

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

*Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. február 20. napján megtartott
soron kívüli, nyílt üléséről*



Határozatok:

25/2025. (II. 20.) határozata – döntés a képviselő-testületi ülés napirendjéről

26/2025. (II. 20.) határozata – Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról

27/2025. (II. 20.) határozata – Elvi döntés Csabdi 614 hrsz.-ú és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok átminősítéséről

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének soron kívüli, nyílt üléséről

Az ülés helye: Csabdi Község Önkormányzat, Könyvtár
2064 Csabdi, Szabadság utca 44.

Az ülés időpontja: 2025. február 20. 8.00 óra

Az ülésen megjelent önkormányzati képviselők:

Huszárovics Antal	polgármester
Bokros Józsefné	alpolgármester
Bakó Tibor	képviselő
Pajzs Edit	képviselő
Vörös Magdolna	képviselő

Az ülésről távolmaradt önkormányzati képviselő:

Stokbauer Jánosné	képviselő
Szegedi Tibor	képviselő
(bejelentéssel távol)	

Az ülésre meghívást kapott és megjelent személyek:

Dr. Sisa András	jegyző
Freész Józsefné	jegyzőkönyvvezető

Napirend előtt:

Huszárovics Antal polgármester:

Tisztelettel köszöntöm az ülésen megjelent képviselőket, Dr. Sisa András jegyző urat.

Megállapítom, hogy a Képviselő-testület határozatképes, mert a 7 fős Képviselő-testületből 5 fő jelen van.

Van-e javaslat a meghívóban kiküldött napirend módosítására?

Javaslat nem hangzik el, ezért kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fogadja el a napirendi javaslatot.

Az ülésre javasolt napirendi pont:

- 1) **Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester
- 2) **Elvi döntés Csabdi 614 hrsz.-ú és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok átminősítéséről**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Huszárovics Antal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület szavazzon a napirendről.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 5 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 5 igen szavazat, tartózkodás, ellenszavazat nélkül

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
25/2025. (II. 20.) határozata**

döntés a képviselő-testületi ülés napirendjéről

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2025. február 20-i soron kívüli, nyílt képviselő-testületi ülés napirendjét elfogadja.

Határidő:	azonnal
Felelős:	polgármester

Az elfogadott és tárgyalt napirendi pontok felsorolása:

- 1) **Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester
- 2) **Elvi döntés Csabdi 614 hrsz.-ú és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok átminősítéséről**
Előterjesztő: Huszárovics Antal polgármester

1. napirendi pont:

Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról

Huszárovics Antal polgármester:

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületi tagokat, hogy a folyamatosan érkező módosítási és pontosítási igényeket elfogadva ismét szükséges a terv részleges módosítása.

A javasolt módosításokat térképen bemutatom a képviselőknek, melyek az alábbiak:

1. A 058/5, hrsz.-ú, a 058/6 hrsz.-ú és a 058/7 hrsz.-ú területeken történő fejlesztés támogatása, a területek mezőgazdasági területfelhasználásban és övezetben tartása mellett, a jelenlegi beépítési paraméterek növelésével.
2. A 042/67 hrsz.-ú terület jelenleg gazdasági és mezőgazdasági övezetek által is érintett, a tulajdonos fejlesztési szándéka szerint a terület átminősítése szükséges a teljes terület mezőgazdasági területfelhasználásba és mezőgazdasági övezetbe való átminősítésével.
3. Csabdi község hatályos szabályozási tervlapján a korábban tervezett területfeltárások meg nem valósulásából adódóan, a tervezett tömbfeltáró utak szabályozási vonalainak

levétele a 772 hrsz-ú út tervezett folytatása, az LF-3 övezetben, Bicske közigazgatási határáig, a 429 hrsz-ú vízmosás telkének és a 19/7 hrsz-ú út telek, a 36 hrsz-ú út, összekötésének tervezett kiszabályozása, az LF-2 falusias lakóterületen, valamint a Béke utca és a 091/4 hrsz-ú út között tervezett út törlése az LF-2 falusias lakóterületen.

Az Önkormányzatnak kiadása nem lesz a tervmódosítással, mivel kérelmezők előzetesen arról nyilatkoztak, hogy a településrendezési terv módosításával összefüggésben felmerülő költségek rájuk eső részét a tervező részére közvetlenül megtérítik.

Kérem a képviselő-testület felhatalmazását, hogy a településrendezési szerződések előkészítésére a tervezővel és az érintettekkel tárgyalást folytassak.

Kérem a Képviselő-testületi tagokat tegyék fel kérdéseiket, hozzászólásaikat.

Hozzászólások a napirendi ponthoz:

Hozzászólás nem hangzik el.

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Huszárovics Antal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület hozza meg döntését Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének elfogadásáról.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 5 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 5 igen szavazat, 0 nem szavazat, 0 tartózkodás

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
26/2025. (II. 20.) határozata**

Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításáról

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Támogatja Csabdi 058/5, hrsz-ú, a 058/6 hrsz-ú és a 058/ 7 hrsz-ú területeken történő fejlesztést, valamint Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, az érintett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
2. Támogatja Csabdi külterület 042/67 hrsz-ú terület mezőgazdasági területbe történő átsorolását, valamint Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, az érintett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. Támogatja Csabdi község területén a tervezett tömbfeltáró utak szabályozási vonalainak levételét a:
- a) 772 hrsz-ú út tervezett folytatása, az LF-3 övezetben, Bicske közigazgatási határáig,
 - b) a 429 hrsz-ú vízmosás telkének és a 19/7 hrsz-ú út telek, a 36 hrsz-ú út, összekötésének tervezett kiszabályozása, az LF-2 falusias lakóterületen,
 - c) a Béke utca és a 091/4 hrsz-ú út között tervezett út törlése az LF-2 falusias lakóterületen, valamint
 - d) Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, az érintett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
4. Elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bek. szerint Főépítési feljegyzést a határozat melléklete szerint.
5. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltak érdekében Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításával kapcsolatban eljárjon.
6. Felhatalmazza a Polgármestert a tervezővel és az érintett felekkel a településrendezési szerződések előkészítésével kapcsolatos tárgyalás lebonyolítására.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Melléklet a 26/2025. (II. 20.) határozathoz

**CSABDI KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALMI KÖVETELMÉNYEKRE
VONATKOZÓ FELIEGYEZÉS,
CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZEINEK (TSZT, HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETRE
VONATKOZÓAN**

A tervezés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bek. értelmében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények figyelembe vételével, amely a módosítással érintett feladatra terjed ki, az alábbi részletesen meghatározott tartalmi elemek mellett:

1. Megalapozó vizsgálat:

- a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának a tervezési területet érintő vonatkozásai összefoglalása, kiegészítése;
- a területi tervekkel való összefüggések vizsgálata;
- a hatályos településrendezési eszközök vizsgálata,
- a tervezési terület vizsgálata, bemutatása:
 - területhasználata,
 - táj- és természetvédelem;
 - zöldfelületek,
 - környezeti állapot, környezetvédelem,
 - közműellátás,

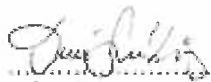
2. Alátámasztó munkarészek:

- a településszerkezeti változások bemutatása;
 - a területi terveknek való megfelelések igazolása;
 - szabályozási koncepció;
 - táj- és természetvédelem;
 - környezetvédelem;
 - közművesítési javaslatok;
- a tervezett módosítás alátámasztásához szükséges mélységben!

3. Jövőhagyásra kerülő munkarészek:

- Csabdi Község hatályos Településszerkezeti tervének és mellékleteinek módosítási javaslata;
- Csabdi Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának és mellékleteinek módosítási javaslata;

Csabdi, 2025. február 18.


.....
Ötödi Szabó Lajos
főépítész

2. napirendi pont:

Elvi döntés Csabdi 614 hrsz.-ú és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok átminősítéséről

Huszárovics Antal polgármester:

Tájékoztatam a Tisztelt Képviselő-testületi tagokat, hogy a 614 és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosa szóbeli kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz, amelyben kezdeményezi az ingatlanok új lakóterületté történő nyilvánítását. Tájékoztattam a tulajdonost, hogy Csabdi településen a lakópark létrehozása nem kívánatos, max. 10 telek beépítése fogadható el.

A képviselő-testületnek lehetősége van településfejlesztési hozzájárulást kérni azzal az indokkal, hogy a kialakítandó új lakóingatlanok az önkormányzati infrastruktúra és a helyi oktatási intézmények részére többlet kapacitást igényelnek. Jelenleg intézményeink 100 %-osan terheltek.

Javaslom, hogy a kezdeményező tulajdonos a kialakítandó építési telkenként 1.000.000 Ft, azaz összesen 10.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulást fizessen önkormányzat részére a településrendezési terv módosítását követően 5 éven belül, évenkénti 2.000.000 forint összegenkénti bontásban.

Kérem a Képviselő-testületi tagokat tegyék fel kérdéseiket, hozzászólásaikat.

Hozzászólások a napirendi ponthoz:

Hozzászólás nem hangzik el.

A szavazásra feltett döntési javaslat pontos tartalma:

Huszárovics Antal polgármester kéri, hogy a képviselő-testület hozza meg döntését Csabdi 614 hrsz.-ú és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok átminősítésének elfogadásáról.

A döntéshozatalban résztvevők száma: 5 fő

A döntéshozatalból kizárt önkormányzati képviselő: nem volt

A szavazás eredménye: 5 igen szavazat, 0 nem szavazat, 0 tartózkodás

A jegyző jogszabálysértésre utaló jelzése: nem volt

A szavazás számszerű eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Az elfogadott döntés:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
27/2025. (II. 20.) határozata**

Elvi döntés Csabdi 614 hrsz.-ú és a 291/1 hrsz.-ú ingatlanok átminősítéséről

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete elvi támogatását adja a Csabdi 614 hrsz. és a 291/1 hrsz. alatti ingatlan lakóterületté való átminősítéséhez az alábbi feltételekkel:

1., a kialakítandó lakóövezetben legfeljebb 10 db egyenként egy lakóegységet magába foglaló építési telek alakítható ki,

2., a kezdeményező tulajdonos vállalni köteles a településrendezési terv módosításával együttjáró költségeket, beleértve az esetleges hatásvizsgálatokat,

3., a kezdeményező tulajdonos a kialakítandó építési telkenként 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint, azaz összesen 10.000.000 Ft – tízmillió forint - településfejlesztési hozzájárulás megfizetésére köteles a településrendezési terv módosítását követően 5 éven belül, évenkénti 2.000.000 forint összegenkénti bontásban.

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1-3. pontban foglalt feltételeknek megfelelő szerződések előkészítésére.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Több napirend nem lévén, valamint hozzászólás hiányában a polgármester a soron kívüli, nyílt ülést 8 óra 10 perckor bezárta.

Huszárovics Antal
polgármester



K.m.f.

Dr. Sisa András
jegyző

