



Élhető Maglódért Egyesület
Kerek Tibor elnök részére

Iktatószám: I/292-2/2026
Ügyintéző: Kiss Gabriella

Maglód
Bezerédi u. 5.
2234

Tárgy: Városvédelmi javaslatcsomag

Tisztelt Elnök Úr!

Köszönettel megkaptuk a „Városvédelmi javaslatcsomag” tárgyú elektronikus levelét, melyben számos támogatható javaslatot olvashattunk.

Ugyanakkor az egyes intézkedések meghozatala, valamint a rendeletalkotás során egy települési önkormányzat nem függetlenítheti magát a hatályos jogszabályi környezettől, előírásoktól. Helyi önkormányzati rendeletet csak két esetben alkothat a képviselő-testület:

1. ha arra magasabb rendű jogszabály felhatalmazta, a felhatalmazó rendelkezés keretei között,
2. vagy eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva akkor, ha az adott témakört magasabb rendű jogszabály nem szabályozza.

Fontos kiemelni azt is, hogy a magasabb rendű jogszabályok rendelkezéseivel helyi önkormányzati rendelet nem lehet ellentétes.

Mindezen okokból a megküldött javaslatcsomag egyes elemei *(azokat dőlt betűvel szedve és függőleges vonallal jelölve)* kapcsán az alábbi előírásokra kívánom figyelmüket felhívni:

„1. Maglód Város Helyi Építési Szabályzat azonnali módosítása szükséges s lakosság és a környezet védelme miatt, a következők szerint:”

Mint azt képviselői munkája során már bizonyára tapasztalta, a helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása csak a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) és annak végrehajtási kormányrendeletében rendkívül részletesen szabályozott, meglehetősen hosszadalmas, több hónapos eljárásrend szerint történhet. Tehát a javaslatukban szereplő „HÉSZ azonnali módosítása” nem lehetséges.

Természetesen arról dönthetne gyorsan (kvázi „azonnal”) a képviselő-testület, hogy elindítja a HÉSZ módosítását, annak több hónapos folyamatát valamely tárgykörben. Ezzel kapcsolatban tájékoztatom, hogy jelenleg is több HÉSZ módosítás van folyamatban, vagy döntés van annak megkezdéséről. Mindezek mellett a Méptv. 229. § (3) bekezdése előírja, hogy városunknak (sok más településsel együtt) 2027. július 1-ig teljesen új településtervet (köztük új HÉSZ-t) kell alkotnia. A vonatkozó jogszabályok alapján a különböző típusú (teljes, egyszerűsített, rövid) HÉSZ módosítási eljárások egymással párhuzamosan csak jogszabályban meghatározott feltételek teljesülése esetén bonyolíthatóak. Így pld. egyszerre nem folyhat 2 teljes eljárás. Az új településterv készítése csak teljes eljárás keretében bonyolítható, ezért ezzel párhuzamosan nem folytatható olyan HÉSZ módosítás, ami teljes eljárást kíván. Jelen helyzetben tehát nem indítható olyan HÉSZ módosítási folyamat, ami az új településterv határidőre történő elkészítését veszélyeztetheti.

„16. Vízellátás

16. § (1) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyéni vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás, ha az közüzemi vízellátással nem ellátható és az illetékes szakhatóság igazolásával egészséges ivóvíz minőségnek megfelel.

(4) Gksz, Gip-e, **Gá** valamint K jelű építési övezetekben és Kb jelű övezetben új vízhálózat: fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően. ~~kivéve, ha a szennyvízelvezetés és kezelés nem közüzemi ellátással, de biztosított.~~

17. Szennyvízelvezetés

17. § (1) A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek és a saját vízbázis védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.

(2) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

A Gksz, Gip-e, Gá valamint K jelű építési övezetekben és Kb jelű övezetben létesülő építményeket kötelezően rá kell kötni az ingatlan előtti szennyvízcsatorna-hálózatra; amennyiben ilyen nem áll rendelkezésre, annak kiépítéséről az ingatlan beruházójának kell gondoskodnia.

Zárt medencés szennyvízgyűjtés, és közműpótló nem alkalmazható.”

Igaz, hogy a HÉSZ tartalmaz néhány olyan előírást, ami a közművesítésre vonatkozik. Ugyanakkor nem hagyhatók figyelmen kívül a már hatályba lépett, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) alábbi rendelkezései:

„43. A telek beépítésének feltételei

44. § (1) Épület csak olyan telken helyezhető el,

b) ahol a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható,

c) ahol a keletkező szennyvíz elvezetése vagy szennyvíz közműpótló műtárgy telepítése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható,

d) ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladékgyűjtő edény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és

(2) Az (1) bekezdés b)–d) pontjában előírtak a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is.

136. § (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően

a) indul a hatósági eljárás,

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul az építészeti tervtanácsi vagy egyéb eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet

2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.”

Ennek értelmében sajnálatos módon a HÉSZ ezzel ellentétes, pld. az előközművesítést, vagy a teljes közművesítést előíró, vagy a közműpótló műtárgy tilalmára vonatkozó előírásait a TÉKA miatt nem lehet alkalmazni. Kérdéses az is, hogy az új településtervben e tekintetben milyen mozgástere maradt az önkormányzatnak.

A víz- és csatornahálózatra történő rákötést, annak lehetőségét vagy éppen tilalmát a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény szabályozza. E törvény alábbi rendelkezéseire hívom fel a figyelmüket:

„55. § (1) Az ingatlan tulajdonosa – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – köteles az ingatlant a víziközmű-rendszerbe bekötetni és a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni, ha

a) az ingatlant határoló közterületen olyan, a közműves ivóvízellátás vagy a közműves szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosítását szolgáló víziközmű-rendszer helyezkedik el, amihez ivóvíz-bekötővezeték vagy szennyvíz-bekötővezeték és azok műtárgyai kiépítésével közvetlenül csatlakozni lehet, és

b) az ingatlanon felépített épületre használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt adott, továbbá a használatbavételt tudomásul vette az építésügyi hatóság vagy az erre irányuló eljárás folyamatban van.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségre az ingatlan tulajdonosát mindkét víziközmű-szolgáltatási ágazat vonatkozásában felszólíthatja a víziközmű-szolgáltató. A kötelezettséget az írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított egy éven belül teljesíti az ingatlan tulajdonosa. Közös tulajdonú ingatlan esetében a kötelezettség a tulajdonostársakat egyetemlegesen terheli.

(3) Ha az ingatlan tulajdonosa a bekötés valamennyi műszaki előfeltételét teljesítette, a víziközmű-szolgáltató az ingatlan víziközmű-rendszerhez történő csatlakoztatását és a közszolgáltatási szerződés létrejöttét nem tagadhatja meg.

(4) Ha az ingatlan tulajdonosa az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségét a (2) bekezdésben meghatározott határidőben nem teljesíti, a víziközmű-szolgáltató bejelentésére a tulajdonost a kormányhivatal kötelezi az ingatlan bekötetésére. A kormányhivatal eljárása igazgatási szolgáltatási díjfizetési kötelezettséget nem von maga után.

(6) Adott ingatlan tekintetében mentesül a tulajdonos

a) az ivóvíz-törzshálózatra történő bekötési kötelezettség alól, ha az ingatlan vízellátása a vízügyi hatóság által engedélyezett és a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 26. pont b) alpontjában meghatározott saját célú vízálléstartásból biztosított,

b) a szennyvízelvezető rendszerre történő bekötési kötelezettség alól, ha az ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetése, tisztítása és ártalommentes elhelyezése vagy hasznosítása a vízügyi hatóság által engedélyezett és a Vgtv. 1. számú melléklet 26. pont b) alpontjában meghatározott saját célú vízálléstartással biztosított vagy az ingatlanon keletkező szennyvíz tisztítása az építésügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvíztisztító berendezéssel megoldott vagy az ezen engedély megszerzésére vonatkozó kérelmet a (2) bekezdés szerinti felszólítást megelőzően az ingatlan tulajdonosa vagy jogcímes használója előterjesztette.”

Ahogy levelem elején már említettem, olyan dologról nem alkothat az önkormányzat helyi rendeletet, amit magasabb rendű jogszabályok már szabályoznak (pld. hogy ki mikor hogy köteles rákötni a hálózatra, vagy éppen mentesül alóla), ahogy azzal ellentétes rendeletet sem alkothat – még ha a szándékkal adott esetben egyet is tudnánk érteni.

„kiépítéséről az ingatlan beruházójának kell gondoskodnia.”

Ilyen rendelkezést -sajnos- a HÉSZ-ben nem lehet előírni, hiszen arra nincs felhatalmazása az önkormányzatnak, ráadásul ez megint csak magasabb rendű jogszabállyal lenne ellentétes. A víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény szerint:

**„2011. évi CCIX. törvény
a víziközmű-szolgáltatásról**

1. § (1) A víziközmű-szolgáltatás alapelvei:

c) az ellátási felelősség elve: e törvényben meghatározottak szerint az állam vagy a **települési önkormányzat (a továbbiakban együtt: ellátásért felelős)** kötelessége és joga **gondoskodni a közműves ivóvízellátással és a közműves szennyvízelvezetéssel és -tisztítással kapcsolatos víziközmű-szolgáltatási feladatok elvégzéséről,**

2/d. Az ellátásért felelős jogai és kötelezettségei

5/F. § (1) **Az ellátásért felelős közfeladatként megteremti a víziközmű-szolgáltatás infrastrukturális előfeltételeit és az ellátási területen gondoskodik arról, hogy a felhasználók a víziközmű-szolgáltatást az igényelt mennyiségben, minőségben és szolgáltatási színvonalon igénybe vehessék.**

(2) Az infrastrukturális előfeltételek megteremtése körében **az ellátásért felelős különösen a következő tevékenységeket végzi:**

a) **víziközművet létesít** és tart fenn, a nem önkormányzati vagy állami tulajdonban álló víziközmű tulajdonjogát megszerzi,

(4) **Az (1)–(3) bekezdésben meghatározott feladatokat a közigazgatási területén lévő felhasználási helyekre és az azokat közvetlenül ellátó víziközműre nézve az (5) bekezdésben foglalt eltéréssel a települési önkormányzat, a fővárosban a fővárosi önkormányzat (a továbbiakban együttesen: települési önkormányzat) látja el.**

(5) Az (1)–(3) bekezdésben meghatározott feladatokat az állam látja el azon felhasználási helyek vonatkozásában, amelyek ellátása közvetlenül a nemzeti vagyonról szóló törvényben nevesített többségi állami tulajdonnak minősülő regionális víziközmű-rendszerekről, vagy a többségi állami tulajdonban lévő víziközmű-rendszerekről történik.

8. § (1) Az ellátásért felelőssel víziközmű-üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó a víziközmű létrehozására irányuló beruházást az ellátásért felelős előzetes jóváhagyásával valósíthat meg. Ha a víziközmű nem állami vagy önkormányzati beruházásban jön létre, a beruházó a víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelősre átruházza. Az átruházásról a felek szerződést kötnek.

4. A víziközmű-fejlesztés

10. § (1) **A víziközmű-fejlesztés megvalósításáról** – ha e törvény vagy kormányrendelet másképp nem rendelkezik – **az ellátásért felelős gondoskodik**, a fejlesztés teljes időszaka alatt a mindenkori víziközmű-szolgáltató szakmai döntésekre történő bevonásával a 11. § (5) bekezdésben előírtak szerint.”

Fenti törvény alapján tehát a víziközművek (víz- és csatorna) kiépítésének és fenntartásának feladata az államot és az önkormányzatot terheli. Természetesen szerződés keretében (pld. településrendezési szerződésben) más személy is önként átvállalhatja ezen kötelezettséget, de szerződés kötésére rákényszeríteni senkit nem lehet, és ilyen kötelezettséget a HÉSZ-ben sem lehet előírni.

„2. Csatorna rákötési STOP elrendelése Maglódon

Maglód Város Önkormányzata és a DPMV Zrt. a lakosság egészségének és környezetének védelme érdekében csatorna rákötési STOP-ot rendeljen el Maglód közigazgatási területén.

A döntés indokai:

- ? A Maglód és Gyömrő közötti nyomott szennyvízvezeték túlterheltsége,
- ? A rendszeres túlfolyások következtében tisztítatlan szennyvíz kerül a Maglódi-patakba,
- ? A gyömrői szennyvíztisztító telep kapacitásának kimerülése és tartós túlterheltsége.

A rákötési tilalom határozatlan időre szól, legkésőbb addig, amíg
? a nyomott vezeték kapacitásbővítése, valamint
? a szennyvíztisztító telep fejlesztése megvalósul.

A korlátozás Maglód közigazgatási határán belül az alábbi építési övezeteket érinti:

- ? GÁ (általános gazdasági terület)
- ? GKSZ (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület)
- ? GIP (ipari gazdasági terület)”

Ismét a már többször idézett törvény rendelkezésire kell felhívnom figyelmüket:

**„2011. évi CCIX. törvény
a víziközmű-szolgáltatásról**

55. § (1) Az ingatlan tulajdonosa – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – **köteles az ingatlant a víziközmű-rendszerbe bekötetni és a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni, ha**

a) az ingatlant határoló közterületen **olyan**, a közműves ivóvízellátás vagy a közműves szennyvízelvezetés és -tisztítás biztosítását szolgáló **víziközmű-rendszer helyezkedik el, amihez ivóvíz-bekötővezeték vagy szennyvíz-bekötővezeték és azok műtárgyai kiépítésével közvetlenül csatlakozni lehet**, és

b) az ingatlanon felépített épületre használatbavételi vagy fennmaradási engedélyt adott, továbbá a használatbavételt tudomásul vette az építésügyi hatóság vagy az erre irányuló eljárás folyamatban van.

(3) Ha az ingatlan tulajdonosa a bekötés valamennyi műszaki előfeltételét teljesítette, **a víziközmű-szolgáltató az ingatlan víziközmű-rendszerhez történő csatlakoztatását és a közszolgáltatási szerződés létrejöttét nem tagadhatja meg.**

55/H. § (1) **Mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás**, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja, a kiszállási díj, az igényfelméréssel és az igénybejelentés feldolgozásával, elbírálásával kapcsolatban bármilyen tevékenység, szolgáltatás díja, továbbá rácsatlakozáskor a bekötési vízmérőóra költsége, a bekötési vízmérőóra felszerelésének díja és a nyomáspróba díja alól **a legfeljebb 32 mm átmérőjű ivóvízvezeték és a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.**

(2) **A víziközmű-szolgáltató a bekötési igény befogadását nem tagadhatja meg, ha a csatlakozás valamennyi jogszabályi feltétele teljesül.**”

Fentiek alapján szintén megállapítható, hogy a csatornára való rákötést, vagy annak tilalmát e törvény szabályozza. E kérdésben a szolgáltató jogosult dönteni a jogszabályi rendelkezések és a rendelkezésre álló kapacitások ismeretében. Mindezek alapján az önkormányzat ilyen tárgyú rendeletet nem alkothat, és a szolgáltatónak sem adhat a törvényi rendelkezésekkel ellentétes tulajdonosi utasítást.

3. 31-es főút Mendel utca körforgalom építési területe miatt folyamatban lévő HÉSZ módosításos eljárás visszavonását.

A HÉSZ módosításának leállítása és a tervezési szerződés felbontása a változtatási tilalom esetleges ismételt elrendelésének jogi alapját szüntetné meg, ami jelentősen rontaná az önkormányzat tárgyalási

pozícióit. Álláspontom szerint e lépés egyértelműen az önkormányzat és a lakosság érdekeivel ellentétes lenne.

Indoklás:

A tervezett koreai ipari beruházás, valamint a területen a későbbiekben létesítendő további gyártó üzemek használatbavételi engedélyének alapvető feltétele, hogy az érintett ingatlan(ok) megfelelő közúti kapcsolattal rendelkezzen(ek).

Valóban igaz, hogy a használatbavételi engedélynek feltétele lehet az, hogy az ingatlan „megfelelő” közúti kapcsolattal rendelkezzen. De hogy az pontosan milyen műszaki tartalmat jelent, azt a közútkezelő (jelen esetben a helyi közút kezelője, illetve a Magyar Közút NZrt.) joga eldönteni a várható forgalom és rendeltetés alapján:

**„1988. évi I. törvény
a közúti közlekedésről**

42/A. § (1) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges

b) belterületen – a közút mellett – ipari, kereskedelmi, vendéglátó-ipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a településrendezési tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,”

A közúti kapcsolat biztosításának feltétele a 31-es főút és a Mendel utca csomópontjában tervezett körforgalom megépítése.

Ez a megállapítás csak akkor igaz, ha ezt a Magyar Közút NZrt. közútkezelői hozzájárulásában előírta. Ilyesméről nincs tudomásunk.

A körforgalom megépítésének feltétele a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása.

A fentiekből következően olyan, egymásra épülő, zárt feltételrendszer áll fenn, amelyben a használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele egy olyan közlekedési infrastruktúra-fejlesztés megvalósítása, amely kizárólag a HÉSZ módosítását követően válik lehetővé.

A logikai levezetés sajnos hibás. Az Országúti dűlőben lévő telkek beépítésének nem feltétele a 31-es úti körforgalom megépítése – ahogy azt egyik döntésében az építésügyi hatóság is leírta. Azt sem jogszabály, és tudomásunk szerint közútkezelői hozzájárulás sem írja elő. A körforgalom területigényének megfelelő telekalakítás már megtörtént, magánútként kialakultak a szükséges ingatlanok. A HÉSZ módosítása ahhoz kell, hogy azok közöttá válhassanak. Azonban a magánútként történő forgalomba helyezésnek sincs akadálya.

Összegezve tehát köszönettel vettük javasataikat, melyek közül többet támogatni is tudnánk, azonban a hatályos jogszabályok azok megvalósítását sajnos nem teszik lehetővé.

Kérem, hogy a jövőben javasataik kialakítása során, azok közzététele előtt egyeztessenek azok megvalósíthatóságáról a Polgármesteri Hivatal adott szakterületen jártas és a jogszabályokat jól ismerő kollégáival!

Maglód, 2026. március 5.

Kérges László
Kérges László
polgármester

