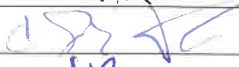



Előterjesztést készítette: Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: 1.sz.: ügyvédi megkeresés, 2.sz.: válaszlevél, 3.sz: ügyvédi válaszlevél

Elfogadása: egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2026 FEBR 24	
Közreadás	2026 FEBR 27	
Polgármester	2026 FEBR 24	
Jegyző	2026 FEBR 24	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2026. március 5.** napján tartandó
rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

A Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása, és a HÉSZ módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai – ügyvédi úton – egyeztetést kezdeményeztek az ingatlanokra vonatkozó terveikkel, amellyel kapcsolatban 2025. december 9-én érkezett megkeresésüket még aznap a Képviselő-testület felé is megküldött Polgármester úr. A tulajdonosok az egyeztetés kezdeményezése mellett az ingatlanaik hasznosítása érdekében a településrendezési eszközök (TRE) módosítását is kezdeményezték. A tulajdonosok az 551.-ú ingatlanon (7.229 m²) bekerített, zárható közparkot kívánnak létrehozni sétányokkal, ülőpadokkal. A parkot a megvalósulás után saját költségen kívánják üzemeltetni, karbantartani és kezelni.

A 605/1 hrsz.-ú ingatlanon (10.048 m²) 30-40 fő ellátására alkalmas felsőkategóriás nyugdíjas otthon építését tervezik. Ebben az épületben terveznek az önkormányzat részére – külön megközelítéssel, parkolókkal – mintegy 50 m²-nyi, korszerű rendelő helyiségeket biztosítani.

Javaslatukban szerepel, hogy a tervezett beruházás sokmilliós adóbevételt jelentene az önkormányzatnak, és 15-25 munkahelyet teremtené a településen.

A tulajdonosok fejlesztési terveit a jelenlegi TRE előírásai nem teszik lehetővé, ezért kérik a TRE módosítását úgy, hogy az 605/1 hrsz.-ú ingatlan beépíthetősége 2% helyett maximum 15%, és az épületmagasság legnagyobb megengedett mértéke 5 m helyett 6 m legyen. Nehezményezik a hatályos TRE-ben szereplő a beépíthető legkisebb telek terület méretét (30.000 m²) is. A jelenlegi TRE nem tartalmazza a tervezett funkciót sem.

Az ügyvéd által küldött levél az egyeztetések lefolytatására és a megállapodásra rövid határidőket ad. Ezzel kapcsolatban a válaszlevélben tájékoztatást adtunk a TRE módosításának módjáról, kiemelve, hogy a képviselő-testület támogatásán túl szükséges a TRE – egyébként kötött rendű és idejű – módosítása, valamint arról, hogy a TRE módosítási kérelmét a soron következő KT ülésre előterjesztem.

Fentiekre tekintettel a javaslatban megfogalmazott igények teljeskörű vizsgálata indokolt, és a beruházás támogatása vonatkozásában döntést kell hozni.

Amennyiben a képviselő-testület a javaslatot támogatja, azt a 2026-ban kezdődő teljes TRE felülvizsgálatban kell kezdeményezni és tervezés során vizsgálni kell.

Az egyeztetésekre javaslok három képviselőt kijelölni. Az egyeztetések során a település főépítésze, és a Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintézője közreműködése is szükséges lehet.

Javaslom a kijelölt képviselők feladatául szabni a képviselő testület érdemi döntését megalapozó előterjesztés előkészítését, a TRE felülvizsgálattal kapcsolatos vállalkozási szerződés megkötése előtt (a tervezési feladat kijelölése érdekében).

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (III. 5.) önkormányzati határozata
A Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosításával, és a HÉSZ
módosításával kapcsolatban**

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Csobánka 551. és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai megkeresésében szereplő, 30-40 fő ellátására alkalmas felsőkategóriás nyugdíjas otthon megépítésével kapcsolatos egyeztetések lefolytatására képviselőket jelöl ki. A kijelölt képviselők:

- képviselő,
- képviselő,
- képviselő.

2. Felkéri a polgármestert, illetve a jegyzőt, hogy 1. pont szerinti képviselők munkájában – szükség esetén, szakmai kérdésekben – Csobánka Község főépítésze és a Polgármesteri Hivatal műszaki ügyintézője közreműködését biztosítsa.

3. A kijelölt bizottság vizsgálja

- a beruházás építési igényeit, a tervezett funkció, és az építési előírások tekintetében;
- a TRE módosítási igényt, és
- a javaslattal kapcsolatos egyéb kérdéseket.

4. A kijelölt bizottság a vizsgálat eredményét és javaslatát foglalja előterjesztésbe, és az előterjesztést 2026. április 15-ig készítse el.

Határidő: 2026. április 15.

Felelős: kijelölt képviselők.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Csobánka Község Önkormányzata

Budapest, 2026. 01.13.

Völgyes József

Polgármester úr részére

Tárgy: tájékoztatás kérés, felszólítás

2014 Csobánka,

Fő út 1.

Továbbítva:

polgarmesterihivatal@csobanka.hu

polgarmester@csobanka.hu

tértivevényes ajánlott levél

Tisztelt Polgármester Úr!

Csobánka Polgármesteri Hivatal	
Érkezett	2026 JAN. 19
Helyhat. sz.	01/886-1/2026
Előirat. sz.	01/5286/2025
Ugyintéző	Lucre R.

Alulírott, **Kovács Péter** 1039 Budapest, Kadar utca 9. 7.em. 38.a. sz. alatti lakos és **Szarvady Attila** 2014 Csobánka, Borony utca 5. sz. alatti lakos korábban csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviseletében eljárva az alábbiakban keresem meg ismételten Önt.

Mint Ön előtt is ismert Megbízóim képviseletében eljárva 2025. november 25. napján e-mail és tértivevényes levél útján megkerestem t. Önkormányzatot, mely levelemet t. Polgármester úr e-mail által visszaigazoltan 2025. november 25. napján átvett, illetve 2025. 12.08. napján kelt levélben ismételten megkerestem t. Önkormányzatot, mely tértivevényes levelem a visszaérkező tértivevény tanúsága szerint 2025. december 12-én szintén átvételre került.

T. Polgármester úr az első levelem kézhezvételét követően haladéktalanul felhívott telefonon, azonban a levél tartalmával kapcsolatban érdemi tájékoztatást nem adott annak ellenére, hogy utalt rá, hogy a levélben foglaltak nem újdonság a számára, hiszen Megbízóim többször próbáltak már érdemben az Önkormányzattal egyeztetni.

Sajnos megállapítható, hogy Megbízóim korábbi erőfeszítései és a leveleimben foglaltak sem vezettek eddig még **válaszadásra sem** annak ellenére, hogy a jogszabályok kötelezően előírják az Önkormányzat kötelezettségeit, amelyet ezideig elmulasztottak betartani.

Nyilván t. Cím előtt is ismert, hogy az Önkormányzat tevékenységét és eljárási rendjét a jogszabályok megfelelően szabályozzák, azonban Önök egyik jogszabályi előírást sem tartották be ezideig.

Felhívom szíves figyelmüket az Önkormányzat munkáját, tevékenységét szabályozó alábbi egyes jogszabályi előírásokra, ugyanis részletesen nem kívánom azokat a jogszabályokat ismertetni, amelyeket Önök elmulasztottak betartani Megbízóim beadványaival kapcsolatban.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Felhívom szíves figyelmüket – de nem kizárólagosan- az alábbiakra:

a 2023. évi XXV. a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról előírásaira:

1. § (1) Az állami szervek és a helyi önkormányzati szervek a panaszokat és a közérdekű bejelentéseket e törvény szerint kötelesek elintézni

(2) A panasz olyan kérelem, amely egyéni jog- vagy érdeksérelem megszüntetésére irányul, és elintézése nem tartozik más – így különösen bírósági, közigazgatási – eljárás hatálya alá. A panasz javaslatot is tartalmazhat.

2 § (2) Ha a panaszt vagy a közérdekű bejelentést nem az eljárásra jogosult szervhez tették meg, a panaszt vagy a közérdekű bejelentést a beérkezésétől számított **nyolc napon belül** az eljárásra jogosult szervhez át kell tenni. Az áttételről a panaszost vagy a közérdekű bejelentőt az áttétellel egyidejűleg értesíteni kell. Ha a közérdekű bejelentés jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslatot tartalmaz, azt a jogalkotói hatáskörrel rendelkező személynek vagy szervnek is meg kell küldeni.

3. § (1) A panaszt és a közérdekű bejelentést – ha törvény eltérően nem rendelkezik – az eljárásra jogosult szervhez történő beérkezésétől számított **harminc napon bel kell** elintézni.

(2) Ha a panasz vagy a közérdekű bejelentés elintézését megalapozó vizsgálat előreláthatólag harminc napnál hosszabb ideig tart, erről a panaszost vagy a közérdekű bejelentőt – az elintézés várható időpontjának és a vizsgálat meghosszabbítása indokainak egyidejű megjelölésével – **tájékoztatni kell**. A panasz vagy a közérdekű bejelentés elintézésének határideje ebben az esetben sem haladhatja meg a **hat hónapot**.

(3) Az eljárásra jogosult szerv **kapcsolatot tart** a panaszossal és a közérdekű bejelentővel, ennek keretében a panasz vagy a közérdekű bejelentés kiegészítésére, pontosítására, a tényállás tisztázására, valamint további információk rendelkezésre bocsátására hívhatja fel.

Felhívom a figyelmet a 2011. évi CLXXXIX. tv. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény előírásaira is ,

8. § (1) A helyi közösség tagjai a helyi önkormányzás alanyaként kötelesek:

a) öngondoskodással enyhíteni a közösségre háruló terheket, képességeik és lehetőségeik szerint hozzájárulni a közösségi feladatok ellátásához;

9. § Az e törvényben meghatározott jogokat jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



13. § (1)* A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. **településfejlesztés, településrendezés;**

81. § (1) A jegyző vezeti a polgármesteri hivatalt vagy a közös önkormányzati hivatalt.

132. § (1) A kormányhivatal a helyi önkormányzatok törvényességi felügyelete körében az Alaptörvényben meghatározott feladat- és hatáskörökön túl:

- a) törvényességi felhívással élhet;
- b)* kezdeményezheti a képviselő-testület vagy a társulási tanács összehívását, valamint e törvényben meghatározott esetben összehívja a képviselő-testület vagy a társulási tanács ülését;
- c)* javasolhatja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek, hogy kezdeményezze a Kormánynál annak indítványozását, hogy az Alkotmánybíróság vizsgálja felül az önkormányzati rendelet Alaptörvénnyel való összhangját;
- d)* az önkormányzati határozatot közigazgatási perben megtámadhatja;
- e) kezdeményezheti a határozathozatali, feladat ellátási kötelezettségét nem teljesítő helyi önkormányzattal szemben bírósági eljárás megindítását, a határozathozatal pótlásának elrendelését;
- f) javasolhatja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek, hogy kezdeményezze a Kormánynál az Alaptörvénnyel ellentétesen működő képviselő-testület feloszlását;
- g)* kezdeményezheti a helyi önkormányzatnak a központi költségvetés terhére nyújtott támogatások felülvizsgálatát a 117. § (1) bekezdés a) pontja szerinti támogatás esetében a kincstárnál, a helyi önkormányzatnak nyújtott költségvetési támogatás esetében a támogatónál;
- h) pert indíthat a sorozatos törvénytértést elkövető polgármester tisztségének megszüntetése iránt;
- i) fegyelmi eljárást kezdeményezhet a helyi önkormányzat polgármestere ellen és a polgármesternél a jegyző ellen;
- j)* kezdeményezheti az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 68/B. §-a szerinti kincstári ellenőrzést;
- k)* a j) pont szerinti kincstári ellenőrzés eredményétől függően kezdeményezheti a helyi önkormányzat gazdálkodását érintő vizsgálat lefolytatását az Állami Számvevőszéknél;
- l)* törvényességi felügyeleti bírságot szabhat ki a helyi önkormányzatra vagy a társulásra az e törvényben meghatározott esetekben.

(2)* A kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásának célja a helyi önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága, részönkormányzata, polgármestere, főpolgármestere, vármegyei közgyűlés elnöke, társulása, jegyzője (a továbbiakban: érintett) működése jogszerűségének biztosítása.

- (3)* A kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásában vizsgálja az érintett**
- a) működésének, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét;



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



- b) döntéseinek jogszerűségét;
- c) jogalkotási, továbbá jogszabályon alapuló döntési és feladatellátási kötelezettségének teljesítését.

Ismételten előadom, hogy a teljesség igénye nélkül soroltam fel jogszabályokat, azonban látható, hogy az Önkormányzat nemcsak a határidőket mulasztotta el, hanem azzal a lényeges kérdéssel sem foglalkozott, hogy Megbízóim Csobánka Önkormányzat fejlesztésével kapcsolatosan is lényeges ajánlatokat tettek, az Önkormányzat jelentős összegeket takarítana meg, az egyéb, az ajánlásokhoz kapcsolódó pozitívumokról már nem is beszélve, melyet az ajánlat tartalmaz.

Sajnálatos módon ez is elkerülte az Önök figyelmét, melynek elmaradását álláspontom szerint az illetékes kormányhivatal sem fogja pozitívan értékelni.

Felhívom t. Cím figyelmét arra, hogy jelen levélem kézhezvételétől **számított 8 napon belül** tegye meg a szükséges intézkedéseket annak érdekében, hogy Megbízóim érdemi választ kapjanak a levelekben foglaltakra, valamint az általuk korábban előadottak vonatkozásában.

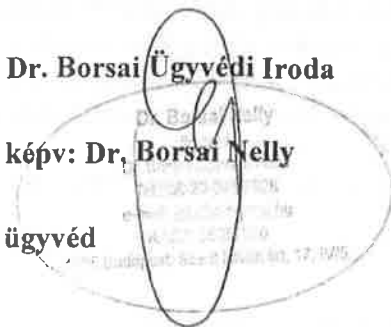
Már most tájékoztatom t. Címet, hogy amennyiben a fenti határidő eredménytelenül telik el, úgy Megbízóim határozott utasításának megfelelően haladéktalanul a szükséges jogi intézkedéseket megteszem annak érdekében, hogy Megbízóim jogos igénye érvényre jusson és a hosszú idő óta történő önkormányzati határozatlanság megszűnjön.

Üdvözlettel:

Dr. Borsai Ügyvédi Iroda

képv: Dr. Borsai Nelly

ügyvéd





Ügyintéző: dr. Imre Zsuzsanna
Ikt.sz.: 01/886-2/2026.

dr. Borsai Nelly

Dr. Borsai Ügyvédi Iroda

Budapest

Szent István körút 17. IV. /5.

1055

Tisztelt Ügyvéd Asszony!

A korábban a Csobánka Község Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosításával, illetve a helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti emlékké nyilvánításról szóló rendelet (természetvédelmi rendelet) megalkotására vonatkozó, előterjesztéssel kapcsolatban kért tájékoztatásra az alábbiakban válaszolok.

1. A HÉSZ módosítása

Az elmúlt időszakban az 551, és 605/1 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítására Megbízói több elképzelést ismertettek, de ezek megmaradtak az informális egyeztetések szintjén. Az Önkormányzathoz hivatalos, részletes tartalmú megkeresés nem érkezett. Az Ön által küldött első levelet – mint hivatalos megkeresést – megküldtem a képviselő testületnek, erről tájékoztatást is adtam Önnek.

Megbízói és az Ön számára is ismert – ahogy levelében is írta –, hogy az ingatlanokat 2021-ben vásárolták. A jelenleg hatályos HÉSZ 2016-ban lépett hatályba – és az azóta történt módosítások nem érintették a szóban forgó ingatlanokat –, így Megbízóinak tudomással kellett bírnia az ingatlanok beépíthetőségéről, a HÉSZ-ben rögzített, vonatkozó építési szabályokról.

A levelében ismertetett építési tervek nem felelnek meg a hatályos HÉSZ-nek. Ilyen esetekben az ingatlantulajdonos – természetesen – kezdeményezheti a beépítési szándékának megfelelően a HÉSZ módosítását. Amennyiben a tulajdonos által benyújtott kérelmet a képviselő-testület támogatja, a célállapot elérésének feltételeit a tulajdonos és az önkormányzat között létrejött „Településfejlesztési Szerződés”-ben lehet és kell rögzíteni.

Mint az Tisztelt Ügyvéd Asszony előtt is ismert, a településrendezési eszközök módosítása jogszabályban rögzített szigorú eljárásrendben zajlik. A HÉSZ módosításához előzetesen több szakmai dokumentum elkészítésére van szükség, az eljárásban több mint húsz államigazgatási szerv véleményét kell beszerezni, és a módosítás tervezetét társadalmasítani kell. Ez az eljárás több hónapot vesz igénybe, és jelentős költségekkel bír. Ezek miatt az Ön által megadott és kért határidők bizonyosan nem tarthatók, és az önkormányzat a dokumentumok elkészítésének költségeit sem vállalja.

A kérdéseire válaszul jegyzem meg, hogy a településrendezési eszközök 2016-os átdolgozása során is a teljes – előbb részletezett – eljárást lefolytattuk, sem a nyilatkozó államigazgatási szervek és érdekeltek, sem a társadalmi egyeztetésben részt vevők, sem pedig az állami főépítész a végleges, később elfogadott településrendezési eszközökkel szemben kifogással nem élt. A természetvédelmi terület és az elővásárlási jog bejegyzéséhez nem kell „külön” képviselő-testületi határozat, e „tények, és jogok” az elfogadott HÉSZ-ben rögzítettetek: a földhivatali bejegyzést ez megalapozza.

Fentiekén túl tisztelettel tájékoztatom, hogy az önkormányzat – a vonatkozó jogszabályokban rögzített köteletségének eleget téve – 2026-ban megkezdi a településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálatát. Javaslom az érintett ingatlanokra vonatkozó módosítási kérelmet – mivel Megbízó az építési terveik megvalósításának megfelelő HÉSZ módosítását eddig nem kezdeményezték – a teljes felülvizsgálattal együtt kezelni.

2. A természetvédelmi rendelet

Mint az Tisztelt Ügyvéd Asszony előtt is ismert, a települési képviselő-testületek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 24. § 1) bekezdésének b) pontjában kaptak felhatalmazást, hogy egyes területeiket helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítsák.

A helyi természeti védelem jogi alapját kizárólag – az előbb írt jogszabályhely alapján megalkotott – a helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánításról szóló önálló önkormányzati rendelet adhatja. Az egyes területekre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervet (a továbbiakban: Terv) a Rendelet melléklete tartalmazza.

A kérdéseire a válaszok az alábbiak.

1. A Tvt. 36. § (3) bekezdése alapján a Terv elkészítése minden védett természeti terület esetében kötelező. A Terv tartalmazza a helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánítást megalapozó vizsgálatot, valamint a megalapozott védettségi igényű területek esetében a természetvédelmi kezelési módokat, korlátozásokat és tilalmakat, továbbá az egyéb kötelezettségeket. A megalapozó vizsgálatot elvégezni, és kezelési tervet összeállítani természetvédelmi szakértő közreműködésével lehet.
2. A képviselő-testület a szakértői véleményt nem hagyta jóvá, a 62/2025 (VI. 19.) határozatával a helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti emlékké nyilvánításról szóló önkormányzati rendelet tervezetének egyeztetési eljárásra bocsátásáról döntött.
<https://csobanka.hu/wp-content/uploads/2025/07/62-2025-VI-19-termeszetvedelmi-meginditas.pdf>
3. A kérdés első fordulata, miszerint: „Ki az, aki szakmailag engedélyezte a területek bejárását”, nem értelmezhető. A szakértői anyag ellenértékének kifizetését – a vállalkozási szerződés 21. pontja szerint – a polgármester engedélyezi.
<https://csobanka.hu/wp-content/uploads/2024/06/12-szerzodes-termeszetvedelmi-rendelet.pdf>
4. A rendelet-tervezet előterjesztés és mellékletei itt olvashatóak:
<https://csobanka.hu/hirek/meghivo-a-kepviselo-testulet-2025-majus-29-napjan-tartando-rendes-nyilvanos-ulesere/>, nyílt ülés, 5. napirendi pont.
5. Az eljárásban a dokumentumokat a Tvt. 25. § (2) bekezdésnek megfelelően a Duna-Ipoly Igazgatóságnak (DINPI) nyilatkozattételre megküldtük, hogy kívánja-e a területek országos jelentőségű védett természeti területté nyilvánítását. A DINPI nyilatkozata még nem érkezett meg. Nem történt HÉSZ módosítás, a dokumentum rendelet-tervezet.
6. Amint azt Ön is jól tudja, a természetvédelmi rendelet előkészítése szintén kötött eljárásrendű. A DINPI nyilatkozatának kézhezvételét követően kerül sor a tulajdonosok és a faluközösség tájékoztatására (a tulajdonosok esetében írásban). A természeti terület védetté nyilvánításának előkészítése során a tulajdonosokkal egyeztető megbeszélést és – indokolt esetben – helyszíni szemlét kell tartani. Utalva az előző pontra: a DINPI nyilatkozata még nem érkezett meg, a tulajdonosok közvetlen tájékoztatása ez után valósul majd meg. Az előterjesztés, a rendelet tervezet és a szakértői anyag a község honlapján – az előbbieken közölt elérhetőségeken – jelenleg is megismerhető.
7. A rendelet tervezetének az egyeztetési eljárása zajlik. Tekintettel arra, hogy az egyeztetési eljárásban az észrevételek és javaslatok miatt a rendelet-tervezet módosulhat, nem készült sem általános és részletes indoklás, sem hatásvizsgálat. Ezeket az egyeztetés lezárása után, az

esetleges, de várható módosítások figyelembe vételével, a rendelet elfogadására irányuló előterjesztés fogja tartalmazni.

8. Az előterjesztést követően kizárólag a 2. pontban írt döntés született.

A természetvédelmi rendelet előkészítése során – az Ön által vélelmezett, de nem részletezett jogsértésekkel szemben – a jogszabályoknak megfelelően jártunk, és járunk el.

Tisztelettel felhívom a figyelmét, hogy egy előkészítés alatt álló, az egyeztetési eljárásban – nagy valószínűséggel – még változó szövegezésű rendelet-tervezettel nem lehet kárt okozni, és – álláspontom szerint – bármilyen jogorvoslatot sem kezdeményezni.

Álláspontom szerint a jogi lépések megtételével való „fenyegetés” az előzőekben írtak miatt idő előtti.

Tisztelt Ügyvéd Asszony!

Kérem tájékoztatásom, javaslatom és válaszom szíves tudomásul vételét. Amennyiben Ön, és/vagy Megbízói személyes egyeztetést látnak szükségesnek, állok rendelkezésükre.

Határidő szabása nélkül várom szíves visszajelzését.

Csobánka, 2026. január 30.



Völgyes József

polgármester

Kapják: 1. pld.: Dr. Borsai Ügyvédi Iroda – e-mail, és postacímén

2. pld.: irattár





ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Csobánka Község Önkormányzata

Budapest, 2026. 02.19.

Völgyes József

Polgármester úr részére

Tárgy: képviselő testület elé terjesztés

2014 Csobánka,

Fő út 1.

Továbbítva:

polgarmesterihivatal@csobanka.hu, gulyas.andras@csobanka.hu

polgarmester@csobanka.hu

tértievényes ajánlott levél

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, **Kovács Péter** 1039 Budapest, Kadar utca 9. 7.em. 38.a. sz. alatti lakos és **Szarvady Attila** 2014 Csobánka, Borony utca 5. sz. alatti lakos korábban csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviseletében eljárva tájékoztatom az alábbiakról:

Megbízóim és én is örömmel vettük azon tájékoztatásukat, mely szerint a **2025. 11.24.** napján kelt levelemben foglaltak végre a **2026. március 05-i testületi ülésre** előterjesztésre kerülnek.

Az Önkormányzat honlapján látható, hogy a 2025. 12.11-i rendes és a 2025. 12. 17-i rendkívüli valamint a 2026.01.15-i rendkívüli, illetve 2026.01.29-i rendes képviseleti testületi ülések meghívójában sem szerepeltek a Megbízóim képviseletében 2025. november 24. napján kelt levelemben, valamint a 2025. 12.08-i levemben előterjesztett kezdeményezések.

Megismétlem, hogy Megbízóim többször személyesen és a fenti levelekben is konkrét ajánlattal fordultak t. Önkormányzathoz az úgynevezett **Vargha-kert sorsának hosszútávú rendezése** érdekében.

Mint az Önök előtt is ismeretes a terület megvásárlása óta folyamatosan foglalkoztatja Megbízóimat mint tulajdonosokat, hogy olyan megegyezésre jussanak az Önkormányzattal, amely egyszerre szolgálja a település, a terület szomszédai, a természet, és az Önkormányzat érdekeit, amellet, hogy Megbízóim számára is hosszútávon fenntartható helyzetet hozzanak létre, alakítsanak ki.

Levelemben részletesen leírtam az ajánlatot , most csak **röviden összefoglalva előadom**, hogy látható, hogy Megbízóim külön kezelnénk a Dera-patak által kettészelt területet.

A főúttól távolabb eső, kb 7000 négyzetméteres területet közparkká alakítanák, melyen megvalósulhatna egy olyan botanikus kert, amely méltó a terület történelméhez.

Ennek a parknak a kialakítását és fenntartását azaz azok költségeit Megbízóim vállalják.

A főúthoz közelebbeső területen egy környezetbe illő, felsőkategóriás nyugdíjasotthont hoznának létre nagyjából 30-40 férőhellyel.



ÜGYVÉDI IRODA

DR. BORSAI NELLY ÜGYVÉD

külkereskedelmi szakjogász, társasági jogi szakjogász

Cím: 1055 Budapest, Szent István körút 17. IV./5.

Mobil: 06-20-9412926 E-mail: info@drborsai.hu



Ez a megoldás garantálná, hogy egy kifejezetten csendes tevékenység folyjon a területen, hogy ezt a területet is parkosítani lehessen, illetve pénzügyi háttérrel is biztosítana a közparkká alakított terület fenntartásához.

Emellett a vállalkozás sokmilliós adóbevételt jelentene a településnek, és 15-25 helyi munkahelyet teremtene.

A közpark kialakítása és fenntartása mellett **Megbízóim biztosítanak min. 50 négyzetméternyi** rendelőt/rendelőket a nyugdíjasotthon egészségügyi szárnyában az Önkormányzat részére, mely évi sok millió forintos megtakarítást jelent a településnek a jelenlegi helyzethez képest.

Az építési engedély megszerzésével egyidőben az Önkormányzat tulajdonába kerül a megépítendő 50 négyzetméternyi rendelőhelyiség.

Arra az esetre, ha a projekt előre nem látható okokból sikertelennek bizonyulna, és a telek tovább értékesítésre kerülne a jelenlegi formájában, úgy az Önkormányzatot 50 millió Forint kártérítés illetné meg.

A fentiek megvalósításához szükséges, hogy a HÉSZ szabályozás **táblázatos** részében lévő minimális beépíthető telekméret 30.000 ról 3000 m² méterre csökkenjen, valamint a HÉSZ-ben szereplő ún. természetvédelmi védettség valamint a helyi természet védelmi területté történő előírások sem értelmezhetőek, ennek **jogi felülvizsgálata is elengedhetetlen, mivel álláspontunk szerint jelentős jogi problémák vannak**, melynek mielőbbi javítása is indokolt.

Határozottan és nyomatékosan kérem T. Címet, hogy a jelen leveletem, valamint a fent jelzett leveleket szíveskedjen a 2026 március 5-i képviselőtestületi napirend tárgyalásához a képviselőtestület elé terjeszteni annak érdekében, hogy teljeskörű információval rendelkezzenek a döntésre jogosultak és ezzel a hosszúra nyúló de eddig eredménytelen levelezések végre azt eredményezzék, hogy olyan érték kerüljön kialakításra ami teljes mértékben minden érdekelt fél érdeket tartalmazza.

Álláspontom szerint aki megismeri az ajánlatot nem hiszem, hogy attól eltérően döntene, ugyanis az az Önkormányzat érdekében ellentétes lenne, ezt pedig felelős személyek nem vállalhatják fel.

Tájékoztatom T. Címet, hogy mind Megbízóim mind magam bármi felmerülő kérdésre válaszolunk és nyitottak vagyunk a megállapodás elkészítésében, Megbízóim pedig a rájuk háruló költségek viselésére.

Üdvözlettel:

Dr. Borsai Ügyvédi Iroda
képvt: Dr. Borsai Nelly

ügyvéd