



ELŐTERJESZTÉS

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

1/a. napirend

Tárgya: Változtatási tilalom (Wodiáner városrész) 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/a. napirend:** Változtatási tilalom (Wodiáner városrész) 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 építészettről 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 [Iat. 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 (Wodiáner városrészhez kapcsolódó, lakóingatlanok közelében fekvő területek) érintő Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) és a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) módosítását támogatja az alábbiak vonatkozásában:
 - TÉKA és HÉSZ harmonizálása
 - Fasor telepítéssel kapcsolatos előírások
 - Posta épület funkció váltás engedélyhez kötése
2. A Képviselő-testület szorgalmazza, hogy új települési tanulmányterv készüljön a beruházó részéről, és új partnerségi egyeztetés történjen, mivel időközben jogi, törvényi háttér is változott.
3. 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 (Wodiáner városrészhez kapcsolódó területek) 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 tilommal érintett ingatlanok helyrajzi szám szerint felsorolása: Maglód hrsz:

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, 4262/9, 0102/1, 0102/2, 0190/13, 071/9, 0171/55, 0171/57, 0171/58, 0171/61, 0171/62, 0171/63, 0171/64, 0171/65

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 Wodiáner városrészhez kapcsolódó, lakóingatlanok közelében fekvő területekre

Előterjesztő: Kerek Tibor önkormányzati képviselő, Élhető Maglódért Egyesület

Előterjesztés tárgyalásának kért fóruma: Városfejlesztési és -üzemeltetés Bizottság

Indokolás

A 2025. május 15-i képviselő-testületi ülésen Kérges László polgármester úr az alábbi kijelentést tette:

„Az is tény előttünk, hogy Maglódot körbe vásárolták, területük az Indotektnek több helyen van. A Wodiáner ipari park körül is, ott is készenlétugrásban állnak, és amikor vagy az Országúti-dűlő fejlesztésre kerül, vagy posta logisztika eladásra kerül, és valami történik ott, abban a pillanatban Ők is fejleszteni fognak.”

Az érintett telkek jelentős része lakóingatlanoktól 20–100 méter távolságra helyezkedik el. A lakosság védelme érdekében, ezen kijelentés alapján is fontos lenne változtatási tilalom elrendelése az alábbi telkekre:

Változtatási tilalommal érintett területek

Maglód hrsz.:

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, 4262/9,

0102/1, 0102/2,

0190/13,

071/9, 0171/55, 0171/57, 0171/58, 0171/61, 0171/62, 0171/63, 0171/64, 0171/65

(ld.: 4. számú térképmelléklet)



Változtatási tilalom ideje alatt elvégzendő feladatok

HÉSZ-ben a GKSZ harmonizálása a TEKA-hoz az alábbiak szerint:

Jelenlegi HÉSZ GKSZ:

> 41. Kereskedelmi, szolgáltató (Gksz jelű) területek általános előírásai

42. § (1) 68 A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló termelő, gyártó gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.

TÉKA GKSZ:

> 20. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület 21. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

További HÉSZ módosítás a következők szerint:

> 68/G. A Wodiáner – városrész területére vonatkozó kiegészítő előírások

A 31-es úttól északra fekvő, azzal határos területek esetén legalább három soros fasor telepítése kötelező 30 m szélességben, elsősorban őshonos vagy magyar nemesítésű fajok alkalmazásával. Invazív fafajok alkalmazása tilos! A telepítés min. 10/12 törzskörméretű, 220 cm törzsmagasságú, háromszor iskolázott, első osztályú faiskolai minőségű sorfa minőségű fákkal, tőtávolság 6–8 m, MSZ12172 (díszfák és díszcserjék ültetése közterületen) szerinti ültető gödör kialakításával.

Telkeken belüli zöldfelület kialakítása háromszintes növényállomány legyen.

Megjegyzés: háromszintes növényállomány: olyan fásított terület, ill. területsáv, ahol legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld lombos fa

elfogadható, cserje telepített 150 m²-enként, és a többi felület a talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett.

A területeken szükséges a tervezett beruházásokhoz:

Települési tanulmányterv,

Partnerségi megállapodás,

Tervezési szerződés,

Képviselő-testület engedélye.

A posta épületének funkció-megváltoztatása, átépítése, telekalakítása csak az önkormányzat tudtával, tervezési szerződéssel, partnerségi megállapodással, testület engedélyével végezhető.

Kiemelt beruházás jogi kerete

A 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet értelmében:

> „csomagfeldolgozó központ létrehozására irányuló beruházás Maglód külterületén”

Maglód külterület 089/76, 089/77, 089/78, 089/80, 089/81, 089/82, 089/87, 089/88, 089/89 helyrajzi számú ingatlanok.

A kiemelt beruházás fent leírt épületfunkcióra vonatkozik. Amennyiben a tervezett beruházás rendeltetése, funkciója változik, az kikerül az államilag kiemelt beruházások köréből.

Amennyiben az eredeti terv szerinti csomagfeldolgozó központ funkciójú beruházás valósul meg, a változtatási tilalom nem vonatkozik rá, csak az „államilag kiemelt” kormányrendelet.

Kapcsolódó javaslat

Mivel az önkormányzat több pontos HÉSZ módosításra készül, szükséges lenne a csomagba a fentiek beletétele is, a kedvezőbb ár kialakítása miatt.

Összefoglaló magyarázat:

A Wodiáner városrész környékén több olyan ipari terület található, amely nagyon közel van a lakóövezetekhez – akár már 20–100 méterre is. A polgármester is jelezte, hogy több magáncég – köztük az Indotek – már készül fejlesztésekre, amint más környező területeken elindul valamilyen beruházás.

Annak érdekében, hogy a lakosság érdekeit és nyugalmaát megvédjük, javasoljuk változtatási tilalom elrendelését ezekre a telkekre. Ez azt jelenti, hogy a kijelölt területeken nem lehet új beruházást indítani addig, amíg a város nem rögzíti, milyen feltételekkel, milyen szabályok mellett lehet ott bármit építeni.

Fontos cél, hogy:

ipari tevékenység ne kerülhessen ilyen közel a házakhoz;

előbb rögzítsük a pontos szabályokat (pl. kötelező zöldsáv, szervízút elhelyezkedése);

és ha egy cég építeni akar, akkor az önkormányzat engedélyéhez legyen kötve, és részt kelljen vennie a közös tervezésben is.

Ez nem egy „beruházásellenes” lépés, hanem egy tudatos és előrelátó védelem a lakosság számára – hogy ne utólag kelljen kapkodni, amikor már túl késő. Aki valóban közérdeket szolgáló, átlátható beruházást tervez, annak nincs mitől tartania.

Maglód, 2025.06.02.

Tisztelettel:

Kerek Tibor

önkormányzati képviselő