

PILISCSABA NÉPSZAVAZÁS ELŐTT

HELYZETÉRTÉKELÉS ÉS ELEMZÉS

2001. AUGUSZTUS

Piliscsabáért Egyesület

Az eredeti cél: oktatási, kulturális és turisztikai központ

Mindannyiunk előtt ismert, hogy Piliscsaba az elmúlt évtizedben jelentős fejlődésen ment keresztül. A rendszerváltást követően, a 90-es évek elején a község vezetése megfogalmazta a fejlesztési célt. Eszerint Piliscsaba oktatási, kulturális és turisztikai centrummá kell(ett volna), hogy váljon.

Az akkori elhatározás szellemében kellene a mostani vezetésnek is a hétköznapi apró lépések irányát meghatározni.

A Pázmány Péter Katolikus Egyetem Bölcsészettudományi Karának Piliscsabára települése, valamint az akkori közművesítés ezt a stratégiai fejlesztési célt látványosan jelenítette meg.

Azonban 1996. óta bármiféle fejlesztés, sőt a szükséges fenntartás is szinte teljesen feledésbe merült.

Veszélyben Piliscsaba hagyományos arculata

A lakóparkosítási láz igazán 1999-ben ért a csúcra Piliscsabán és azóta is változatlan lendülettel folyik. A település hagyományos részei egyre zsugorodnak a körülöttük burjánzó, élet- és tájidegen lakóparkok nyomásában.

Ha a területmérlegeket nézzük, elmondható, hogy a Polgármesteri Hivatal által képviselt elképzelés szerint a falu belterülete az 1999. márciusi állapothoz képest újabb kb. 55 hektár leendő lakóparkkal bővülne (14%), és a gazdasági övezet is kb. 12–15 hektárral nagyobbodna 2001-ben. Ez összességében azt eredményezné, hogy az 1997. évi eredeti bel- és külterületi állapothoz képest, az eredeti kb. 400 hek-tárnyi belterület kb. 75%-kkal, a lakóterület kb 62%-kal, a gazdasági övezet 13%-kal nőne, a mezőgaz-dasági és egyéb zöld külterület nagysága pedig 14%-kal (kb 300 hektárral) csökkenne.

A jelenlegi tulajdonviszonyok és az Önkormányzat gazdálkodási rendszere alapján előre vetíthető a falu vezetésének jelenlegi víziója: vagyis a Garancslejtő és a meglévő falu közötti zöld terület teljes meg-fojtása, továbbá a vasút feletti, egykori gyümölcsösben fekvő Sumlin környezetének teljes lakóparkosítása. Áldozatul esne ennek ott nagy területű erdő is, és ezen a ponton Piliscsaba lakóparkjai összenőhetnének majd Pilisjászfaluval.

Mindez a területabló harácsolás már túlmegy minden jó ízlésen és ésszerűsége. Ez nem jó Piliscsaba lakóinak, akik elvesztik azt, amiért itt szeretnek élni, és nem jó azoknak, akik azért jönnek ide, hogy zöldövezetben éljenek, de mire ideérnek azt tapasztalják, hogy a zöld terület felemésződött és a környezet éppen olyan zsúfolt, a közlekedés a 10-es úton éppen olyan kaotikus, mint ott, ahonnan ide menekültek, felüdülést remélve.

Ezért kell ennek megálljt parancsolni. Az eddigi lakóparkosítási kedv láttán vélhető, hogy a falu vezetése erre nem hajlandó. Tehát erre csak az érvényes és sikeres népszavazás képes!

Az önkormányzás joga a falu lakóié

Ha a falu lakossága magáénak érzi a falut és tudja, illetve tudni akarja, hogy melyik területnek milyen hivatalos funkciója van, és ott körülbelül milyen tevékenység végezhető, azonnal korlátot lehet emelni a profit-éhes befektetők csendes nyomulása elé. Ilyen helyzetben az Önkormányzat és az építési hatóság minden intézkedését lakossági ellenőrzés mellett hozhatja csak meg. Vagyis, az ügyeket törvényesen intézik. Akik ettől félnek, azokat vélhetően egyéni érdekeltség motiválja és nem a közjó szolgálata. Akik nem tartanak a nyilvánosságtól, azoknak nincs rejtegetnivalójuk, és minden – törvényesen közérdekűnek minősülő – információ közreadásában készségesek.

A településszerkezeti terv módosításával kapcsolatban tetten érhető a képviselői döntéshez szükséges információk egy részének visszatartása a hivatal által. A falu vezetése gyors és olajozott eljárásban szeretne volna a településszerkezeti terv módosítását lebonyolítani, vélhetően most is befektetői haszonszerzés érdekében, hiszen más tényező, amely ezt a nagy sietséget indokolná, nem mutatkozik.

A közvélemény korrekt tájékoztatása eleve lehetetlenné tenné minden, a közösség szempontjából hátrányos háttéralku megvalósítását. A nyilvánosság nyújtotta ellenőrzés az ilyennel próbálkozókat való-színűleg a mostaninál sokkal jobban féken tartaná.

Ragaszkodnunk kell tehát ahhoz, hogy a falu vezetése készítse el hosszú távú fejlesztési kon-ceptióját és azt közmegegyezéssel fogadja el. Ebben adjon feltétlen elsőbbséget a falu meglévő, hagyo-mányos területei fejlesztésének. Legyenek járható belső útjaink, járdáink, rendes közvilágítás, rendezett tereink, parkjaink. Várja meg, amíg a – máris túlméretezett – lakóparkok beépülnek és benépesülnek, lakói integrálódnak, és ne tegyen, további, a falut csődbe taszító terheket a lakosság vállára újabb lakóparkok, lakóterületek kialakításával.

Eddigi kísérleteink alapján bátran kimondhatjuk, hogy a jelenlegi faluvezetés semmiféle hajlandóságot nem mutatott az igazi párbeszédre, a lakossági igények figyelembevételére. Rideg közöm-bösséggel túri a táji és természeti értékek pusztítását, a lakóparkok elfogadhatatlan mértékű térnyerését, sőt ezt a jövő természetes velejárójának tartja, mindeközben gépiesen kiszolgálja a befektetői profit-érdekeket.

Azért kell a népszavazás, mert ez az utolsó alkalom a még meglévő értékeink megvédésére.

Miért csábító Piliscsaba a vállalkozóknak?

Érdemes visszaemlékezni a falubeli és falukörnyéki földekkel kapcsolatos földhöz-juttatásokra. Azóta számos tulajdonváltás és földtulajdon-koncentráció történt. A kárpótlás során földtulajdonhoz jutottaktól a – vélhetően befektetői szemmel gondolkodók – igen alacsony árakon felvásárolták és felvásárolják 1998-1999. óta a Piliscsaba legszebb természeti tájain fekvő (éppen vonzó környezetük miatt vélhetően lakóparki fejlesztésre kiszemelt) területeket, hogy azokat rövid időn belül építési telekként értékesíthessék. E szemléletben nincs helye a táj- és természetvédelmi szempontoknak, mert az a profitszerzéssel szemben „haszon”-talan érzélgőség. Az Önkormányzat e befektetői szemléletet teljes mértékben kiszolgálja igyekszik 1997. óta. Ráadásul – ami még rosszabb – az újabb és újabb területek belterületbe vonásáról szóló ígéreteivel tovább szítja a befektetési lázat.

Pedig belterületi (vagy külterületi) építési telek és a külterületi mezőgazdasági terület értéke közötti jelentős árrés a befektetőnél és nem az Önkormányzatnál jelentkezik profitként.

A minél nagyobb befektetői profit biztosításához az Önkormányzat és az I. fokú építési hatóság (vagyis a műszaki irodára és annak előkészítő információjára támaszkodó jegyző) olajozott együttműködése szükséges, hiszen az Önkormányzat döntése elengedhetetlen a közigazgatási területen történő átSOROLÁSOKHOZ és az építési szabályok kialakításához. Ezeket az I. fokú építési hatóság készíti elő (rendszerint befektetői akarat megjelenése nyomán) és ő is szerez nekik érvényt.

Ha tehát van egy gyenge költségvetési lábakon álló Önkormányzat, és egy szemfüles építési hatósági vonal, akkor fennállhat a befektetők és az Önkormányzat építési hatósága közötti összekacsintás veszélye.

Hiánygazdálkodás

Piliscsabán a falu vezetése már a második ciklus óta hiánygazdálkodást folytat. Vagyis az évi kiadások több tíz millió forinttal meghaladják a bevételeket. Az év elején elfogadott évi költségvetésben ezen lyukak kifoltozása mindig probléma.

Vajon miért?

Piliscsabán a költségvetés három alap-pillére: az állami normatíva (fejkvóta) és a személyi jövedelemadó helyben maradó része, az iparüzési és egyéb adók, valamint az önkormányzati vagyon. Ehhez járulhat még valamely döntési jog kiárúsításáért beszedett pénz (ezt másképpen a belterületbe vonással járó terhek fedezésére hivatott, egyszeri közműfejlesztési hozzájárulásnak vagy közérdekű kötelezett-ségvállalásnak hívják).

Ezen negyedik forrás nehezen észrevehetően, de annál erősebben növeli a községre rakódó infrastruktúrális terhet (csatornázás, úthálózat fenntartás, közvilágítás, oktatási intézmények bővítése, az egészségügyi hálózat bővítése, a megnövekedett belterületi és átmenő forgalommal járó egyre növekvő környezetterhelés, stb.)

Az ötödik forrás a pályázati pénzek elnyerése (lehetne). E téren gyakorlatilag évek óta a csatornaépítési pályázat fut jelentős összeggel, hiszen ez érdeke a csatornázással foglalkozó helyi vállalkozónak is. Egyéb pályázatok elnyerésére erőfeszítés, de még próbálkozás sem észlelhető. Pedig ezekből jelentős összegekkel lehetne kiegészíteni a szűkös költségvetést.

A falu vezetése semmilyen érdemi, konkrét lépést nem tett idáig a tartós bevételi forrásokat biztosító, közérdekű előbbre jutást lehetővé tévő pályázatok benyújtására és a közmegegyezéssel támogatott hatékony lobbizásra. Ez ugyanis olyan munkát igényel, amelyért nem jár a köztisztviselői fizetésen túl egyéb juttatás. Márpedig amíg az információk csepegtetéséből adódó jólinformáltság jobban gyümölcösök a hivatalban ülőknek, mint a pályázati „kulimunka”, úgy látszik, nem éri meg nekik tényleges és hatékony pályázati munkát végezni a közérdek számára.

Az egyéb infrastruktúrális fenntartás illetve fejlesztés, az oktatási, szociális és egészségügyi hálózat fejlesztési kényszere mindeközben egyre jobban tudatosul mindenkiben.

Sajnálatos, hogy a vállalkozói-befektetői érdekcsoportokkal való egyeztetéskor a közérdek kemény, a falura nézve komoly anyagi előnyökben is megnyilvánuló képviselője nem valósul meg.

A falu vezetése beruházó- és nem lakosságbarát döntéseket hoz.

Ez – a falu költségvetésére hatalmas terheket róvó – pillanatnyi érdekeket felelőtlenül kiszolgáló rendszer addig fog működni, amíg a néhány magánkézben lévő, jelentős nagyságú földterületek mind-egyike nem alakul át építési telekké, és amíg a lakosság és a helybéli vállalkozók rá nem jönnek arra, hogy joguk van a faluban születő valamennyi építési vagy területalakítási tervről már az első perctől fogva tudnia, sőt figyelemmel is kell azokat kísélnie.

Ragaszkodunk kell ahhoz, hogy a falu vezetése a jövőben minden döntés előtt tárjon a köztvélemény elé olyan hatástanulmányt, amely részleteiben feltárja *milyen pénzügyi, szociális, társadalmi, stb. előnyökkel és milyen hátrányokkal* jár az adott elképzelés. Jelenleg maga a falu vezetése sincs tisztában azzal, hogy a tervezett belterületbe vonások hosszú távon mennyi pénzt fognak hozni, illetve inkább felemészteni. Hihetetlen, de ezek anyagi következményeiről semmiféle tanulmány, felmérés nem készült.

A területi átminősítés lázában

Nézzük a részleteket, hiszen az ördög mindig abban rejtőzik.

Piliscsabán az 1997-es településrendezési és szabályozási terv kijelölte a külterületi **Álomvölgy**, a **Garancsliget**, a **Csabagyöngye lakóparkok** területét nagyjából 60 hektáron (15%), valamint további 53 hektáron (13%) kijelölt oktatási, idegenforgalmi, illetve környezetbarát vállalkozási területet (Kenyérmezei patak és Vár utca térsége például).

A terv 1998. nyarán történt elfogadásával a falu tervezett belterülete kb. 113 hektárral nőtt, ez kb. 28%-os gyarapodásnak felelt meg. Ez a tervcsomag elsősorban a falu belterületeivel foglalkozott, és nem kezelte egységesen a falu teljes közigazgatási területét. Már akkor is nagyon hiányzott a hosszú távú fejlesztési terv!

Piliscsabán 1998. őszén elindult a teljes közigazgatási területre vonatkozó és az új törvényi szabályozás által előírt településszerkezeti terv elkészítése, amit a Képviselőtestület 1999. március 26-án el is fogadott. Ebben már lakóparki kijelölésre került a **Szállás** (Magdolna-völgy, 104 ha) és a **Garancstető** területe (28 ha), a kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató, intézményi, stb. területekkel kb. 132 hektár nagyságban (ez a korábbi gyarapodáson túl további kb. 33%-os belterület növekedést jelentett). Ez Piliscsaba eredeti belterületéhez képest 61%-os növekedést jelentett. Ezt a népszavazás tiszteletben tartja, az ezen túli lakópark növekményt azonban már nem.

Érdekes az elfogadás dátuma, mivel 1999. március 25-én a Közép-Magyarországi Főépítész felhívta a Polgármesteri Hivatal akkori főmérnökének figyelmét arra, hogy a terv egyeztetését ki kell még egészíteni a hiányzó szomszédos települési és megyei önkormányzattal történő egyeztetéssel is. Továbbá jelezte, hogy a településszerkezeti terv jelentős lakóterületi fejlesztéseket irányoz elő, amelyeket üte-mezetten célszerű jóváhagyni. Másnap a Képviselőtestület elfogadta a műszaki iroda által előterjesztett településszerkezeti tervet... Az elfogadott településszerkezeti tervet a beküldési kötelezettség ellenére nem kapta meg a Főépítész azóta sem.

Gyarapodó törvénytelenések

A **Szállás** területének szabályozási tervét 1999. őszén fogadta el a Képviselőtestület. A testületi ülésen a Képviselőtestület szóbeli előterjesztésre elfogadta, hogy ellentétben a tervező által javasolt, szakhatóságokkal és a Közép-Magyarországi Területi Főépítész irodával egyeztetett és jóváhagyott 1200 m²-es teleknagyságokkal a teleknagyság 1000 m²-re csökkenjen.

A képviselőtestület továbbá – állítólag ugyancsak szóbeli előterjesztésre – belterületbe vonta a **Szállás 10-es út** menti gyeperdő-homokbánya területét is.

E két lépés vélhetően törvénytörő, mivel a Testület jogosulatlan tervezői tevékenységet végzett, és a belterületbe vonással pedig a hatályos településszerkezeti tervet önkényesen, a szükséges egyeztetések elmulasztásával változtatta meg.

Akkor a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal nem tett törvényességi észrevételt, így most kezdeményeznünk kell a Szállással kapcsolatos testületi döntés törvényességi felülvizsgálatát.

A Főépítész a testület által jóváhagyott tervből és rendeletből azóta sem kapott, holott ennek beküldése ugyancsak törvényi kötelessége lett volna a Polgármesteri Hivatalnak.

A 10-es út menti terület belterületi vagy külterületi besorolása egyébként rendkívül fontos, mivel könnyen elképzelhető, hogy már ennek a természeti védettségre szoruló területnek is megvan a parcel-lázási és a beépítési terve valamelyik irodai fiókban.

A népszavazással eldöntendő két kérdés közül az elsőben idézett 1999. III. 26-i településszerkezeti tervben e terület *még egyértelműen külterület*, és mivel azóta nem volt hivatalos településszerkezeti tervmódosítás, törvényesen most is az. Ugyanakkor a földhivatalban jelenleg már *belterületi helyszínrajzi számokon tartják nyilván a területet*.

Megkérdeztük a Földhivatalt is ezen terület státuszáról, érdeklődve várjuk a választ és annak indoklását milyen intézkedés hatására vált e terület belterületté. A belterületbe vonással kapcsolatos kötelezett-ségvállalás összegét (150.000 Ft/telek) természetesen már felemésztette a falu év végi költségvetési hiányának pótlása.

2000. februárjában a Képviselőtestület elfogadta a **Garancstető** szabályozási tervét. Ez is vélhetően törvénysértő volt, mivel a törvényben előírt kötelező véleményeztetési és egyeztetési eljárás nem zárult le, ugyanis a Közép-Magyarországi Területi Főépítész Iroda végleges véleményt nem adott a tervre.

Akkor a Pest Megyei Közigazgatási Hivatal nem tett törvényességi észrevételt, így most kezde-ményeznünk kell a Garancstetővel kapcsolatos testületi döntés törvényességi felülvizsgálatát is. Az ezért kapott pénz is eltűnt a költségvetésben, viszont az oda települők már élvezhetik, a falu költségvetése már szenvedheti a téli utak síkosságmentesítésének kötelezettségét, és ketyeg a közvilágítási számla is.

2000. májusában a Képviselőtestület elfogadta a **10-es út menti 1602/8-9 hrszámú telkek** (murva-bánya térsége, a volt hulladéklerakó területe) szabályozási tervét, amely gyakorlatilag a korábban elfoga-dott településszerkezeti terv erre a területre érvényes, részletes szabályait tartalmazza. Ezen terület köz-vetlen közelében a nemrégiben elvégzett talajvizsgálatok jelentős és veszélyes mértékű nehézfém-talaj-szennyeződést mutattak ki, tehát itt majd különös figyelemmel kell lenni a kármentesítési kötelezettség be-tartatására.

2000. őszén a Képviselőtestület a költségvetési hiányt figyelembe véve úgy döntött, hogy a **Garancslejtő** térségét belterületbe vonja és az ezzel kapcsolatos tervekészítési munka megkezdődhet. Így 2000. decemberében elkészült a Garancslejtő (újabb lakópark) szabályozási terve. A Településfejlesztési Bizottság 2001. februárjában és márciusában ezt véleményezte, ekkor derült ki, hogy a szabályozási ter-ven olyan területek belterületbe vonása és lakóparkosítása is szerepel, *amelyekről még képviselőtestületi döntés sem volt.*

Ez felvetette azt a súlyos kérdést, hogy ki és milyen felhatalmazás alapján tervezetett így, és ezen területek belterületbe vonása kinek az érdekében történik. Ez bizalmi és személyi konzekvenciákkal járó kérdéssé válhat.

A Műszaki Iroda annak ellenére szerepeltette a későbbi szerkezeti tervben (tehát a szabályozási tervek keretét és összefoglalását jelentő egységes tervben) a teljes területet, hogy a tervvel kapcsolatban a Településfejlesztési Bizottság ülésein több szakmai aggály is felmerült. 2001. májusában a Közép-Magyarországi Területi Főépítész Iroda is jelezte szakmai kifogásait valamint a véleményeztetési eljárás törvényi előírásainak önkormányzati teljesítésével kapcsolatos észrevételeit. Máig várja, hogy a kiegészített anyag beérkezzen hozzá szakmai véleményezésre.

2001. márciusában elkészült az 1999-es településszerkezeti tervre épülő, **Garancsligetre** (lakó-park) vonatkozó szabályozási terv. Érdekes, hogy ezen területen az elmúlt időszakban a „magánszemély tulajdoná”-ban álló területeken kinőttek már lakóépületek, és a szabályozási terv hiányában ezen területen végzett építési tevékenység törvényessége kétséges.

Ennek vizsgálata a helyi építési hatóság hatásköre lenne(?). Egészen a leállításig és annak azon-nali végrehajthatóvá tételéig. No meg a bírságok tulajdoni lapra való bejegyztetéséig illetve a fenn-maradási engedély megadásával járó vaskos bírság megállapításáig és behajtásáig. Ez azért fontos, mert ellenkező esetben a jogszerű helyzetre várakozó, törvénytisztelő telektulajdonosok éppen törvénytisztele-tük miatt kerülnek hátrányba a törvényekre fittyet hányókkal szemben.

2001. márciusában elkészült a **Szállás terület 10-es út melletti** részére vonatkozó, a Szállásra ko-rábban (1999. őszén) elfogadott szabályozási terv módosítása. A tervdokumentációban a kül- és belterületi határvonal a Földhivatali nyilvántartás szerint került feltüntetésre, nem pedig az 1999. III. 26.-tól hatályos településszerkezeti terv szerint. Ez megint jelzi a fentebb említett önkényes külterületből belterületbe történt átsorolás problémájának súlyát. Tehát megjelenik a 10-es út menti területen néhány belterületi helyrajzi szám, holott ezen területek külterületi jogi státusza nem változott 1999. március 26. óta.

Itt megint felvetődik a kérdés, hogy ki, kinek a kérésére és milyen felhatalmazás alapján tervezetett így, és a Földhivatal minnek alapján tartja ezt a területet belterületként nyilván.

2001. áprilisában elkészült a **Hosszú-réti** vállalkozási terület és Vár utca térségére vonatkozó sza-bályozási terv. Ez az 1999. márciusában elfogadott településszerkezeti tervhez képest további nádas területek kereskedelmi, szolgáltató jellegű belterületbe vonását tartalmazza.

Itt megint felvetődik a kérdés, hogy ki, kinek a kérésére és milyen felhatalmazás alapján tervezetett így.

A területen egyébként – mint köztudomású – engedély nélküli építkezés zajlik (kőfaragó üzem). Az első fokú építési hatóság múlt év novembere óta hagyta felépülni az épületet, és a törvényi előírások többszöri megsértését tapasztalva sem élt a törvényben biztosított jogositványával, vagyis az azonnali végre-hajthatóvá nyilvánítás és a bírságnak a tulajdoni lapra történő felvezetésének törvényi lehetőségével.

Ez az eljárás mód megint sérti a törvényes úton járó többi vállalkozó telektulajdonos érdekét, és csorbítja törvények megtartásába vetett bizalmát. A fennmaradás esetén kiszabandó bírság nagysága pedig utal majd az építető és a hatóság esetleges összekacsintásának mértékére.

Érdekes kérdés, hogy a szennyvíztelep környékén a betonüzem és az acélsarnok építése körül rendben van-e minden, mivel ott éppen a mezőőr bejelentése alapján történt lépés a csarnoképítés leállítására. Ennek ellenére a csarnok felépült. Az első fokú építési hatóság vélhetően megint nem alkalmazta a rendelkezésre teljes jogi álló eszköztárát.

2001. májusában készült el az a **Településszerkezeti Terv**, amiről a lakossági tájékoztatás már 2001. áprilisában, állítólag „nagy közérdeklődés” mellett megtartott, hivatalosan a falu infrastruktúrájával foglalkozó közmeghallgatáson – a módosított településszerkezeti terv *munkaközi* térképlapja alapján(?) – a Polgármesteri Hivatal állítása szerint megtörtént(?).

A településszerkezeti terven feltüntetésre került a **Sumlin** területe (kb. 12 hektár), mint lakóparkká alakítandó tartalék terület (mellette az edőből és gyeptől mezőgazdasági területtől minősítendő két nagy területtel), továbbá a **Garancslejtő** (lakópark) a korábbi szakmai és természetvédelmi aggályok ellenére, teljes életnagyságban (kb. 30 hektár).

A Garancslejtőn a profithajhászó területhabzsolás csúcsa az, hogy Képviselőtestületi döntés nélkül valakik kijelöltek belterületbe vonandó terület.

Emellett valósággal eltörlődik az a szakmai képtelenség, hogy nincs a területen közösségi funkciójú szolgáltató-, illetve zöldterület tervezve.

Ezek jól mutatják a terv készítőinek mentalitását.

A **Sumlin** térségében (a vasúton túli erdő, korábban gyümölcsös és gyepterületén) a legjelentősebb földtulajdonos egy bakonyi hölgy. Érdekes, hogy a korábbi tulajdonosok kiléte a tulajdoni lapon nem szerepel, ugyanakkor a falu néhány lakója emlékszik még az ott lévő gyümölcsösök kivágására és arra, hogy a falubéli egyik nagyvállalkozó lovas-térség kialakítására kapta meg a területet több évvel ezelőtt az Önkormányzattól, csekély összeg fejében.

A telekkönyvi nyilvántartás szerint a bakonyi hölgy már értékesíteni kezdte a kb. 3000 m² (magánúton) kicéllőzött, jelenleg mezőgazdasági besorolású telkeket. Az ő tulajdonában lévő (kb. 12 hektár) terület szomszédságában erdő, illetve gyepterület helyezkedik el, mindkét terület jelenleg állami tulajdonú és a Pilisi Parkerdő kezelésében áll.

A terület egészén a közelmúltban (magán?)parcellázások történtek. A Pilisi Parkerdőt és az ÁPV Rt-t megkereste az Önkormányzat és bizonyos területcseréket ajánlott fel, hogy a jelenleg még állami tulajdonban lévő, a Pilisi Parkerdő kezelésében álló területek is a tervezett lakópark területéhez csatolhatók legyenek. Látható, hogy e mögött erőteljes lakóparkosítási szándék húzódik meg.

Megint felvetődik a kérdés: ki és milyen felhatalmazás alapján járt el ilyen irányban a Pilisi Parkerdőnél és az ÁPV Rt-nél?

A **Hosszú-rét** térségében tervezett kereskedelmi-gazdasági övezet bővülése kb. 10 hektár nagyságú, miközben a már belterületbe vont, meglévő területek fejlődése sem indult meg.

Az **Álomvölgyben** jelenleg épülő „magtárak”(?!?) a 10/1998. (VIII. 25.) önkormányzati rendelet szerint összközműves *külterületi* telkeken állnak. Ugyanakkor a közmű kiépítésének itt nincs költségviselő gazdája. A telkek eladásából származó haszon persze már a megfelelő zsebekben van.

A Garancslejtőhöz csatlakozóan az **Árok utca** mentén a korábban tartalék kereskedelmi-gazdasági területként nyilvántartott területek egy része is lakóövezetté alakulna, ettől nem messze pedig, a meglévő lovarda körzetében, újabb kereskedelmi gazdasági terület kerülne kialakításra.

A **Klévíz** területe (a CBA bolt mögötti terület) a korábbi lakóövezeti besorolásból központi vegyes területtől minősülne át. *Egyeztetett-e valaki az Önkormányzat részéről az ott tulajdonnal bíró piliscsaiakkal?*

A hatóságokhoz benyújtott tervdokumentációra a Közép-Magyarországi Területi Főépítési által adott vélemény a belterületbe vonásokat túlzottnak ítéli meg. Leszögezi, hogy a nagyszámú (kb. 30) módosítás az átgondolt, hosszú távú településfejlesztési koncepció hiányára utal. A véletlenszerű (vélhetően befektetői érdek által ösztönzött) településfejlesztési döntések néhol vitatható területfelhasználási változásokat eredményeznek. Ezek közül kiemelkedik – negatív irányban – a Sumlin területe, a Garancslejtő közigazgatási határ melletti déli része, és erősen kifogásolható, hogy a Garancslejtő északi részén csaknem bezáródik a lakóterület, zárványszerű mezőgazdasági területet hozva létre.

A terület sorsa vélhetően már itt is megpecsételődött, „a zárvánnyal szükségszerűen lakóparkot kell kialakítani”, mondják majd az illetékesek. A faluvezetés taktikáját az jellemzi, hogy gyorsan, gyakran kétes törvényi alapon, kész helyzetet teremtenek, majd „kényszerű korrekció”-ra hivatkozva véghezviszik a tervet.

A Főépítés szakmai véleményéről nem tájékoztatták sem a Településfejlesztési Bizottságot, sem a nyilvánosságot, sem júniusban, sem júliusban.

2001. júliusában a Duna-Ipoly Nemzeti Park helyszíni bejárás során alakította ki szakmai állásfoglalását, és mereven elzárkózott a Sumlin, a Garancslejtő északi illetve déli területe egy részének, továbbá a Hosszú-réti kereskedelmi-gazdasági terület egy részének belterületbe vonásától.

A Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodája mégis előírta a Tervezőnek ezen területek egy részének belterületbe vonandó területként való szerepeltetését a végleges tervben, amely 2001. augusztus 21-re készült el.

Megint felmerül a kérdés: *Kinek az érdekét szolgálja ez a hivatali magatartás, honnan van erre felhatalmazása, és hogyan lehet figyelmen kívül hagyni egy olyan szakhatósági véleményt, amely az építési engedélyezési eljárásban a mostani állásfoglalás alapján megtagadja a hozzájárulást?*

Vagy valakik bíznak az összekacsintás lehetőségében?

Minden ellenkező állítással szemben, csak most, a végleges terv elkészülte után lehetséges a törvényben előírt valamennyi szereplő bevonásával a végleges véleményeztetési eljárásnak megindulnia.

A településszerkezeti tervvel kapcsolatban hátra van a Közép-Magyarországi Területi Főépítész végleges véleményének kikérése is.

Ezen folyamat során hab volt a félig kész tortára, amikor a Képviselőtestület 2001. június 18-án átadta az ivóvíz-hálózati szolgáltatási jogot egy Kft-nek anélkül, hogy az ezzel kapcsolatos törvényi előírásokat mindkét fél teljesítette volna.

Ez nyilvánvalóvá tette, hogy stratégiai kérdésben a testület a törvénysértés lehetőségének ismeretében sem kíván mértékletességet mutatni és körültekintően eljárni, vagyis vélhetően nem a közérdek motiválja döntéseiben.

A népszavazás tétje

Mindezek alapján a 2001. június 8-i lakossági fórum együttgondolkodásával és az események időrendi elemzésével jutottunk arra a döntésre, hogy a helyi piliscsabai törvényalkotás lehetőségét a Településszerkezeti Tervvel, a külterületi és belterületi határokkal, a kereskedelmi-gazdasági tevékenységek szabályozásával kapcsolatban a lakosoknak a Képviselőtestülettől vissza kell vennie a döntés lehetőségét, és népszavazással kell e kérdésekben dönteni, mivel csak így nyilvánítható ki a közakarat – a Képviselő-testület számára is – kötelező érvényűen.

Amennyiben Önök, Tisztelt Lakosok, eljönnek szavazni és az első kérdésre igennel válaszolnak, akkor nem lesz törvényes mód 10 évig a további lakóparkosításra, illetve gazdasági övezeti terjeszkedésre, sem a Garancslejtő, sem a Sumlin, sem a 10-es út menti területen, sem a Hosszú rét – Vár utca térségében.

Ugyanakkor marad idő a falu meglévő részeit fejleszteni annyira, hogy az utak, óvodák, iskolák, orvosi rendelő, egyéb közintézmények és infrastrukturális elemek valóban a lakosság közmegelegedésére szolgáló szintűek legyenek, és tartós önkormányzati bevételi források keletkezzenek (Klívíz területe, Hosszú-réti gazdasági területek beépülése). Csak így válik lehetővé a már meglévő lakóterületek beépülése és bekapcsolódása a falu közösségébe.

Amennyiben eljönnek szavazni, és a második kérdésre igennel válaszolnak, akkor a jövőben csak olyan gazdasági tevékenység települhet meg a faluban vagy folytatható ezentúl, amely a környezetre csak a lehető legkisebb mértékben jelent terhelést.

A népszavazás fontossága

Mindkét népszavazási kérdés igenlése megadja a lehetőséget a már kialakult törvényes állapotok fenntartására. Nem szeretnénk, ha bárkinek az érdeke sérülne, aki olyan területeken vásárolt lakóterületet, amelyek az 1999. márciusában kialakult határokon belül fekszenek.

A törvénytisztelő állampolgárok megérdemlik, hogy világos és egyértelmű ismeretekre tegyenek szert mind a területi besorolásokról, mind a vonatkozó szabályokról, a kétes helyzeteket tovább nem engedhetjük fennmaradni.

Ha a népszavazás eredménytelen lesz vagy nemleges, akkor néhány éven belül Piliscsaba anyagi helyzete és közössége beleroppan az ésszerűtlenül gyors fejlesztés terhébe, és a profithajhászok szabad prédájává válik.

Jöjjön el és szavazzon mindkét kérdésre igennel, mert csak így mentheti meg unokáinknak Piliscsabát.