



ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. március 13-i ülésére**

12. napirend

- Tárgya:** Fejlesztési javaslat a bölcsőde mögött területhez
Előadó: Kerek Tibor önkormányzati képviselő
Melléklet: az előterjesztés képviselői indoklása

**Az előterjesztés (határozati javaslat) elfogadása
nyilvános ülésen egyszerű többségű
nyílt szavazást igényel.**

Bizottsági tárgyalásra:

- PÜB
- VÜB

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és határozati javaslathoz jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. március 5.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Képviselőjétől
2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 13-i ülésére

12. napirend: Fejlesztési javaslat a bölcsőde mögött területhez

Előadó: Kerek Tibor önkormányzati képviselő

Melléklet: az előterjesztés képviselői indoklása

Indoklás: *mellékletben rögzítettek szerint.*

Határozati javaslat

1. Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Maglód 0190/12 helyrajzi szám alatt található szabályozási terv alapján Z-kk/2 övezeti besorolású önkormányzati tulajdonú 5000 m²-es terület művelés alól történő kivonására irányuló kezdeményezést.
2. A Képviselő-testület támogatja, hogy az előterjesztésben jelölt pontra vízóra aknát telepítsenek.
3. A Képviselő-testület az 1. és 2. pontban jelölt feladatok végrehajtásával megbízza a Polgármestert.
4. A Képviselő-testület az 1. és 2. pontban jelölt **fejlesztésre 1.720.400 Ft-ot biztosít** 2025. évi költségvetése Általános Tartalék Keret terhére.

Határidő: 30 nap a kezdeményezés benyújtására

60 nap a kivonást követően a vízóra akna készítésére

Felelős: polgármester

Maglód, 2025. március 5.

Kerek Tibor sk.
önkormányzati képviselő

MELLÉKLET

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Városfejlesztési és -Üzemeltetési Bizottság!

Tisztelt Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság!

Jelen előterjesztéssel kívánom indítványozni a Maglód 0190/12 helyrajzi szám alatt található szabályozási terv alapján Z-kk/2 övezeti besorolású önkormányzati tulajdonú 5000 m²-es terület művelés alól történő kivonását.

Indoklás:

Ahogy a melléklet PVKH Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 7. által kiállított egyszerűsített határozata 752229/1/2024.12.11 földhasználati lapja (Melléklet 3.) alapján a bejegyzett földhasználat hatósági döntése alapján a bejegyzett földhasználatot a nyilvántartásból törölte.

Maglód Város Önkormányzatának jegyzőjének, Dr. Takács Béla által 2024.01.13.-án számomra megküldött írásbeli tájékoztatása alapján, Maglód Város Önkormányzatának nincs tudomása a fentnevezett önkormányzati földterületre vonatkozó további földhasználati szerződésről.

Ezen tényállások alapján -véleményem szerint- a szóban forgó földterület további megművelésének engedélyezésére nem lehet jogi alapja és szándéka sem Maglód Város Önkormányzatának. Nem is lehetne, hiszen a földterület 2024.08.30-án került városunk tulajdonába, azon célból, hogy ott, Maglód Város lakossága részére rekreációs, szabadidőparkot létesítsen. Ezzel kívánt hozzájárulni a lakosság mind testi-, mind lelkiegészségének fenntartásához, javításához. Azonban ezen törekvésnek jelentősen gátat szab, ha az adott területet évente 2-3 alkalommal, mezőgazdasági művelés céljából mélyszántással akadályozza meg, még a kezdetleges, természetes vegetáció megindulását is.

Továbbá, ami még ennél is komolyabban indokolja a területen történő mezőgazdasági munkálatok mihamarabbi beszüntetésének elrendelését, hogy ezen terület közvetlen közelében található a bölcsődénk és az óvodánk is. (egy szűk út választja csak el az intézményeinket az adott ingatlantól). Az ipari mezőgazdasági termelésben, mint ami ezen területen is folyik, pedig abszolút bevett szokás a növényvédő szerek használata. Meglátásom szerint, ez egy **igen nagymértékű egészségügyi kockázatot jelenthet a gyermekeinkre, az intézmények dolgozóira, illetve a környező lakóházakban élőkre is.** (Valószínűleg ezért is van EV övezet végig Klenova északnyugati határán, amely egyelőre sajnos csak papíron szerepel, a gyakorlatban még nem.)

Korábbi informális beszélgetéseink során, képviselőtársaim, és polgármester úr is aggodalmát fejezte ki, miszerint, ha kivonjuk a területet a mezőgazdasági termelés alól, akkor a terület gondozása az Önkormányzat feladata lenne, amely jelenleg túl nagy erőforrást igényelne.

Éppen ezért a frissen megalakult *Élhető Maglódért Egyesület* kész szándéknyilatkozatot is aláírni, miszerint vállalja a terület 2025-ös naptári évben történő gondozását. (szükség esetén természetesen készek lennének ezen feladatukat a későbbiekben is ellátni).

Ennek keretében, az egyesület saját költségén vállalná a terület kaszáltatását, a lekaszált növényzet összegyűjtését, és annak a haszonállatok takarmányozásának céljára történő elszállítását.

Ezen lépést a terület későbbi, a köz javát szolgáló, szigorúan rekreációs és szabadidő tevékenységet szolgáló fejlesztési folyamat kiindulási pontjának tekintjük.

Ugyan, egy korábbi, a jelen előterjesztésem tárgyával megegyező előterjesztés tervezetén kapcsán több megbeszélés is történt a városvezetéssel, amely során a terület művelésének fizikailag történő felhagyásával és az *Élhető Maglódért Egyesület* által vállalt gondozási feladatok ellátásával kapcsolatban megegyezés történt, azonban mind a területet jelenleg is megmunkáló földművessel, mind pedig az illetékes földhivatallal történt egyeztetést követően világossá vált, hogy sajnos a helyzet nem ilyen egyszerű.

Ennek oka pedig a következő:

A terület művelés alól történő kivonásra, illetve a terület jogi helyzetének rendezésére mihamarabb szükség van, hiszen -ahogyan az alábbi közműterkép részleteken is látható- a jelenlegi állapot szerint Maglód Város Önkormányzata a lakosság ivóvíz szükségleteinek biztosítását ellátó vízvezetékét illetve egy viacoloros utat telepített a jogilag még szántóföldnek minősülő ingatlanra.

Ez a helyzet azért is problémás, mert a művelésből történő kivonást egyrészt már a vízvezeték hálózat nagyjából 10 évvel ezelőtti létesítésekor meg kellett volna tenni, másrészt ennek elmaradását legkésőbb az 5 évvel ezelőtti viacoloros út építésekor meg kellett volna tenni. Mivel egyik esetben sem történt meg, így jelenleg a szilárdburkolatú út illetve a vízvezeték is illegálisan egy szántó területén található.

Továbbá a terület jogi helyzetének mielőbbi rendezése azért is sürgető feladat, mert -ahogyan az alábbi összefoglalóban látható- ennek értéke 2025-ben már 1.310.400 Ft, ami 2024-ben ennek csak az 50%-a volt. Ismerve a magyarországi viszonyokat, prognosztizálható, hogy ez jövőre ismételt nagy mértékben emelkedni fog.

① **Terület hivatalos kivonása művelés alól**

A fenti indokok alapján a terület rendezését az alábbi pontokban történő megvalósításban javaslom.

- 1.) Mivel ez a szántó a helyi átlagnál rosszabb aranykorona besorolású terület (minőségi osztálya: 5), ezért az átminősítésnek ilyen szempontból nem lehet akadálya.
- 2.) Mindenképpen szükség lesz talajvédelmi terv készítésére, erre lett kérve árajánlat (Túróczy Károly +209559349) : 180.000.- (a talajvédelmi tervben benne van a földmérés is, amelyet mi amúgy is meg akartunk rendelni, megközelítőleg 150.000 forintért)
- 3.) Kérelmezni kell a Monori Földhivatalnál a szántóból való kivételt, amelyet a területnek a továbbiakba parkként avagy a lakosság pihenését kiszolgáló területként történő megnevezésével nagy valószínűséggel engedélyezni is fognak.

Előzetes egyeztetést történt már az ügyben (Monori Földhivatal ügyintézője: Kovács-Szász Hajnalka)

A kérelemmel együtt be kell adni a talajvédelmi tervet, és 30.000 Ft eljárási díjat befizetni

- 4.) Földhivatalnál előzetesen számított kivonási illeték 1.310.400 Ft

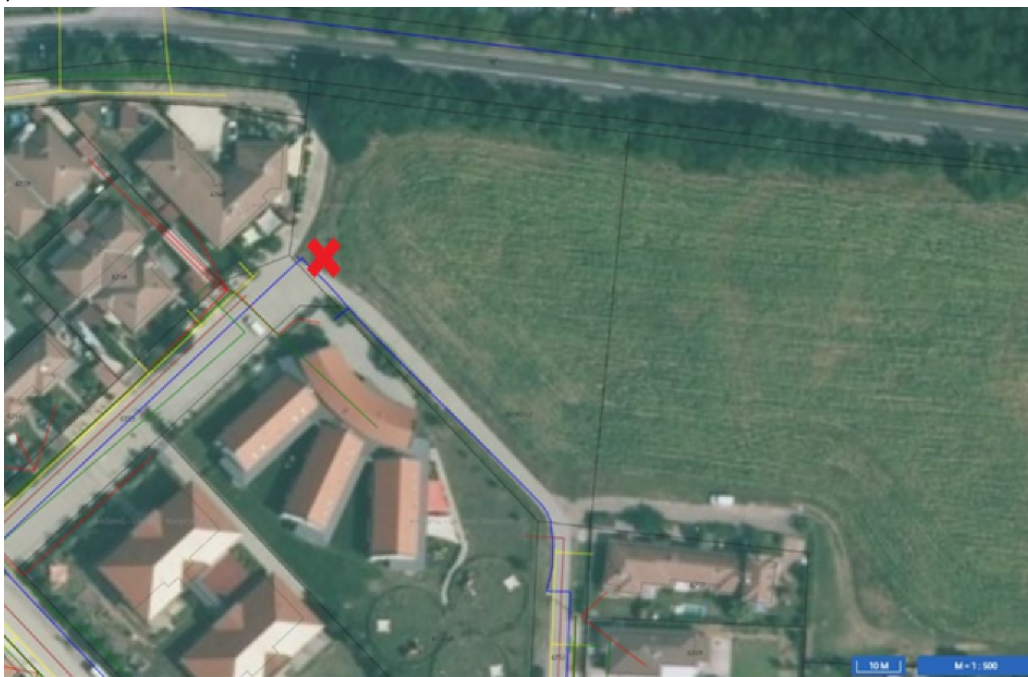
Ez összeségében 1.520.400.- forint



Továbbá, a fent vázolt szóbeli megállapodás fogyanatosítása azért sem lenne élehető megoldás, mivel az időközben kapott információk alapján, a területet csupán csak 3 évig lehetne ugaroltatni, utána a 4. évben megint meg kell művelni. Amellyel csak elvesztegetnénk 4 évet a terület fejlesztésének kapcsán.

② Vízvételezési lehetőség megteremtése

Amennyiben kivonásra kerül a művelés alól a terület, úgy érdemes lenne az alábbi térképen jelölt helyszínen egy vízaknát létesíteni, a már meglevő vízvezeték közvetlen közelében. (ezzel minimalizálva a költségeket)



A vízakna telepítésének potenciális lépései:

- megfelelő méretű gödör kiásása (lakosság, esetleg a Maglód Projekt segítségével)
- az alább látható összerakható vízóra akna telepítése
- az akna közvetlen közelében történő vízhálózatra történő rácsatlakozás
- vízakna lezárása, a kulcs a meghatározott személy(ek)nek történő átadása

Az összerakható beton vízakna bruttó költsége: 138.000.- (2230 Gyömrő Tulipán utca 32 - Kutgyuru.hu)

A gödör kiásása, a vízrendszerhez szükséges eszközök beszerzésére nagyjából 60.000 forintot lehet számolni.



Termékleírás

Összerakható vízóra akna: 1 mérőrás;

- Az elemek mindkét oldalon falcsovak, így illeszthetők egymásba.
Méretük: 30 X 100 X 6 cm (16 db oldal elem),
- Fedlap vasalt beton, lakolt szemű lemezajtóval.
Méret: 115 X 115 X 10 cm,
- Teljes mélység: 120 cm

A vízakna létesítése, amiatt is lehet érdeke az Önkormányzatnak, mivel az *Élhető Maglódért Egyesület* egy kocsányos tölgy „neveldét” létesítene az érintett területen, kezdetben 200 darab csemetével. Így a nevelde, csepegtető rendszerrel történő későbbi ellátásának a vízforrása is megoldható lenne. Az így felnevelt csemeték egyrészt a helyükön maradva később egy tölgyest képeznének, melyek felfoghatnák az ipari parkok irányából betörő szeleket, megszűrhetnék a levegő portartalmát, csökkentenék a változó klíma negatív hatásait és oxigénnel láthatná el a városrészt.

Ezen felül a későbbi, tervszerű ritkítások során a kiemelt, előnevelt fákat a város más pontján is tudnánk hasznosítani a köz érdekében (parkokban, utcákban, belterületi határokon). A beruházás megtérülését az adná, hogy egy előnevelt kocsányos tölgy jelenleg 40.000 – 50.000 forint, amely ár a későbbiekben csak növekedni fog.

Ez a jelenlegi induló mennyiséget tekintve, a városnak 800.000 – 1.000.000 megtérülést jelentene, amelyet a csemeték újabb és újabb generációjának nevelésével ezen forrást folyamatosan fent lehetne tartani.

Hatások:

- Általános:
Amennyiben elmaradna a terület jogi helyzetének rendezése sérülne a város tulajdonjogi rendezettsége, a jogbiztonságba vetett bizalom.
- Társadalmi
Maglód Klenova város része a Pasteur Lajos utcától, a Lövete utcáig a város ~12.400 fős lakosságának nagyjából az 1/3-át adja, miközben ez az egyik olyan város rész, ami (egy apró játszóteret kivéve) nem rendelkezik semmiféle közösségi térrel. Ebből kifolyólag egy több ezer m²-es közösségi tér nagyban javíthatná az emberek életterét.
- Politikai
Meglátásom szerint egy ilyen városi fejlesztés megalapozása, megindítása nem lehet pártpolitikai kérdés, hiszen egy közpark létesítése mindenféle politikai érdekeken felül kell, hogy álljon.
- Gazdasági
Amint az előterjesztésben is kifejtésre került, a terület gondozását, a fanevelde fenntartását fejlesztését, az abból származó javaknak a város számára közkinccsé tételét az *Élhető Maglód Egyesület* vállalná.
Azonban a terület fejlesztésének megkezdéséhez elengedhetetlen a fent felvázolt lépések megtétele, amelyet egy egyesület nem tehet meg. Ennek a költsége bruttó 1.720.400 forint, ami véleményünk szerint, még nem veszélyeztetheti a város megfelelő működtetését.
- Környezeti
A növényvédő szerekkel történő földművelési tevékenység felhagyása a bölcsőde, óvoda közvetlen közelébe, továbbá ezen tevékenységgel művelt területnek parkká történő átalakítása egyértelműen szolgálja mind a lakosság, mind pedig a környezet érdekeit.

A fejlesztés teljes költségkerete (átminősítés + vízakna telepítése): bruttó 1.720.400 ft.

Mellékletek:

1. HRSZ 0190/12 tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Pest Vármegyei Körmányhivatal
Monor 2201. Monor Pf.:53.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/3086/2025
2025.01.22

Szektor: 50

MAGLÓD
Külterület 0190/12 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
. szántó	5	5000	7.80

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 222882/222920

törölő határozat: 296353/2024.08.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 288675/2024.03.18

törölő határozat: 296353/2024.08.30

eredeti határozat: 33726/2011.03.23

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KLENOVA-ÉPÍTŐ KFT.

cím: 1173 BUDAPEST Összekötő utca 2

törzsszám: 14664601

2. tulajdoni hányad: 38/222920

törölő határozat: 296353/2024.08.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 288675/2024.03.18

törölő határozat: 296353/2024.08.30

eredeti határozat: 290283/19/2020.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KLENOVA-ÉPÍTŐ KFT.

cím: 1173 BUDAPEST Összekötő utca 2

törzsszám: 14664601

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 296353/2024.08.30

jogcím: ajándékozás

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név: MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2234 MAGLÓD Fő utca 12

törzsszám: 15730624

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Pest Vármegyei Köormányhivatal
Monor 2201. Monor Pf.:53.

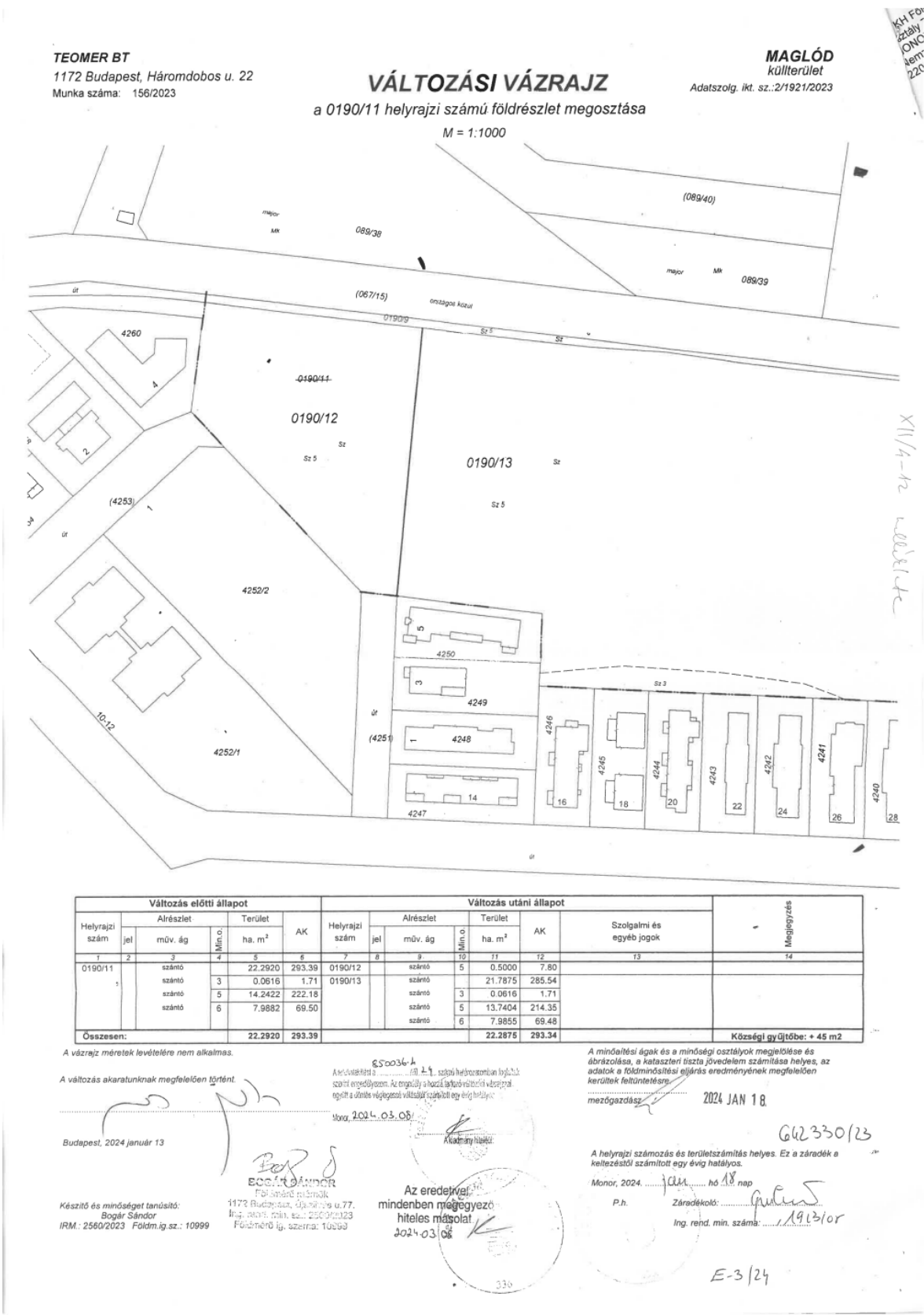
Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/3086/2025
2025.01.22

MAGLÓD
Külterület 0190/12 helyrajzi szám
Szektor: 50

Folytatás az előző lapról	
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 288675/2024.03.18	törölő határozat: 296252/2/2024.08.28
eredeti határozat: 292037/2020.07.03 Jelzálogjog 15 000 000 000 FT, azaz tizenötmilliárd FT keretösszeg erejéig. első zálogjogi ranghely, Az adós és a pénzüintézet között tartós pénzügyi jogviszony áll fenn, A III/6. sorsz. alatt törölt keretbiztosítéki jelzálogjog - 43859/2010. szám - ranghelyén, engedményezés jogcímén. jogosult: név: CAVALEIRO LTD. cím : ONEWORLD PARKVIEW HOUSE 4TH. F 2063 NICOSIA, CYPRUS Prodromou, 75	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 288675/2024.03.18 eredeti határozat: 300267/2023.12.08 Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség jogosult: név: MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15730624 cím : 2234 MAGLÓD Fő utca 12	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 288675/2024.03.18 Önálló szöveges bejegyzés az I/1. alatti ingatlan a 0190/11 helyrajzi számú földrészlet megosztása során alakult ki, (642330/2023.).	
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.	
TULAJDONILAP VÉGE	

2. Változási vázrajz HRSZ 0190/11



PVKH Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 7.
Monor-Nemzetőr u. 23.

ERKEZETT
2024.05.24.
Készítve: [Signature]
Ellenőrzve: [Signature]

EGYSZERŰSÍTETT HATÁROZAT 752229/1/2024/2024.12.11
FÖLDHASZNÁLATI LAP - határozatszám szerinti

I.

A földhasználó adatai:

Név: Takács Krisztián Azonosító: 1307000003019235

Születési név: Takács Krisztián

Születési év: 2000

Anyja neve: Szabó Szilvia

Cím: 2234 MAGLÓD Rudolf utca 38.

II.

A használt földterület adatai:

MAGLÓD külterület 0190/12

Használat jogcíme: Haszonbérlet

Használat kezdete: 2022.12.22 Lejárati idő: 2024.09.01

Használat időtartama: 1 év 8 hó 11 nap (620 nap)

Bejelentés iktatószáma: 751641/1/2024/2024.05.29

-----Alrészlet adatok-----

Alr. jel	művelési ág (kivett megn.)	min. oszt.	terület (ha.m2)	Kat.jöv. (AK)
	szántó	5	0.5000	7.80

Törlés iktatószáma: 752229/1/2024/2024.12.11

Földrészlet összes terület:	0.0000	0.00
Összes használt terület:	0.0000	0.00

A földhasználati nyilvántartás ellenőrzése során megállapítottam, hogy fenti ingatlanra vonatkozó haszonbérleti szerződés lejárt, ezért a bejegyzett földhasználati jogosultságot a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. (XII. 23.) Korm rend 14. § (2) bekezdés a) pontja szerint hivatalból töröltem.

PVKH Földhivatali Főosztály - Földhivatali Osztály 7.

Monor Nemzetőr u. 23.

EGYSZERŰSÍTETT HATÁROZAT 752229/1/2024/2024.12.11**FÖLDHASZNÁLATI LAP - határozatszám szerinti**

A bejegyzett földhasználatot a nyilvántartásból töröltem.

Jelen intézkedés hatósági döntésnek minősül.

A határozat/végzés a közléssel véglegessé válik, fellebbezésnek nincs helye. A határozat/végzés ellen a közléstől számított 30 napon belül közigazgatási per indítható a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7-nél előterjesztett, de a Budapest Környéki Törvényszékhez címzett keresetlevél benyújtásával. A bírósági jogorvoslati eljárás illetéke 30.000,- forint. Ügyfelet a bírósági felülvizsgálati eljárásban törvényen alapuló illeték-feljegyzési jog illeti meg. A keresetlevélben azonnali jogvédelem kérhető. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható és egyéb módon sem hatályosulhat. Természetes személy a keresetlevelet elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton kötelesek benyújtani a keresetlevelet Elektronikus úton a keresetet csak e-Papír Üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található:

"<https://epapir.gov.hu>.

A határozat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, a földhasználati nyilvántartás részletes szabályairól szóló 356/2007. Korm. rendelet, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény rendelkezésein alapul. PVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 7. hatásköre a Földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2) Korm. rendelet 1.§ b) pontján és a 37.§ (1) bekezdésén, valamint a 2013. évi CCXII. tv. 94.§ (1) bekezdésén, illetékessége pedig a 383/2016. (XII.2) Korm. rendelet 3.§ (3) bekezdésének b) pontján alapul.

Dr. Tarnai Richárd főispán nevében és megbízásából:

Monor, 2024.12.11


Figurné Bán Katalin

Kapják:

1. MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
2234 MAGLÓD Fő utca 12
2. Takács Krisztián
2234 MAGLÓD Rudolf utca 38.
3. Irattár

Tájékoztató a termőföldek védelméről szóló 2007. évi XCCIX. Törvény 1. Számú mellékletében foglaltak szerint megállapított földvédelmi eljárás költségeiről:

- Maglód külterület 0190/12 hrsz szántó 5 min.o. 7,80 AK **1 310 400** Ft földvédelmi járulék (Ezt a beruházás megkezdésekor kell megfizetni, ezzel párhuzamosan jelezni Hivatalom felé a beruházás kezdetét.)
- Ezen kívül a földvédelmi hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet 2. § (3) bekezdésének a) pontja alapján **30000** Ft igazgatási szolgáltatási díjat kell megfizetni az eljárás megindításakor.
- Az eljárás lefolytatásához szükséges talajvédelmi terv költségeiről a Hivatalomtól független talajtani szakértő tud tájékoztatást adni. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges változási vázrajz költsége a földmérési munkák elvégzését követően fog körvonalazódni, melyről szintén független szakértő tud információt biztosítani.
- Végül a beruházás megvalósítását követően az ingatlan-nyilvántartási átvezetés díja jelenleg **10 600** Ft.

Kérem tisztelt polgármester urat, tisztelt képviselő-testületet és a tisztelt bizottsági tagokat, hogy az előterjesztésemet legyenek szívesek támogatni és elfogadni.

Köszönettel:

Kerek Tibor sk.

önkormányzati képviselő

Maglód, 2025.02.18