



**JEGYZŐKÖNYV**  
Lakossági fórum

Névsor file: C:\Users\MikroVoks\Documents\GLOBOMAX\Névsor\Solymár.NEVSOR  
File: C:\Users\MikroVoks\Documents\GLOBOMAX\Jegyzőkönyv\KT\2024-07-29\2024-07-29\2024 július  
29 003.NAPLO  
2024.07.29, 17:00

**Helyszín:** Polgármesteri Hivatal, nagyterem

**Időpont:** 2024. július 29. 17:00 óra

**Résztvevők:**

Dr. Sente Kálmán polgármester

Dr. Beregszászi Márk jegyző

Cser Angéla, Településrendezési Bizottság elnöke

Ebergényi Dóra, településrendezési előadó

Ferik Tünde, településrendező vezető mérnök

Horváth Ágnes, okl. településmérnök

Papp Dávid, főépítész

► **Dr. Szente Kálmán (pm)** Bemutatja a résztvevőknek. Ismerteti a mai fórum menetét. Rövid bevezető után a településtervező szakemberek ismertetik az új településfejlesztési- és településrendezési tervet, végül a lakossági kérdések következnek. Részletesen ismerteti a településrendezési terv múltját. Szükségessé vált a község teljes településrendezési eszközeinek felülvizsgálata. Két részből áll, egyrész a településfejlesztési terv, erre épül a településrendezési terv, aminek része a helyi építési szabályzat. Hozzáteszi, hogy az elmúlt két évben ezen dolgoztak.

► **Horváth Ágnes:** Kiegészíti azzal, hogy a lakossági fórum után 8 napig írásban lehet észrevételeket beadni. Szakági tervezők megvizsgálják a beadványokat, és a testület fogja eldönteni a szakmai választ. Az új jogszabályi rendszerben már településtervnek hívják ezt az anyagot. Ez már egy új műfaj, ami a településfejlesztési tervet és a településrendezési tervet foglalja magában. A településfejlesztési terv tartalmazza hosszú- és középtávú fejlesztéseket. A településrendezési terv megegyezik a helyi építési szabályzattal. Ismerteti, hogy hol tartanak ebben a tervezési folyamatban. Összefoglalva elmondja, hogy elkészült a megalapozó vizsgálat, a településfejlesztési terv és a településrendezési terv tervezete, az államigazgatási szervek megkapták az anyagot, jelenleg a lakosokkal kell egyeztetni, majd 8 napig lehet írásban véleményt beadni. Az észrevételek után módosítják az anyagot, ekkor egy zárószakaszba kerül az ügy, és az állami főépítész elé. Amennyiben ő kiadja a záró véleményét, ezután kerül jóváhagyásra, alkalmazásra. Részletesen ismerteti a településrendezési és a településfejlesztési tervek tartalmát. A településfejlesztési terv tartalmazza középtávra vonatkozó jövőképet, átfogó és részcélokat, stratégiai célokat, horizontális célokat. Ezeket részletesen kifejti. A rendezési terv alapjai a hatályos terv kialakult rendszere, a lakossági észrevételek elbírálása, szabályozási vonalak felülvizsgálata. Kiemeli, hogy rendkívül sok jogszabályi változás történt. Solymár szerkezet nem változik, a településközpontot egy lakógyűrű veszi körül, a gazdasági területek a főutak mentén helyezkednek el. Beépítésre szánt területek. Szabályozási koncepció a külterületeknél a felsőbb jogszabályok érvényesítésére, a védett területek fenntartására és a mezőgazdasági területek fenntartására vonatkozott.

► **Ferik Tünde:** Kiegészítésül elmondja, hogy sok évre visszanyúlik ez a megalapozó munka. A korábbi tervek voltak az örökségük, azoknak a terveknek az értékeit vitték tovább, ilyen például a lakóterület bővítésének stopja. A HÉSZ értékeit is megtartották. Kéri a lakosokat, hogy röviden és tömören fogalmazzák meg kéréseiket.

► **Konkoly René:** Tudomása szerint a katonai temetőnél kereskedelmi területet akarnak létrehozni, az egyesület és a lakosok ezt nem támogatják. Az egyesület javasolja, hogy őrizzék meg a Kräutgarten területi értékeit. Javasolja, hogy vonják védetség alá a solymári nádas, a kerekhegyi legelőt, valamint a Pilisszentivánt és Solymárt összekötő erdősávot, továbbá a Káposztás-patak mentét.

► **Dr. Szente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy az angol temetővel szembeni rész most is Gksz övezetben van, telekalakítás még nem történt meg. Ezeket a területeket már nem nagyon művelik, viszont így adóbevételt generálhat a településnek. A Kräutgartenről is korábbi testület döntött. A helyi védetség kérdésével kapcsolatban elmondja, hogy a nádas az Natura 2000 terület. A kerekhegyi rét és a hutweidei rész is zöldfelület, erdőterület, nem beépíthetők, a Káposztás-patak pedig mint vízfolyás védetséget élvez.

► **Jablonkay Sándor:** Az Érdekegyeztető fórum intézi a solymári korábbi termőföld tulajdonosok kárpótlását. A magyar állam meghatározta, hogy ezeket a termőföldeket el kell tudni érni, utakat kell kialakítani. Ezek az utak az önkormányzat tulajdonába fognak kerülni. Hozzáteszi, hogy vannak úgynevezett stratégiai utak Solymáron. Az északi út, ami Pilisvörösvárt összeköti Solymárral. Ezt járhatóvá kellene tenni. A vasútállomástól induló Akácfa utcán keresztül a 10-es útra érkező középső stratégiai úton lévő hidat is járhatóvá kellene tenni. A déli stratégiai útnak is több szakasza hiányzik. Javasolja, hogy orvosolják ezeket. A belterületbe vonással kapcsolatban elmondja, hogy a 06-os számú külterületi telkek évtizedekkel ezelőtt ígéretet kaptak belterületbe vonásra. Ez azóta sem történt meg. Az 0177 hrsz-ú iparterület kéri átsorolni mezőgazdasági övezetbe. További észrevétele a 0167/9-33 kertvárosias lakóövezetben, tartalék belterületek, ezeknek a státuszát kéri megtartani. Végezetül kiemeli, hogy a Magas utca és a Kazinczy utca közötti területen létre lehetne hozni egy utat, ami adott esetben mentesítené a Koppány Márton utcát.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** A stratégiai utakkal kapcsolatban válaszul kifejti, hogy a Pilisvörösvár—Solymár közötti útszakaszt érinti a kialakítandó Budapest-Dorog kerékpárút. Valamint Natura 2000 terület, úgyhogy ott nehéz lesz fejlesztéseket végrehajtani. Az Akácfa utcai hidat nagyon sokat javították, a vasútépítéskor csináltak oda vasbeton hidat, azzal egy darabig nem lesz gond. Az Barackos egy szakasza már kertvárosias lakóövezet besorolást kapott, a többi tartalékterület. Sok lesz ott a megoldandó műszaki probléma. A két patak közti terület nem tartalékterület, hanem kertvárosias lakóövezet. A Magas és a Kazinczy utca közötti erdei út állami és magánerdőkön megy keresztül, nem fogják engedélyezni a hatóságok az útkialakítást.

► **Orbán Domonkosné:** Ismerteti, hogy a Budai Nagy Antal utca járhatatlan. Az ingatlana megközelíthetetlen szolgáltatók által is, nem lehet megfordulni az utcában. Kérdése, hogy mire használják a befizetett adót?

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy annak idején nem szabadott volna lakóövezetet kialakítani ezen a területen a meredeksége miatt. A Budai Nagy Antal teljes tervdokumentációja készen van. Szerinte lépcsőt kell majd kialakítani azon a szakaszon.

► **Orbán Domonkosné:** Kérdése, hogy mit lehet tenni?

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszként kéri, hogy jelentsék be a Településüzemeltetési Kft.-nél.

► **Both László:** A Törökkút utcában a tulajdonosoktól vettek el területeket az útépítéshez, egy rész elfelejtették átírni a Földhivatalnál, magántulajdonban van az út.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Amikor kialakították a Törökkút utcát, megépült az út egyenesen, de a valamikori régi girbegurba út megmaradt mint helyrajzi szám. Próbálják rendbe tenni ezt a földhivatalnál.

► **Dr. Beregszászi Márk (j)** Kiegészíti annyival, hogy itt téves földhivatali bejegyzésről van szó, meg kell egyezni a tulajokkal.

► **Gombola Gábor:** Kérdése, hogy mikor lesz esedékes a Szabadság utca felújítása.

- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy a Képviselő-testületi döntés szükséges hozzá, ha a költségvetés ehhez pénzt rendel, nincs akadálya az útfelújításnak.
- ▶ **Gombola Gábor:** Kérdése, hogy a pékséget ki minősítette ipari létesítménynek? A ventilátorok zaja elviselhetetlen. Hogy lehetne ipari övezetbe áttenni az üzemet?
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válasza, hogy ez a vállalkozás szerzett joga, nem lehet csak úgy áthelyezni azt máshová.
- ▶ **Dr. Beregszászi Márk (j)** Kéri, hogy jelentsék be a hivatalnál. Objektívnek kell lenni, zajszintet szükséges mérni. Hozzáteszi, hogy zajvédő rendszert lehetne ott kiépíteni.
- ▶ **Heincz János:** Örömet fejezi ki, hogy a zöldkörnyezet fejlesztését, védelmét sokszor olvasta az anyagban. Javasolja, hogy jelenítsék meg a belső területek zöld felületeinek fokozottabb védelmét. Próbálják meg bővíteni zöldfelületeket.
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** A Helyi Építési Szabályzat tételeiben tartalmazza, hogy bizonyos besorolásoknál, hány százalék zöldfelület kell legyen.
- ▶ **Heincz János:** Az Aranykorona játszótér nagyon szép lett, de javasolja, hogy vegyék körbe fákkal.
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Jó ötletnek tartja a javaslatot.
- ▶ **Földesi János:** A temetői csomópont kialakítása során, a parkoló megközelítése megszűnik. Hogy lesz az megoldva? Valamint Sport utcával szembeni ki van vezetve egy útcsatlakozás, nehezen belátható, szintkülönbség is van. Ennek a csomópontnak is javasolja az átgondolását.
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy azt a régi anyagból emelték át, bővíteni kell a temetőt és a parkolókat is. Szükség lesz a temetőnek egy hátsó bejáratra is. Nincs akadálya annak, hogy részterületre csináljanak szabályozási tervet.
- ▶ **Rétfalvi József:** Hozzáteszi, hogy nagyon nehéz ott a kihajtás, egyirányúsítást javasol.
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Ismerteti, hogy ez nem településszabályozási kérdés.
- ▶ **Rétfalvi József:** Kérdése, hogy terveznek-e valamilyen elkerülő utat Solymáron?
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy ez szinte kivitelezhetetlen.
- ▶ **Rétfalvi József:** Kérdése, hogy mi lett a vár alatti területtel? Megvette a Waldorf?
- ▶ **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy igen, hozzáteszi, hogy Zkk besorolású a terület, azaz zöldfelület.

► **Kátai Szabolcs:** Kérése, hogy maradjon a vendéglátóipari tevékenység, mint lehetőség, ezen a területen.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy utánanéznék a szakemberek.

► **Ternyilla Noémi:** Párkány utcával kapcsolatban jelzi, hogy be van szakadva az út mellett két helyen a terület. Ha a növényzet benövi, nem látható az autók számára.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Nehezen megoldható azon a szakaszon a helyreállítás, jelzik a katasztrófavédelemnek, mert szükség lesz a közbelépésükre.

► **Várocziné Faragó Katalin:** Elmondja, hogy majdnem 30 éve vár a Hosszú utca belterületbe vonására. Kérdése, hogy mikor lesz abból valami?

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Válaszul elmondja, hogy tömbökben lehet csak belterületbe vonni, vagyis lakóövezetbe sorolni, és a tömb tulajdonosainak kell a telekalakítást végrehajtani.

► **Papp Dávid:** Kiegészíti annyival, hogy a jelenlegi módosítás foglalkozik ezzel a területtel, lesznek benne könnyítések.

► **Jablonkay Mária:** Elmondja, hogy végignézte az anyagot. A barackos helyzetével kapcsolatosan megjegyzi, hogy az önkormányzat nem tartja karban a mezőgazdasági utakat. Véleménye szerint több érv is szól a barackos belterületbe vonása mellett, például az, hogy már nem zajlik ott mezőgazdasági tevékenység, 3 irányból lakott terület veszi körül. Kérdése, hogy miért nem vették figyelembe ezeket a szempontokat, amikor állították össze az anyagot? További kérdése, hogy mi valósult meg a 2016-os tervből, aminek zajlik a felülvizsgálata. Miért nem rakják rendbe a Jegénye-völgyi sétányt, hidakat? Hol tervezik a záportározók kialakítását? Véleménye szerint ki lehetne használni a geotermikus energiát, el lehetne látni szinte egész Solymárt. Több szakorvosi rendelő is volt, kéri visszaállítani a régiéket. Kéri, hogy vezessék be azt, hogy autóval szállítsák az időseket orvoshoz, kórházba. Az országosan védett műemlékeink nincsenek megnevezve a tervben. Miért nem? Fontosnak tartaná Pilisvörösvár és Solymár közötti utat leaszfaltozni. Mezőgazdasági utak rendben tartása, stratégiai menekülőutat ő is fontosnak tartaná.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Az említett 06-os telkeket azért nem vonják azonnal belterületbe, mert nehezen megoldható onnan a feljutás, sok műszaki probléma vár ott megoldásra. Valóban van 3 műemléke Solymárnak, ami törvény erejénél fogva az, s nem a kora miatt. A Jegénye-völgy a Pilisi Parkerdő tulajdona, tájékoztatást ad arról, hogy azt a területet nekik kell karbantartani, és a helyreállítás folyamatban van. A várfeljárót bizonyos időközönként helyreállítják, de az folyamatosan erodálódik. Záportározók vannak, a tervben jelölve is van a helyük. Helyi védetség alatt álló épületek vannak, azok helyreállításához pénzt kell rendelni. A 2016-os tervből az valósult meg, amit adott esetben a lakosok végre tudtak hajtani. Azért szűntek meg a szakrendelések, mert Pilisvörösvár nem tud orvost biztosítani.

► **Dr. Várszegi Zsolt:** Javasolja, hogy amennyiben valakinek a szomszédja már belterületben van, de tömbön kívül esik, hadd kérhessék a tömbhöz való csatlakozást és a belterületbe vonást.

► **Papp Dávid:** Ismerteti, hogy ez tervben van, az állami főépítész jóváhagyása szükséges ehhez. Rajta fog múlni.

► **dr. Zlinszky Péter:** Megköszöni a munkát. Kéri, hogy emeljék ki a legfontosabb változásokat. Továbbá, hogy a Településfejlesztési tervbe kerüljön be az Anna-kápolnai csomópont, mint fejlesztendő terület. Kéri, hogy az Ifjúság utcai kijáratot is vizsgálják meg, mint a barackosnál lévő gyűjtőutat, hogy az elbír-e nagyobb forgalmat. Kéri, hogy a partfalak kerüljenek be az anyagba, nagyon sok a problémás partfal. A csatornahálózat úgy kerül az anyagban kijelentésre, mintha Solymár egész területe csatornázva lenne. Véleménye szerint szükség lenne egy alternatív menekülőútra a Hutweidén. Szélhegy is beépítésre szánt területnek van jelölve, szerinte tévesen. A HÉSZ tartalmazza, hogy kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben. Javasolja, hogy kis kerti tavat ki lehessen alakítani az előkertben, mint esővízgyűjtő és szikkasztó. Az Ásvány utca alsó szakaszán véderdő besorolásban van, kérdésük, hogy át lehet-e tenni rekreációs területbe? Kéri, hogy a vasútállomásnál jelöljenek ki egy szélesebb területet parkolóként a Sport utca felé. Az Alsó-Hutweidén a tervezett Zápor utca és a Kert utca közötti szakaszon jó volna majd kialakítani egy kijáratot a Kert utca felé. Javasolják, hogy a Tavasz és a Hosszú utca közötti terület eltérő besorolású terület legyen a többi területtől. Esetleg legyen tartalékterület. Véleménye szerint ragaszkodjanak a 14 méteres telekkialakításhoz, és az ún. „egynegyedes” szabályhoz.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Minimális a változás a legutóbbi módosításhoz képest. Az Anna-kápolna deklaráltan csomópont lesz, nincs akadálya, Kollwenz Ede utcához valóban kell egy kijárat a Váci Mihály utca felé. Az Ifjúság utcánál kész van az út. A támfalakkal valóban van baj, azokat folyamatosan javítgatják, építik. A csatornahálózattal kapcsolatban közli, hogy ahol nincs végrehajtva a szabályozási terv, ott nem is tudnak csatornát kialakítani. A Széles utcánál szerepel a tervben kijárat. A vasútállomásnál valóban van egy önkormányzati sáv, ahol lehet parkolókat kialakítani. Dolgoznak az ügyön. A Zápor utcai kijárat az ottlakók kérésére lett törölve a szabályozási tervből.

► **Jablonkay Sándor:** Javasolják, hogy a védett épületek, mint például a Valkó-ház, mellett a sírok is kapjanak védettséget. Kéri, hogy lehessen a 30x50 cm-es reklámfelület a lakosok saját kerítésén. A vizek védelmével kapcsolatban legyen egy lakossági fórum. A 06-os területek listáját leadták az önkormányzatnál, várják a visszajelzésüket a belterületbe vonással kapcsolatban.

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** A Valkó-ház magántulajdonban van, azzal a feltétellel módosítottak a szabályozáson, hogy megőrzi az épület műemlék jellegét. A jegenye-völgyi nagytisztás a magyar állam tulajdonába került.

► **Horváth Ágnes:** A reklámtáblákkal kapcsolatban elmondja, hogy az nem Helyi Építési Szabályzat témakör 2016 óta, mióta a településképi törvény életbelépett, településképi rendelet témaköre.

► **Papp Dávid:** Kiegészítésül elmondja, hogy a védett épületek listája is a településképi rendeletben található.



► **Szilágyi Dorottya:** Kérdése, hogy a Nagykovácsi utcából nyíló T alakú utca helyzete hogy áll?

► **Papp Dávid:** Több lakossági kérés is érkezett be, volt, aki kérte a törlését, volt, aki kérte a megtartását, volt, aki kérte a módosítását. Törölni értelemszerűen nem lehet, mert beszoruló telkeket eredményezne. Kompromisszumos megoldást keresnek. Lecsökkentenék a 12 métert 8 méterre. Olyan kérésre nem emlékszik, hogy ez az utca kössön ki valahova.

► **Cser Angéla:** Ismerteti, hogy a Településfejlesztési Bizottság tárgyalta a, kétséges volt, hogy a T jobb oldalán lakók hozzájárulnak-e a módosításhoz, kérték, hogy a bal szárnya menjen ki a vízmósáig, mert ott vannak önkormányzati telkek is, végre lehet hajtani a telekalakítást.

► **Ferik Tünde:** Kiegészítésül elmondja, hogy amennyiben az utat ott továbbviszik, akkor nagyon kicsi, 700 m<sup>2</sup> alatti telkek alakulnának ki.

► **Papp Dávid:** Ismerteti, hogy a telekösszevonások, -alakítások kapcsán a zsákutca végén egy plusz telek alakul ki. Annál több telek nem tud létrejönni a telekméretek miatt.

► **John Róbert:** Elmondja, hogy a Hősök utcában az ingatlanán szeretne egy támfalgarázst építeni, de ez a faluközpontban nem megengedett, a település más részein igen. Kéri, hogy a településközpontban is engedélyezzék azt.

► **Papp Dávid:** Ismerteti, hogy a településképi rendelet nem engedélyezi az utcafronti garázs kialakítást a településközpontban

► **Dr. Sente Kálmán (pm)** Ígéretet tesznek arra, hogy megvizsgálják a kérdést. Megállapítja, hogy további hozzászólás nem érkezik. Megköszöni a munkát és a lakossági fórumot 19:35-kor bezárja.

Solymár, 2024. augusztus 6.

Jegyzőkönyvvezető: Sütöriné Frank Zsófia

Jegyzőkönyvet ellenjegyzéssel ellátja:

Dr. Beregszászi Márk  
jegyző



Dr. Sente Kálmán  
polgármester

