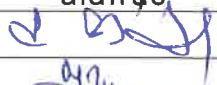


Előterjesztést készítette: Dr. Gulyás András műszaki ügyintéző

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: Szándéknyilatkozat kérelem

Elfogadása: egyszerű többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2026. MÁJ. 22	
Közreadás		
Polgármester		
Jegyző		

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat

Képviselő-testülete **2026. május 28.** napján tartandó

rendes, nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy:

A Csobánka 010/7 hrsz. településrendezési eszközök módosítása szándéknyilatkozat kérelem

Tisztelt Képviselő-testület!

A Csobánka 010/7 hrsz.-ú telek (Ingatlan) tulajdonosa (Tulajdonos) kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a településrendezési eszközök (TRE) teljes felülvizsgálata során az Ingatlana vonatkozásában az Má2 övezet építési szabályait az önkormányzat módosítsa.

A hatályos TRE szerint az övezetben a kialakítható legkisebb telekméret és a beépíthető legkisebb telek mérete egyarány 50.000 m², az Ingatlan területe 28.000 m², így az Ingatlan nem beépíthető. Az Ingatlanon 2021-ben egy lőtartásra alkalmas fedett nyitott beálló épült, ami az övezeti beépítési szabályoknak – a fenti előírások miatt – nem felel meg. Ezzel kapcsolatban építésügyi kötelezési eljárás indult, az építésügyi hatóság az építmény visszabontását rendelte el. Az ügyben több bírósági beadvány készült, legutóbb az építésügyi hatóság a Budapest Környéki Bíróság ítélete alapján új hatósági eljárást indított.

A Tulajdonos kérelme azt célozza, hogy az építésügyi hatósági eljárás a TRE teljes felülvizsgálatának befejezéséig felfüggesztésre kerülhessen.

Csobánka község főépítészének véleménye szerint a Tulajdonos „*településrendezési kérelme befogadható, az általa felvetett övezeti paraméter-módosítás a most induló településtervezési munkák során megvizsgálható. (A javaslatot érdemes településrendezési kérelemként számon tartani.)*

Az Önkormányzat a szándéknyilatkozatban nem kell elköteleződjön a HÉSZ módosítás mellett, elegendő, ha arra köteleződik el, hogy a javaslatot megvizsgálja, (illetve megvizsgáltatja a tervezőkkel)."

A KT döntési pontja lehet, hogy hatályos építésügyi paramétereket fenntartja, vagy a TRE teljes felülvizsgálata során a településtervezőkkel megvizsgáltatja TRE Tulajdonos számára

kedvező módosításának lehetőségét. Utóbbi esetben – a korábbi gyakorlattal egyezően – indokolt a Tulajdonossal településfejlesztési szerződés megkötése a tervezési költségek vállalása érdekében.

Figyelemmel a fentiekre kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslattal kapcsolatos döntés meghozatalára.

HATÁROZATI-JAVASLAT

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (V. 28.) önkormányzati határozata
A Csobánka 010/7 hrsz. településrendezési eszközök módosítása
szándéknyilatkozat kérelemmel kapcsolatban**

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

„A” változat:

1. az Má2 övezeti beépítési paramétereit nem kívánja módosítani.
2. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a Tulajdonos képviselő-testületi döntéssel kapcsolatos tájékoztatására.

„B” változat:

1. vállalja, hogy a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata során – a Tulajdonossal a tervezési költségek vállalása érdekében megkötött településfejlesztési szerződés keretei között – a településtervezőkkel megvizsgáltatja az Má2 övezet építési paramétereinek módosítási lehetőségét.
2. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési szerződés előkészítésére és aláírására.
3. felkéri, és felhatalmazza a polgármestert a Tulajdonosok képviselő-testületi döntéssel kapcsolatos tájékoztatására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Tisztelt Polgármester és Képviselő testület

Babos -Kaszab Veronika, mint a Csobánka 010/7-es helyrajzi számú külterületi ingatlan és az ott működő lovas szolgáltató telephely tulajdonosa és üzemeltetője a következő kéréssel fordulok Önökhöz.

A közel 2,8 hektár (28.000 nm) nagyságú külterületi ingatlanon a lovaink és a telephely működtetése céljából kérem azt a minimum változtatást a közelgő HÉSZ felülvizsgálat során melynek következtében a 010/7 Má-2 besorolású ingatlanon állattartásra alkalmas építmény vitathatatlanul engedélyeztetve lehet. A jelenlegi HÉSZ szerint az Má-2 besorolású területen a kialakítható legkisebb terület nagysága 50.000 nm. Így ellentmondás van a valós helyzet és a HÉSZben szabályozottak között.

Jelenleg óvodások számára heti rendszerességű foglalkozások, nagyobb gyerekek számára lovasoktatás és lovastúravezetés, nyári időszakban táboroztatás is folyik az ingatlanon. A visszajelzések alapján értékes szolgáltatásokat tudunk nyújtani a falu családjainak.

A területen 2021-ben építettünk egy fedett-nyitott beállót a lovak számára, kifejezetten az időjárás viszontagságai elleni védelem céljából. Az építés jogszerűsége továbbra is vitatott: a HÉSZ 49. § (1) bekezdésben foglalt paraméterek szerint a területen érvényes Má-2 mezőgazdasági övezet beépíthető legkisebb telek területe 5 hektár (50.000 nm). Ugyanakkor a (6) bekezdés szerint az övezetben elhelyezhetők az ingatlan művelési ágához kötődő, például az állattenyésztés céljára szolgáló épületek.

Kérjük, hogy fejezzék ki szándékukat azzal kapcsolatban, hogy a következő HÉSZ módosítása során a Csobánka új Helyi Építési szabályzata a következő változtatásokkal egészül ki:

49 § (1) táblázat 5. sor: Má2: kialakítható telek legkisebb területe: 25.000, beépíthető legkisebb telek terület: 25.000;

A szándéknyilatkozatra abból a célból van szükségünk, hogy a közel 5 éve zajló építésügyi eljárás és jogi folyamat hivatalosan is felfüggesztésre kerüljön a HÉSZ felülvizsgálatának befejezéséig.

Köszönettel:

Babos-Kaszab Veronika

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

<i>I</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>
2	Övezet jele	A kialakítható telek legkisebb területe	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 ²)	rövidítés	(m ²)	(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 övezetében tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztes (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 m²-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 m² bruttó alapterületű lakóépület helyezhető el.