



ELŐTERJESZTÉS

**Maglód Város Önkormányzat Képviselőtestületének
2025. november 13-i ülésére**

9. napirend

Tárgya: Tájékoztató a Sportcsarnok létesítésével kapcsolatos elképzelésekről

Előadó: Marton Gábor képviselő

Készítette: Losonci László aljegyző

Mellékletek: kérelem, valamint rajzi melléklet

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

Bizottsági tárgyalásra:

– Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság (VÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez (határozati javaslatához) jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. november 6.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



**MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐJÉTŐL**

2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselőtestületének 2025. november 13-i ülésére

9. napirend: Tájékoztató a Sportcsarnok létesítésével kapcsolatos elképzelésekről

Előadó: Marton Gábor képviselő

Készítette: Losonci László aljegyző

Mellékletek: kérelem, valamint rajzi mellékletek

Tisztelt Képviselőtestület!

Az alábbi előterjesztés célja, hogy a Tisztelt Képviselő-testület részére részletes tájékoztatást adjon Merczel János magánszemély kérelméről, aki a tulajdonában álló, Maglód külterület 06/4 helyrajzi számú ingatlanon egy, 500 fő befogadására alkalmas sportcsarnok megvalósítását tervezi, és ennek érdekében kezdeményezte az ingatlan övezeti besorolásának módosítását.

A kérelmező a kérelemben kifejtette, hogy a jelenlegi övezeti besorolás a tervezett építmény létesítését nem teszi lehetővé, ezért javaslatot tett az ingatlan egy részének „településközpont vegyes” (Vt jelű) övezetbe sorolására.

A kérelmező által megjelölt ingatlan jelenleg Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete, azaz Maglód Város Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján „Kb-Mű” jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezetébe tartozik. A HÉSZ vonatkozó előírásai szerint:

„64. § (4) b) „Kb-Mű jelű különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület övezete.”

„66. § (2) „A Kb-Mű jelű övezet a mezőgazdasághoz kapcsolódó termékfeldolgozást, -tárolást, gazdasági jellegű tevékenységet is ellátó, nagy zöldfelületi arányú területek.”

66. § (3) Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) állattartást szolgáló építmények,
- b) termékfeldolgozást, -tárolást szolgáló építmények,
- c) mezőgazdasági üzemi építmények,
- d) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények,
- e) a tevékenységhez kapcsolódó kiszolgáló létesítmények,
- f) a terület fenntartásához szükséges építmények.”

A fenti rendelkezések alapján megállapítható, hogy a sportjellegű, közösségi funkciójú építmények ebben az övezetben nem helyezhetők el, így a sportcsarnok megvalósítása kizárólag a településrendezési eszközök módosításával lehetséges. A kérelmező ezért kezdeményezte, hogy az ingatlan meghatározott része „településközpont vegyes (Vt)” övezetbe kerüljön. A kérelmező szándéka

szerint a sportcsarnok a telek területén belül épülne meg, a parkolási igények kielégítése szintén a saját ingatlanon belül történne.

A településtervező előzetes szakmai tájékoztatása alapján a tervezett övezeti módosítás a település biológiai aktivitásértékének (BAÉ) megőrzése érdekében csak akkor valósítható meg, ha legalább 4 000 m² nagyságú új erdőterület kijelölésre kerül. Ezen erdő kijelölése akár önkormányzati tulajdonú területen is történhet, amennyiben az értékmegőrzés szempontjai ezzel teljesíthetők.

A kérelmező a HÉSZ-módosítás és a beruházás önkormányzati érdekeltségű elemei kapcsán több vállalást is tett, melyek az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- vállalja a Helyi Építési Szabályzat módosításának teljes költségét,
- a módosítás támogatásaként a 3426 hrsz.-ú ingatlant térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja,
- továbbá felajánl egy 200 m² alapterületű sátorállványzatot az önkormányzat részére,
- a létesítendő sportcsarnok használata tekintetében biztosítja 25 éven keresztül, hogy az önkormányzat és az önkormányzati intézmények számára hétköznapi 8:00 és 16:00 óra között a létesítmény ingyenesen használható legyen,
- ezen felül hétfélig használat is biztosítható, amennyiben a sportcsarnok kihasználtsága lehetővé teszi.



A sportcsarnok építését a kérelmező a telek belső részén tervezi, az ehhez szükséges közlekedési és parkolási feltételek megteremtése a saját telken belül történne. A fejlesztés megvalósítása a város sportéletét, a közösségi rendezvények szervezésének lehetőségét, valamint a fiatalok helyben történő sportolását hosszú távon segítené.

A használati megállapodás pontos tartalmát – különös tekintettel az ingyenes időszakokra –, valamint az önkormányzati és intézményi igények összehangolására az Önkormányzat elvi döntését követően lehetséges kidolgozni.

Összességében megállapítható, hogy Merczel János kérelme a város sport- és közösségi életének fejlesztését célozza, ugyanakkor az érvényben lévő övezeti besorolás miatt kizárólag a Helyi Építési Szabályzat módosítása útján valósítható meg. A kérelmező vállalja a módosítás költségeit, továbbá több, az önkormányzat számára előnyös felajánlást is tett. A beruházás elvi támogatása esetén előkészíthető a településrendezési szerződés, amelyhez a kérelmezőnek telepítési tanulmánytervet kell készítenie.

A javaslatom szerint a Képviselő-testület előzetesen támogassa Merczel János úr kérelmét és a településrendezési szerződés megalapozáshoz nélkülözhetetlen telepítési tanulmányterv ismeretében döntsön a későbbiekben településrendezési szerződés megkötéséről.

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. elvi támogatását fejezi ki Merczel János kérelméhez, amely szerint a kérelmező a tulajdonában álló, Maglód külterület 06/4 helyrajzi számú ingatlan egy részén 500 férőhelyes sportcsarnok létesítését tervezi.
2. megállapítja, hogy a sportcsarnok megvalósításához szükséges a város Helyi Építési Szabályzatának módosítása, mivel a jelenlegi övezeti besorolás a tervezett létesítmény elhelyezését nem teszi lehetővé.
3. tájékoztatja a kérelmezőt, hogy a Helyi Építési Szabályzat módosításához szükséges településrendezési szerződés megkötésének előfeltételeként telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amelynek részleteit a hatályos szakmai és jogszabályi előírásoknak megfelelően kell kidolgoznia.
4. tájékoztatja a kérelmezőt, hogy a településrendezési szerződés megkötéséről és a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a Képviselő-testület a 3. pont szerinti telepítési tanulmányterv megismerését követően hoz döntést.
5. felkéri a polgármestert, hogy a Képviselő-testület jelen határozatában foglaltakról értesítse a kérelmezőt.

Határidő: 2025. november 30.

Felelős: polgármester

Maglód, 2025. november 6.

Marton Gábor
képviselő sk.

MELLÉKLET

Maglód Város Önkormányzatának
Polgármestere
2234 Maglód
Fő utca 12.

Kérges László
Polgármester részére

Tárgy: Maglód, 06/4 hrsz telken tervezett sportcsarnok TSZT, HÉSZ módosításának kérelme

Tisztelt Polgármester úr!

Személyes megbeszélésünkön elhangzottak szerint megvizsgáltattam építész tervezővel az új iskolával szemkölti, önkormányzati tulajdonban lévő, településközponti vegyes (Vt) építési övezetbe sorolt 063/19 és 063/25 hrsz ingatlanon a tervezett, versenyszabványos sportcsarnok telepítési lehetőségét. Sajnos a telkekterepadottságai miatt az épület és a kapcsolódó parkolófelületek kialakítása műszakilag nem megoldható.

Sin Emília településtervezővel folytatott konzultáció eredményeként sikerült találni olyan műszaki megoldást, mely településrendezési és műszaki szempontból is lehetővé teszi a saját telkemen, (péküzem, 06/4 hrsz telek) történő megvalósítást. A településtervező által javasolt megoldásra alapozottan az építész tervezővel is megterveztetésre került a sportcsarnok telepítési koncepciója. A sportcsarnok tervezett paraméterei:

- épület alapterülete 2332 m², magassága: 12,5 méter,
- sportcsarnok látogatói befogadó képessége: 1000 fő
- sportcsarnok funkciói: kézilabda, röplabda, kosárlabda, futsal, tennis, egyéb teremsportok
- a sportcsarnokhoz 67 db személygépkocsi és 2 db autóbusz parkoló kerül kialakításra,
- egyéb paraméter, információ:

A megoldás a 063/19 és 063/25 hrsz ingatlanokon jelölt, beépítésre szánt terület átcsoportosítását igényli. A változtatás irányairól és mértékéről, illetve a tervezett telepítésről készült egy összefoglaló, melyet jelen kérelmem mellékleteként csatoltam.

Kérem, hogy Maglód város településtervei (TSZT, HÉSZ) módosításának kezdeményezéséről szóló jelen kérelmemet a képviselő-testület elé előterjeszteni szíveskedjen. Egyben tájékoztatom, hogy a kérelmezett tervmódosítás költségeit vállalom.

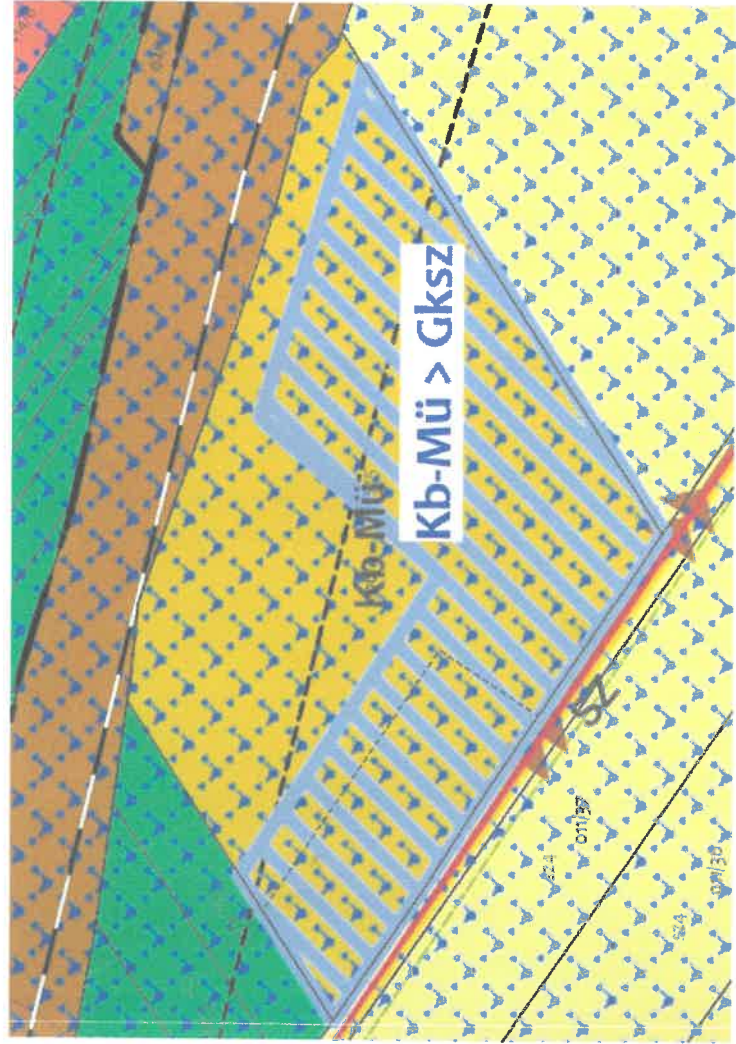
Kérem a testületi döntés eredményéről, valamint a tervmódosítás várható idejéről, átfutási idejéről és eljárási módjáról tájékoztatni szíveskedjen.

Köszönettel és tisztelettel:

.....
kérelmező

Maglód, 2025. május 12.

Melléklet: TSZT, HÉSZ módosítási program és telepítési vázrajz



MAGLÓD, 06/4 hrsz-on TERVEZETT SPORTCSARNOK településrendezési megalapozása 2025. május hó

Vt terület önk		Kb-Mü	
hrs	m2	hrs	m2
063/25	2 160	06/4	19 900
063/19	8 580		
határoló közter	1 930		
	12 670		

Új telek beépítési paraméterek		
funkció	m2	beép%
pékség	1300	
sportcsarnok	2332	
összesen:	3632	29%
telekméret	12670	

Kb-Mü > Gksz	
hrs	m2
06/4	12 670

Javasolt új építési övezet jele és beépítési paraméterei:

16 ¹¹	Gksz/11	1500	-	SZ	35	(-) - 12,5	20
------------------	---------	------	---	----	----	------------	----

