmazás

Thumáné Kauzál Melinda: A Pénzügyi és Fejlesztési Bizottság tárgyalta. Bárkinek ezzel kapcsolatban bármi kérdése? Ha nincs, olvasom a határozati javaslatot.

A Képviselő-testület **6 igen szavazattal**, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot fogadta el:

**Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testületének
240/2025. (XI. 24.) számú határozata
az év végi jutalmazásról**

Piliscsaba Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Piliscsaba Város Önkormányzata és intézményeinek (kötségvetési szervek) dolgozói részére 50.000 forint, azaz 2*25.000 forint/fő csekély értékű ajándékutalvány kerüljön vásárlásra a 2025. évi költségvetés személyi juttatások költségvetési sor terhére. Az önkormányzati dolgozók ajándékutalványának fedezete a dologi kiadásokból átcsoportosítással kerül megvalósításra. A számfejtés 2025. november 30-ig kerüljön rögzítésre.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Thumáné Kauzál Melinda: Köszönöm szépen, és 15 óra 33 perckor bezárom a rendkívüli ülést.

K.m.f

