



**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL**  
**ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA**

Ügyszám: FE/ÁF/00893-21/2025. Tárgy: Csabdi község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása részterületekre – egyszerűsített eljárásban - záró szakmai vélemény -  
Ügyintéző: Simon Eszter Janka  
Telefon: 22/526-949  
Hiv. szám: Cs/399-16/2025 és Cs/399-17/2025  
Melléklet: Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 2025. 10. 16-án küldött véleménye

**Huszárovics Antal**  
polgármester  
**Csabdi Község Önkormányzata**  
E-úton: E-TÉR felületen

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A „Csabdi község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása részterületekre –véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2025. október 1-én került feltöltésre az E-TÉR felületre.

*A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (3) bekezdés és 68. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:*

**A településen hatályos településrendezési eszközök:**

- Csabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2008. (XII.15.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve,
- Csabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2005. (XII.20.) számú rendelete Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Tervéről.

**A beérkezett tervdokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. (Czene Éva vezető településtervező TT/1 12-0160) által elkészített „Csabdi község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása részterületekre –véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű, „2025. október” keltezésű egyszerűsített eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

**Megküldött dokumentumok:**

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- Csabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2025. (II.20.) számú határozata és 75/2025. (IX.2.) számú határozata a településrendezési eszközök módosításáról és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról,
- Csabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 90/2025. (X.01.) számú határozata a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségességéről és a véleményezési szakasz lezárásáról.

### **Tervezési feladat:**

Csabdi Község négy részterületen kívánja módosítani településrendezési eszközeit:

1. A 058/6 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználás besorolásban van. A módosítás célja a terület tulajdonosának szándéka szerinti fejlesztéshez szükséges paraméterek és funkciók rögzítése (a jelenlegi 1,5 % beépíthetőség növelése maximum 4%-ra, valamint az övezetben lovassport épületei, lovarda létesítése, valamint lakóépület elhelyezése lehetőségének megteremtése). A 058/6 hrsz.-ú ingatlanra tervezett fejlesztés miatt az ingatlan Má-v-2 övezetből Má-v-5 övezetbe történő átsorolása szükséges.
2. Csabdi 042/67 hrsz.-ú ingatlana jelenleg gazdasági és mezőgazdasági övezeti besorolással bír. A tulajdonos szándéka az ingatlan teljes területének mezőgazdasági övezetű besorolása. A tervezési feladat a 042/67 hrsz.-ú ingatlan északi, Gksz-2 övezeti besorolású telekrészének Má-3 övezetűvé történő átsorolása. A fejlesztés részeként, az Má-3 övezetben lakóépület elhelyezése is megengedetté válna.
3. Csabdi Község hatályos szabályozási tervlapján szereplő, alábbiakban felsorolt tervezett tömbfeltáró utak szabályozási vonalainak megszüntetése:
  - 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, valamint a 36 hrsz.-ú út összekötésének tervezett kiszabályozása, az LF-2 falusias lakóterületen,
  - a Béke utca és a 091/4 hrsz.-ú út között tervezett út törlése az LF-2 falusias lakóterületen.
4. Csabdi 291/1 hrsz.-ú telek üdülöházazs üdülőterület övezetű ingatlan. Az ingatlan tulajdonosának szándéka a szomszédos lakóterülethez kapcsolódva a telek falusias lakóterületbe, LF-2 építési övezetbe történő átsorolása.

### **Az egyeztetési folyamat:**

- A Kr. 59.§ (2) bekezdése alapján Csabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2025. (II.20.) és 75/2025. (IX.2.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról és a Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadásáról.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Csabdi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 90/2025. (X.01.) számú határozatával döntött.
- Az Önkormányzat 2025. október 1-én „Csabdi község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása részterületekre –véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű, záró szakmai véleményezéséhez készült dokumentáció feltöltésével kezdeményezte az E-TÉR felületen a Kr. 68. § (2) bekezdés 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumok áttanulmányozása után a 2025. október 6-án kelt, FE/ÁF/00893-2/2025. számú levelében hiánypótlásra szólította fel az Önkormányzatot a Kr. 67. § (2) bekezdés c) pontja alapján. A Kr. 67. § (1) bekezdés c) alpontja szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről szóló képviselőtestületi döntés és a Kr. 66. § (7) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lezáró képviselőtestületi döntés nem került megküldésre. Az Önkormányzat a hiánypótlási felhívásnak 2025. október 7-én eleget tett.
- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2025. október 16-án 9<sup>00</sup> órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe, amelyről FE/ÁF/00893-18/2025. számon jegyzőkönyv készült.
- Az Önkormányzat az FE/ÁF/00893-18/2025. számú jegyzőkönyvben tett nyilatkozata alapján vállalta a településrendezési eszközök módosításának átdolgozását és a javított tervdokumentáció feltöltését E-TÉR felületre.
- Az Önkormányzat 2025. október 22-én töltötte fel az E-TÉR rendszerbe a javított, „Csabdi község településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása részterületekre –véleményezési tervdokumentáció” megnevezésű tervdokumentációt, amely alapján kérte a záró vélemény kialakítását.

### **Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:**

- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
- Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal

A Kr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

**Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, de levélben véleményt küldött:**

- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Országos Atomenergia Hivatal
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: DINPI) az egyeztető tárgyalást követően küldte meg véleményét, melyet záró szakmai véleményemhez mellékelek.

**Az egyeztető tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és területi önkormányzat vettek részt:**

- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Csabdi Község Önkormányzata
- Z.É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

**1. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleménye a módosított tervszel kapcsolatban:**

1. A rendelettervezet 3. § (3) bekezdése szerint a HÉSZ. 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

A szabályozási terv a HÉSZ 2. mellékletét képezi, ezért a módosító rendelet 3. § (3) bekezdése nem a megfelelő mellékletet módosítja.

**Záró szakmai vélemény:**

**Csabdi község településrendezési tervének módosítására irányuló záró szakmai véleményem a fenti 1. pont javítása, az FE/ÁF/00893-18/2025 számú jegyzőkönyvhöz mellékelt vélemények, valamint a DINPI mellékelt véleményének figyelembe vétele esetén egyetértő.**

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy Méptv. 55. § (2) bekezdés b) alpontja értelmében az állami főépítész véleményezi és indokolt záró szakmai véleményt ad a településtervekhez, illetve azok módosításához, amelyet az önkormányzati rendelet és határozat elfogadásánál figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az *Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés alapján a településrendezési tervet, a rendeletet vagy határozatot és termellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére átadni, illetve megküldeni.

Záró szakmai véleményemet a Kr. 68.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI.21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Fakász Tamás**  
állami főépítész