



SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. október 16-i ülésére**

S01. napirend

Tárgya: Helyi Építési Szabályzat módosítása

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Losonci László aljegyző

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

Bizottsági tárgyalásra:

–Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (PÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és határozati javaslathoz jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. október 15.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



**MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL**

2234 Maglód, Fő utca 12.

SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. október 16-i ülésére

S01. napirend: Helyi Építési Szabályzat módosítása

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Losonci László aljegyző

Melléklet: nincs

Tisztelt Képviselő-testület!

A sürgősségi indítvány rövid indokolása:

A sürgősségi indítvány indoka, hogy a tervező asszony szakmai álláspontjára adott ügyvédi vélemény 2025. október 14. napján, az esti órákban érkezett meg hivatalunkhoz, így annak értékelése és az előterjesztés véglegesítése csak a mai napon válhatott lehetségessé. A határidő rövidsége miatt a Képviselő-testület elé történő sürgős betérjesztés indokolt volt annak érdekében, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosítása a korábbi testületi határozatokkal összhangban előrehaladhasson.

Maglód Város Önkormányzata a 39/2025. (IV.10.) önkormányzati határozatával döntést hozott arról, hogy megindítja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának eljárását annak érdekében, hogy az akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenysége kizárásra kerüljön a város területén.

E határozatban a döntés határideje „a HÉSZ következő módosításához igazodva” került meghatározásra.

Ezt a határozatot egészítette ki a Képviselő-testület a 80/2025. (VI.19.) önkormányzati határozatával, amely gyakorlatilag e módosításokat egy csokorba foglalta az „Országúti dűlő” Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a HÉSZ módosításával, továbbá megerősítette a 39/2025. (IV.10.) önkormányzati határozatban foglaltakat a HÉSZ azon irányú módosítására vonatkozóan, hogy az elektronikai akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenység kizárásra kerüljön a város területén.

2025. július 14-én került aláírásra a Maglód Város Önkormányzata, valamint a KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft. között a tervezési szerződés módosítása, amely az alábbi feladatok elvégzésére vonatkozott:

A Maglód, Országúti dűlő területe TSZT, HÉSZ eseti módosításának tartalmi elemei:

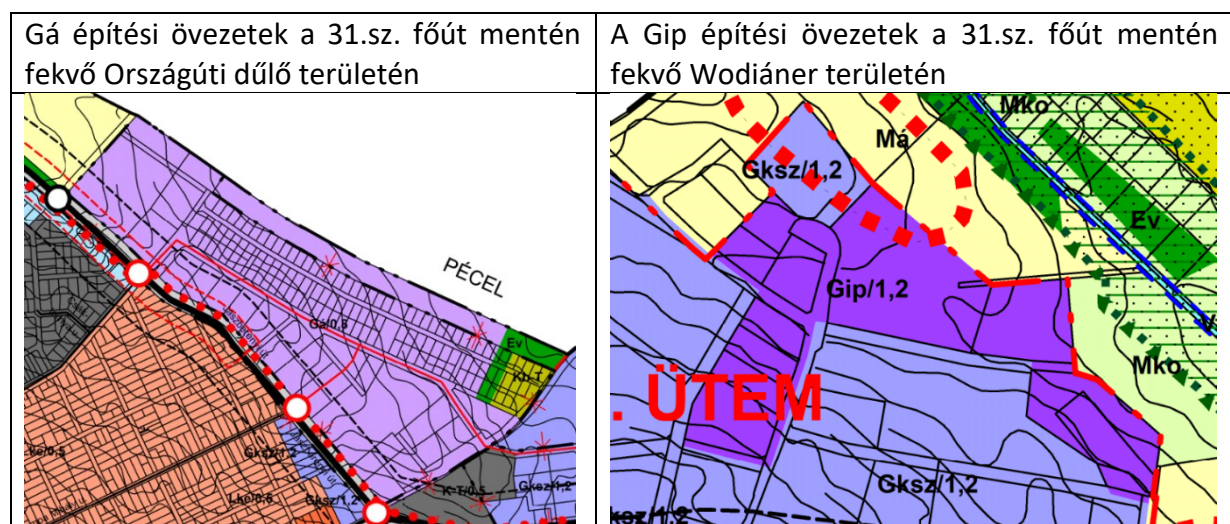
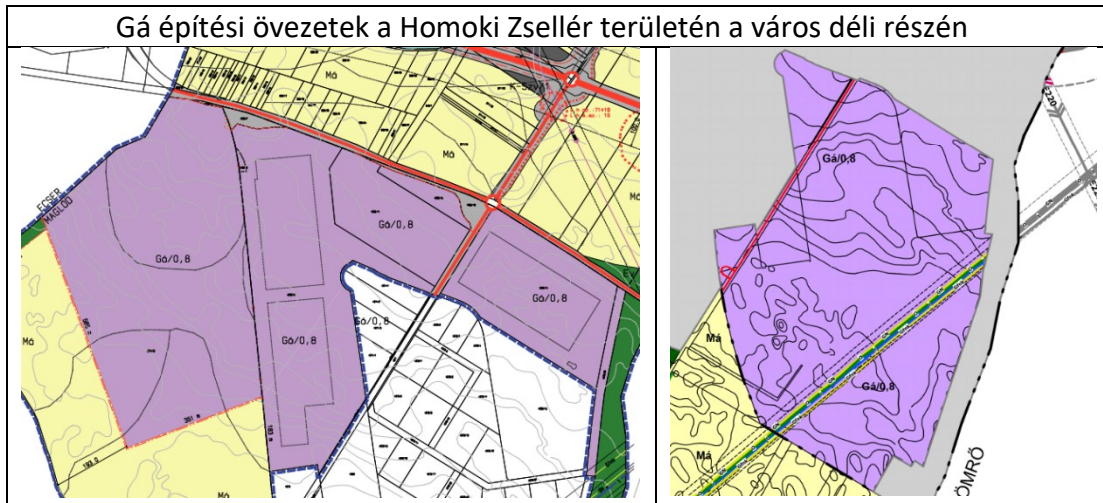
Az Országúti dűlő területén:

1. 4037/6 hrsz telken álló víztorony övezeti lehatárolása,
2. 31-es útra tervezett Mendel utcai körforgalom teljes területének Köu övezetbe sorolása,

3. beültetési kötelezettség megállapítása a 31-es főút mentén,

A város teljes területén:

4. az elektronikai akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenységek kizárása a HÉSZ-ben. Az érintett gazdasági területek:



Az „Országúti dűlő” Településszerkezeti Terv (TSZT), valamint a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása kapcsán közlekedési tanulmány vált szükségessé, melynek célja egy lehetséges útvonal kijelölése Maglód 31. számú főúttól északra fekvő területén annak érdekében, hogy a fejlődő gazdasági területek feltárhatósága javuljon, és ne kizárólag a már jelenleg is túlterhelt 31. számú főútról legyenek ezek a területek megközelíthetők.

Az új nyomvonalnak olyannak kell lennie, hogy a 31. számú főutat terhelő (átmenő és helyi) teherforgalom számára is kijelölhető legyen elkerülő útként.

A tanulmányterv elkészült, a tervező asszony ezt 2025. szeptember 29. napján küldte meg hivatalunk részére, így az egyeztetési anyagba a tervezett út beilleszthető lesz.

A KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft. ügyvezetője és tervezője, Sín Emília tervező asszony, az elektronikai akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenység tiltásával kapcsolatban az alábbi szakmai álláspontot fejtette ki:

„Az OTÉK-ot felváltó TÉKA, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet záró rendelkezésének 136. § (1)–(2) bekezdése értelmében a

gazdasági területekre alkalmazandó helyi építési szabályokat a TÉKA szabályai minden esetben felülírják a hatósági és egyéb, a 136. § (2) bekezdésében felsorolt eljárásokban. A maglódi HÉSZ jelenleg az OTÉK és a TÉKA előírásaival összhangban szabályoz a gazdasági területek vonatkozásában. A TÉKA hivatkozott záró rendelkezésében megjelölt előírásokkal ellentétes (szigorúbb) szabály megfogalmazása a HÉSZ-ben indokolatlan, tekintettel a 136. § (2) bekezdésben rögzített, országosan alkalmazandó direkt szabályra. Azaz minden, a TÉKA 136. § (2) bekezdésben felsorolt jogterületek előírásainak „kibontásával” megfogalmazásra kerülő szigorúbb HÉSZ-szabály a hatósági és az egyéb megjelölt eljárásokban nem alkalmazható.”

Dr. László Jenő ügyvéd úr, az önkormányzat jogi képviselője, 2025. október 14. napján véleményezte a tervező asszony érveit.

Ügyvéd úr álláspontja szerint a **TÉKA 136.§ (2)** azon szabálya, mely szerint a TÉKA felsorolt szakaszainak rendelkezéseit *"a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni"* Alaptörvény ellenes és a jogalkotási törvénybe ütközik, mert a már elfogadott helyi rendelet alkalmazhatóságát csak azonos jogalkotó szerv jogforrása zárhatja ki. Mindaddig, amíg az Alkotmánybíróság a TÉKA rendelkezését nem semmisíti meg, vagy a jogalkotó nem helyezi hatályon kívül, addig azt alkalmazni kell. Ebből kifolyólag egyetértek azzal, hogy a TÉKA **megjelölt** szabályaitól szigorúbb előírást sem lehet a HÉSZ-ben megfogalmazni.

Ugyanakkor nem a TÉKA valamennyi rendelkezésétől nem lehet szigorúbb szabályokat hozni a HÉSZ-ben, hanem **csak a TÉKA alábbi rendelkezései** tekintetében:

"1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5) és (9) bekezdését, a 48–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. §, valamint az 1. és 2. melléklet érintett rendelkezései".

A fentiekre tekintettel a 21.§ (2) bekezdése szerinti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület köre álláspontom szerint szűkíthető, ahogyan a 22.§ alábbi rendelkezései is, mert ezek nem szerepelnek a fenti felsorolásban:

"22. § (1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények - köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények - elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú - ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár -,

b) iroda,

c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,

d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és

f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az általános gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai."

A fenti "szűkítő" lehetőségek gyakorlásának azonban

a) környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló tevékenység tekintetében **nincsen értelme**, ha a HÉSZ szerint ilyen tevékenység végzésére szolgáló övezet Maglódon nincsen, a "környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló tevékenység" fogalmát pedig jogszabály határozza meg, nem pedig a "közbeszéd",

b) amennyiben pedig a "közbeszéd" szerinti tevékenységet (pl. akkumulátor ipari tevékenység, amely nem gyűjtő fogalma a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló tevékenységnek) kívánjuk a HÉSZ-ben korlátozni, az azzal jár, hogy a Méptv. 15.§-a és 90.§-a szerinti korlátozási kártalanítást kell az ingatlan tulajdonosa részére fizetni, amennyiben a korlátozáshoz nem járul hozzá. **A kártalanítás az ingatlanban bekövetkezett értékcsökkenés, és az a bevételkiesés, amelytől a gazdasági társaság a tevékenységének hiányában elesik, így előfordulhat az is, hogy ez a teljes településre vetítve akkora volumen, hogy az önkormányzat működésképtelenné válik.**

Összegzés

Mindezek ellenére megerősítem önkormányzatunk azon szándékát, mely szerint Maglód nem kíván táptalaja lenni az akkumulátorgyártáshoz kapcsolódó ipari tevékenységeknek, noha jelenleg városunk területén sem végezhető olyan gazdasági vagy ipari tevékenység, amely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorolna. A Helyi Építési Szabályzat módosításakor azonban figyelemmel kell lenni a kártalanítási szabályokra is.

Tekintettel arra, hogy az akkumulátorgyártás korlátozásával kapcsolatos korábbi döntésekben elfogadott megnevezés („elektronikai akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenység kizárása”) túl általánosan került megfogalmazásra, felkérem Kerek Tibor képviselő urat, mint városunk aktív környezetvédelemmel foglalkozó civil szervezetének elnökét, hogy vegyen részt az egyeztetési anyag előkészítésében.

Természetesen képviselő úr ennek megfelelően részt vehet az „Országúti dűlő” HÉSZ-módosításának elkészítésében is.

Ez a felkérés nem egy kész javaslat „legitimizálását” jelentené, hanem a tényleges véleményezési dokumentáció elkészítésében való aktív közreműködési lehetőséget.

Tisztelettel kérem képviselő urat, hogy éljen ezzel a lehetőséggel.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslat elfogadását kérem a képviselő-testület részéről:

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megerősíti a 39/2025. (IV.10.), valamint a 80/2025. (VI.19.) számú határozataiban foglaltakat, melyek szerint az akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenysége kizárásra kerüljön Maglód közigazgatási területén,
2. felkéri a polgármestert és Kerek Tibor képviselőt, hogy az 1. pontban foglaltak szerint a településrendezési eszközök véleményezési dokumentációját a településrendezési tervező, valamint az önkormányzat ügyvédjének bevonásával dolgozzák ki.
3. felkéri a polgármestert, hogy a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet eljárási szabályai szerint gondoskodjon a véleményezési eljárás lefolytatásáról.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester, Kerek Tibor képviselő

Maglód, 2025. október 15.

**Kérges László sk.
polgármester**