



ELŐTERJESZTÉS

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

17. napirend

Tárgya: Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezése a 034/17 és 4402 Hrsz-ú telkekre vonatkozóan

Előadó: Kerek Tibor képviselő

Melléklet: képviselő kezdeményezés

**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

Képviselőjétől

2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

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

17. napirend: Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezése a 034/17 és 4402 Hrsz-ú telkekre vonatkozóan

Előadó: Kerek Tibor képviselő

Melléklet: képviselő kezdeményezés

Tisztelt Képviselő-testület!

Indoklás: a mellékletben rögzítettek szerint.

Határozati javaslat

1. Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 034/17 és 4402 Hrsz.-ú telkekre vonatkozóan – az előterjesztésben meghatározott paraméterek mentén – a TSZT és HÉSZ módosítását kezdeményezi a következők tekintetében:
 - a) GA/1 építési övezetben szintterületi mutató megadása
 - b) GA övezeti előírások a harmonizálása a TÉKA előírásaival.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a következő HÉSZ módosítás tervezői szerződését egészítse az 1. pontban meghatározottakkal.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

Maglód, 2025. június 12.

**Kerek Tibor sk.
képviselő**

1. melléklet

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tárgy: A HÉSZ módosításának kezdeményezése a 034/17 és 4402 hrsz.-ú telkekre vonatkozóan – építési övezeti szigorítás és GA/1 övezet felülvizsgálata

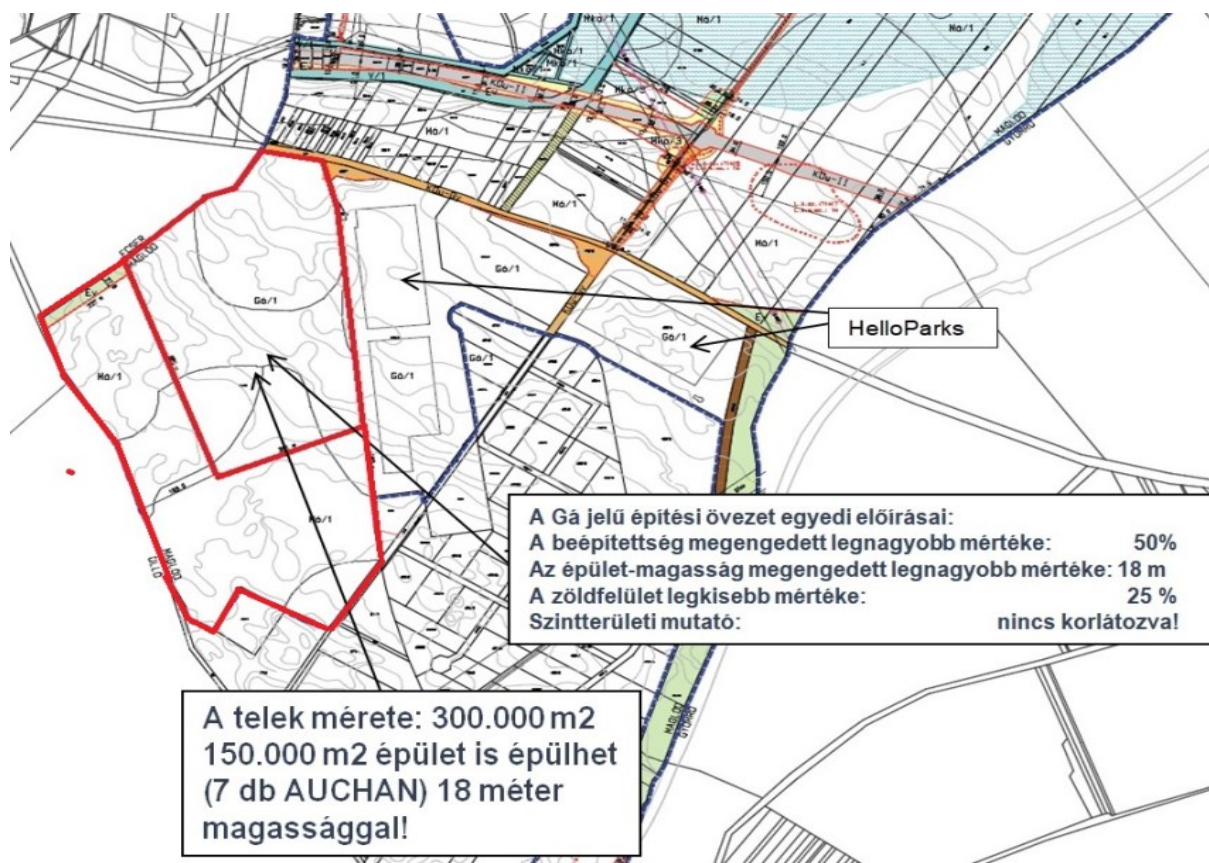
Előterjesztő: Kerek Tibor önkormányzati képviselő, Élhető Maglódért Egyesület

Előterjesztés tárgyalásának kért fóruma: Városfejlesztési és -üzemeltetés Bizottság

Érintett területek

Maglód Hrsz.: 034/17, 4402

(ld.: 5. számú térképmelléklet)



Indokolás

A 4402 hrsz.-ú telek jelenlegi besorolása a Helyi Építési Szabályzatban: GA/1 (általános gazdasági övezet).

Ebben az övezetben jelenleg nincs meghatározva szintterületi mutató – emiatt elméletileg a 300.000 m² alapterületű telken akár egy 6 szintes, összesen 900.000 m² bruttó szintterületű épület is építhető.

Ez olyan léptékű építkezést is lehetővé tehet, amely nem kívánatos hatással lehet Maglód településszerkezetére, közlekedésére, környezetére és lakosságára.

Javaslat a HÉSZ módosítására

A GA/1 építési övezetre vonatkozóan szintterületi mutató megadása szükséges a szabályozatlan beépítés elkerülése érdekében.

A GA övezeti előírások harmonizálása a TÉKA (településtervezési keretrendszer) előírásaival szükséges.

Jelenlegi HÉSZ GA előírás:

> 44/A. Az általános gazdasági (Gá jelű) területek általános előírásai

44/A. § (1) Az általános gazdasági építési övezet elsősorban gazdasági, raktározási, logisztikai, valamint a környezetre jelentős környezeti hatást nem gyakorló ipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

TÉKA GÁ előírás:

> 21. Általános gazdasági terület 22. § (1)

A környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények – köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények – elhelyezésére szolgál.

További javaslat

A 2025. május 15-i testületi ülés S01 napirendi pontjában szereplő szerződésmódosításhoz szükséges, hogy:

a terület felhasználásáról új települési tanulmányterv készüljön a beruházó részéről, és partnerségi egyeztetés történjen, mivel időközben jogi, törvényi háttér is változott.

Kapcsolódó javaslat

Mivel az önkormányzat több ponton is HÉSZ-módosításra készül, javasolt a jelen előterjesztésben szereplő módosításokat is ugyanabba a módosítási csomagba integrálni a költséghatékonyság és a kedvezőbb ár kialakítása érdekében.

Maglód, 2025.06.02

Tisztelettel:

Kerek Tibor

önkormányzati képviselő

Élhető Maglódért Egyesület elnöke

Magyarázó összefoglaló

A 4402-es helyrajzi számú telek rendkívül nagy (30 hektár = 300.000 m²), és jelenleg olyan övezetbe tartozik, ahol nincs meghatározva a maximálisan megengedett beépítés mértéke. Ez azt jelenti, hogy elméletben egy fél városnyi méretű ipari létesítményt is lehetne rá építeni, például egy hatalmas logisztikai vagy raktárközpontot, akár 6 szinttel és 900.000 m²-rel.

Ez a jelenlegi szabályozás nagy kockázatot jelent:

nincs kézben tartva a méret, a forgalom vagy a környezeti hatás,

túlzott beépítés történhet, amit a város közlekedése és infrastruktúrája nem bírna el.

Ezért az előterjesztés célja, hogy: ☒ Pontosítsuk a szabályokat (pl. mekkora épület épülhet),

- Szűkítsük a lehetőségeket, nehogy túlméretezett projekt induljon el,
- A beruházótól kérjünk új tanulmánytervet és társadalmi egyeztetést,
- És ezzel együtt építkezzünk tovább egy jobban tervezett, átlátható városfejlesztés felé.

Ez nem egy beruházásellenes lépés – hanem a város tudatos önvédelme.