

**Előterjesztést készítette:** Márton Zsuzsa műszaki ügyintéző**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester**Melléklet:** 1.sz.: Kérelem, 2.sz.: változási vázrajz, 3. szabályozási terv és HÉSZ kivonat**Elfogadása:** egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2022 OKT. 20	
Közreadás	2022 OKT. 20	
Polgármester	2022 OKT. 20	
Jegyző	2022 OKT. 20	

**ELŐTERJESZTÉS**Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete**2022. október 27.** napján tartandó  
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére**Tárgy:****HÉSZ módosítása a 010/7 helyrajzi számú telek és környéke beépítési feltételeinek megváltoztatása érdekében**

A 010/7 hrsz-ú telekkel kapcsolatban a tulajdonos - jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező - a HÉSZ módosítása irányuló kérelmet nyújtott be 2022. szeptember 27-én. A kérelemmel kapcsolatban Képviselő-testületi döntés szükséges. Az előzmények az alábbiak:

- A 010/7 hrsz-ú telek Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 10/2016. (XI.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban HÉSZ) mellékletét képező Szabályozási terv szerint az Má-2 jelű gyepgazdálkodási általános mezőgazdasági övezetben fekszik, ahol a kialakítható legkisebb teleknagyság 50.000 m<sup>2</sup>.
- A 010/7 hrsz-ú telek területe a változási vázrajz szerint 2.8322 ha.m<sup>2</sup>. (=28.322 m<sup>2</sup>). A földhivatal nyilvántartása szerint a 010/7 hrsz-ú telek a korábbi 010/4 hrsz-ú telek megosztásával keletkezett 2021. augusztus 9-i bejegyzéssel. A telekalakítási vázrajz jelen előterjesztés 2. számú melléklete. A HÉSZ-ben előírt teleknagyságnál kisebb telek kialakítása szabálytalan, de a földhivatal bejegyzése szerint jogerős állapot, és a jelenlegi tulajdonos tulajdonba jutás előtt jött létre.

A tulajdonos által benyújtott kérelem részletesen foglalkozik az osztatlan közös tulajdon felszámolásával kapcsolatos 2020. évi LXXI. törvény és 647/2020. (XII.23.) Kormányrendelet egyes előírásainak ismertetésével, de ahogy a kérelmező is írja, ezek a jogszabályok az osztatlan közös tulajdonok megszüntetésére lehetőséget biztosítanak és nem kötelezettséget állapítanak meg.

A Helyi építési szabályzat a magasabb szintű jogszabályoknál szigorúbb követelményt megállapíthat, a fenti törvénnyel és Kormányrendelettel való összhang megteremtése a legkisebb kialakítható teleknagyság tekintetében nem szükséges.

- A 010/7 hrsz-ú telek jelenlegi tulajdonosa, illetve férje 2021. október 15-én főépítési konzultáción szóbeli tájékoztatást kapott a telek építési jogairól.
- A HÉSZ 49.§ (6) bekezdés értelmében az Má-2 jelű övezetekben elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés, állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények. Épület elhelyezését azonban a HÉSZ 49.§ (1) bekezdésében lévő táblázat teleknagysághoz köti, miszerint az Má-2 övezetben a beépíthető legkisebb telekterület 50.000 m<sup>2</sup>. Ezért a 010/7 hrsz-ú telken épület nem helyezhető el.

- 2021. november 9-én készült fénykép szerint a telken istálló épület épült.
- A Pest Megyei Kormányhivatal építésfelügyeleti hatósági hatáskörében eljárva 2021. december 29-én kelt, IR-000645628/2021 számú határozatában az építetett kötelezte, hogy a 010/7 hrsz-ú ingatlan tegye szabályossá, vagy az ingatlanon megépített fedett nyitott tárolót bontsa el a döntés véglegessé válását követő 180 napon belül. A döntés a közléssel véglegessé válik. A 180 nap határidő 2022. június vége felé járt le.
- A 2022. szeptember 27-én benyújtott kérelem az Má-2 jelű övezet előírásainak módosítására vonatkozik.
- Má-2 jelű övezet a település külterületén máshol is előfordul, ahol semmilyen módosítás nem kívánatos, ezért mindenképpen új övezet meghatározása lenne szükséges. Új övezet kijelölése szakmailag nem értelmezhető egyetlen telekre, ezért ki kellene terjednie legalább a 010/5 és /6 hrsz-ú telkekre is.

A Képviselő-testület döntését igényli, hogy alapvetően támogathatna-e a 010/5, /6, és /7 hrsz-ú területen a kérelemben bemutatott szabályozást, amely szerint:

1. a telkek egy újonnan meghatározott Kb-Ls-3 jelű övezetbe kerüljenek, ahol elhelyezhetők az alábbiak:
  - a) a lovagló komplexum fő rendeltetési egységei (fedeles lovarda, istálló, tárolók stb.),
  - b) az ezeket kiszolgáló és kiegészítő (vendéglátás, szállás jellegű rendeltetés, szociális létesítmények stb.) létesítmények
  - c) a terület működtetéséhez, fenntartásához szükséges egyéb létesítmények (szabadtéri lovaspályák, karámok, sportpályák, játszótér stb.)

vagy

2. 28.0000 m<sup>2</sup> nagyságú területen lehessen ugyanazt az építési jogot és tevékenységet gyakorolni, amit a hatályos előírások szerint csak 50.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken lehet a fentebb már említett Má-2 övezetben azzal, hogy a kérelmező lakóházat nem szeretne ott építeni.

A kérelem 1.számú javaslata (újonnan meghatározott övezet) szerint az elhelyezhető rendeltetések új beépítésre szánt terület kijelölését kívánják meg. A bemutatott övezet együtt járna az adott területen számos épület megjelenésével, valamint út és közmű infrastruktúra igények keletkezésével. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-a (1)-(5) bekezdései szerinti a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv elfogadása után településrendezési szerződés köthető. A szerződés tartalmazza a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozását, valamint azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalását, amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei. Az önkormányzat a szerződésben csupán arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárásáról, valamint a szükséges intézkedésekről. A kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie.

A kérelem 2. javaslat elfogadása esetén a beépíthető telek nagyságát kellene 28.000 m<sup>2</sup> nagyságban meghatározni ahhoz, hogy a lakóterület szomszédságában szabálytalanul épült istálló fennmaradjon, valamint még két telken istálló épület szintén elhelyezhető legyen.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatok egyikét elfogadni szíveskedjenek.

Csobánka, 2022. október 20.

„A” Verzió

HATÁROZATI-JAVASLAT

**.../2022. (...) önkormányzati határozata**  
*Döntés Csobánka Helyi Építési Szabályzatának módosításáról a 010/7 helyrajzi számú telkek és környéke beépítési feltételeinek megváltoztatásáról*

Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a HÉSZ módosítását a 010/5, /6, és /7 helyrajzi számú telkek területén nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

„B” Verzió

HATÁROZATI-JAVASLAT

Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. A HÉSZ módosítását támogatja újonnan meghatározott, Kb-Ls-3 övezet kialakításával a 010/5, /6, és /7 helyrajzi számú telkek területén, ahol az alábbiak elhelyezhetők:
  - a) a lovagló komplexum fő rendeltetési egységei (fedeles lovarda, istálló, tárolók stb.),
  - b) az ezeket kiszolgáló és kiegészítő (vendéglátás, szállás jellegű rendeltetés, szociális létesítmények stb.) létesítmények,
  - c) a terület működtetéséhez, fenntartásához szükséges egyéb létesítmények (szabadtéri lovaspályák, karámok, sportpályák, játszótér stb.)
2. A szerződéskötés alapját képező, Kérelmező által készített tanulmányterv elfogadását ..... napon kívánja tárgyalni.

Határidő: 1.pont: azonnal

2.pont: .....

Felelős: polgármester

„C” Verzió

HATÁROZATI-JAVASLAT

Csobánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

a HÉSZ módosítását támogatja a 010/5, /6, és /7 hrsz-ú területen azzal, hogy az Má-2 övezetben 50.000 m<sup>2</sup> helyett 28.0000 m<sup>2</sup>-es területen lehessen a hatályos előírások szerinti építési jogot és tevékenységet gyakorolni.

Határidő:azonnal

Felelős: polgármester



Tisztelt Polgármester Úr!  
Tisztelt Főépítész Asszony!  
Tisztelt Jegyző Úr!

Kérelemmel fordulok Önökhöz, melyben kérem, hogy a Csobánka, 603 hrsz-ú telek megoszthatósága érdekében szükségessé váló HÉSZ módosításának megindításával egyidejűleg az elmúlt időszakban befutott igények közé az én kérelmemet is felvenni szíveskedjenek tekintettel az elmúlt évben zajló hosszas személyes és emailen történő levelezésünkre, tárgyalásunkra.

Előzmények: földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény és a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII.23.) Kormányrendelet hatályba lépésével a jogalkotó egy új lehetőséget biztosított a termőföldön fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére. Az új jogszabályok a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának három módját teszik lehetővé: **megosztással**, az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján (röviden: bekebelezés) és – rendkívüli esetekben, ha magas a tulajdonosok száma és az előző két módszer nem hozott eredményt – az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan kisajátítása útján. A 010/4 hrsz számú terület 3 tulajdonosa esetében az egyik tulajdonos nevére nagy értékű jelzálogbejegyzés volt, így a fent vázolt három, jogilag biztosított lehetőség közül a megosztással éltek. A csatolt tulajdoni lap szerint 2021.08.09 napján ez a megosztás megtörtént. Alulírott Babos-Kaszab Veronika 2021.09.10 napján kötöttem adásvételi szerződést a megosztással kialakított 28.322 nm nagyságú 010/7 hrsz számú legelő besorolású telek megvásárlása céljából.

A terület jelenlegi HÉSZ szerinti besorolása Má2. Má2 besorolásnál a kialakítható legkisebb telek mérete 50.000 nm, vagyis a HÉSZ és a kialakult, jogilag biztosított helyzet között anomália van.

Kérem, hogy a jövőben lovas foglalkozásoknak, lovas iskolának is helyt adó vállalkozásom alapját szolgáló legelő művelési ágú, és a jelenlegi HÉSZ szabályozása szerint Má2-es jelű (gyepgazdálkodási általános mezőgazdasági területek övezete) terület, mely Csobánka külterület 010/7 hr számú, kaphasson egy újonnan kialakított övezet alapú besorolást.

Az új övezet a különleges beépítésre nem szánt lovassport övezet alá tartozna (60§).  
Jele: Kb-Ls3

Javaslatom az új övezet tartalmára:

A kialakítható telek legkisebb mérete: 2,5 hektár, azaz 25.000 nm

A Kb-Ls3 jelű övezetben a) elhelyezhetők:

aa) a lovagló komplexum fő rendeltetési egységei (fedeles lovarda, istálló, tárolók, stb.),  
ab) az ezeket kiszolgáló és kiegészítő (vendéglátás, szállás jellegű rendeltetés, , szociális létesítmények, stb.) létesítmények  
ac) a terület működtetéséhez, fenntartásához szükséges egyéb létesítmények (szabadtéri lovaspályák, karámok, sportpályák, játszótér, stb.)

b) az épületek, építmények kizárólag környezetbe illeszkedő kialakítással: ba) kizárólag fa, homokkő, mészkő, terméskő, téglá, burkolatok alkalmazásával, bb) kizárólag 35-45 fokos

tetőhajlásszögű természetes (fazsindely, cserép anyaghasználatú magastetővel létesíthetők, helyezhetők el.

**KÉREM, HOGY EGYÉRTELMŰEN KERÜLJÖN FELTÜNTETÉSRE, HOGY AZ ÖVEZETBEN LAKÓINGATLAN NEM HELYEZHETŐ EL.**

Kérem, ha az új övezet kialakítása mégsem lehetséges, más javaslattal élve tegyék lehetővé, hogy a terület 28.000 négyzetméteren ugyanúgy állattartásra alkalmas legyen, mint ahogy azt a jelenlegi övezeti besorolás is lehetővé teszi 50.000 nm feletti telken.

Tisztelettel:

Babos-Kaszab Veronika

Csobánka, 2022.09.26

**Jósvoszkó András földmérő**  
 16. Leányfalu, Berkenye utca 22.  
 munkaszám: 10/2021

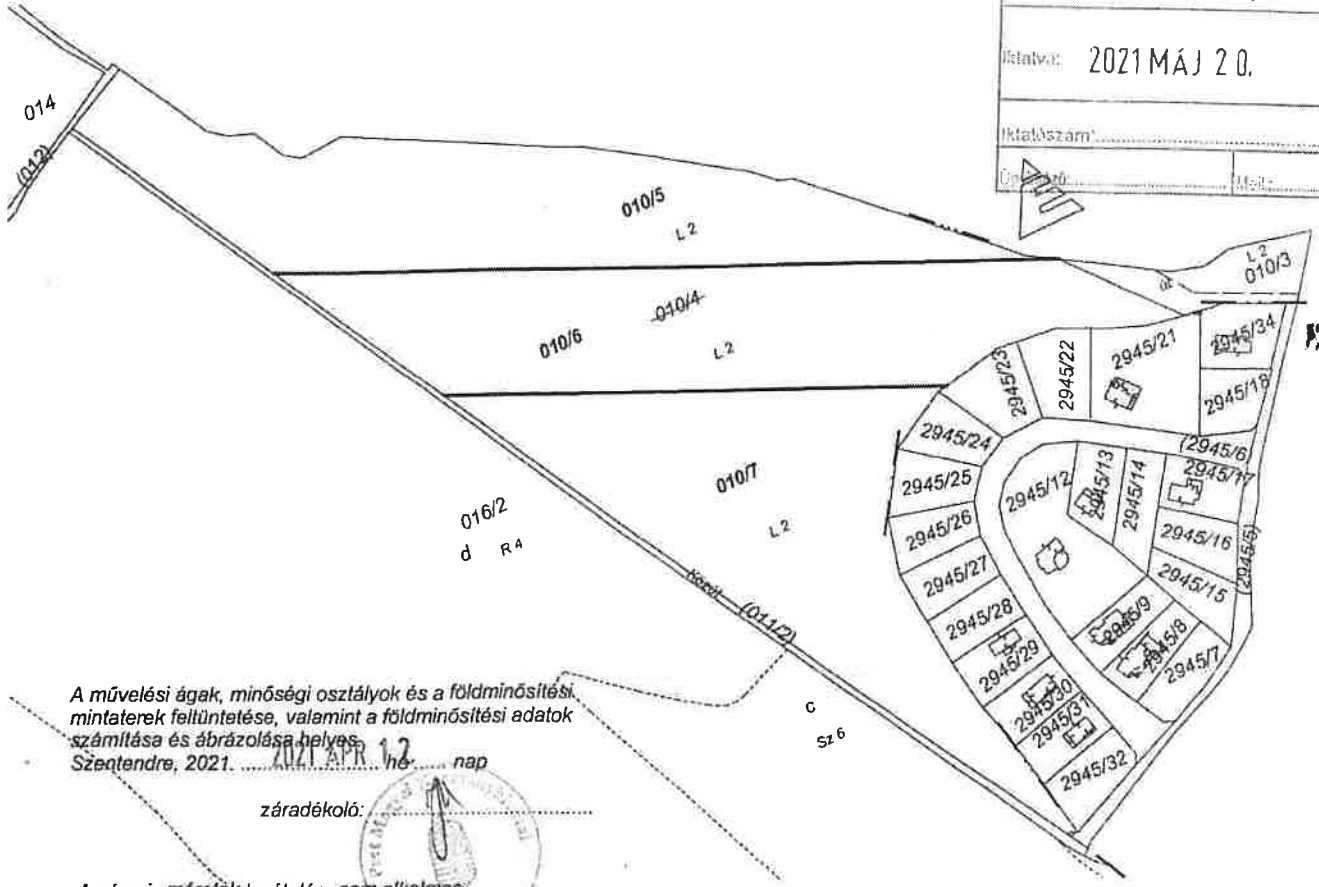
665282/2021  
 Csobánka  
 külterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2-330/2021

2021.04.08

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**  
 a 010/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról  
 Méretarány: 1:4000

PMKH Földhivatali Főosztály  
 Földhivatali Csoport 11.  
 Dátum: 2021 MÁJ 20.  
 Iktatátszám: .....  
 Ügyvezető: .....  
 Műt.: .....



A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintaterek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.  
 Szentendre, 2021. 2021. APR 12. nap

záradékoló:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
010/4		gyep (legelő)	2	8.4982	20.40	010/5		gyep (legelő)	2	2.8321	6.80		
						010/6		gyep (legelő)	2	2.8322	6.80		
						010/7		gyep (legelő)	2	2.8322	6.80		
						községi		gyűjtőbe		0.0017	-		
<b>Összesen:</b>				<b>8.4982</b>	<b>20.40</b>					<b>8.4982</b>	<b>20.40</b>		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

2021 APR 21.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Szentendre, 2021. 2021. APR 09. hó ..... nap

P.h. záradékoló:

ing. rend. min. száma: .....

Leányfalu, 2021. április 7.

készítő: .....  
 földmérő ig. száma: 7949/2018

minőséget tanúsító: Tóth János IRM 1185/1991  
 Tóth János építőmérnök

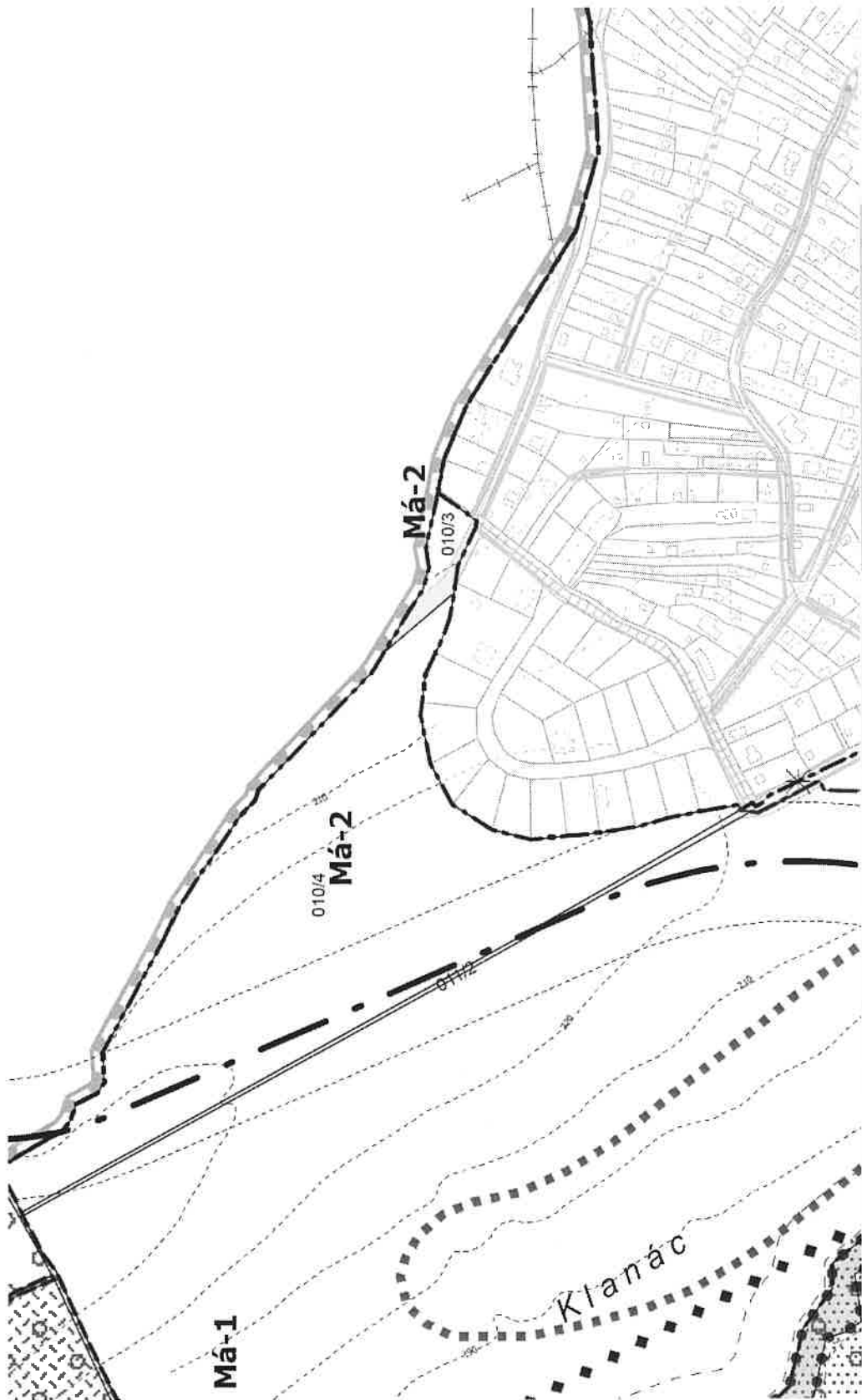
**TÓTH JÁNOS**  
 építőmérnök  
 UJ. HÉBÉLYUS TIBOR 85/1991.  
 02/3. Budaörs, Patakhégyi utca 17  
 telefon: 06-3920-1-41  
 K.SZ: 38061385

Kovács Zsuzsanna  
 2025/2015





3. 12. melléklet - 120/2022.12. anyag





## 49. Általános mezőgazdasági területek övezeteinek egyedi előírásai

### 49.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területek övezeteit, azok telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 8. táblázat tartalmazza:

8. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1		A kialakítható telek legkisebb területe	Az övezetben						
2	Övezet jele		a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépíthető legkisebb telek szélesség	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület magasság megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(m)	(m)	(%)
4	Má-1	50 000*	SZ	20 000	-	1	4,5**	-	-
5	Má-2	50 000*	SZ	50 000	-	1	4,5**	-	-
6	Má-3	14 000*	SZ	10 000	-	3	5**	-	-

\* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés esetén

\*\* gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 7,5 méter

- (2) Az Má-1 jelű hagyományos árutermelő általános mezőgazdasági területek övezetébe tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés (szántó), az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei.
- (3) Az **Má-1** jelű övezetekben
- az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei helyezhetők el,
  - lakóépület kizárólag 50 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó telken helyezhető el
- (4) Az **Má-1** és **Má-2** jelű övezetben
- lakóépület abban az esetben helyezhető el, amennyiben mezőgazdasági célú gazdasági építmény korábban már megépült, vagy azzal egyidejűleg épül meg,
  - legfeljebb két lakás, egy épülettömbben legfeljebb 200 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el.
- (5) Az **Má-2** és **Má-3** jelű gyepgazdálkodási általános mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település gyepgazdálkodás céljára szolgáló területei.
- (6) Az Má-2 és Má-3 jelű övezetekben elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés, állattenyésztés, és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása (mezőgazdasági hasznosítás) céljára szolgáló építmények.
- (7) Az **Má-3** jelű övezetben a tulajdonos számára szolgáló 1 db 1 lakásos önálló lakóépület elhelyezhető.
- (8) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, melynek beépítésére vonatkozó előírásokat a 9. táblázat tartalmazza:

9. táblázat

	A	C	D	E	F	G	H	I
1		A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépíthetőség	A beépíthető legkisebb birtok-központ		A birtokközpont területén			
2	A kialakítható legkisebb birtoktest területe		területe	telek-szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)
4	100 000	3,0	10 000	100	SZ	20	4,5*	60

\* gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén: 7,5 méter

- (9) A birtokközpont kialakításának feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 50 %-a a település közigazgatási területén helyezkedjen el.
- (10) Birtoktesthez tartozó földrészletek 25%-nak a birtokközponttal egy tagban (telkeknek egymással szomszédosan) kell lenniük.
- (11) Birtokközpont telkén lakóépület a beépítettség 10%-át veheti igénybe.

