



ELŐTERJESZTÉS

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

12. napirend

Tárgya: TSZT és HÉSZ eseti módosítás előkészítése
(Országúti dűlő I. ütem)

Készítette: Palotásné Tóth Orsolya műszaki ügyintéző

Előadó: Kérges László polgármester

Melléklet: Főépítési feljegyzés

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

Bizottsági tárgyalásra:

– Városfejlesztési és -Üzemeltetési Bizottság (VÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és határozati javaslatához jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. június 12.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL
2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

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

12. napirend: TSZT és HÉSZ módosítás előkészítése
(Országúti dűlő I. ütem)

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Palotásné Tóth Orsolya műszaki ügyintéző

Melléklet: Főépítész feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete korábbi ülésein döntött a **TSZ és HÉSZ módosításáról** az Országúti dűlő területéről a 122/2024.(XI.21.) önkormányzati, illetve az akkumulátorgyártás és – feldolgozás tevékenység kizárásáról a 39/2025 (IV.10.) önkormányzati határozatával.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rend. 59.§ (2) bekezdés értelmében:

„ A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását

tartalmazó döntése alapozza meg.

*(2a) * A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását megalapozó, (2) bekezdés szerinti döntések E-TÉR rendszerbe történő feltöltésére indokolt esetben külön-külön is sor kerülhet.”*

A korábbi döntéseknek megfelelően a Polgármester megkötötte a szerződéseket, elkezdte a szükséges egyeztetéseket. A beruházóval - történt többszöri egyeztetést követően – azonban nem sikerült megállapodni. A kivágott fasor visszaültetésére csak a közművek kiépítése után hajlandó. Az engedélyezésre benyújtott épületről, koncepcióról dokumentációt önkormányzatunkhoz nem nyújtott be, nem egyeztetett. A tervezett épületeket hátrébb tolni nem hajlandó. A korábbi 2013-as településrendezési szerződés szerint átadandó víztoronyhoz területet esetleg adna, de további - DPMV által történő biztonságos üzemeltetéshez – szükséges feleltételeket (áram, kerítés, megközelíthetőség) nem szeretné biztosítani. Beépítési paramétereket érintő korlátozó, visszaminősítő megoldásokat elutasította. Hátsó kiszolgáló út építésétől nem zárkózott el, de számára aránytalan többletköltségnek gondolja.

Mint már ismeretes, a napokban a Pest Megyei Kormányhivatal Gyáli Építésügyi Osztálya PE/ETDR-EP/1824-33/2025 számú határozatával elutasította a 4037/2 hrsz-ra tervezett üzemcsarnok és kiszolgáló épületeire vonatkozó építési engedélyezési kérelmet. Döntésének indoklása a változtatási tilalom elrendelése és az Országos Építési Tervtanács végleges településképi véleményének hiánya volt.

Mivel önkormányzatunk egyelőre nem tud a fejlesztővel településrendezési szerződést kötni az érintett területre, ezért annak mellőzésével kénytelen lépni. A kártalanítás kérdését is szem előtt tartva a következő módosításokat javasolt végrehajtani a korábbi döntések okán I. ütemben:

Országúti dűlő területén:

- a) 4037/6 hrsz telken álló víztorony övezeti lehatárolása,
- b) 31-es útra tervezett Mendel utcai körforgalom teljes területének Köu övezetbe sorolása
- c) beültetési kötelezettség megállapítása a 31-es főút mentén,

Maglód egész területére vonatkozóan:

- d) akkumulátorgyártás és – feldolgozás tevékenység kizárása.

Második ütemben szeretnénk az elkerülő út kérdését rendezni. Polgármester Úr a többi érintett beruházóval is felvette a kapcsolatot, illetve Pécel Polgármester Asszonyával is. Tanulmánytervre vonatkozóan kértünk be ajánlatot. A szakmai javaslatok elkészülte után tudunk az egyeztetésekben tovább lépni, illetve a TSZT, HÉSZ módosítási javaslatokat megtenni. Ez egy hosszabb, többszereplős folyamat lesz.

Településrendezési szerződés hiányában az országúti dűlő területére vonatkozó beépítési paraméterek szűkítése is tervben van, de komoly jogi problémákat, például kártalanítási kötelezettséget vonhat maga után ennek meglépése, mint ahogy a jelenlegi előterjesztés d) pontja is. Ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat sem teszi lehetővé a környezetre jelentős kedvezőtlen hatású tevékenységet (pl.:akkumulátor gyártás) szolgáló rendeltetési célú építmények elhelyezését a Gip-e és Gá jelű gazdasági területeken, míg a Gksz építési övezetekben a gyártási tevékenységet az országos szabályozási szintű jogszabályok is tiltják. A jelenlegi előterjesztés szerinti TSZT, HÉSZ módosítási tartalom a területen fennálló konfliktusok rendezésének első lépése lenne, a teljeskörű feloldás a közlekedési tanulmányterv elfogadását követően indítható, várhatóan az őszi ülészakban.

A jelen határozat a korábbi a testületi döntések megerősítését és az eljárás elindításához jogszabályilag szükséges további döntések meghozatalát teszi lehetővé.

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Országúti dűlő területét érintő Településszerkezeti Terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) eseti módosítására vonatkozó – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: "R") 59. § (2) bekezdése szerint az alábbi döntéseket hozza:

1. **Megerősíti a 122/2024. (XI.21.) önk. határozatában foglaltakat** az Országúti dűlő területét érintő a TSZT, HÉSZ módosítására vonatkozóan különösen a következők szerint pontosítva:
 - a) 4037/6 hrsz telken álló víztorony övezeti lehatárolása,
 - b) 31-es útra tervezett Mendel utcai körforgalom teljes területének Köu övezetbe sorolása
 - c) beültetési kötelezettség megállapítása a 31-es főút mentén.
2. **Megerősíti a 39/2025. (IV.10.) önk. határozatában foglaltakat** a HÉSZ az irányú módosítására vonatkozóan, hogy akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenység kizárásra kerüljön a város területén
3. **Nyilatkozik**, hogy az 1. ill 2. pontban sorolt módosítások új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak.
4. **Úgy dönt**, hogy elfogadja a jelen határozat 1.mellékletében foglalt Főépítési feljegyzést a TSZT, HÉSZ módosításának tervtartalmára vonatkozóan a jelen határozatban foglalt módosítások készítése tekintetében.
5. **Felkéri a Polgármestert**, hogy a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint gondoskodjon a véleményezési eljárás lefolytatásáról.

Határidő: azonnal

Felelős: Kérges László polgármester

Maglód, 2025. június 12.

Kérges László sk.
polgármester

MELLÉKLET

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdésben foglaltakhoz

A Maglód, Országúti dűlő területét érintő TSZT, HÉSZ módosítása tárgyú tervezési
munka tervtartalmi követelményei

TSZT, HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA SORÁN

a jóváhagyandó, tervi munkarészeket a hatályos jogszabályok szerint-,
az alátámasztó vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiakban pontosított
részletezettséggel és tartalommal szükséges kidolgozni

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
1. HELYZETFELTÁRÁS - HELYZETELEMZÉS	
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	nem
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
1.7. g) A település gazdasága	nem
1.8. h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen
k) Környezetiállapot-jellemzők	nem
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
m) Közlekedés	igen
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	nem
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
2.1. Vizsgálati tényezőkhöz tartozó elemek egymásra hatásának összevetése	igen
2.2. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak az összefoglalása	nem
2.3. Egyes általános használat szerinti területek és településrészek, infrastruktúra-elemek térképi lehatárolása	nem
2.4. A fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	nem
2.5. Intézkedést, beavatkozást igénylő területek térképi lehatárolása	igen

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
3. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	TSZT módosítás esetén
i) A fővárosi településszerkezeti tervvel és fővárosi rendezési szabályzattal való összhang vizsgálata	nem
j) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint

Tervi munkarészek:

Munkarész	szükséges
4. A TSZT, HÉSZ módosítás és mellékletének jóváhagyandó munkarészei	
Módosító határozat-tervezet és mellékletei	igen
Módosító rendelet-tervezet és tervlap mellékletei	igen

A feljegyzést készítette:

.....
Rupp Zoltán főépítész

Kelt.: Maglód, 2025. május hó 11.