



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 Jegyzője részére
Csobánkai Polgármesteri Hivatal
2014 Csobánka, Fő út 1.

01/1137-96/2026

Budapest, 2026. 07.20.

Tárgy : vélemény

Mell.: 1 db

Tisztelt Jegyző Asszony!

Csobánka község Önkormányzata által készített tervezetre, melynek tárgya a „A Község helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti emlékké nyilvánításáról szóló önkormányzati rendelet és annak mellékleteként a helyi védelemre érdemes területek természetvédelmi kezelési terve „ az alábbi véleményt adják Megbízóim / Kovács Péter , Szarvady Attila /, megerősítve Kovács Péter által 2026. július. 19-én már e-mailon az Ön részére megküldött álláspontjukat.

A „Helyi jelentőségű védett természeti területté és természeti értékké nyilvánítására vonatkozó rendelet tervezet ” az Ybl villa valamikori kertjének területét, az 551 és 605/1 hrsz.-ú területét teljes kiterjedésében helyi védett területté kívánja besorolni (lásd rendelet tervezet 6.§).

A rendelet elfogadásával életbe lép a rendelet 4. számú melléklete, amely az érintett és magántulajdonban álló terület természetvédelmi kezelési tervét rögzíti.

A kezelési terv alapján a terület bármilyen magáncélú illetve üzleti hasznosítása teljességgel ellehetetlenül.

Jelenleg is a HÉSZ szerint fennálló –nemcsak álláspontunk szerint jogalap nélküli - helyi védettséggel kapcsolatban, és ennek utólagos legitimációjaként indult rendelettervezet jogalkotási folyamatával kapcsolatban az elmúlt években számos beadványt küldtünk az Önkormányzatnak, melyben foglaltakat továbbra is fenntartjuk és kérjük azok figyelembevételét is jelen eljárás során!

Jelen véleményezésben azokat nem kívánjuk megismételni, mivel azok ismertek mind az Önkormányzat vezetői mind a képviselőtestület tagjai előtt.

Az 551 és 605/1 hrsz.-ú területek jelenleg nem minősülnek védett területeknek. Sem országos, sem helyi természetvédelmi oltalom nem áll fenn.

A jelenlegi HÉSZ függelékében szerepel ugyan, mint védett terület, de ez normatív erővel nem bír annak jogszerűsége erősen vitatott mint ahogy az a 2026 július 9-én elhangzott egyeztető megbeszélésen is kijelentésre került !

Ezenkívül mint köztudott semmiféle ezt megalapozó szakvélemény nem támasztja alá mivel szakvéleménnyel nem rendelkezik az Önkormányzat erre vonatkozóan.



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



Az 551 és 605/1 hrsz.-ú belterületi ingatlanok **a jelenleg hatályos HÉSZ alapján** beépítésre nem szánt különleges övezetű területek, ahol **szabadidő tevékenységek, vendéglátási és szállás lehetőség kialakítása megengedett.**

Kiszolgáló és kerti építmények építhetők. Így kemping, táborozás, mobil vendéglátóegységek, rendezvénysátor elhelyezésével rendezvények, esküvők stb rendezésére a terület alkalmas. Hasonló adottságú területeket napi 1-2 millió forintos bérleti áron lehet kiadni nagyobb létszámú rendezvényekhez.

Fentiekből következik, hogy a rendelet megalapozatlan elfogadása jelentős anyagi kárt okoz / hat /a tulajdonosoknak.

A rendelettervezet **nem tartalmazza a törvény előírása ellenére sem a védettséggel keletkező jogok és kötelezettségek költségeit, illetve ezen költségek teherviselőit sem nevezi meg.**

A jogalkotónak szembe kell nézni azzal, hogy **a tulajdonosok jogos kártérítésre tarthatnak igényt a rendelet olyan tartalmú elfogadásával ami nem megalapozott.**

A kártérítés mértéke százmilliós nagyságrendű is lehet, a terület méretére is figyelemmel. A kártérítés kifizetése jelentős anyagi terhet jelent a falu lakóközössége számára, újabb évekkel vagy évtizedekkel eltolva a már így is halaszthatatlan helyi infrastruktúra-fejlesztéseket.

A tulajdonosok amióta a területet megvásárolták, évek óta törekszenek olyan hasznosítási elképzeléseket kidolgozni amik egyszerre előnyösek az lakosság, a tulajdonosok és az Önkormányzat számára.

A jelenlegi tulajdonosok deklarált szándéka volt és jelenleg is az, nevezetesen a terület valamikori természeti értékeinek megőrzése, védelme. Ebben eddig sem az Önkormányzat sem a helyi civil szervezet semmilyen segítséget nem adtak, nem kínáltak.

Az Önkormányzat a területet természeti értékét romboló **keserűfű kaszálását sem végzi** a területet átszelő patak partján, annak ellenére, hogy ezen munkálatok elvégzése az Önkormányzat feladata lenne.

A közelmúlt eseményei, lásd köztemető alatti részben magántulajdonú területek önkényes átminősítését 2023.-ban a HÉSZ-ben, és az ehhez kapcsolódó kárigényt a Bíróság megállapítja, annak ellenére, hogy ennek lehetőségét egyes ehhez nem értők nagy hangon állítják.

A rendelet tervezetet megalapozó szakvélemény (készítette a RENATUR 25 Bt) védendő nemes májvirágot talált a területen és két nem őshonos páfrányfenyőt. Ezen konkrétumokon felül általánosan megállapítja, hogy a terület természeti védelemre érdemes a sajátos növény- és madárvilágának köszönhetően.

Azt is állítja, hogy a terület természeti értéke az általuk leírt kezelési tervet követve évtizedek alatt jelentősen javíthatók, ezzel olyan ökoszisztéma kialakításával, amely a lakosság számára is egyedi, élvezhető.



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



Előző megállapítások alapján a szakértők a területet egy közparki funkciójú, lakosság számára nyitott, tanösvénnyel kibővített védett területté javasolják átalakítani. Ezt a tervet 2026, áprilisiban Képviselő testület támogatja.

Kérdés, hogy akkor miért nem veszi át az Önkormányzat a területeket? Miért nem csinál közparkot?

Erre vonatkozóan már többször tettek Megbízóim javaslatot az Önkormányzat számára, amelyben telkenként egy-egy építési telek, mint csereingatlan felajánlásával átadják a területeket. Ezekre a javaslatokra sem érkezett érdemi válasz ezideig.

EZÉRT JELEN VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN ÚJFENT KOMPROMISSZUMOS JAVASLATOT FOGALMAZNAK MEG AZ ÖNKORMÁNYZAT RÉSZÉRE:

Amennyiben az Önkormányzat és a szakértői egyértelműen a területeik általános helyi védettségét támogatják és a rendeletet a jelenlegi tervezet formájában fogadják el, akkor azt **javasolják, hogy a tulajdonosok kapjanak a területen egy-egy 800 m² kiterjedésű 20%-ban egy-egy lakóházzal beépíthető területet.**

Erre vonatkozó területi javaslataikat csatoljuk, egyben **kérjük, hogy a szakértő vizsgálja meg, hogy javaslatuk a védettséggel kapcsolatban összeegyeztethető -e.**

Továbbá kéri a szakértőt, hogy tegyen javaslatot arra, hogy a két beépíthető ingatlan építési helyeire, egyéb zöldterületeire milyen egyedi előírásokat javasol.

A terület fennmaradó kb 1,7 ha-os részét a tulajdonosok átadják ingyenesen az Önkormányzat részére.

Amennyiben nem kívánja az Önkormányzat a területek átvételét, a tulajdonosok vállalják a területek természetvédelmi rendeletben meghatározott kezelését, és engedik a terület szabad látogatását, vizsgálatát, bemutatását.

Fenti együttműködés, kompromisszumos megoldás elfogadása esetén a tulajdonosok lemondanak mindenféle kárigényükről.

Amennyiben megalapozott szakértői vélemény és a Megbízóimmal történő egyeztetés valamint a kompromisszumos javaslat vizsgálata nélkül elfogadásra kerül a rendelet, a tulajdonosok haladéktalanul kártérítési pert indítanak az Önkormányzat ellen.

Kérem Megbízóim véleményének, javaslatainak elfogadását.

Üdvözlettel:

Dr. Borsai Nelly

képy: Dr. Borsai Nelly

ügyvéd

Dr. Borsai Nelly
Dr. Borsai Ügyvédi Iroda
Tel.: 06-20-941-2926
e-mail: info@drborsai.hu
KASZ: 36057966
1055 Budapest, Szent István krt. 17. IV/5.

