



**Pilisborosjenő Község Önkormányzata**

**szám: .../2021.**

**ELŐTERJESZTÉS  
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET  
2021. szeptember 15–ei ülésére**

**Tárgy:** Javaslat lovarda létesítésére érkezett kérelem elbírálására

**Előterjesztő:** Tömöri Balázs polgármester

**Készítette:** Dr. Horti István jegyző

**Előzetesen tárgyalja:** Humán Bizottság, Külső Településrészi Bizottság, Fenntartható fejlődés és településfejlesztési Bizottság

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

**Rendelet  
Határozat**

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

**normatív  
hatósági  
egyéb**

**A döntéshez egyszerű  
minősített**

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

**többség szükséges.**

**Az előterjesztés a honlapon közzétehető:**

**igen  
nem**

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

<input checked="" type="checkbox"/>
-------------------------------------

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

<input type="checkbox"/>
--------------------------

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

<input type="checkbox"/>
--------------------------

## Tisztelt Képviselő-testület!

Pollák Tamás Üröm, Dessewffy u. 1/b szám alatti lakos kérelemmel keresett meg minket lovarda létesítés témakörben. Ő maga, lánya és fia is többszörös magyar bajnok, Pilisborosjenő területén saját ingatlannal rendelkezik - 024/1 és 024/2 hrsz. alatt található, mely a Tücsök utcáról nyílik, és az ürömi közigazgatási határ mellett található. (lásd a mellékelt szabályozási terv részletet). Több mint húsz éve foglalkozik lovakkal.

Pollák úr kérelme szerint a területrészt jelenlegi besorolása Má-4, ahol épület nem létesíthető. Az agglomerációs törvény miatt legfeljebb 10%-os beépítettségű „nem beépítésre szánt” övezet kijelölése lenne lehetséges, amennyiben ez a település számára is elfogadható. Az új övezet lehetne mezőgazdasági vagy különleges sportcélú, meghatározva, hogy a lótartás és lósport milyen és mekkora építményei helyezhetők el rajta.

Főépítész úr Pollák úr fejlesztési javaslatát elfogadásra ajánlja és településrendezési szempontból megvalósíthatónak tartja. Feltétele a HÉSZ módosítása, amit a Kt. egy korábbi ülésen egyéb okok miatt elhatározott.

Az eljárás rendje, hogy készüljön egy TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV a tervezett fejlesztésről, mely megalapozza a településrendezési szerződést. A melléklet SZT kivágaton zöld színnel lehatárolt földrészleten kívül fekvő 024/1 és 024/2 hrsz-ú telekből visszamaradó földrészlet a hatályos HÉSZ szerint társasház, fejlesztési lakóterület (Ltb-1), mely az Önkormányzat tulajdonában jelentős értéket képvisel.

A telepítési tanulmánytervet a Völgyzugoly Kft. -aki jelenleg is dolgozik a HÉSZ módosításon - elkészítheti.

A módosítás átfutási ideje 6 hónap.

A változtatás ellentételezése képen a kérelmező felajánlotta, hogy díjmentesen átadja a Tücsök utca első 200 méteres (1520 m<sup>2</sup> területű) szakaszát, mely jelenleg kisajátításra vár.

Ezen felül felajánlotta, hogy ha a Főváros–Üröm–Pilisborosjenő EU finanszírozott szennyvízcsatorna tervezése indokoltá teszi és ha az az Ő területén haladna át, a csatornának szolgalmi jogot biztosít és egy átemelő szivattyú helyének elegendő területet is a rendelkezésünkre bocsát.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a rendelet módosítás javaslatáról dönteni szíveskedjenek.

Pilisborosjenő, 2021. szeptember 6.

Tömöri Balázs  
polgármester



## D Ö N T É S I J A V A S L A T

Pilisborosjenő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elviekben támogatja Pollák Tamás kérelmét, az alábbi feltételek teljesülése esetén:

- 1) Felkéri a Polgármestert, hogy készíttessen egy telepítési tanulmányterv és beépítési terv a tervezett fejlesztésről, mely megalapozza a településrendezési szerződést,
- 2) Felkéri a Polgármestert, hogy a HÉSZ módosítását jelenleg is tervező Völgyzugoly Kft megbízását módosítsa oly módon, hogy az a Pilisborosjenő 024/1 és 024/2 hrsz. ingatlanokra is terjedjen ki. A módosítás a jelenlegi Má-4 övezet helyett - ahol épület nem létesíthető - legfeljebb 5%-os beépítettségű „nem beépítésre szánt” övezet legyen, ahol kizárólag a lovarda működését szolgáló létesítmény helyezhető el.
- 3) A kérelmező a területen biztosítsa a majdani lovarda látogatóinak parkolóhelyét.
- 4) Ajándékozási szerződés, vagy közérdekű célra tett kötelezettségvállalás keretében az Önkormányzat részére Tücsök utca első 200 méteres (kb: 1520 m<sup>2</sup> területű) szakaszát tulajdonba átadja,
- 5) Írásos kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a Főváros–Üröm–Pilisborosjenő EU finanszírozott szennyvízcsatorna tervezése indokoltá teszi és ha az az Ő területén haladna át, a csatornának szolgálmi jogot biztosít és egy átemelő szivattyú helyének elegendő területet is a rendelkezésünkre bocsát.
- 6) Amennyiben a kérelmező a fenti pontokban foglalt elvárásokat teljesíti, úgy a Képviselő-testület ismét napirendre veszi a kérelem tárgyalását.

Határidő: 2022. április 30.

Felelős: Tömöri Balázs polgármester



## **Pilisborosjenő Község Önkormányzata**

2097 Pilisborosjenő, Fő út 16.

**Tárgy:** Kérelem Szabályozási Terv módosítására

Tisztelt Tömöri Balázs Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő Testület!

Ezúton szeretném kérelmezni Önöktől a szabályozási terv módosítását Pilisborosjenő 024/1 és 024/2 hrsz. alatt található saját tulajdonú ingatlanom egy részére, mely a Tücsök utcáról nyílik, és az ürömi közigazgatási határ mellett található. (lásd a mellékelt szabályozási terv részletet). Kérelmem benyújtásának oka az ingatlanomon lovarda létesítése, építmények elhelyezésével.

A területrészt jelenlegi besorolása Má-4, ahol épület nem létesíthető. Az agglomerációs törvény miatt legfeljebb 10%-os beépítettségű „nem beépítésre szánt” övezet kijelölése lenne lehetséges, amennyiben ez a település számára is elfogadható. Az új övezet lehetne mezőgazdasági vagy különleges sportcélú, meghatározva, hogy a lótartás és lóspórt milyen és mekkora építményei helyezhetők el rajta.

A változtatás ellentételezése képen fel tudom ajánlani, hogy díjmentesen átadom a Tücsök utca első 200 méteres (1520 m<sup>2</sup> területű) szakaszát, mely jelenleg kisajátításra vár. Személyes egyeztetésünk alkalmával szó volt még a csatorna szolgalmi jogról és egy átemelő szivattyú helyének kisajátításáról, de ezek részleteit jelenleg nem ismerem.

Kérem szíves válaszukat, hogy lehetségesnek tartják-e a módosítást, melynek alapján településrendezési szerződést tudok kötni az Önkormányzattal.

## **Sport lovarda létesítésének rövid tervezete**

### Bevezető:

A családommal tizenhét éve élek Ürömön, Pilisborosjenő határánál. Jelenleg egy sikeres vállalkozás tulajdonosa és ügyvezetője vagyok. Több mint húsz éve foglalkozok lovakkal és nagyjából tíz évvel ezelőtt elhatároztam, hogy létesítsek egy sport célra is alkalmas lovardát. Elvégeztem a mezőgazdasági iskolát. Gyakorlati tapasztalat szerzés reményében bérbe vettem egy fedeles lovardát Gödön, melyet négy évig üzemeltettem. Ez nagyon hasznos volt számomra rengeteget tanultam belőle. Mindezek mellett a fiammal tanulópárt alkotva rengeteget jártam külföldi, világszinten elismert és sokat bizonyított mesterekhez tanulni. (Azért külföld mert sajnos a történelmünkben volt 40 év amikor majdnem teljesen kiveszett a híres lovas tudás. Van mit helyrehozni.) 2018-ban vásároltam egy földterületet Pilisborosjenőn, melyet adottságai miatt a legalkalmasabbnak találtam a lovarda helyszínének.

### Célok:

Lovas egyesület működtetése, amely főleg a kis lovas szakágak sportolóit preferálná. (Western, Reining, Lovastorna, Lovasíjász, Fogathajtó, Távlovas, Díjlovaglás, Szabadidő lovas szakágakat.)

Magyar és nemzetközi lovas versenyek rendezése. (csapatom a hazai versenyszervezésben több éves tapasztalattal rendelkezik)

A versenyek látogatása a kikapcsolódni vágyóknak jó program lehetőség.

Nyitott kapus lovarda-helyi látványosság-közösségi tér.

Lovas oktatók képzése, oktató lovak képzése.

Általános iskolai tanulók testnevelés óra alkalmával történő lovas oktatása. (A Nemzeti Lovas Program keretében)

Sérült gyermekek lovas terápiája. (A Nemzeti Lovas Program keretében)

A környékbeli szabadidőlovasok lovainak bértartása.

A szabadidő lovaglás magas szintű kiszolgálása.

Egyéb közösségi vagy állatokkal kapcsolatos rendezvényekhez helyszín biztosítása.

A lovarda működésének, kihasználtságának és fenntarthatóságának legfontosabb feltételei:

Fedett lovaglópálya.

Megfelelő mennyiségű legelő terület.

Tereplovaglási lehetőség. (erdő, mező, földutak)

Elérhető legyen tömegközlekedéssel.

Elérhető legyen szilárd burkolatú úton.

A lovarda környezetében élő megfelelő számú kliens.



### Néhány érvem a terület alkalmasságát illetően:

A terület megközelíthető tömegközlekedéssel és autóval aszfalt úton.

A létesítendő lovarda nem okoz forgalom növekedést Pilisborosjenő részére mert a terület gyalog és autóval, Pilisborosjenő érintése nélkül érhető el.

A település déli, legszélső határán annak sarkában helyezkedik el a kissé mostohagyereknek tűnő bécsi út fölötti településrész szomszédságában. Azért mondom ezt, mert ezen a területen a lakóházakon kívül egyelőre nem nagyon található más, az utak nagy része burkolat nélküli és rendezetlen jogviszonyú. Tudom, hogy az új testületnek vannak törekvései ezen a helyen. Úgy gondolom, hogy egy kialakult szépen parkosított lovarda méltó módon színesítené a falu ezen részét és teljesen beleillene a vidéki környezetbe.

A 2097 csoport egyesület választási programjában szerepelt a sportolási lehetőségek és lovas létesítmények támogatása.

A jelenlegi szabályozási tervben nem találtam sport célra kijelölt területet (KS-F-1), melyet a HÉSZ tartalmaz.

A terület kívül esik a Tájképvédelmi övezeten (a térképet mellékelem). A Tájképvédelmi övezet mezőgazdasági területeire építmény nem helyezhető el. A térképen jól látható, hogy az övezet szinte az egész falura kiterjed, kivéve a szóban forgó délnyugati csücskét.

A területem több oldalról is jól bővíthető, kiegészíthető legelő és kaszáló területekkel. A szomszéd tulajdonosokkal pozitív tárgyalásba vagyok a bérlés vagy megvásárlás tekintetében.



Könnyen megközelíthető a fiatalok és tömegközlekedéshez kötötteknek is. Ez egy sportlétesítmény tekintetében nagyon fontos.

A tulajdoni lap szerint a föld, művelési értéke, minőségi osztályát tekintve nagyon gyengének mondható. Ez a jelenlegi művelője szerint is így van.

#### Szükséges létesítmények:

Szociális helység

Takarmány tároló

Istálló

Fedett lovaglópálya



#### Környezeti hatások:

A terület közvetlen környezetében élő lakosokkal beszélgettem és pozitívan fogadták az elképzelést, ők inkább a túlzott „lakóparkosodástól” tartanak. Új épületeket szívesen látnának, csak a mennyiségétől aggódnak.

Felmerült még a szagok és legyek kérdése. Ezeket a problémákat a szabályok betartásával és a megfelelő technológiák alkalmazásával el lehet kerülni. A lovak elhelyezése nem a házak felőli oldalon lenne, hanem a terület másik felén nagyjából 200-300m-re, így biztosan nem okoznak majd kellemetlenséget a szagok és a legyek az ott lakóknak.

Néhány évtized óta jól működő példa, ahol a lovarda lakóövezetben van teljesen körbezárva lakóházakkal:

- Pasaréti Honvéd Lovarda a Rózsadombon, villanegyedben (90-100 ló)
- Nemzeti Lovarda az Arenaplaza a Keleti pályaudvar és az emeletes házak között (100-300 ló)
- Kincsem park Dunakeszi belterületén lakóövezetben (300 ló)

A lovarda megközelíthetősége gépjárművel aszfalt úton, Ürömről történhet, így ez a forgalom Pilisborosjenő útjait nem érinti. A legsűrűbb napokon 20 autóra lehet számítani, ami nem számottevő változás a környéken. Tömegközlekedéssel a Bécsi úttól három perc sétával érhető le a terület. Ez utóbbi az egyik legfontosabb a lovardát legtöbbet használó fiatalok számára, hiszen így a szülők bevonása nélkül a nap bármely szakaszán könnyedén eljuthatnak az edzésre. A szóban forgó járda szakasz szintén Ürömhöz tartozik, ahol naponta 10-50 gyalogos érkezése várható.

A járművek parkolását területen belül szeretnénk megoldani ez 12 beállási lehetőséget jelent.

Hosszabb távú célok közé tartozik, hogy a parcellában lévő területek bérleti jogának vagy tulajdon jogának megszerzése és ezek átalakítása fűvel borított legelő, illetve kaszálóvá. Ezek a területek most szántó művelési ágban vannak, ahol nagyüzemi mezőgazdasági tevékenység folyik. A legelővé alakítással megszűnne a lakóházak közelében a permetezés a műtrágyázás és a Tücsök utcára lezúduló esővíz. Ezekon kívül esztétikailag szebb látványt nyújt egy füves legelő lovakkal, a szántással szemben.

#### Üzemeltetés:

A lovarda vezetését családi vállalkozás keretében képelem el, melynek résztvevői:

Lányom: Pollák Fruzsina Lovastornász Magyar bajnok

Fiam: Pollák Dániel Western lovas, többszörös Magyar bajnok

Pollák Tamás: Western lovas, többszörös Magyar bajnok

Ezen kívül több munkahelyi pozíció is várna betöltésre.

#### Finanszírozás:

A megvalósítás első üteme önerőből a további fejlesztések részben bankhitelből, részben a meglévő jól működő vállalkozásom által megtermelt haszon befektetéséből történne.

#### A lovaglásról:

A lovaglás története 7000 évre nyúlik vissza, komoly szám ez az automobil 130 évéhez képest. Az ember szinte egész életben űzheti ezt a sportot, soha nem késő elkezdeni. A legtöbb izomzatot használó mozgás, finoman karbantartja a testet, megnyugtatja a lelket. Tanít és nevel, az állatok és a természet szeretetére, tiszteletére, önuralomra, fegyelemre, fejleszti a kommunikációs képességet, felelősség tudatot ébreszt, felemeli az embert. A most felcseperedő generációt kimozdítja a virtuális világból. Egy új keletű mondás szerint szerettesd meg a gyermekeddel a lovakat és nem lesz többet ideje a hasztalan dolgokra.



Pollák Tamás

Üröm, Dessewffy u. 1/b

06 20 389 24 55





