



ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. június 19-ei ülésére**

1/b. napirend

Tárgya: Változtatási tilalom (Maglód, Északi Iparterület) elrendelése

Előadó: Kerek Tibor képviselő

Melléklet: határozati javaslat, rendelettervezet, képviselő kezdeményezés

**A rendelet elfogadása
nyilvános ülésen minősített többségű,
nyílt szavazást igényel. A határozati javaslat elfogadása
nyilvános ülésen egyszerű többségű
nyílt szavazást igényel.**

[Mötv. 42 § 1. pont, 50. §]

Bizottsági tárgyalásra:

– Városfejlesztési és -üzemeltetési Bizottság (VÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és a rendelet-tervezethez jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. június 11.

**Dr. Takács Béla sk.
jegyző**

**MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT****Képviselőjétől**

2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. június 19-i ülésére****1/b. napirend:** Változtatási tilalom (Maglód Északi Iparterület) elrendelése**Előadó:** Kerek Tibor képviselő**Mellékletek:** határozati javaslat, rendelettervezet, képviselői kezdeményezés**I. INDOKOLÁS****Összevont általános indokolás***(A képviselői kezdeményezésben és alábbiakban rögzítettben együttesen)***Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztésben javaslatot teszek egy polgármesteri felhatalmazásra, melyet a testület egy határozattal fogadna el, és mely alapján lehetőség nyílik az érintett területére vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HESZ) és a Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) módosítására egy tervezői szerződés aláírását követően, majd ezután megalkotnánk a változtatási tilalomról szóló rendeletünket.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény a következőképpen rendelkezik:

„85. § (1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

.....

(4) A tilalom nem terjed ki:

a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységre,

b) a korábban gyakorolt használat folytatására,

c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre,

d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,

e) a honvédelmi és katonai célú területre, és

f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

”

„86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.”

Az említett pont elfogadása esetén javasolom változtatási tilalom elrendelését a térképvázlaton körbehatárolt területre a módosított HÉSZ hatályba lépéséig, de maximum három évig. A rendeletet aznap kihirdetné a jegyző a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alábbi szabályai szerint:

„7. § (1) A jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

(2) Ha a szabályozás célja másként nem érhető el, a jogszabály hatálybalépésének napja a kihirdetés napja is lehet, ebben az esetben a hatálybalépés időpontját órában kell meghatározni, mely nem előzheti meg a kihirdetés időpontját.”

Részletes indokolás

az 1. § és 2. §-hoz

Változtatási tilalmat rendel el a megjelölt területekre.

a 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

II. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A [Jat. 17. §-a](#) alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

Az érintett telkek tulajdonosainak építési lehetőségei korlátozottakká válnak a rendelet hatálybalépését követően a helyi építési szabályzat hatálybalépéséig.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az elmaradó esetleges beruházások az önkormányzat részére adóbevételt eredményeztek volna.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A környezeti ártalmak az érintett területen a változtatási tilalom idején vélhetően nem fognak növekedni.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Nem releváns.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosítása nem kötelező.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Tisztelt Képviselőtestület!

Kérem, hogy az előterjesztést és a rendelet-tervezetet szíveskedjenek megtárgyalni és döntést hozni.

Maglód, 2025. június 11.

**Kerek Tibor sk.
Képviselő**

Mellékletek

1. melléklet

Határozati javaslat

1. Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztésben jelzett területet (Maglód, Északi Iparterület) érintő Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítását támogatja az alábbiak vonatkozásában:
 - Az elkerülő út lakott területektől távol történő kialakítása
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

2. melléklet

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
__/2025.(VI.__.) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom (Maglód, Északi Iparterület) elrendeléséről**

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 2. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 85. § (1) és 86. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2. §-ban meghatározott ingatlanokra – az azok területére vonatkozó helyi építési szabályzat __/2025.(VI.19.) önkormányzati határozat alapján tervezési szerződéssel elindított módosításának elkészítése időszakára – változtatási tilalmat rendel el.

2. §

Változtatási tilalommal érintett ingatlanok helyrajzi szám szerint felsorolása: Maglód hrsz:

079/2, 079/3, 079/36, 080/2, 081, 082/4, 082/3, 089/22, 089/35, 089/36, 089/38, 089/40, 089/42, 089/50, 089/98, 089/52, 089/53, 089/57, 089/104, 089/110, 089/114, 089/115, 089/116, 089/117

3. §

Ez a rendelet 2025. június 19-én _ órakor lép hatályba, és 2027. június 18-án hatályát veszti.

Kérges László
polgármester

Dr. Takács Béla
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének időpontja: 2025. június 19. - _óra _

Dr. Takács Béla
jegyző

3. melléklet

Képviselői kezdeményezés

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: Változtatási tilalom elrendelése a Maglód északi iparterületét érintő hrsz-okra a kiszolgáló elkerülő út tervezésének idejére

Előterjesztő: Kerek Tibor önkormányzati képviselő, Élhető Maglódért Egyesület

Előterjesztés tárgyalásának kért fóruma: Városfejlesztési és -üzemeltetés Bizottság

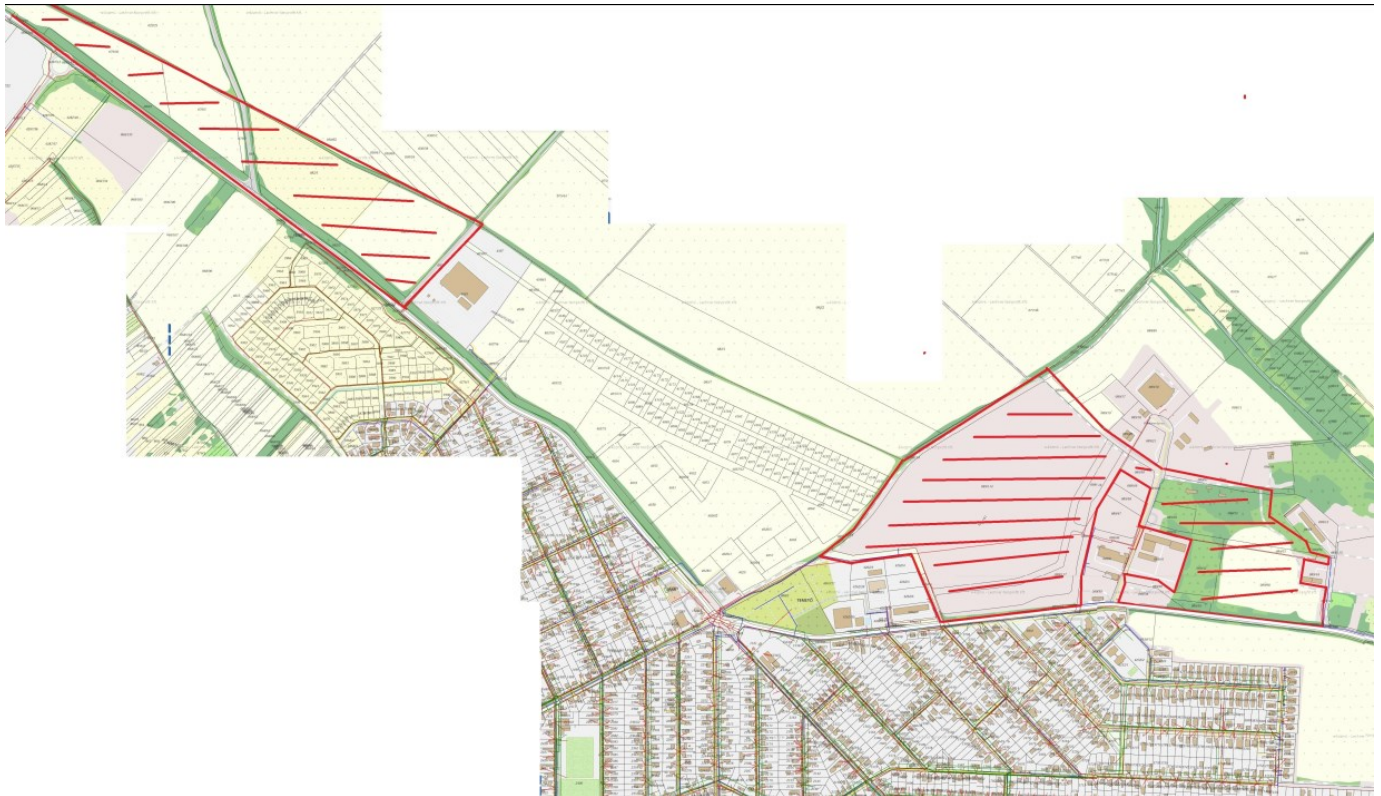
Indokolás

A lakosság védelme érdekében az északi iparterület kiszolgáló elkerülő út megvalósítása létfontosságú. Amíg ezen út nyomvonala nincs kijelölve a HÉSZ-ben, addig a területen a fejlesztéseket le kell állítani. Ennek érdekében változtatási tilalom elrendelése szükséges az alábbi telkekre:

Maglód, Hrsz.:

079/2, 079/3, 079/36, 080/2, 081, 082/4, 082/3, 089/22, 089/35, 089/36, 089/38, 089/40, 089/42, 089/50, 089/98, 089/52, 089/53, 089/57, 089/104, 089/110, 089/114, 089/115, 089/116, 089/117

(ld. 1. számú térképmelléklet)



Változtatási tilalom ideje alatt elvégzendő feladatok

A fenti terület szervízút nyomvonalának kijelölése az Országúti dűlő útjával folytatódóan, a teljes északi területre, az összes GKSZ, GA és GIP övezeteket érintve.

Az út HÉSZ-be történő átvezetése az alábbiak szerint:

A 31-es út északi oldalán létesülő beruházások teljes forgalmát a lehető legközelebb vezesse az M0 autópáthoz, és a legtávolabb a lakott területektől.

Cél: a 31-es út terheltségének csökkentése.

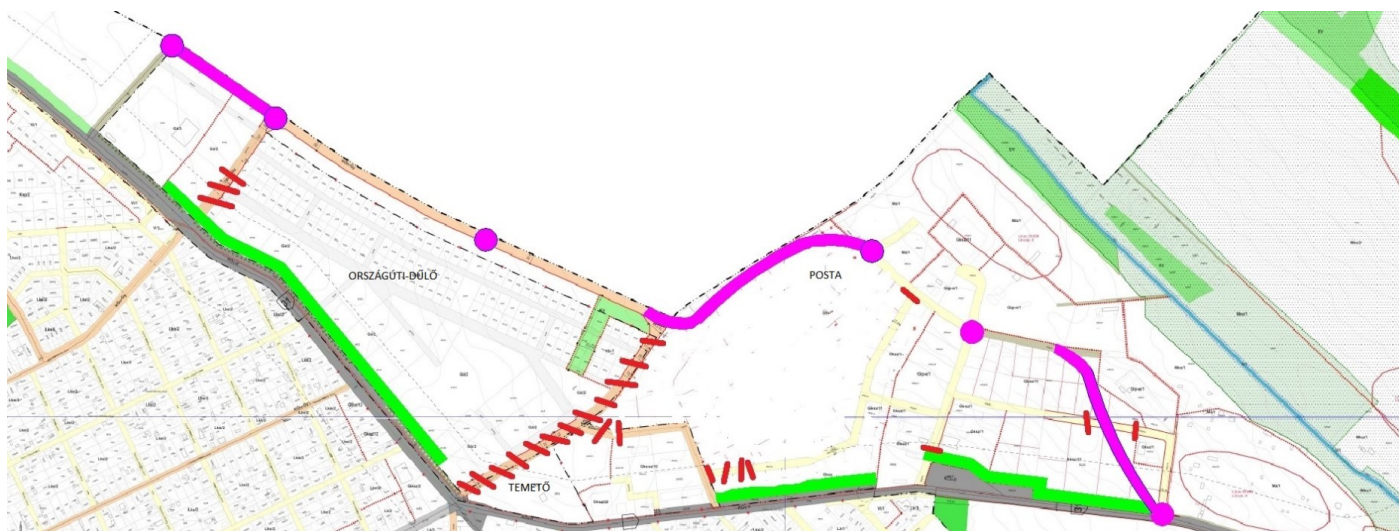
Az út szélessége legalább 20 méter legyen.

Későbbiekben, a szabályozási terv szerinti út nyomvonalán az önkormányzat kisajátítással az út területének tulajdonosa legyen.

A tervezett nyomvonalú út és a meglévő 31-es út között ne készüljön összekötő út, így jelentősen csökkenne Maglód belterületén belül a teherautós forgalom.

Melléklet:

Javasolt nyomvonal – 2. számú térképmelléklet



Jelenlegi állapot – 3. számú térképmelléklet



Az útépités első ütemben a Fáy tanya útjáig készülne el, majd későbbiekben a Bauhausos körforgalomba csatlakozna bele.

Kapcsolódó javaslat

Mivel az önkormányzat több pontos HÉSZ-módosításra készül, szükséges lenne a csomagba a fentiek beemelése is a kedvezőbb ár kialakítása érdekében.

Az elkerülő út miatti HÉSZ-módosítás költségeit az érintett telkek tulajdonosai arányosan viseljük utófinanszírozással, ami a közútcsatlakozás feltétele lenne számukra.

Maglód, 2025.06.02.

Tisztelettel:

Kerek Tibor

önkormányzati képviselő

Élhető Maglódért Egyesület elnöke

Magyarázó összefoglaló:

Az északi iparterületen egyre több ipari fejlesztés van előkészítés alatt, de még nincs kijelölve egy biztonságos, a lakóövezeteket elkerülő kiszolgáló út, amelyen a teherforgalom közlekedne.

Ezért javaslom, hogy ideiglenesen tiltsuk meg új építkezések elindítását ezen a területen, amíg:

- nem határozzuk meg pontosan, merre menjen az új elkerülő út,
- nem írjuk ezt bele a város építési szabályzatába (HÉSZ),
- és nem biztosítjuk, hogy a teherautók ne Maglód belterületén zúduljanak át.

Az új út széles (legalább 20 méter) lenne, és a cél az, hogy:

az iparterületről induló járművek ne a 31-es főutat és a várost terheljék,

hanem a legrövidebb úton az M0-ásra juthassanak ki,

és ne épüljön olyan összekötő út, ami visszahozná a forgalmat a lakott területek felé.

A fejlesztési szabályokat úgy módosítanánk, hogy ne a város fizessen, hanem az ott fejlesztést tervező tulajdonosok arányosan állják a költségeket, ha úthoz akarnak csatlakozni.

Ez nem tiltás, hanem időnyerés és tervezés – a lakók védelmében.