ELŐKÉSZÍTŐ FELJEGYZÉS
Csabdi Község Önkormányzatának képviselői részére

Tisztelt Képviselő hölgyek és urak!

Önök voltak kedvesek lehetőséget biztosítani számomra folyó hó 7-én, hogy nagy vonalakban szóban ismertethessem Önökkel több földtulajdonos társammal közösen előkészített helyi építési szabályzat módosító kérelmünk lényegét. A megbeszélésen abban maradtunk, hogy e hét elején írásban eljuttatom Önöknek azokat a legfontosabb módosítási adatokat, amelyeket beterjeszteni szándékozunk T. Képviselő testület elé, azonban az ügyben érdekelt földtulajdonosokkal az elmúlt napok folyamatos egyeztetését követően mostanra sikerült (részben helyszíni bejárásokkal) véglegesíteni az igényeket.

Ezeket az információkat ezúton tárom Önök elé.

I. témakör: Vasztélyi belterületi szabályozással és a belterülethez illeszkedő területekkel kapcsolatos módosítások

1./ Az „Má-2”-re (általános mezőgazdasági területre) vonatkozó telekalakítási minimum szabály (36/B.§) megváltoztatása 20.000 m2-ről 2.000 m2-re.

Indok: A Vasztélyi településrész Diófa utcával és a Kossuth Lajos utcával párhuzamosan kialakítani tervezett házsor (új belterületbe vonásra kerülő külterületi ingatlanokból) telkeinél jelentős problémát okoz, hogy a külterületben maradó szántó területek túlnyomó többsége nem megosztható a jelenlegi szabály miatt. Tehát a kb. 20 ingatlanból 17-18-nál a belterületi telek sem alakítható ki. A Vasztélyi településrésszel nem szomszédos egyéb külterületi „Má-2” besorolású ingatlanoknál is fennállhat a megosztás szükségessége tulajdonközösség megszüntetése, telekalakítási eljárások, stb. miatt, tehát a fenti módosítás szélesebb lakossági, földtulajdonosi érdekeket is szolgálna.

2./ A Diófa utcával párhuzamos „Lf-3”-as tervezett lakóövezet külterületi, északi határánál külterületi út tervezése.

Indok: A Vasztélyi Diófa utcára támaszkodó telkek belterületbe vonásával a külterületi ingatlanok és a belterületi ingatlanok között létrejövő telekmegosztások miatt szükségessé válik, hogy a külterületen maradó mezőgazdasági ingatlanok közúton megközelíthetővé váljanak. Ez 11 ingatlant érint. Ezen út keleti csatlakozási pontjánál a már tervezett úttal a 081/11 hrsz-ú (korábban 081/06 hrsz) és 063 hrsz.-ú ingatlanoknál szükséges minimális töréssel csatlakozást kialakítani.

3./ A külterületi utakra vonatkozó minimális szélesség szabályozás mérséklése 10 m-ről 8 m-re.

Indok: A fenti hivatkozott külterületi út kialakításánál, de bármely más külterületi útnál is fontos, hogy a termőföldből a szükséges és elégséges területet vegyük csak el. Az előterjesztő és más földtulajdonosok gyakorlata is az volt az elmúlt néhány évben, hogy 3-4 méteres murvás vagy aszfaltos úttest, bizonyos távolságonként kitérőkkel, elégséges a külterületi forgalom lebonyolítására. Szükség esetén a 8 méteres útszelvényben akár 6 méteres állandó kétirányú forgalomra alkalmas úttest is kialakítható, padkával és vízelvezető árokkal.

4./ A 081/11 hrsz.-ú (korábban 081/6 hrsz) ingatlannak a Diófa utca folytatásaként tervezett úttól

északra eső telekrészének a második „Lf-5”, valamint „Lke-2” és „Ksp” övezeti zónáinak (a tervezett út fölött 60-100 méter távolsági zónától északra eső részek) szabályozási megváltoztatása oly módon, hogy azok továbbra is külterületben maradjanak „Má-3”-as besorolással.

Indok: A megváltozott gazdasági és beruházási környezetben a lakótelkeknek csak korlátozott értékesítése várható, a golfpálya beruházás meghiúsulásával ugyan erre a telekre tervezett szánkó és oktató sípálya beruházás is elvetésre kerül. Az ingatlan tulajdonosai a területen jelentős szőlőberuházást hajtottak végre és a területen az „Má-3” övezet szabályainak megfelelően szőlőbirtokokon való gazdálkodást kívánnak folytatni, és ilyen célú bortermelő és turisztikai beruházók számára a letelepedésre lehetőséget biztosítani.

5./ A 082/3 és 082/6 hrsz.-ú ingatlanoknak a tervezett belterületi övezet feletti területeit „Má-2”-ből „Má-3”-ba kérjük átsorolni.

Indok: A tulajdonosok korábbi években erre már kértek és kaptak szőlőtelepítési engedélyt. A tulajdonosok a területen a fentiekhez hasonló szőlőbirtokos gazdálkodást kívánnak folytatni.

II. témakör: Egyéb külterületi ingatlanokkal kapcsolatos szabályozások

Sor-szám	Hrsz (alrészlet)	Jelenlegi besorolás	Kért besorolás	Kért módosítással érintett terület (hektár)	Indoklás
1.	042/25	Khspg	Má-2	8,8683	A golfpálya beruházás meghiúsulását követően a területek mg-i hasznosítását akadályozza a jelenlegi szabályozás
2.	042/24	Khspg	Má-2	8,5054	
3.	042/13	Khspg	Má-2	0,7657	
4.	042/19	Má-V-1, Má-V-2, Má-V-4, Khspg	Má-V-2	38,4601	
5.	042/21	Khspg	Má-2	1,9273	
6.	042/22	Khspg	Má-2	7,2246	
7.	042/26	Khspg	Má-2	0,0952	
8.	042/27	Khspg	Má-2	15,8241-ból cca. 13 hektár	
9.	042/28	Khspg	Má-2	16,9225-ból cca. 3 hektár	
10.	040/4	Khspg	Má-2	12,5890-ból cca. 7 hektár	
11.	070/5	Má-V-1	Má-V-2	30,0382-ból cca. 26,6 hektár	A terület tulajdonosai önálló legeltető állattenyésztést kiszolgáló tanyaépületet kívánnak elhelyezni az alkalmas gyeprészen

12.	079/18 (079/3-ból és 079/5-ből)	Má-2, Má-V-2	Má-3	6,2683	A terület tulajdonosai szőlőbirtok hasznosítást terveznek a területen, maguk és befektetők számára. (A terület gyep alrészlete nem Natura 2000-es, szántóvá, illetve szőlőültetvénnyé való átalakítása lehetséges.)
13.	077/5	Má-V-1	Má-V-2	46,8792-ből cca. 38,7 hektár	A terület tulajdonosai a területet több ingatlanra szeretnék megosztani, amelyeken a legeltető állattenyésztéshez kapcsolódóan tanyagazdaságokat kívánnak létrehozni.
14.	091/1	Má-V-1	Má-2	3,0000	A terület tulajdonosa más gazdálkodásához kapcsolódóan fejlesztési lehetőséget szeretne kapni a területen.
15.	030/3 „a” alrészlete	Má-V-1	Má-2	1,6946-ból cca. 1 hektár	A tulajdonos gazdálkodási feltételeit a jelenlegi szabályozás korlátozza.

III. témakör: Az „Má-V-2” övezet (36/F. §) telekalakítási minimumának mérséklése 20.000 m2 helyett 2.000 m2-re.

Indok: A Csabdi-Vasztélyi külterületek rendkívül tagoltak, sűrűn váltogatják egymás kisméretű szántó és gyepterületek, valamint erdő foltok, és vízállások, patakok. A tulajdonközösségek megszüntetése telekalakítások útján felveti az általános igényt, hogy akár kisebb területegységek is kerülhessenek önálló ingatlanként kialakításra. Ez a változtatás az eredeti beépítési szabályt nem érinti, tehát beépítési könnyebbséget nem jelent.

Kérem a HÉSZ módosítására vonatkozó fentiekben vázolt kéréseink szíves megfontolását.

Melléklet: - 1 db térkép

Budapest, 2015. május 13.

Tisztelettel:

Debreczeni Kálmán
30/942-2449
dkalman@debreczenipinceszet.hu