

**Előterjesztést készítette:** Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

**Előterjesztő:** Völgyes József polgármester

**Melléklet:** 1. sz.: HÉSZ alátámasztó munkarész (részlet)

**Elfogadása:** egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2024 MÁRC 12	
Közreadás	2024 MÁRC 14	
Polgármester	2024 MÁRC 14	
Jegyző	2024 MÁRC 12	

## ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat  
Képviselő-testülete **2024. március 21.** napján tartandó  
rendes képviselő-testületi ülésére

### Tárgy:

**Csobánka 02/2 és 02/5 hrsz. (Hegyalja utca) telekalakítása**

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka Község Oszoly-csúcs és Csúcs-hegy alatti településrészén (Hegyalja) a korábbi településrendezési eljárásokban elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) szerinti beépítési, beépíthetőségi viszonyokat, a településrész megújulását, az itt meglévő épületek felújítását, bővítését, új épületek építését a szabálytalanul kialakult telekszerkezet nem teszi lehetővé, ezzel jogellenes állapot áll fenn. A hatályos HÉSZ azonban keretet teremt ahhoz, hogy a kialakult helyzet a további besűrűsödést korlátozó módon szabályossá válhasson, és a meglévő építési jogok kihasználhatók legyenek.

A Szellő, illetve Kossuth Lajos utca és az erdőterület között elhelyezkedő, eredetileg ezekről az utcákról nyíló, és hátsó telekvégeikkel az erdőig nyúló telkeket az idők folyamán – hatósági eljárásban, engedély alapján – mélységükben megosztották úgy, hogy az így kialakított telkek megközelítése mintegy 30 telek esetében csak az erdő felől, az erdő telkén keresztül biztosítható. A fentiek szerint kialakított telkek egy részére később a tulajdonosok építési engedélyt kértek (és kaptak), ezek az épületek nagyrészt meg is valósultak.

Az így kialakult telkek eredeti, és új tulajdonosainak jogos érdeke, hogy az ingatlanukat a jóhiszeműen szerzett jogaiknak, és a HÉSZ építési övezeti előírásainak megfelelően használhassák (az érintett ingatlanok beépítésre szánt területbe, és Lke-1 jelű kertvárosi lakóövezetbe soroltak).

E telkek beépítését, a meglévő épületek felújítását, bővítését azonban akadályozza, hogy az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklet, 30. c) pontja szerint építési telkek az a telek: „... amely a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető”. E telkek fizikai megközelítését – a kialakult állapot szerint – a Hegyalja utca biztosítja, az Oszoly-

pihenőtől északra eső szakaszon földút minőségű, a pihenőtől délre eső részen burkolt útfelületként. Ezek az ingatlan-nyilvántartásban nem útként vannak bejegyezve.

A kialakult, illetve épített útfelületek a Csobánka 02/2. hrsz.-ú, „erdő” művelési ágú, és a Csobánka 02/5. hrsz.-ú, „erdő, járási mintatér, kivett kopárság” művelési ágú területeken haladnak, e földrészletek az ingatlan-nyilvántartás szerint a Magyar Állam tulajdonában állnak, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI), illetve Pilisi Parkerdő Zrt. (PP) vagyonkezelésében vannak. A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ (NFK) útján gyakorolja. Előbbi földrészlet az Országos Erdőállomány Adattárban 41/A, utóbbi a 25/H jelű erdőrészletként van nyilvántartva.

Az Önkormányzat 2015 óta több kísérletet tett a helyzet feloldására, eddig eredménytelenül.

2023. májusában ismételten megkerestük az NFK-t, hogy járuljon hozzá a telkek megosztásához, és útként használt telekrészek önkormányzati tulajdonba adásához. Az NFK a kéréstől nem zárkózott el, és hiánypótlást írt elő. Kérte

- az Önkormányzat nyilatkozatát a költségek viseléséről,
- a vagyonkezelők hozzájáruló nyilatkozatát,
- a természetvédelmi és erdészeti hatóság elvi hozzájárulását, és ezek pozitív véleménye esetében
- a változási vázrajz megküldését.

A természetvédelmi hatóság a megkeresésre nem reagált. Az erdészeti hatóság az elvi engedélyre vonatkozó kérést „visszautasította”, és az erdőrészletek jogtalan igénybevétele tárgyában hatósági eljárást indított. A vagyonkezelők hozzájáruló nyilatkozatot nem adtak ki, a jogi helyzet rendezetlenségére hivatkozva...

Ezzel együtt a PP javaslattal élt egyeztető megbeszélés megtartására.

Az egyeztetésre 2023 decemberében került sor, ahol is a jogi helyzet hosszas tisztázását követően a résztvevők a problémát több lépcsőben látják megoldhatónak, az alábbi ütemezésben (leegyszerűsítve):

1. a Csobánka 02/2. hrsz.-ú, és a Csobánka 02/5. hrsz.-ú földrészletek megosztása a valós úthasználtnak megfelelően úgy, hogy sem a terület művelési ága, sem a vagyonkezelő, sem más földhivatalban jegyzett adat nem változna. (a HÉSZ Ev-1 övezete a kialakítható legkisebb teleknagyságot nem szabályozza).
2. az erdészeti hatóság lefolytatja az erdőrészletek jogtalan igénybevétele tárgyában indított hatósági eljárást, és a kiszabályozott (út) területeket kivonja az erdőművelésből. Ekkor nyílik meg a lehetőség, hogy a művelési ág módosításra kerüljön (de amíg a DINPI és a PP a vagyonkezelő, (erdészeti) magánút művelési ágba sorolásra kicsi az esély, hiszen akkor útként kellene fenntartaniuk a területet...)
3. az NFK – kérelmünkre, további egyeztetések után – a fentieket követően dönthet a kialakult állapot fenntartásáról, vagy területek önkormányzati tulajdonba adásáról, illetve a vagyonkezelői jog önkormányzatnak való átadásáról.

Az előterjesztésben foglalt telekalakítás az első lépés végrehajtására irányul.

A Hivatal munkatársai a telekmegosztás elkészítésére előzetesen árajánlatot kértek be. Az ajánlat szerint a munka díja 130.000 Ft + Áfa. Az ajánlat a szükséges terepi ellenőrző mérések elvégzését, a változási vázrajz, és a telekmegosztáshoz szükséges dokumentáció elkészítését tartalmazza. Nem tartalmazza a földmérési adatszolgáltatás és záradékolás földhivatali díjait.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2024. (...) önkormányzati határozata**  
*Döntés Csobánka 02/2 és 02/5 hrsz. (Hegyalja utca) telekalakításáról*

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Csobánka 02/2 és 02/5 hrsz.-ú telkek megosztását támogatja.
2. felkéri, és felhatalmazza a Polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester



## 2. Egyes kiemelt témakörök szabályozása

### 2.1. Természetvédelmi területekkel határos ingatlanok megközelíthetősége.

#### Elemzés

Csobánkán a beépítésre szánt területek több helyen is közvetlenül határosak a községet övező értékes táji-, természeti környezetet alkotó erdőkkel, melyek országos jelentőségű, fokozottan védett területként a Duna-Ipoly Nemzeti Park részét képezik, egyúttal NATURA 2000 területek, állami tulajdonban, a Pilisi Parkerdő Zrt. gyonykezelésében vannak.

A lakóterületek és az országos védettség alatt álló erdőterületek közvetlen szomszédsága az Oszoly-csúcs és a Csúcs-hegy alatti területeken, a Hegyalja utcáról nyíló ingatlanok megközelíthetősége kapcsán konfliktushoz vezetett.

A probléma lényegében abból adódik, hogy a Szellő utca - Kossuth Lajos utca és az erdőterület között elhelyezkedő, eredetileg a Szellő, illetve a Kossuth Lajos utcáról nyíló és hátsó telekvégeikkel az erőig nyúló telkeket az idők folyamán mélységükben megosztották oly módon, hogy az új telkek megközelítése több esetben is csak az erdő felől, az erdő telkén keresztül biztosítható. A fentiek szerint kialakított telkekre később a tulajdonosok építési engedélyt kértek (és kaptak), amelyek alapján számos épület meg is valósult.

A tárgyi témakörben vizsgált ingatlanok a Hegyalja utca középső szakaszán kialakított, az Oszoly –csúcsához felvezető turista út pihenőjétől északra és délre találhatóak. Az út az északi szakaszon a 02/5 hrsz.-ú erdő művelési ágú földrészleten halad, jellemzően földút, a Hegymászó köztől északra szinte csak szélesebb erdei gyalogút, a pihenőtől délre eső részen a 02/2 hrsz.-ú erdő művelési ágú földrészleten halad, itt azonban burkolt útként lett kiépítve.

Az érintett ingatlanok a településszerkezeti terv szerint beépítésre szánt területbe, azon belül kertvárosi lakóterületbe tartoznak, a helyi építési szabályzat szerint Lke-1 jelű kertvárosi lakóövezetbe soroltak.

A 253/1997. (XII. 20.9 Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) 33. § (1) a) pontja szerint épület csak olyan telken vagy építési telken helyezhető el, amelynek megközelíthetősége gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított.

Mivel a tárgyi ingatlanok beépítésre szánt területen helyezkednek el, beépítésük feltétele, hogy megfeleljenek az „építési telek” fogalmának, amelyet az OTÉK 1. számú melléklete (Fogalom meghatározások) 30. pontja az alábbiak szerint határoz meg:

30. Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

**Összegzésképpen elmondható, hogy a tárgyi területen jellemzően már lakóházakkal beépült ingatlanok építési övezetbe soroltak és engedéllyel lettek megosztva és beépítve, ennek ellenére építészeti szempontból tulajdonképpen nem felelnek meg az OTÉK építési telekre vonatkozó fogalom-meghatározás c) pontjának.**

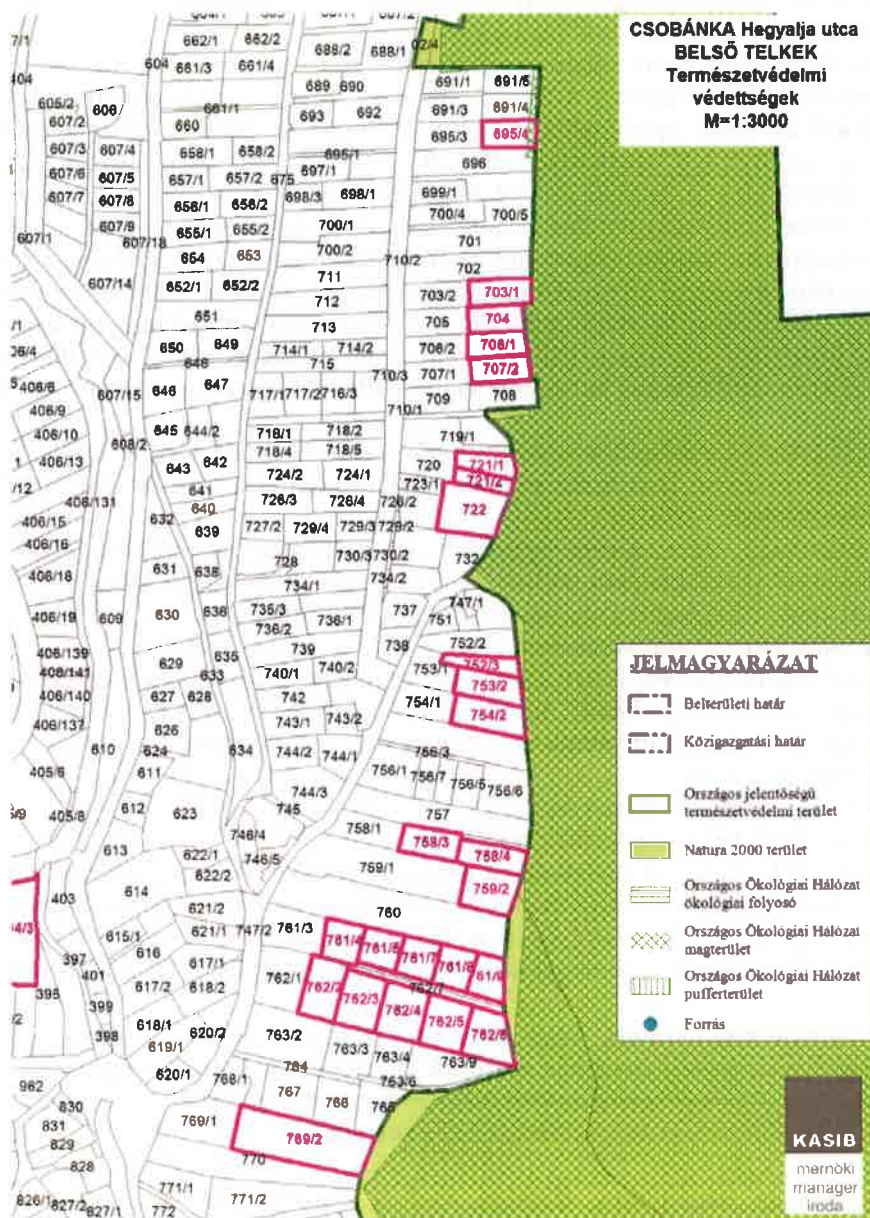
A fenti építészeti szempontú elemzés mellett figyelemmel kell lenni a polgárjogi vonatkozásokra is, nevezetesen a „szükségbeli út”, mint az egyetlen ex lege létező szolgalm fogalmára. Ez leegyszerűsítve és praktikusán – mellőzve a hatályos Ptk. vonatkozó részeinek





citálását - azt jelenti, hogy nem alakulhat ki olyan helyzet, hogy egy ingatlan megközelíthetetlen legyen, függetlenül az ingatlan kialakításának körülményeitől. Az új Ptk. a törvénybeli szolgalmat esetében - a korábbiaktól eltérően - már nem csak a gyalogos közlekedésre jogosít, hanem elismeri, hogy a gépkocsi elhelyezése is hozzátartozik a ingatlan rendeltetésszerű használatához, amely egyébként építési telek esetén elengedhetetlen feltétele az építési jog gyakorlásának.

A fenti problémával érintett ingatlanokat bemutató térképkivágat szerint kb. 25 db többségében már beépített telek érintett, de a kialakult helyzet „tényleges konfliktussá” lényegében ott vált, ahol az ingatlanok megközelítésén túl az épülethez tartozó garázs megközelíthetősége érdekében az erdő területét is érintően tereprendezéssel járó lehajtó is épült (pl. a 706/1 hrsz.-ú telek esetén).





Csobánka TFK, TSZT, HÉSZ  
Alátámasztó munkarészek



Hegyalja utca az Oszoly pihenőtől északra



Hegyalja utca az Oszoly pihenőtől délre

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

92



SZÉKHELY: 1183 Budapest, Üllői út 455. Tel.: 297-1730, Fax: 290-9191,  
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu  
www.kasib.hu



## Javaslat

Az elemzésben feltárt jelenség nem csobánkai specialitás, hanem több településen is előforduló anomália, ezért célszerű egy általánosítható, más településeken is alkalmazható megoldás kidolgozása és egyeztetése az érintettekkel.

A jelen konkrét helyzet tisztázására, az ellentétes érdekek és szempontok összehangolására Csobánkán már több kísérlet is történt az érintett tulajdonosok, az önkormányzat, a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőség, a Vidékfejlesztési Minisztérium Környezetügyért Felelős Államtitkársága, a Pilisi Parkerdő Zrt. és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság részvételével.

Jelen javaslat nem egy konkrét telek problematikájára, hanem a vázolt jelenség minél általánosabb érvényű megoldására tesz kísérletet, figyelembe véve az e tárgyban tartott korábbi egyeztetéseken elhangzott érveket, szempontokat, javaslatokat.

A jelen tervezés során a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi Felügyelőségnél tartott egyeztetésen az alábbi szabályozási javaslat került bemutatásra.

- Építési övezetbe sorolt azon kialakult ingatlanok megközelítése érdekében, amelyek gépjárművel történő megközelítése másként nem oldható meg, illetve megközelítésük egyéb módon csak más beépített ingatlanok jelentős zavarásával, illetve a kialakult állapot jelentős költséggel járó megváltoztatásával lenne megvalósítható, javasolt az erdőterületen **közforgalom számára meg nem nyitott erdészeti magánút** (továbbiakban magánút) kialakítása.

- A kialakítandó magánút gépkocsival **csak az erre vonatkozó engedéllyel rendelkezők számára használható**, a megállapodásban rögzítendő feltételekkel, **a korlátozott használat sorompóval vagy egyéb műszaki megoldással biztosított.**

- **Az út a jelenleg kialakításhoz képest nem bővíthető**, a burkolt felületek aránya nem növelhető.

- A leendő magánúton csak a meghatározott gépkocsik célforgalma bonyolódhat, **egyéb forgalom** – a még be nem épített ingatlanok építési forgalma kivételével **az erdőterület többlet igénybevételét nem eredményezheti.**

- **A magánútról csak legfeljebb 1 db 1 lakásos lakó rendeltetésű épületet és ahhoz tarozóan legfeljebb 1 gépkocsi tárolót tartalmazó ingatlan nyílhat, egyéb rendeltetés az érintett telkeken nem létesíthető.**

- **A magánútról megközelíthető építési telkek közműekkel történő ellátása az erdő területének igénybevétele nélkül biztosítandó.**

- **A jelenleg készülő új HÉSZ hatályba lépésekor hatályos földhivatali telekállapothoz képest olyan telekalakítás nem történhet, amely következtében a már meglévő vagy újonnan kialakuló telkek gépjárművel történő megközelítése csak az erdő területének érintésével biztosítható.**

Az egyeztetésen elhangzottak alapján további részletes vizsgálatok készültek annak megállapítására, hogy az adott problémával érintett térségben melyek azon részterületek (ingatlanok), amelyek esetében az erdőterület érintése nélkül is megoldható az építési telek státuszt biztosító megközelítés.

Az alábbiakban becsatolt ábra – geodéziai mérések és helyszíni bejárás alapján – lehatárolja a terepviszonyok miatt, valamint a kialakult beépítések következtében kizárólag csak az erdőterület felől megközelíthető ingatlanokat, és javaslatot ad a fentiekbe nem tartozó telkek egyéb módon történő megközelítésére.

Mindezek alapján megállapítható, hogy nem szükségszerű a fentiekben ismertetett szabályozási javaslat alkalmazása az erdőterület és lakóterület érintkezésének teljes szakaszán. Az Oszoly-csúcs alatti pihenőtől északra eső terület kb. 160 méter hosszú, a pihenőtől távolabbi szakaszán ugyanis a terepadottságok és a kialakult telekrendszer elvileg





lehetővé teszi a Szellő utca felőli megközelítést is. Ennek megfelelően a szabályozási terven „erdészeti magánút javasolt területe” jelölés csak a feltétlenül szükséges szakaszon szerepel. Fentiekkel összhangban a HÉSZ-ben olyan előírásai a fenti magánút-jelöléssel nem érintett ingatlanok esetén kötelezővé teszi a gépjárművel történő megközelítés biztosítását az erdő terület érintése nélkül. Ennek érdekében az érintett építési övezet előírásai - lehetővé teszik nyúlványos telek kialakítását, valamint szabályozott keretek között ösztönzik az építési övezeten belül magánutak kialakításának lehetőségét.

Az Oszoly-csúcs alatti pihenőtől délre eső terület pihenőtől távolabb eső ingatlanai azonban sajnos továbbra is csak az erdő felől közelíthetők meg, egyrészt a domborzati adottságok miatt (itt a szintkülönbség a Kossuth Lajos utca és a Hegyalja utca között kb. 25 m, mely mintegy 30%-os emelkedőt jelent, ráadásul a Kossuth Lajos utcai beépítések mögött jellemzően meredek részűkkel, támfalakkal tagolt), másrészt a Kossuth Lajos utca felőli támfal jellegű kerítések és a mögöttük meglévő beépítések miatt teleknyél, illetve belső magánút kialakítása gyakorlatilag megvalósíthatatlan (lásd az alábbi fényképfelvételek).





1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.










9.



10.

# HEGYALJA UTCA MENTI ERDŐTERÜLETTEL HATÁROS INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSÉNEK VIZSGÁLATA

## Jelmagyarázat

-  Erdőterülettel határos ingatlanok
-  Erdőterület érintése nélkül is megközelíthető telek
-  Domborzat (szintkülönbség, meredek részű) miatt megközelítés csak az erdő felől biztosítható
-  Elépítés (épület, támfal) miatt megközelítés csak az erdő felől biztosítható
-  Fotók készítésének helye
-  Meglévő burkolt út
-  Meglévő földút
-  Magassági adat (mBf.)
-  Lépcső
-  Szintvonal

