

**Jegyzőkönyv**

A 2020. augusztus 3-án megtartott képviselő-testületi ülésről.

(50-51/2020 sz. önkormányzati határozat)  
(-/2020. sz. önkormányzati rendelet)

### **Jegyzőkönyv**

Készült Pilisszentkereszt Község Önkormányzatának 2020. augusztus 3-án megtartott képviselő-testületi üléséről.

Ülés helye: 2098 Pilisszentkereszt, Fő út 12.

**Jelen vannak:** a jelenléti ív szerint

**Jelen lévő képviselők:** Peller Márton polgármester, Mikusik Gábor alpolgármester, Jánszki István, Kocsis Borbála, Mikusik Róbert, Szimándi László Ádám, Zsarnóciné Pap Anna képviselők.

**Távol van:** -

**Hivatalból jelen van az ülésen:** Baranyák Szilvia jegyző, Licsikné Sipos Enikő szervezési ügyintéző.

**Meghívottak:** Demjén Márta PSZÖ elnök, Kis Lászlóné PNÖ elnök, Somogyi Gáborné óvodavezető.

**Távol van:** Demjén Márta PSZÖ elnök, Kis Lászlóné PNÖ elnök, Somogyi Gáborné óvodavezető.

Peller Márton polgármester köszönti a megjelenteket.

A jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a 7 fő önkormányzati képviselők közül 7 fő jelen van, így az ülés határozatképes, azt megnyitja.

**Peller Márton polgármester:** Javaslatot szeretnék tenni a kiküldött napirendi javaslathoz képest tennék egy módosító javaslatot, miszerint az Óvodavezetői megbízásról szóló második napirendet vegyük le a napirendről, ennek oka, hogy hiányzik még a nevelőtestületi vélemény, csak ennek meglétével tudunk dönteni az óvodavezetőről. E helyett szeretném, ha első napirendként tárgyalnánk „A használati megállapodás Pilisszentkereszt Község Önkormányzata és a PILE SC között” napirendet.

A polgármester szavazásra teszi fel a módosított napirendi javaslatot az alábbiak szerint:

#### **Napirendi javaslat:**

1. A használati megállapodás Pilisszentkereszt Község Önkormányzata és a PILE SC között  
Előterjesztő: polgármester
2. Településrendezési koncepció megállapítása  
Előterjesztő: polgármester

A képviselő-testület jelenlévő 7 tagja 7 igen szavazattal a napirendi javaslatot elfogadta.

#### **Napirendek előtt:**

-

#### Képviselői bejelentések:

-

### **Napirendek tárgyalása**

**1./Napirend:** A használati megállapodás Pilisszentkereszt Község Önkormányzata és a PILE SC között

Előterjesztő: polgármester

Anyag írásban a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

*Kérdés, hozzászólás*

**Peller Márton polgármester:** Az előző megállapodás 2019. december 31-ig volt érvényes, azóta új elnöke is lett a PILE SC-nek. A megállapodás szövege nem változott, csak a dátumok és az aláíró személye (az új elnök: Lendvai Kornél). 5 évre szól. Az aláírás dátuma a holnapi nap, de a megállapodás január 1-től szól.

Több kérdés, hozzászólás a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el.

A polgármester szavazásra teszi fel a határozati javaslatot, miszerint:

„

A képviselő-testület jelenlévő 7 tagja 7 igen szavazattal a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

#### **50/2020. (VIII.3.) sz. önkormányzati határozat:**

Pilisszentkereszt Község Önkormányzat képviselő-testülete elfogadja a Pilisszentkereszt Község Önkormányzata és a PILE SC közötti használati megállapodást.

**2./Napirend:** Településszerkezeti terv megállapítása

Előterjesztő: polgármester

Anyag írásban a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

*Kérdés, hozzászólás*

**Peller Márton polgármester:** A településtervezők eljöttek, megmutatják a változtatásokat, mindent, amit tudni kell a településszerkezeti tervről és a Helyi Építési Szabályzatról. A most elfogadott és átbeszélte változtatásokat terjesztjük majd a lakosság elé. A lakosságnak még lehet észrevétele, javaslata, amelyeket az erre a célra megrendezendő lakossági fórumon jelezhetnek.

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** Az a javaslatom, hogy a hosszas egyeztető eljárás elkerülése végett most először a partnerségi egyeztető eljárást folytassuk le, és utána kerüljön majd az államigazgatási egyeztetésre.

**Jánszki István képviselő:** Lesz valami informális ülés a lakosoknak?

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** Természetesen, ez is kötelező része az eljárásnak.

A polgármester átadja a szót a Völgyzugoly Műhely településtervezőinek.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Köszönjük! A változtatásokat szeretnénk ismertetni. Négy színnel jelöltük a változásokat. A temető melletti terület lakóterület építési jogokat nem kap. Patak mentén lévő kisebb zöldterületek. Tavasz utca területe – két tervezett út, a második tervezett utca fölött a vízmosásig lakóterületet jelöl az új terv, ez egy ütemezett kialakítást fog megkívánni, de hosszabb távon érdemes potenciális lakóterületnek nyilvántartani. Településközpont területek változásai – az intézmények területei intézményi kategóriába kerültek a jogszabály változás alapján. A Piláth Hotel épülete lakóterületben volt és településközpontba került a magassága miatt, ugyanígy az Egészségház épülete is.

Különleges területek – egységesen beépítésre nem szánt területnek javasoljuk ezt a tömböt. Az egykori laktanya területén lévő épületállomány állapota meglehetősen romlott, javasoljuk, hogy turisztikai területbe soroljuk át. A Malom utca alatti rész a pataknál is ilyen terület kerül kijelölésre.

Itt látható a Tavasz utca fölötti rész távlati elképzelés.

Dobogókő területe – Turista Ház előtti rész.

**Szimándi László Ádám képviselő:** Pataksori résznél beszéltük, hogy vannak ezek a feltáratlan ásatási területek, meddig tart ezeknek a határa, meddig van a műemléki rész, ez már kiderült?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Halványan látszik, a kékek a régészeti területek, bejelöltük a lakóterületet, de van benne több támadási pont, de lehet, hogy az államigazgatási véleményeztetésen nem fog így átmenni. Ha a terület erre rábólint, akkor mi vállaljuk rá szakmailag a felelősséget.

**Jánszki István képviselő:** Különleges beépítésre nem szánt terület az apátsági romjai és annak környezete – ezt írják, meddig tart végülis a környezete?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** A környezete tulajdonképpen az alatta lévő részre értendő telekhatárig.

### HÉSZ – közlekedési rész

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Ehhez a részhez nagyon sok észrevételt, megoldást várunk. Pilisszántói út – murvás kikötés – közlekedésbiztonsági szempontból problémákat jelent. A kikötés nagyon meredeken jön ki, ívesebb kikötést javaslunk, mellette elég nagy telek van, meg lehetne úgy osztani, hogy jó legyen. Zöldterületek elhelyezése, a szétszórt kisebb zöldterületeket próbáltuk összerakni nagyobb területekké. Itt is látszik egy ilyen. Ennek a célja majd esetlegesen egy kisebb játszótér kialakítása akár.

A gyalogos rész megmaradna, lenne egy végforduló, a nyomvonalon lenne egy kisebb változtatás, a most hatályos terven ez az egy tömb négy különféle övezetbe van sorolva, a mi célunk az volt, hogy egy övezetbe legyen, olyan útkialakítással, ami kedvező a többi telekstruktúrájának is. A közlekedést nem olyan egyszerű megoldani, hogy rá lehessen fordulni. Ez egy javasolt nyomvonal, lehet máshol is, erről a tulajdonosi közösségnek kell majd megegyezni, de a három teleksort így a HÉSZ biztosítja. Az út szélessége minimum 12 méter lehet.

**Mikusik Róbert képviselő:** A közművet pl. ilyenkor az ott lakóknak kell beletenni?

**Baranyák Szilvia jegyző:** A jelenleg hatályos tervben rengeteg ilyen út van bejelölve, de így csak a lehetőség lenne a tulajdonosoknak arra, hogy utat csináljanak oda.

**Jánszki István képviselő:** A megengedett legkisebb telekszélesség 16 méter. Ott általában ilyen 5 méteres kertek vannak, ezekből a keskeny kertekből hogyan fognak kialakítani 1000 négyzetméteres telkeket?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Általában nincs jó megoldás ilyen helyzetekben, csak úgy látjuk, hogy ez egy kicsit jobb, mint az előző verzió. A 16 méter azért kell, mert 3-3 méter oldalkert, plusz a ház mérete így adja ki.

**Jánszki István képviselő:** Visszatérve, kis számításokat végezve, kijött nekem, hogy ahhoz, hogy elérjen egy 1000 négyzetméteres telket, 20 méter széles területnek kell lennie. Miért nem lehet csökkenteni 700 négyzetméterre a minimum teleknagyságot?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Szerintem nem 50 méterek vannak azért ott, de amit a testület dönt, mi azt fogjuk beletenni, ez a mi javaslatunk.

**Szimándi László Ádám képviselő:** Miért akarjuk ezt a területet annyira bezsűfolni, miért nem elég, ha van egy út a Pilisszántói út felől, és van egy telekrész a Kossuth utca felől és van egy telekrész a Pilisszántói út felől?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Problémásnak tartjuk a Pilisszántói út felőli lejáratot közlekedésbiztonsági szempontból. Ez egyelőre külterületnek számít, akkor a belterülethez tartozni el kellene tolni az új Kossuth utcai csomópontba. Az országos közút nem engedi így, hogy egyesével kerteket kössenek rá. Ezeknek a telkeknek nincs így útkapcsolatuk, az a javaslatunk, hogy biztosítani kellene nekik is a lehetőséget.

**Zsarnóciné Pap Anna képviselő:** Azt a területet én csak ketté osztanám. Olyan utat csinálnék oda, ahol csak bemegyek és kijövök, számtalan ilyen út létezik. Így nem okoz problémát közlekedésbiztonsági szempontból. Nem osztanám fel három részre csak kettőre. Ha a valaki telket szeretne ott, akkor szépen végigkérdezi a tulajdonosokat, és oldják meg maguk között, ezt nem a mi dolgunk megoldani.

**Baranyák Szilvia jegyző:** Ez azért jó, mert mi megadjuk a lehetőséget, ők majd eldöntik, hogy jó nekik, és majd ők kialakítják.

**Peller Márton polgármester:** Ha összehasonlítom a hatályos tervet a tervezettel, akkor azt látom, hogy a hatályos terv, elég pontosan kiszabályozta az út helyét, ez alapján a telektulajdonosok már kezdhettek egymással tárgyalgatni fűzészerűen akár, lehet, hogy ha már vállalta ennek az útszakasznak az elkészítését már bele is kezdenének az építkezésbe. Ezzel szemben a most tervezett szabályzat egy javasolt utat ad meg, így már nincs lehetősége a szélső tulajdonosnak fűzészerűen elindulni, hanem az összes tulajdonossal egyeztetnie kell az úttal kapcsolatban, ilyen szempontból szerintem ez visszalépés.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Így építési jogot kaphatnak a tulajdonosok, kicsit több gondolkodás és együttműködés szükséges hozzá. Megvan a szabadságuk, hogy mondjuk 10 méterrel odébb rakják ezt az utat, mert úgy szerencsésebb a telekkialakítás. Egyébként át kellene gondolni akkor ezt a kialakítható minimum 700 négyzetméteres teleknagyságot, mert így tényleg nagyobb mozgásterük lenne, mint ha 1000 négyzetméter lenne megadva.

**Baranyák Szilvia jegyző:** Szerinem azért 800 négyzetméter alá ne menjünk.

**Jánszki István képviselő:** Miért van megadva maximum épületmagasság.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Ez előírás, azért van, hogy ne legyenek a településen 5 emeletes házak, nem illik a településképhez.

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** Ez az 5 méter nem gerincmagasságot jelent. Bonyolult a számítása, de az 5 méter kb. egy földszint plusz egy magastetőtér beépítését jelenti.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** A következő rész a Malom utca alatti terület, itt két alapvető változás van, az egyik, hogy itt van egy turisztikai terület, ami hosszú távon kialakítható lenne, a hatályos szabályzat ide egy utat tervezett, az a javaslatunk, hogy szüntessük meg ezt a közterületet, a túloldaltól lehetne ide bejutni, elég lenne egy megközelítés itt a patak mentén.

Következik a Tavasz utca területe. 14 méter széles lenne az első út, az eggyel föllette lévő út 12 méter széles lenne. Kérdés, hogy vigyük-e fel a vízmosságig ezt az utat?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Az a probléma az, hogy a közigazgatási határhoz képest 100 méteren belül nem lehet kialakítani új beépítésre szánt területet és zöldterületet megszüntetni. Ha itt megszüntetjük a zöldterületet, akkor azt valahova máshova kell rakni, hogy meglegyen a minimum %.

**Peller Márton polgármester:** A Pomázi úti nagykanizsai után rá lehet-e csatlakozni?

**Mikusik Gábor alpolgármester:** Az nagyon veszélyes lenne, nem látni se alulról, se felülről, hogy jön-e valami.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Megszüntessük-e az alsó zöldterületet akkor?

**Peller Márton polgármester:** Igen.

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** A felső kis közpark az nem lesz jó, mert ott a tulajdonos nagyon szeretett volna építkezni. Ott eleve mezőgazdasági övezetből minősítünk át lakóövezetté. Ott konkrétan akadályozunk egy családot. Nem lehetne oda tenni inkább a zöldterületet? Inkább több telket érintsen kisebb mértékben.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Ennek az útnak a nyomvonala korrigálható, az előző nyomvonalhoz közelítve lenne akkor jobb. Viszont zöldterületeket nekünk jogszabály szerint biztosítanunk kell, az új lakóterületnél ez most 5 %-ot jelent.

A következő terület a Hársfa utca. Itt az utóbbi 10 évben kialakultak nagyon keskeny telkek, utak. Rengeteg építkezés történt itt. A hatályos terv ezt úgy orvosolta, hogy kis, alig járható utak vezetnek a telkekhez. Itt volt egy toldalék, amin mindenki közlekedett, ezt megvette a telektulajdonos, és azóta le van zárva, így most ez problémát szült, a tömbnek a felső részén kell megoldani ezt a problémát. Érkezett egy kérelem az egyik tulajdonostól, hogy ő telkét elcsapja ez a közterület, az út. Van középen egy körbejárható terület, ahol lehet 12 méteres szélesség, a tulajdonosok részéről elkezdődött a hajlandóság, történtek tulajdonosváltások ezeken a telkeken. Ez az út ez alkalmatlan arra, hogy építési telkek legyenek itt. Az a javaslatunk, hogy itt ez a sáv, ami jelölve is volt, és alatta-föllette lehet építkezni, amennyiben saját erőből megvalósítják ezt a kis útszakaszt.

**Peller Márton polgármester:** Jött egy vételi szándék, hogy ezt a telket, vagy egy részét ő szívesen megvenné a mellette lévő telektulajdonos, hogy hozzácsapja a telkéhez.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Az egészet nem javasoljuk eladni, mert ha tovább folytatódik itt a lakótevékenység és bővítés, akkor ez a gyalogoskapcsolat számára fontos, mert minden más esetben hatalmas kerülő, és itt van a nagy csomópont. Ezen a 8 méteren fér el legalább egy 4-5 méteres utacska, amihez kell a vízelvezetés, ezt anélkül semmiképpen nem lehet megoldani, különben a Szmetana Péter telkére menne az összes víz. Ha azt mondjuk, hogy legyen egy 1,5 méteres járda, akkor még elférne a vízelvezetés, vagy akár befedjük a 3 méteres részt és alatta menne a víz.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** A következő rész az a Forrás utca területe. Három út van jelölve. Ezek javasolt utak, a pontos részleteket a tulajdonosok fogják eldönteni majd egyszer. Két helyen üres telkekről van szó, és a harmadikon pedig egy nem lakó épület áll. Az U alakú zsákutca részhez javaslatot sem adnánk, építési jogot biztosít a rendezési terv, de ehhez még nagyon sok dolognak kéne kialakulnia. A következő a Pataksori rész a buszfordulónál, úgy gondoltuk, hogy innen lehetne odajutni ezekhez a telkekhez.

**Jánszki István képviselő:** Nem lenne olcsóbb megoldás a pataksornál kiszélesíteni?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Sajnos nem lehetséges a beépített résznél a kötelező útszélességet biztosítani. Mostanában a Magyar Közút nem szereti azt, hogy közvetlenül hídszerkezet mellett történik az út kikötése, és ez egy gyűjtőút kategóriába esne, és 12 méteres útszélesség a minimál.

**Jánszki István képviselő:** Az nem jelenthet gondot, hogy a buszforduló fölött ott van a falu gázfogadója? Ott még járdát sem akartak engedélyezni.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Akkor okozhat gondot, ha országos jelentőségű a gázfogadó. Az út elvileg a gázfogadótól 2-3 méterre elmehet. A buszfordulót is át lehetne alakítani úgy, hogy kisebb méretű legyen, lehetne modernizálni. A többi rész akár még közparkként is funkcionálhat majd. Meg lehet majd kerülni a gázfogadót, ha arra kerül a sor, ha majd az út tervezése történik. Terület van bőven rá, azzal nincs gond.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Ennek az útnak van egy ilyen nagy „feje”. A romoknál szó volt róla, hogy majd egyszer akár régészeti élményparkot lehet létesíteni, így akár rendezvény esetén ott tudnának parkolni az autók, buszok. Így ez arra is jó, hogy ezeknek a telkeknek az ellátását biztosítja. Kakashegy területe következik. Két megközelítési pont van. Kaptunk geodéziát az önkormányzattól. A kapott geodézia és a feltüntetett hatályos alaptérkép vonala nagyon nem futnak együtt. Ez az út is teljesen máshogy néz ki igazából, mint ahogy itt fel van tüntetve. Ez a kikötés egy nagyon kis sugarú szűk ívű, ami a belső oldalon van, ha történne itt módosítás, azt mondanánk, hogy zsákutca, vagy maximum gyalogosútvonalat javasolnánk ide tenni. Egyelőre nincs jobb javaslatunk, minthogy a jogilag ott levő kettő utat jelöljük közterületnek. A többibe pedig, ha belenyúlnánk jogilag, szabályozgatunk, és valaki megtámadja, akkor ez sem térképészetileg sem gyakorlatban nem állna biztos lábakon. Nem fogunk tudni olyan nyomvonalat adni, ami megfelel a szabályoknak és egyik házat sem fogja elcsapni.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Erdősor, Kossuth utca a következő rész. Itt van egy feltárás a hatályos terven, itt javasolt magánút lesz, nem kötelező. A másik módosítás, pedig, hogy megszüntettük az övezethatárt, és így nagyobb mozgástérrel lehet a telkeket megosztani. A következő a Ibolya utca, Orgona utca és Pipacs utca. Az a javaslatunk, hogy ez az utolsó sor után egy-egy végfordulót beteszünk és a hatályos tervvel ellentétben mögötte nem jelölnénk semmilyen útkapcsolatot, aki nagyon szeretne építkezni itt, az vásárolja össze a telkeket és alakítson ki magánutat, bár az adottságok nem igazán teszik lehetővé szerintem. Hársfa utca és fölötti lévő rész következik. Ez a felső rész akkor magánút lesz, az önkormányzat nem kívánja közterületként kialakítani. Útszabályozásokat érintő módosítások: Pataksor parkoló kiváltása, Szőlő utca tetején parkoló, buszfordulónál építési jogot sem adunk egyelőre, szennyvíztisztítónál ki van szabályozva egy gyalogút, azt nem tartjuk indokoltnak, ha csak nincs ilyen kérés, illetve a Malom utcánál lévő kis útkijelölés.

## **Övezeti rendszer**

**Fóthi Annamária településtervező:** A hatályos rendszert felülvizsgálva új övezeti rendszer alkottunk. Három övezet van, ezek az előző 8-ból tevődtek össze. Az LF1-esek a most már beépült részeket jelentik, az LF2 az újabban kialakuló részek, az LF3-asok pedig a még most beépülő részeket jelentik.

Az **LF1** három övezetből tevődött össze. Kialakítható legkisebb telek  $700 \text{ m}^2$ -re növeltük. Itt egységesen 30 % lett a maximális beépíthetőség. A legkisebb zöldterület 50 %. A maximális épületmagasság 5 méter lett (korábban építménymagasság). Oldalhatáron álló beépítési mód jellemzi.

Az **LF2** is három építési övezetből tevődött össze. Kialakítható legkisebb telek  $700 \text{ m}^2$ . Itt is egységesen 30 % maximális beépíthetőség van meghatározva. A legkisebb zöldterület 50 % itt is. A maximális épületmagasság szintén 5 méter.

Az **LF3** övezet abban különbözik a többitől, hogy szabadonálló beépítési mód jellemzi és  $1000 \text{ m}^2$  a kialakítható legkisebb telekméret.

Fontos, hogy a szabályozás megszabja, hogy az LF1-nél például egy épület, két lakás (ha a kialakítható legkisebb telekméret kétszerese, akkor lehet két épület), LF2-LF3-ban pedig egy épület, egy lakás helyezhető el a telken. Mi így gondoltuk meghatározni, de lehet változtatni rajta.

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** Eddig úgy volt, hogy a  $900 \text{ m}^2$ -t meghaladó telkeken engedélyezve volt a két épület, szerintem ez jó volt így. Sok esetben van a szülőknek egy nagy telken egy háza, és a gyerekek szeretnének építeni a szülők háza mellé házat maguknak. javasolnám, hogy egy épületben csak egy lakás legyen, mert ha több lakás van, az tapasztalataim szerint nagyon sok problémát szül, hogy egymáson átközlekednek, aztán birtokvédelmi viták lesznek belőle.

**Fóthi Annamária településtervező:** A Hotel területe külön övezetbe kerül, LF1\*-ba a kérelmező kérése alapján.

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** A Tavasz utcában most kialakításra kerültek  $1000 \text{ m}^2$ -es telkek, ahol meditációs központot szeretne létrehozni. Azt gondolom, hogy nem célunk az, hogy ott is létre tudjanak hozni két épületet, ezért  $1100 \text{ m}^2$ -t javaslok meghatározni, hogy afölött lehessen két épület.

**Szimándi László Ádám képviselő:** Szerintem nem kellene egy eset miatt ellehetetleníteni a többi tulajdonost, akit érinthet.

**Zsarnóciné Pap Anna képviselő:** És ha meghatároznánk, hogy lakófunkciónál lehessen csak két épület?

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Azt gondolom, hogy ha valaki nem lakófunkcióra épít, akkor sokkal hamarabb lesz szüksége két épületre. Nem korlátoznám, hogy pont a nem lakóknak lehet kevesebbet építeni.

**Baranyák Szilvia jegyző:** Akkor valóban jobb az eredeti verzió.

**Jánszki István képviselő:** Akkor az LF2-ben például miért nem lehet ugyanúgy két épület, a legkisebb kialakítható telekméretnek az 1000 m<sup>2</sup> nagyon sok, akkor 20 méteres bejárata kellene, hogy legyen.

**Rózsa Gyöngyvér főépítész:** Javaslom, hogy 800 m<sup>2</sup> legyen a legkisebb kialakítható telekméret az LF2-3-nál.

**Bérczi Szabolcs településtervező:** Javaslom, hogy kezdünk el haladni visszafelé, egy épület egy lakás, ezt kellene eldönteni, majd következik a telekszélesség meghatározása, a szabadonálló beépítési módnak kell a 12-14-16 méteres telekszélesség, ezek után telekméretek alapján, bizonyos intervallumok között mozogva meg tudjuk mondani, hogy mennyi legyen a legkisebb kialakítható teleknagyság.

**Peller Márton polgármester:** Akkor javaslom, hogy LF2-nél és LF3-nál legyen 800 m<sup>2</sup> a legkisebb kialakítható teleknagyság.

**Fóthi Annamária településtervező:** Ha a Pataksori résznél 800 m<sup>2</sup> lesz a legkisebb kialakítható teleknagyság, akkor ott meg fogják tudni osztani a telkeket. Ha szükséges emiatt rakhatjuk ezt egy másik övezetbe, LF4-be.

**Mikusik Róbert képviselő:** Azokra a telkekre nagyon sok tulajdonos van. Jobban örülnének, ha oszthatók lennének a telkek.

**Bérczi Szabolcs településrendező:** Ha sok a tulajdonos, akkor ezt csak felvásárlással lehet majd megoldani a tulajdonosoknak. A telekmélységek adottak.

**Baranyák Szilvia jegyző:** Azért is jó ott a gáztelep felé vezető tervezett út, mert ha a telkek elejét eladják, így nem lesznek elzárva hátul ezek a földek.

## **Településközponti területek**

**Fóthi Annamária településtervező:** Ezek a rendezvényközpont, Piláth Hotel telke, az EMMA Étterem telke. (VT1)

Intézményi terület (VT2) a Hivataltól a templomig, a Községi Ház és az épülő bölcsőde telke.

VI 1 – Általános Iskola és Óvoda telke, Községi Ház, Orvosi Rendelő

VI 2 – BV telke

Eddig az intézmények is VT övezetben voltak.

Az intézmények területén önálló lakóépület most nem helyezhető el a javaslatunk alapján, de lakás kialakítható, de bármilyen javaslatot szívesen fogadunk ehhez. Ha lakófunkciót nézünk, akkor a falusias lakóövezet paramétereit alkalmaznánk itt is.

**Fóthi Annamária településtervező:** Ő lesz az LF1\*, így igen, viszont közlekedéstervezői vélemény alapján nem fog tudni 9, csak 6 lakást létrehozni a parkolóhelyek miatt, ha többet szeretne, akkor terveztesse meg, hogy ezt hogyan lehet megvalósítani.  
Két sportpálya van, egyik a Pataksor mentén, másik a Dobogókői sípályánál.  
Üdülőterületeket illetően nem történt változást, csak annyi, hogy az ÜÜ2 övezet került bevezetésre, a Nimród Hotel miatt, mert a legnagyobb épületmagasság 10,5 méterre lett megemelve. Ott nincs lehetőség másfelé bővíteni a kis telekméret miatt.

Több kérdés, hozzászólás a napirenddel kapcsolatban nem hangzott el.

**A polgármester szavazásra teszi fel a határozati javaslatot, miszerint:**

„Pilisszentkereszt Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jegyzőkönyvben rögzített módosítások mellett elfogadja Pilisszentkereszt településrendezési eszközeinek tervezetét partnerségi egyeztetésre és alkalmasnak találja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester”

A képviselő-testület jelenlévő 7 tagja 7 igen szavazattal a javaslatot elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

**51/2020. (VIII.3.) sz. önkormányzati határozat:**

Pilisszentkereszt Község Önkormányzat képviselő-testülete úgy dönt, hogy a jegyzőkönyvben rögzített módosítások mellett elfogadja Pilisszentkereszt településrendezési eszközeinek tervezetét partnerségi egyeztetésre és alkalmasnak találja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

**Napirendek után:**

-

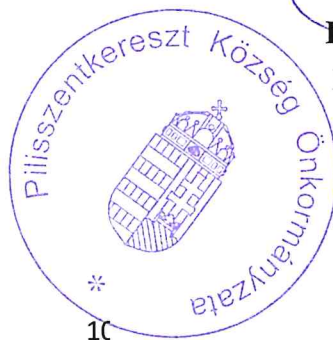
**Képviselői kérdések:**

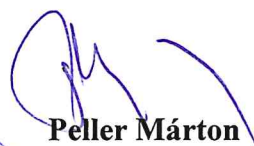
-

Több napirend nem lévén a polgármester az ülést bezárta.

  
**Baranyák Szilvia**  
jegyző

Kmf



  
**Peller Márton**  
polgármester