



## CSEMŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2713 Csemő, Petőfi Sándor utca 1.

Tel: +3653/392-001

E-mail: hivatal@csemo.hu KRID: 538251156 (CSEMOHIV)

---

### ELŐTERJESZTÉS

#### Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. novemberi 18-i ülésére

Ügyiratszám:

Minősítés:

Napirendi pont:

Az előterjesztés minősített többséget igényel:      igen      nem

#### Az előterjesztés tárgya:

A napirendi pont előterjesztője: Szűcs Judit polgármester

Az előterjesztést készítette: Csohány Klára főépítész

#### Az előterjesztés tárgyalásához meghívott személy:

-

#### Melléletek:

- Telepítési tanulmányterv
- Telepítési tanulmányterv mellékletei

#### Az előterjesztést véleményező Bizottságok:

Jegyző törvényességi szempontból megvizsgálta: igen

#### Megjegyzések:

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. novemberi ülésére**

**a Pesti út 10/a (hrsz.:045/4, 9, 10, 11) alatti pulykafarm bővítéséhez készült telepítési tanulmányterv  
véleményezésre bocsáthatóságára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Pesti út menti pulykafarm tulajdonosa bővíteni szeretné a telepet, ami Csemő község új településtervében a területfelhasználás változásán túl a beépítésre szánt területek növelésével is járna. A változtatási kérelem alátámasztására elkészítette a telepítési tanulmánytervet, melyet a Képviselő-testület döntését követően partnerségi egyeztetésre bocsátunk.

### A bővítés célja:

A vállalkozás növekedése miatt további csarnoképületek elhelyezése szükséges, melyhez a jelenleg lehatárolt mezőgazdasági üzemi terület nem rendelkezik elegendő területtel. A környező ingatlanok a pulykafarm tulajdonos tulajdonában vannak, így a bővítés megoldható, amennyiben azt a településrendezési eszközök lehetővé teszik.

A közvetlenül szomszédos Má jelű általános mezőgazdasági terület, és Eg jelű gazdasági erdőterület egy részét szeretné különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területbe sorolni Csemő készülő új településtervében.

### Jogszabályi megalapozás:

Ahhoz, hogy a településtervben a fejlesztő igénye szerinti változtatás megjelenjen, az önkormányzat településrendezési szerződést köthet a telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződésben rögzíthető a hozzájárulás mértéke a településterv kidolgozásához és az új beépítésre szánt terület kijelöléséhez szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, valamint olyan költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, melyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósíthatóságának előfeltételei vagy következményei.

A településrendezési szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kell készíteni, mely a településrendezési szerződés mellékletét képezi.

Új beépítésre szánt terület kijelölése csak az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű csereterület kijelölésével együtt történhet.

A településtervben kijelölhető területfelhasználási kategóriák mértékét a területrendezési tervek meghatározzák, azok nem léphetők túl. Ezért szükséges az előzetes vizsgálat, hogy a bővítés megvalósítható-e a hatályos jogszabályi előírások betartásával, a csereterület biztosítható-e, és az nem mások kárára történhet csak meg.

### Eljárás:

A településrendezési szerződés tervezetét és annak mellékletét, a telepítési tanulmánytervet a telepítési tanulmányterv partnerekkel való véleményeztetése után az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett feljegyzésben véleményezi.

A főépítész feljegyzése és a partnerek véleménye alapján dönt a képviselő-testület arról, hogy a településrendezési szerződést a polgármester aláírhatja.

A településrendezési szerződés tervezetét és a telepítési tanulmánytervet a vélemények ismeretében a Képviselő-testület részletesen meg fogja tárgyalni, a módosítás támogatásáról, annak feltételeiről akkor kell majd döntést hozni.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Határozati javaslat**  
**Csemő Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**/2025. (XI. ) határozata**

Csemő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **Pesti út 10/a (hrsz.:045/4, 9, 10, 11)** alatti pulykafarm bővítéséhez készült telepítési tanulmánytervet partnerségi véleményeztetésre bocsátja.

Határidő: azonnal  
Felelős: polgármester

Csemő, 2025. november 12.

Szűcs Judit s.k.  
polgármester