



ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. december 11-ei ülésére

8. napirend

- Tárgya:** TSZT és HÉSZ eseti módosítás előkészítése
(Rovina dűlő átstrukturálása 0171/51 hrsz)
- Készítette:** Palotásné Tóth Orsolya műszaki ügyintéző
- Előadó:** Kérges László polgármester
- Melléklet:** - Jáger László kérelme a Települési Tanulmánytervvel, tulajdoni lapok
- Főépítési feljegyzés (később kerül csatolásra)

**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 javaslathoz jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2025. december 05.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL
2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. december 11-ei ülésére

- Tárgya:** TSZT és HÉSZ eseti módosítás előkészítése
(Rovina dűlő átstrukturálása 0171/51 hrsz)
- Készítette:** Palotásné Tóth Orsolya műszaki ügyintéző
- Előadó:** Kérges László polgármester
- Melléklet:** - Jáger László kérelme a Települési Tanulmánytervvel, tulajdoni lapok
- Főépítész feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

Jáger László 2025. 06.04. napján iktatott kérelmében TSZT, HÉSZ módosítást kezdeményezett Önkormányzatunknál. Elképzeléseinek pontosítására kérésünkre 2025. december 03-án Települési Tanulmánytervet nyújtott be. A Rovina dűlő átstrukturálását kéri a tulajdonában álló 0171/51 hrsz-re vonatkozóan.

A kérelmezett átstrukturálás során:

- beépítésre szánt területek mértéke nem változik,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése
- az erdő és mezőgazdasági területek mennyisége nem csökken,
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- a módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózatnak nem részei, természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.
- a Rovina dűlő az országos tájképvédelmi terület része.

Jáger László a TSZT, HÉSZ módosítását cserébe vállalná a HÉSZ módosítás költségeit és településrendezési szerződés keretein belül 25 millió forint fejlesztési hozzájárulás megfizetését vállalja.

Mint az ismeretes, az érintett terület egyike a rekultiválás alatt lévő bánya területe mellett van. Az oda vezető 0124 hrsz-ú út jelenleg rossz nyomvonalon van kitaposva:



Képviselői kezdeményezésre 2025. őszén már történt a jelzett út melletti ingatlantulajdonosok és önkormányzat között egyeztetés az út rendezésével kapcsolatban. Akkor az önkormányzat még nem tudta, hogy az S.R.S Waste Kft 2025. november 30-ig nem fogja teljesíteni vállalását, és a területről a rekultiváció befejeztét követően nem vonul le, így az ingatlan tulajdonosok összehangoltan együttműködésben szerették volna 2026 tavaszán az út és vízelvezetés, elektromos infrastruktúra kialakítását, átalakítását. Jáger László ez egyeztetésen vállalta, hogy a ezt a feladatot az önkormányzat segítségével összefogja, ideértve az út geodéziai bemérését a telkével érintett szakaszon, annak kitűzését és az út földhivatal szerinti kialakítását. Ez most az S.R.S Waste Kft miatt vélhetőleg tavasszal nem fog megtörténni, de ettől függetlenül azt gondolom, az út kialakítása is a településrendezési szerződés szerinti kérelmező által történő fejlesztés része lehet, a kérelem esetleges támogatása esetén.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az alábbi határozati javaslatról.

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Rovina dűlő átstrukturálása 0171/51 hrsz-t 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. **Előzetesen támogatja / nem támogatja** a TSZT, HÉSZ módosítását a Rovina dűlő átstrukturálását a 2025. december 3-án benyújtott Települési Tanulmányterv alapján.

(támogató döntés esetén)

2. **Úgy dönt**, hogy elfogadja a jelen határozat mellékletében lévő főépítési feljegyzést a TSZT, HÉSZ módosításának tervtartalmára vonatkozóan a jelen határozatban foglalt módosítások készítése tekintetében.
3. **Felhatalmazza a Polgármestert**, hogy Jáger Lászlóval a Településrendezési szerződés megkötésével kapcsolatban további egyeztetéseket folytasson, különös tekintettel a 25 millió Ft-nál nagyobb összegű fejlesztési hozzájárulás önkormányzat felé történő megfizetésére, valamint az ingatlanhoz vezető út fejlesztő általi rendezésére, aszfalt burkolattal történő kialakítására.
4. **Felkéri a Polgármestert**, hogy a településrendezési szerződést a Képviselő-testület ülésére készítse elő.

Határidő: legkésőbb a 2026. februári ülés

Felelős: Kérges László polgármester

Maglód, 2025. december 4.

**Kérges László sk.
polgármester**

Maglód Város Önkormányzatának

Polgármestere

2234 Maglód

Fő utca 12.

Kérges László

Polgármester részére

MAGLÓD VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA IKTATÓ	
ÉRKEZETT:	2025 JUN - 4.
SZÁM:	1/557-1/2025
ÜGYINTÉZŐ:	PTO

PTO

ÉRKEZETT

2025 JÚN 04.

Egyetemes!

En az en vezében beírni
beszélésével!

Tárgy: Maglód, 0171/51 hrsz telken és környezetében tervezett gazdasági terület TSZT, HÉSZ módosításának kérelme

Tisztelt Polgármester úr!

Személyes megbeszélésünkön elhangzottak szerint konzultáltam Sin Emília településtervezővel a tervezett gazdasági terület kialakíthatóságának településrendezési lehetőségeiről.

A szakmai megoldás ábrázolását a jelen kérelmem mellékletének csatolmánya tartalmazza, melynek lényege az alábbiak szerint foglalható össze:

A 0171/51 hrsz-en (5,2 ha) és környezetében lévő további 5,9 ha területen történő gazdasági terület kialakítása a 31. sz. főút mentén több mint 20 éve kijelölt, de soha meg nem valósult területeken jelölt gazdasági terület „cseréjével” lenne megoldható. Mivel a gazdasági terület kijelölés mezőgazdasági területek érintettségével, illetve a településterveken jelölt véderdő besorolás megszüntetésével történne, ezért jogszabály szerint véderdő kijelölését is biztosítani kell a tervezés során.

Kérem, hogy a fenti célok megvalósíthatósága és a tervezett gazdasági tevékenység már meglévő telep bővítésének megvalósíthatósága érdekében az építésjogi megalapozásul szükséges, Maglód város településtervei (TSZT, HÉSZ) módosításának kezdeményezéséről szóló jelen kérelmemet a képviselő-testület elé előterjeszteni szíveskedjen. Egyben tájékoztatom, hogy a kérelmezett tervmódosítás költségeit vállalom (csatolom a már bekért árajánlatot). Ezen felül az elmúlt két ciklusban megkötött és 100%-ban teljesült településfejlesztési szerződésekhez hasonlóan fejlesztési hozzájárulás fizetését vállalom. Két már megkötött ill. már megvalósult szerződésben 50 millió Ft megfizetését vállaltam és teljesítettem, ennek okán ezen az úton járva felajánlanék 25 millió Ft-ot a városnak. A talajvédelmi járulék az elmúlt időszakban megháromszorozódott, így ennek a bővítésnek előzetes költségvetése megközelítőleg 100 millió Ft. Ezt a pénzt maglódiként Maglódon szeretném befektetni. Teljesen egyetértek a városvezetés azon törekvéseivel, hogy a várost nem terhelve minél távolabb alakuljanak ki olyan területek a lakóövezettől távol amelyekről városunk tud profitálni. A fejlesztéssel érintett terület a város szélén található megközelítése a 31-es főútról kb fél km. A fent említett terület több mint 20 éve a családunk tulajdonát képezi, melyen több éve nem folyik mezőgazdasági termelés. A területre hatályos más célú hasznosítás van bejegyezve.

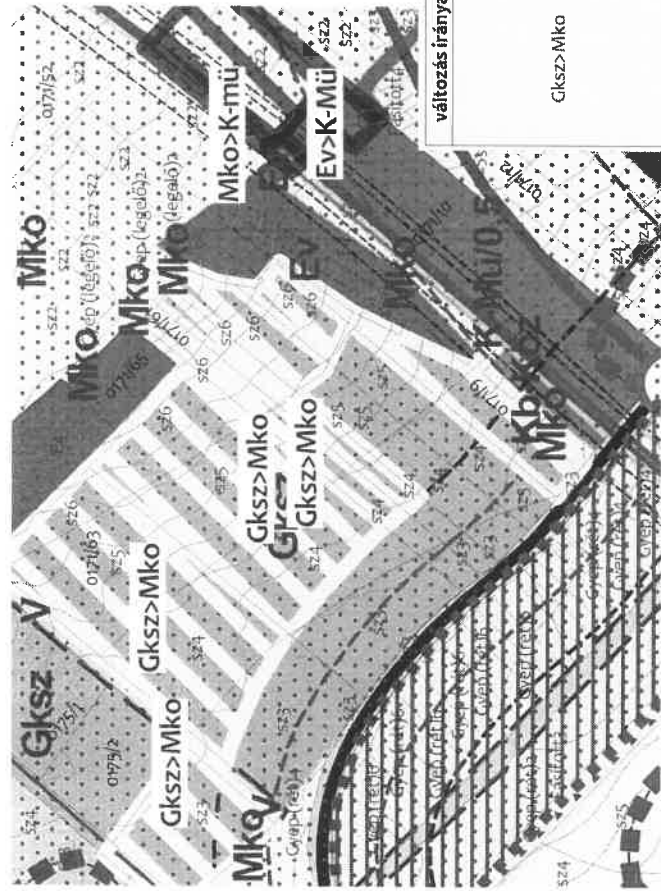
Kérem a testületi döntés eredményéről, valamint a tervmódosítás várható idejéről, átfutási idejéről és eljárási módjáról tájékoztatni szíveskedjen.

Köszönettel és tisztelettel:

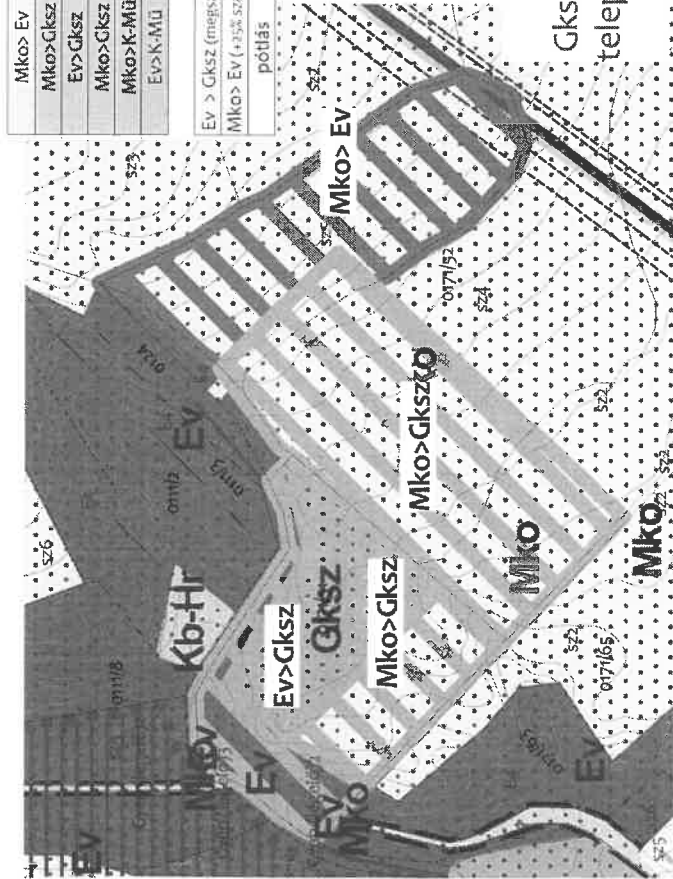
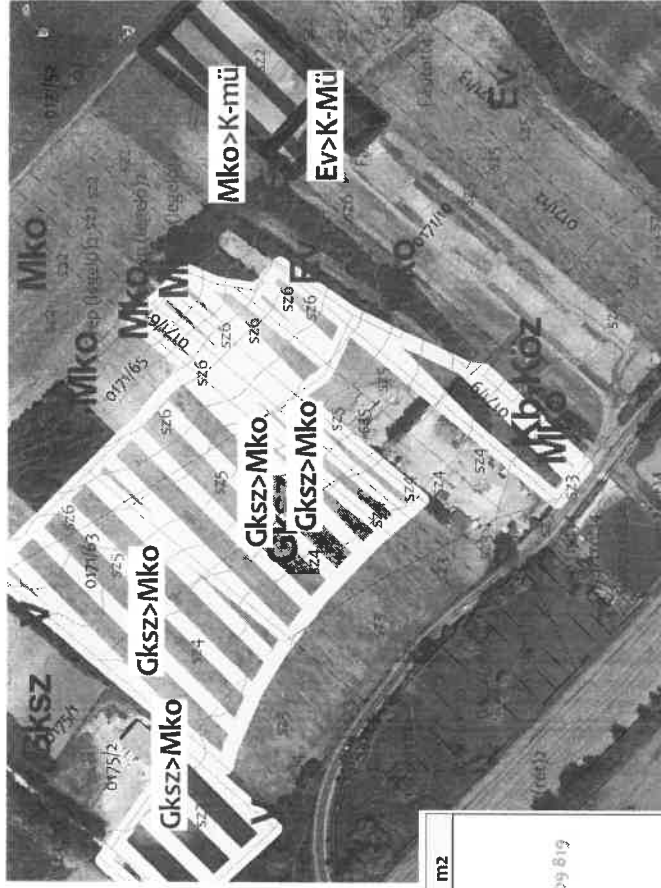
.....
kérelmező

Maglód, 2025. május 20.

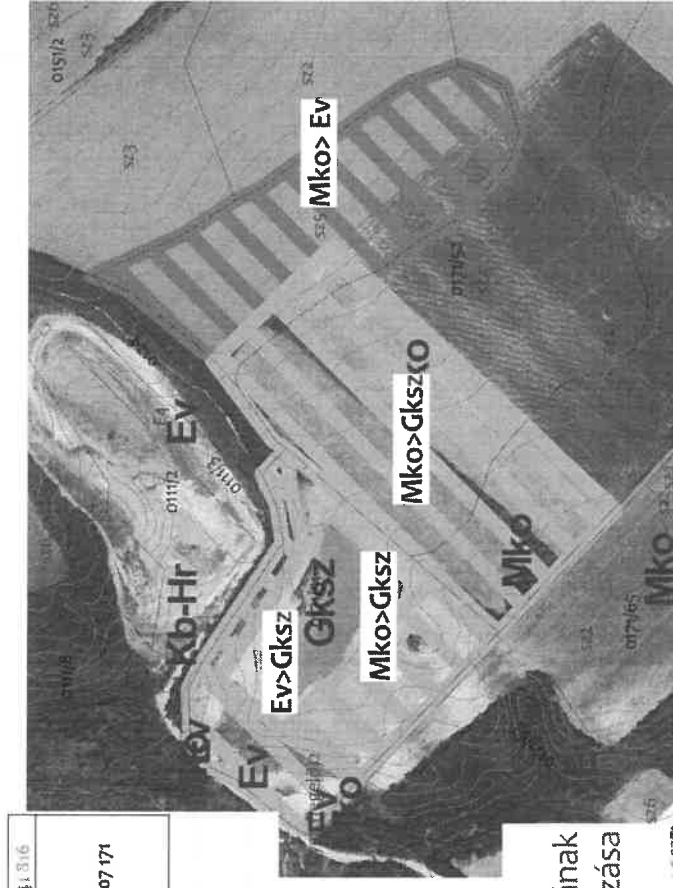
Melléklet: TSZT, HÉSZ módosítási program



változás iránya	hrszt	m2	m2
Gkszt>Mko	0171/9	9 730	
	0171/63	33 179	
	0175/3	13 576	
	0171/58	3 721	
	0171/57	5 879	
	0171/65	31 580	
	0171/61	6 991	
	0171/55	6 113	
			109 819



Mko>Ev	0171/52	41 816	41 816
Mko>Gkszt	0171/52	58 982	
Ev>Gkszt	0171/51	15 024	
Mko>Gkszt	0171/51	15 545	
Mko>K-Mü	0171/10	13 580	
Ev>K-Mü	0171/10	4 040	
Ev > Gkszt (megszűnik)		15 024	
Mko>Ev (+3% szabály)		26 792	
pótlás	0171/52	41 816	



MAGLÓD, ROVINA DÜLŐ
Gkszt területei átstrukturálásának
településrendezési megalapozása
2025. május hó

Javasolt új építési övezet jele és beépítési paraméterei:

8	Gkszt/4	3000	SZ	40	(-) - 6,0	30
---	---------	------	----	----	-----------	----



MEGRENDELŐ: Jáger László
jager.laszlo78@gmail.com

Tárgy: Maglód, Rovina dűlő TSZT, HÉSZ módosítása / **ÁRAJÁNLAT**

Tisztelt Cím!

Köszönettel vettem az árajánlat kérést a Rovina dűlőt érintő TSZT, HÉSZ módosításra vonatkozóan, melyre az alábbi árajánlatot adom.

Tervezési feladat:

A tervezett gazdasági terület kialakíthatóságának építésjogi megalapozása a Maglód 0171/51 hrsz telekre és környezetére vonatkozóan.

Tervezési díj „tervcsomagban” történő tervezés esetén:

TSZT, HÉSZ módosítás: bruttó 4 500 000 Ft AAM

A tervezési díj tartalmazza:

- A TSZT, HÉSZ módosítás tervdokumentációjának elkészítését az alábbi tervfázisok szerint:
 1. véleményezési tervdokumentáció (partnerség és államigazgatási szervek)
 2. záró véleményezési szakasz
 3. jóváhagyott tervdokumentáció.
- A környezeti értékelés készítésének eldöntéséhez kapcsolódó tervezői közreműködést.
- A Megrendelői egyeztetéseken való terv képviselést és Tervezői közreműködést a jóváhagyásig.

A tervezési díj nem tartalmazza:

- helyszíni műszeres vizsgálatok (pl. geodéziai felmérés, zajmérés, talajmechanikai szakvélemény, hidrogeológia vizsgálat, stb.)
- környezeti értékelés elkészítését

Adatszolgáltatás:

- a változást érintő releváns Földhivatali határozatok
- E-TÉR adatszolgáltatás az önkormányzat részéről

Teljesítési határidő: véleményezési anyag: szerződéskötéstől függően 45-60 nap

Tisztelettel:

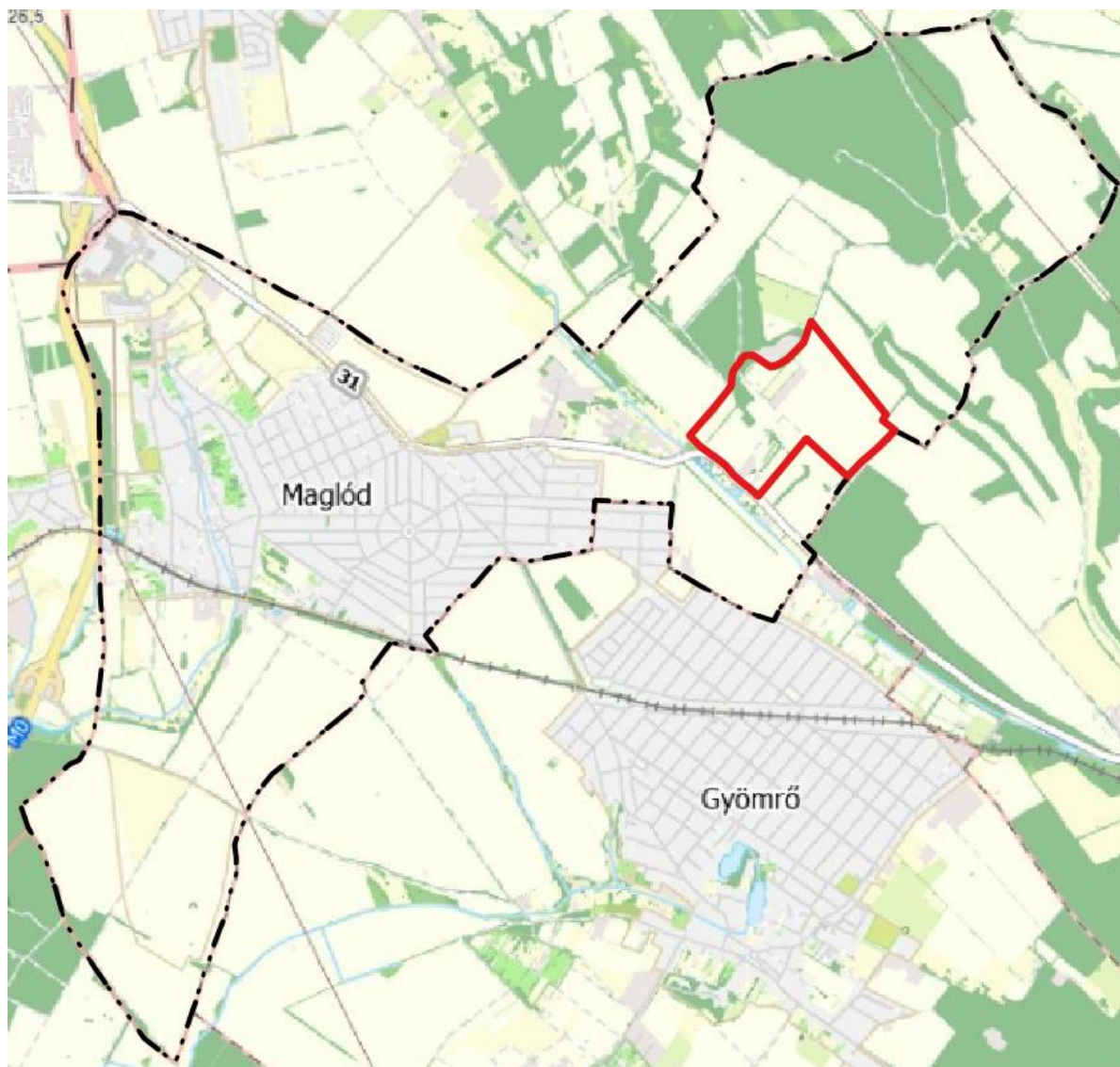
Sin Emília EV.

Budapest, 2025. május 20.



Megrendelő:	Jáger László magánszemély
-------------	------------------------------

MAGLÓD VÁROS



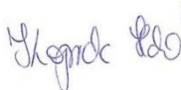
ROVINA DÜLŐ

területének TSZT, HÉSZ eseti módosítását megalapozó
TELEPÍTÉSI TANULÁNYTERV

2025. december hó



ALÁÍRÓLAP

Településtervezés	Sin Emília egyéni vállalkozó Nyilvántartási szám: 54823059 vezető településrendező tervező TT/1 01-4657/11 területrendező tervező TR 01-4657	
Tájrendezés-, zöldfelület, környezetvédelem:	ZöldMozaik Tájépítész Stúdió Koprda Ildikó okl. táj- és kertépítésszámőr TK 01-5171, K/1 01-5171, TR-01-5171	
Főépítész	Rupp Zoltán	FÉNY: 13-0915



Tartalom

BEVEZETÉS.....	5
A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA.....	7
1. A változással érintett terület elhelyezkedése.....	7
2. Helyzetfeltárás, vizsgálat.....	8
2.1. A változással érintett terület módosításának célja, iránya	8
2.2. Területrendezési vizsgálat	9
2.2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) (BATrT)	9
2.2.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai	14
2.2.3. A Pest Megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	16
2.3. Településrendezési vizsgálat	16
2.4. Területhasználat és beépítettség vizsgálata	24
2.5. Tájszerkezeti és zöldfelületi vizsgálatok.....	26
2.6. Fotódokumentáció.....	29
2.7. Értékvizsgálat	30
2.8. Környezetvédelem	32
2.9. Közlekedés vizsgálata	35
2.10. Közművizsgálat	38
3. TERVEZÉSI PROGRAM.....	42
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA.....	43
4.1. Településszerkezeti Terv javasolt módosítása	43
4.2. a Helyi Építési Szabályzat javasolt módosítása.....	46
4.3. A javaslat területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása	51
4.3.1. Térségi területfelhasználás és övezetek előírásai	51
4.3.2. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény értelmében:	54
4.3.3. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások	56
5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK	61
5.1. Táj- és természetvédelem, tájképvédelem	61
5.2. Biológiai egyenérték.....	63
5.3. Zöldfelület fejlesztési javaslatok	63
5.4. Termőföldvédelem.....	64
6. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK.....	66
6.1. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme	66
6.2. Levegőtisztaság védelem	66
6.3. Zaj- és rezgésterhelés.....	67



6.4.	Hulladékgazdálkodás	67
7.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	68
7.1.	Közúti közlekedéshálózati kapcsolatok.....	68
7.2.	Gépjármű elhelyezés, parkolás	68
8.	KÖZMŰVESÍTETTSÉGI JAVASLATOK	68
9.	HATÁSELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS.....	69
9.1.	A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában	69
9.2.	A TSZT módosításának iránya vonatkozásában.....	69
9.3.	A hatályos HÉSZ vonatkozásában	70
9.4.	A területhasználat, funkciók vonatkozásában	70
9.5.	Az épített, valamint a természeti-, táji értékekkel kapcsolatban	71
9.6.	A környezetvédelemmel kapcsolatban.....	71
9.7.	A közlekedéssel kapcsolatban.....	71
9.8.	A közműellátottsággal kapcsolatban.....	72
10.	A tervezett beruházással kapcsolatos közfejlesztések.....	72

BEVEZETÉS

A jelen Tanulmányterv készítésének célja

Maglód, Rovina dűlő területén jelölt gazdasági területek elhelyezkedésének átstrukturálása tervezett, tekintettel arra, hogy az elmúlt tizenöt évben a kijelölt területek elaprózódott tulajdonosi szerkezete miatt érdemi előrelépés nem történt a fejlesztések tekintetében. Jelen Tanulmányterv készítője a 0171/51 hrsz tulajdonosa, aki Maglód Város Önkormányzatánál kívánja kezdeményezni a Város településrendezési eszközeinek módosítását a (korábbi bányaterületen) hulladéklerakó környezetében tervezett gazdasági területek koncentrálhatóságának érdekében.

A településtervek módosítását minimum telektömbre vonatkozóan lehet csak készíteni.

A változással érintett telekcsoport lehatárolását az alábbi térkép kivágot szemlélteti.



E-TÉR ortofoto kivágot

Maglód Rovina-dűlő területére vonatkozó TSZT módosítása és szabályozási terv a 229/2010. (XI.25.) Kt. határozattal került elfogadásra és jóváhagyva a 24/2010. (XI.26.) Kt. rendelettel. A 31. sz. főúttól keletre - Maglód Gödöllői-dombság lejtőjén szabályozott kereskedelmi-szolgáltató terület a hatályos TSZT-n mint III. ütemű, nagy távlatban fejlesztendő terület szerepel. A 24/2010. (XI.26.) sz. Kt. rendelet feltételhez kötött hatályba léptetéssel került elfogadása, a (településrendezési szerződés megkötése a tulajdonosokkal), amely feltétel a 2016 évi felülvizsgálati tervezésig nem teljesült. Ennek eredményeként a TSZT-n Gksz területhasználati kategóriába sorolt telkek a 4/2016. (III. 3.) sz. ök. rendelettel elfogadott új HÉSZ szabályozási tervén olyan fejlesztési célú építési övezetbe kerültek, ahol a minimális beépítési százalék 10%-ra került korlátozásra. Településfejlesztési szerződés a felülvizsgálati tervezés óta sem kötöttetett a tulajdonosok és az önkormányzat között.

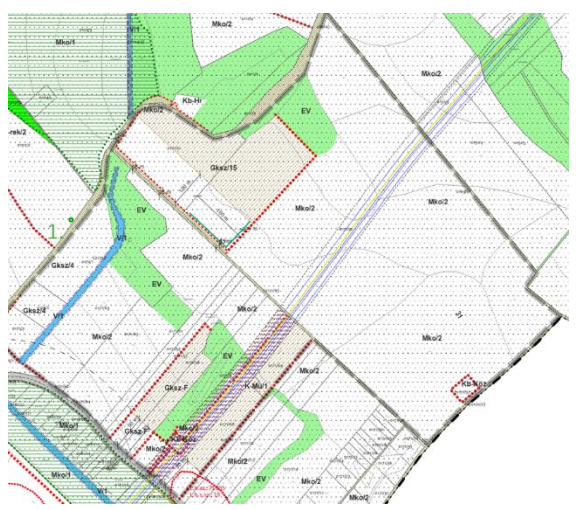
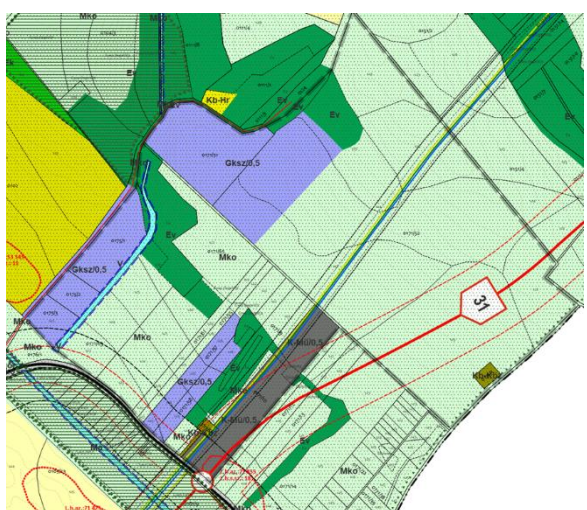
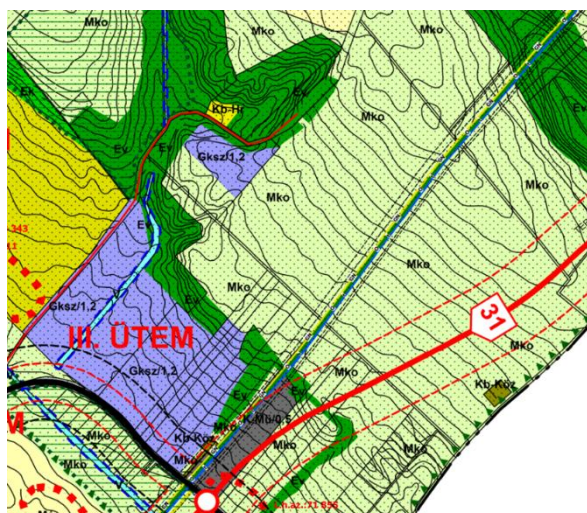
Jelen Tanulmányterv célja a Rovinán jelölt fejlesztési területek aktivizálásának lehetőségét megteremtő TSZT, HÉSZ módosítás kezdeményezése és a Településfejlesztési szerződés megkötése.

A változással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek, az építési telkek egyéb épített örökségvédelmi értékkel nem bírnak.

A módosítás során a TSZT-n jelölt beépítésre szánt területek átstrukturálása történik, ezért a módosítással:

- új beépítésre szánt terület kijelölése történik, azonban a beépítésre szánt területek mértéke nem változik,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, és természetközeli terület megszüntetése
- Mező-, és erdőterületek átstrukturálásra kerülnek, a megszüntetendő kijelölt erdők helyett új erdő kijelölése történik,
- Az erdő és mezőg területek mennyisége nem csökken,
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
- A módosítással érintett ingatlanok az ökológiai hálózatnak nem részei, természetvédelmi oltalom alatt nem állnak.
- Rovina dűlő az országos tájképvédelmi terület része.

A javaslat készítése során a jogszabályi környezeten és előírásokon felül figyelembevételre kerültek a Földhivatal által kiállított, az egyes területek más célú hasznosítására felhatalmazást adó 15882-2/2022 és 15949-3/2022 üi. sz. hatósági határozatait. A Tanulmányterv az alábbi TSZT változási irányt javasolja a HÉSZ módosítási javaslatában megfogalmazott jelentős beépítési korlátozások javaslatával.



Az új beépítésre szánt területek kijelölésének támogatása esetén meghatározott szövegezésű KT hozatali kötelezettsége van a képviselő-testületnek a 9.2 fejezetben részletezettek szerint!

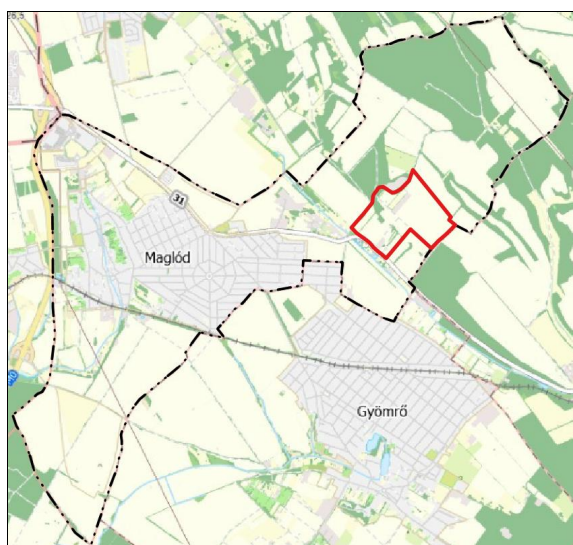
A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

1. A változással érintett terület elhelyezkedése

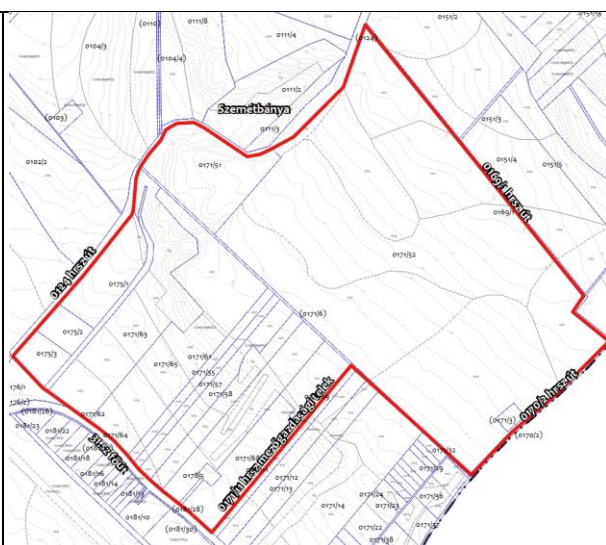
Maglód Város Pest megye területén, a fővárostól (0 kilométerkő) 26 km-re, Nagy Budapest határától körülbelül 1,5 km-re délkeletre fekszik. Közigazgatásilag egy rövid szakaszon, (mintegy fél km-es hosszon) a főváros és Maglód szomszédok.

A város a vecsési járás részeként Pest megye és egyúttal a Közép-magyarországi régió középső részén helyezkedik el. Határa hat településsel (Ecser, Budapest XVII. ker. (Ny), Gyömrő, (K-DK), Mende (K), Pécel (É), Üllő (D)) érintkezik, a járásszékhely, Vecsés mindössze 18 km-nyire található. A legerősebb vonzást a főváros gyakorolja a településre, hiszen Maglód Budapest agglomerációjának belső övezetébe tartozik.

A település megközelíthető az Mo-felől, a 31. sz. főútról Budapest felől és Szolnok felől egyaránt, Ecser és Gyömrő felől a 311-es számú főúton. Budapest – Újszász kétvágányos vasútvonal megy át a településen, egy állomással és egy megállóhellyel, az állomáson iparvágány, kirakodási lehetőség van.



E-KÖZMŰ NTA térkép



E_TÉR alaptérkép

— tervezési terület határa

A tervezési terület a budapesti agglomerációs térség délkeleti szektorában, Maglódon, a 31. sz. úttól északra, a Rovina dűlön található, külterületen. Megközelítését közúton a 31 sz. országos főút biztosítja, mely a 0124 hrsz-ú saját használatú úttal biztosít közvetlen kapcsolatot. A tervezési területet észak és kelet felől mezőgazdasági területek határolják. Keleti irányból természetes határt képez a település Mendével közös közigazgatási határa, déli oldalról pedig a 31. számú főút határolja.

2. Helyzetfeltárás, vizsgálat

2.1. A változással érintett terület módosításának célja, iránya

A Kérelmező tulajdonában lévő 0171/51 hrsz-ú és a 0171/68 hrsz ingatlanon lévő telephelyeknek bővítését tervezi. Tekintettel arra, hogy a telkek környezetében kijelölt gazdasági területek többségében a funkcióváltás nem indult meg az elmúlt tíz évben, a telektulajdonosokkal egyeztetve a gazdasági területek átstruktúrálását, telkeihez való csoportosítását tervezi.

A jelenleg hatályban lévő helyi építési szabályzat 2016. márciusában került elfogadásra, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 15.§(1) bekezdésében foglalt hét év letelt, így az építési jogok megváltoztatása kártalanítási kötelezettséget nem von maga után.

A 0171/51 hrsz telek állapot fotói az állami beruházásból származó anyagdepókról és a tervezett telephely bővítésről:



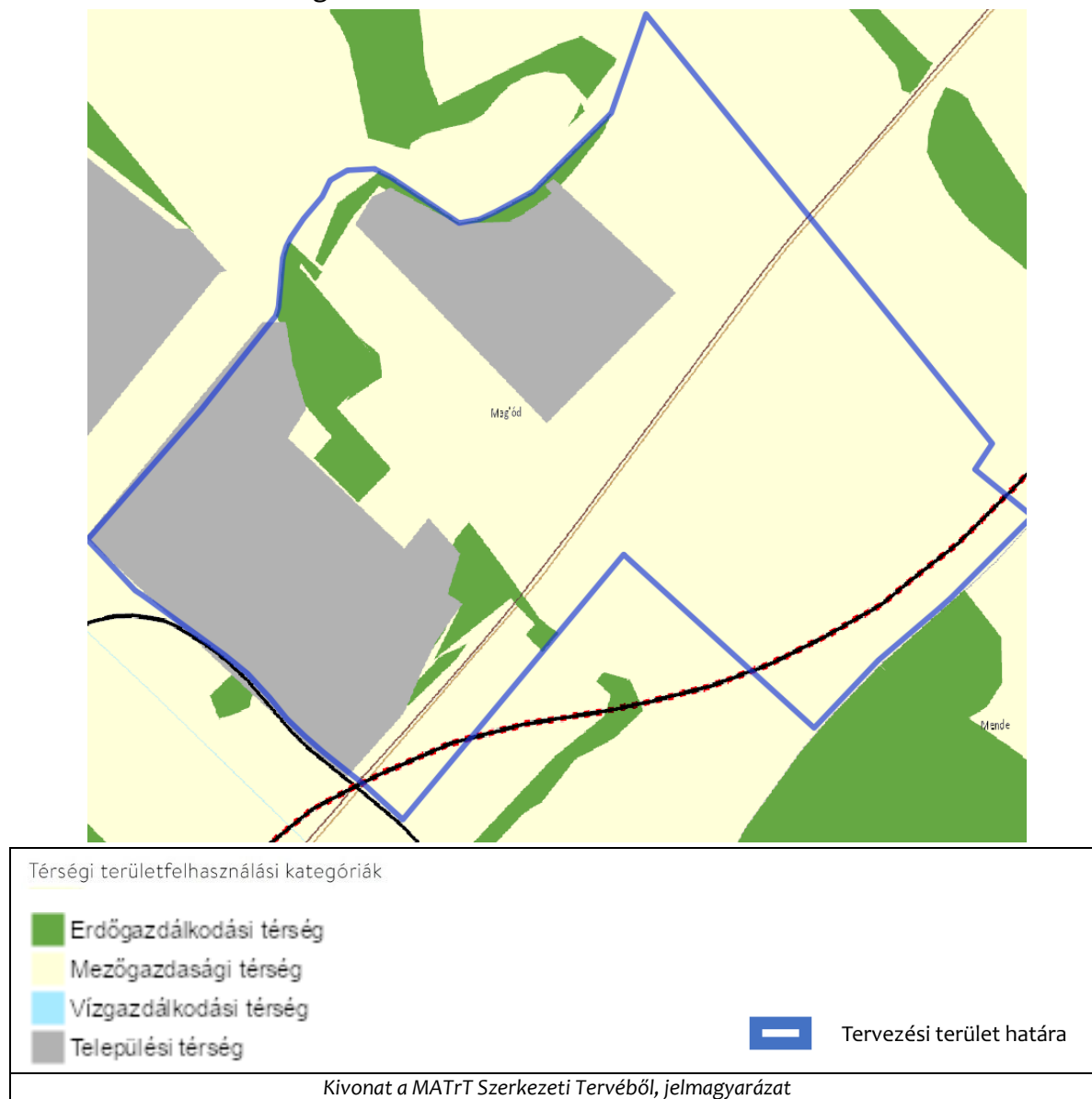
Állapot fotó a 31.sz. főút behajtóról a 0171/68 hrsz mezőgazdasági üzemi területéről



2.2. Területrendezési vizsgálat

2.2.1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) (BATrT)

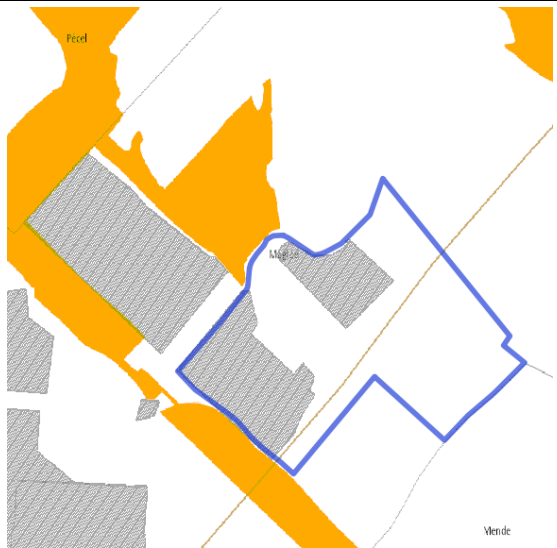
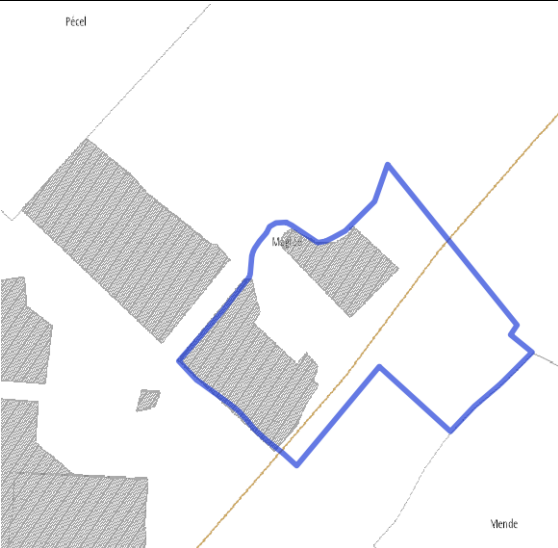
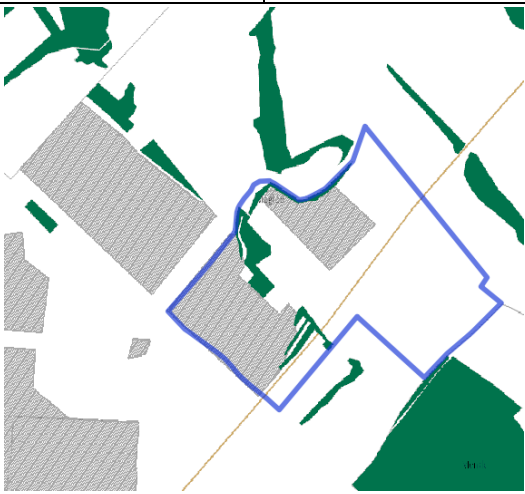
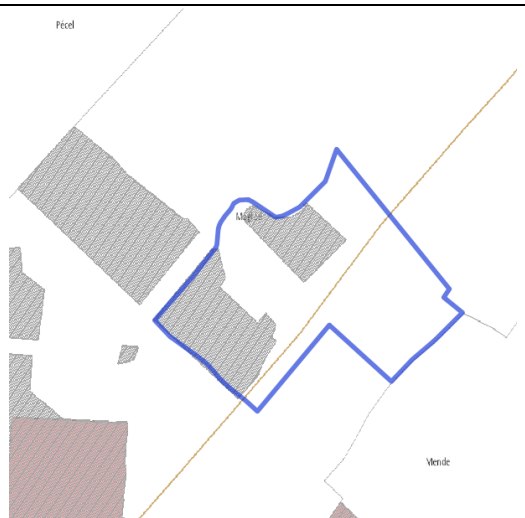
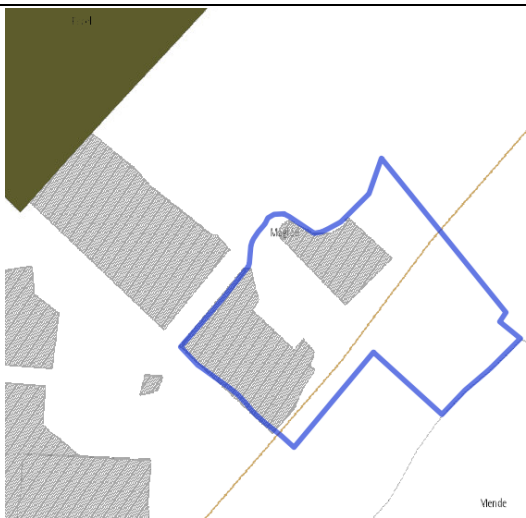
A tervezési terület mezőgazdasági erdőgazdasági és települési térségbe, területfelhasználási kategóriába sorolt.



A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Maglód város települési térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriába sorolt. A tervezési területet a vízgazdálkodási térség kivételével mindegyikkel érintett.

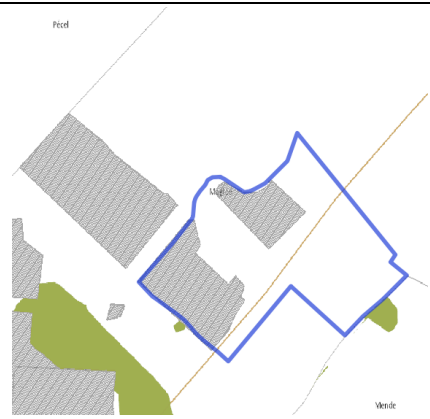
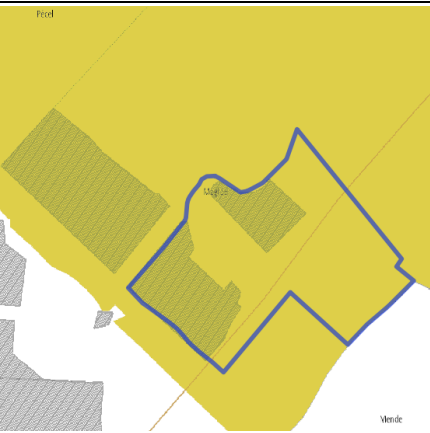
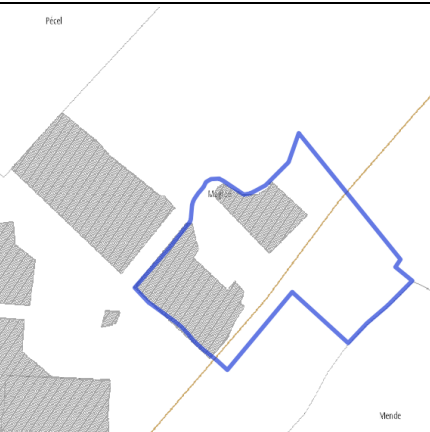
Maglód északi területét érinti a meglévő 31. sz. főút. A 31. sz. főút új tervezett nyomvonalát, valamint a várost keresztül szelő földgázszállító vezeték, kőolajszállító vezeték és termékvezeték nyomvonalát a terv DNY-ÉK irányban jelöli, melyek Maglód közigazgatási határát délen és északon is keresztezik.

A tervezési terület érintettsége az országos övezetekkel

	
Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)	Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)
	
Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)	
	
Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)	Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)

Maglód Város területét a 3/1. melléklet: „Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete”, valamint a 3/3. melléklet: „Erdők övezete” érinti. [A vizsgált terület az erdők övezetének területével érintett.](#)

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet alapján, a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége a tervezési területnek:

	
Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból
	
Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból
	
Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból



A település területét a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) alábbi mellékletei érintik:

- 1/3. melléklet: „Tájképvédelmi terület övezete”.

Országos Övezeti Terv övezetei	Tervezési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1. melléklet)	NEM
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	NEM
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM

A tervezési terület az OTTr országos övezetei közül az erdő-, és a tájképvédelmi terület országos térségi övezeteivel érintett.

A tervezési terület esetében a MATTr az erdő övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza.

„V. FEJEZET
AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

17. Erdők övezete

29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.



30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § * Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

A tervezési terület esetében a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról az alábbiakat tartalmazza.

„II. FEJEZET

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETI TERV RÉSZÉT KÉPEZŐ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló [2016. évi LXXIV. törvény 2. § \(2\) bekezdése](#) szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

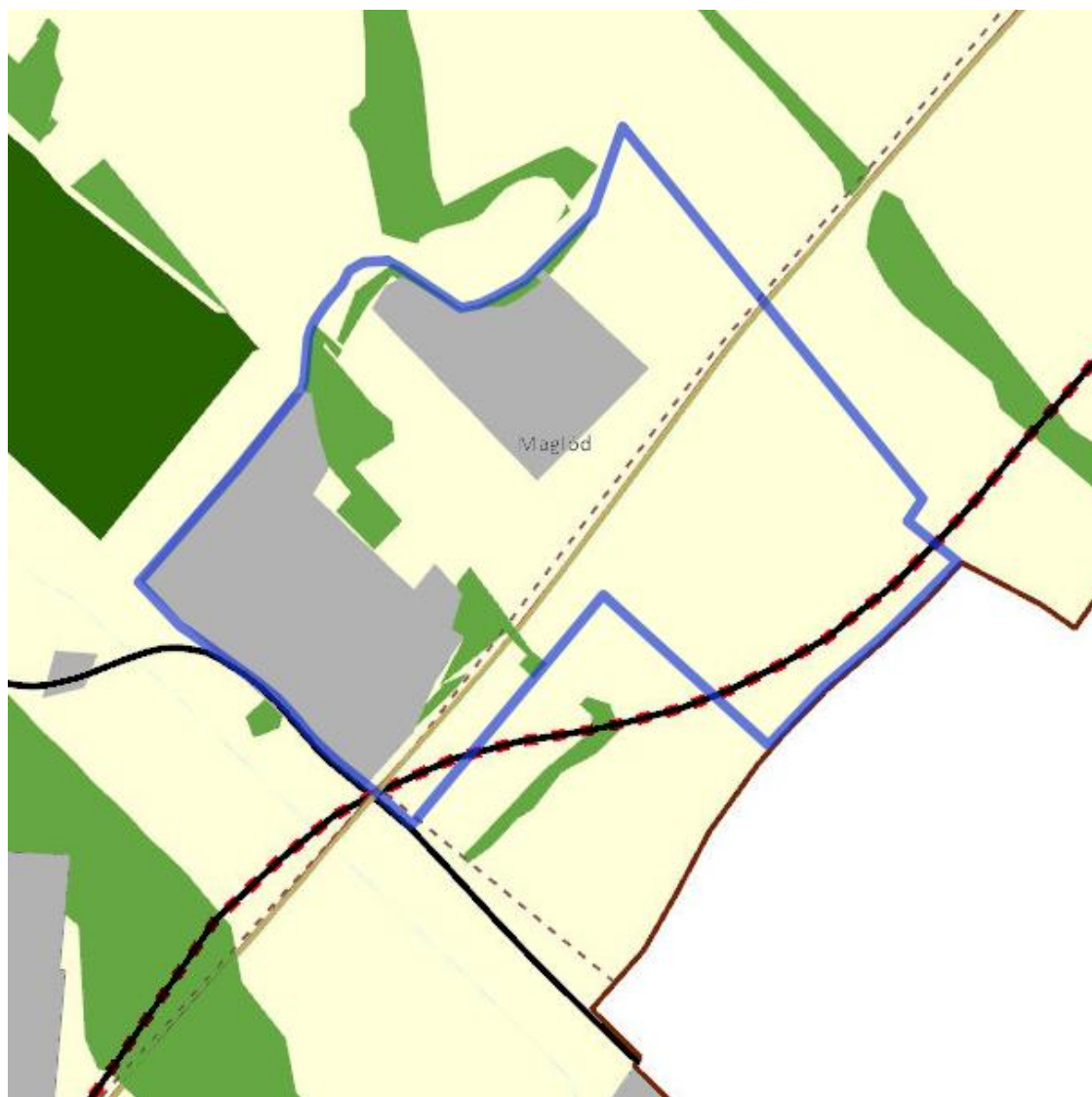
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A hatályos településtervek és a helyi településképi rendelet a fenti előírásokat tartalmazza, a tervezett módosítások során a jogszabályi megfelelésre továbbra is nagy hangsúlyt kell fektetni.

2.2.2. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Az MATrT 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján – mely illeszkedik az Ország Szerkezeti Tervéhez - a vizsgált területet

- Települési térség
 - mezőgazdasági térség és
 - erdőgazdálkodási térség
- térségi területfelhasználási kategóriába sorolja a MATrT-al összhangban.



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertész mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Földgázelosztó vezeték (meglévő)

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Térségi kerékpárút (tervezett)

- Tervezési terület határa

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből, jelmagyarázat

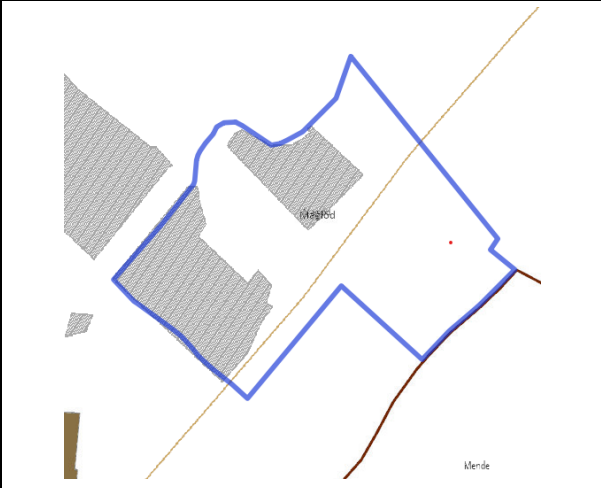
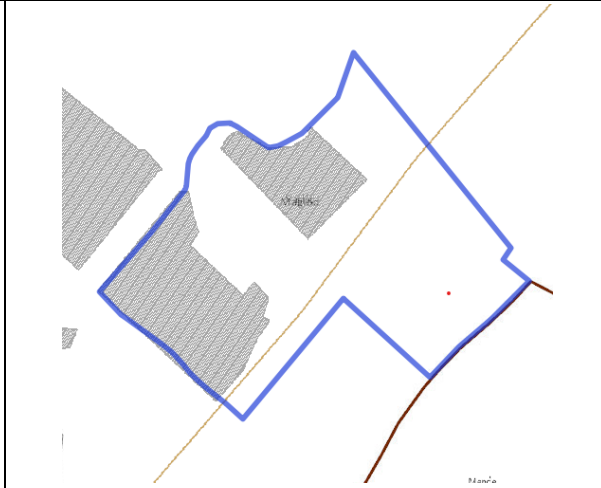
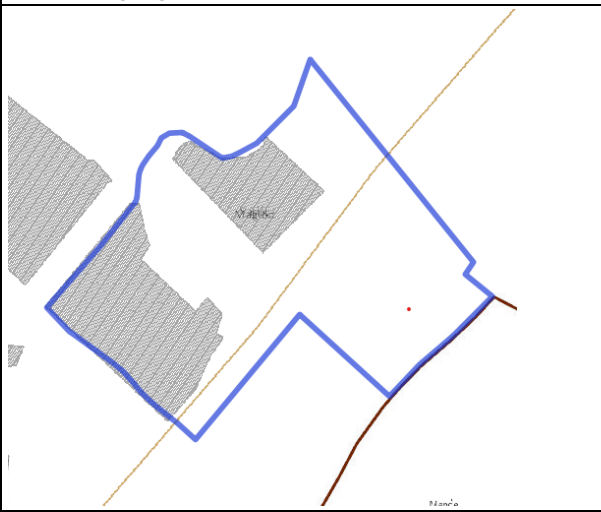
A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján a települést érintő további elemek:

- Mo Gyorsforgalmi út
- **31. sz. főút**
- **31. sz. tervezett főút**

- Meglévő mellékutak
- Egyéb országos törzshálózati meglévő vasúti pálya (120a sz.)
- Egyéb országos törzshálózati tervezett vasúti pálya
- Térségi tervezett kerékpárútvonal (Budapest – Ecser – Maglód – Gyömrő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- **Földgázszállító vezeték**
- Földgázelosztó vezeték
- Kőolajszállító vezeték
- **Termékvezeték**

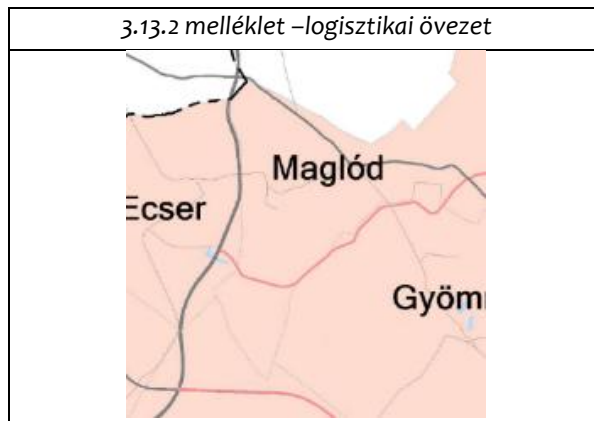
melyek közül a vastagon szedett elemekkel érintett a vizsgált terület. A tervezési terület BATrT térségi területfelhasználási kategóriái közül az erdőgazdálkodási, mezgazdasági és települési térség területfelhasználási kategóriákkal érintett.

A tervezési terület érintettsége a kiemelt térségi övezetekkel

	
Kivonat az 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyron övezete c. tervlapból	Kivonat az 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból
	A vizsgált területet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) mellékletei nem érintik.
Kivonat az 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból	

2.2.3. A Pest Megye Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

Maglód Város területét a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve alapján Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezeti közül a 3.13.2. melléklet: „Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete” érinti.



A tervezési terület esetében a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetiről az alábbiakat tartalmazza.

„A megyei övezetek

9. § A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

A vonatkozó előírások érvényesítése a jelen tervmódosítás során nem tervezett.

2.3. Településrendezési vizsgálat

2.3.1. Településszerkezeti terv

A hatályos Településszerkezeti Terv a tervezési területre vonatkozó területfelhasználásra az alábbi megállapításokat teszi:

„Kereskedelmi-szolgáltató területek

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Gksz	Kereskedelmi-szolgáltató terület	0,8/1,2/2,0

„Korlátos mezőgazdasági terület

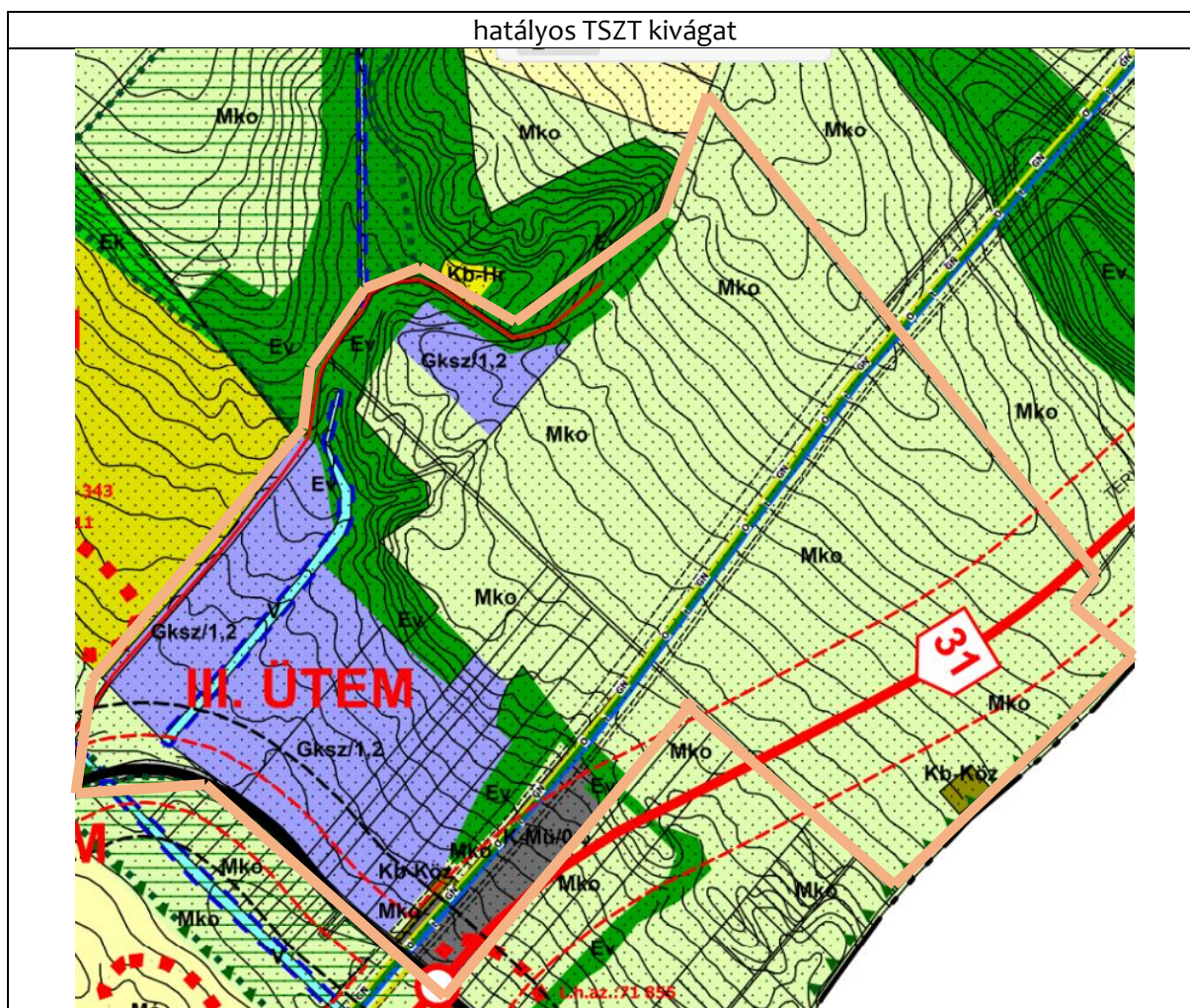
A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési - sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-

Mko jelű korlátos mezőgazdasági területek a természeti, táji, tájképi szempontból értékes, védendő többnyire extenzív tájhasználatú, mezőgazdasági területeket foglalják magukba.

Mko jelű korlátozott mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak

- a település ÉK-i felén elhelyezkedő művelt mezőgazdasági területek tájképileg érzékeny területek.



Erdőterület

Erdőterület területfelhasználásba soroltak Maglódon az Országos Erdőállomány Adattárszerinti erdők 99%-a, a földhivatali nyilvántartás szerinti erdő művelési ágú földrészek, melyeken egyben erdőállomány is található, továbbá a jelentősebb faállománnyal fedett, azonban a földhivatali nyilvántartásban nem szereplő erdők.

Maglódon az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján az alábbi két területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Ev jelű védelmi erdőterület

Tájképvédelem

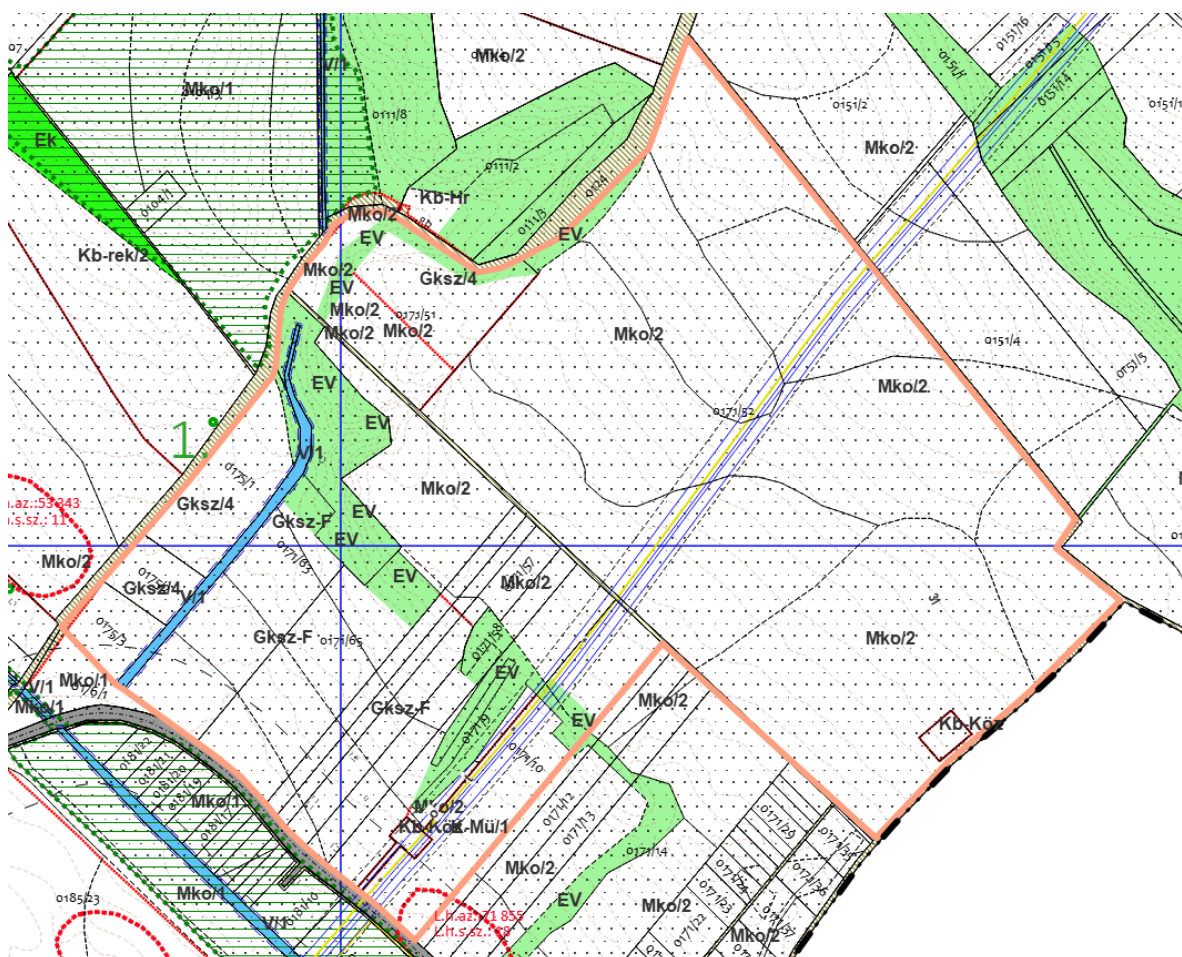
A természeti értékek védelmével szorosan összefonódik a tájképi értékek védelme. A területfelhasználási kategóriák kijelölésénél, elsősorban a tájban esetleg zavaró módon megjelenő gazdasági, ipari területek esetében a figyelembe kell venni a tájképvédelem szempontrendszerét, így jellemzően a már kialakult hasonló jellegű területfelhasználások közvetlen környezetében, azokhoz kapcsolódó területeken jelennek meg.

A kijelölt kereskedelmi szolgáltató területek esetében néhány területegységen megjelenik a tájképet befolyásoló beépítés.

A tájba illesztési javaslatokat a meglévő táji elemek figyelembevételével, a domborzathoz való alkalmazkodással és a terület környezetbe illő zöldfelületi fejlesztésével alakítottuk ki. A zöldfelületek kialakítását a tájképvédelem, az ökológia és a környezetvédelem szempontrendszere határozza meg. Ez kihat a növényzettel fedett területek mértékére és elhelyezkedésére, az alkalmazandó növények körére.”

2.3.2. Hatályos Szabályozási Terv

Maglód Város Képviselő-testülete a **4/2016. (III.03) sz. Ök. rendelettel** hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely a tervezési területet Mko/2 jelű tájképvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területbe, Ev jelű véderdő övezetbe, V-1 jelű vízfolyások, árkok övezete, valamint a 31. sz.főút mentén Gksz-F és K-Mű/1 jelű, a hulladéklerakó környezetében Gksz/4 jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület építési övezetbe sorolja.



A területet É-D irányban keresztezi a nagynyomású gázvezeték és a DN200-as Tiszaújváros-Százhalmabatta termékvezeték.

Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terven jelölt 31 sz. főút tervezett elkerülő szakaszának engedélyezési tervei a HÉSZ készítésének időszakában még nem voltak, ezért annak szabályozására vonatkozó szabályozási elemek sincsenek feltüntetve a tervlapon.

A tervezési területre vonatkozó építési övezeti paraméterek és előírások:

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

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben több épület is elhelyezhető, az épületek több főrendeltetéssel is kialakíthatóak, melyek lehetnek:

a) mindenfajta kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. Gksz építési övezetben a meglévő önálló lakó rendeltetés megtartható, legfeljebb 20 m²-el bővíthető, azonban újonnan vagy rendeltetés váltással lakó rendeltetési egység nem létesíthető.

c) építési telket meghaladó védőtávolságot nem igénylő üzemi,

d) igazgatási, iroda,

e) ellátó, szolgáltató,

f) vendéglátó,

g) kutatás, fejlesztés,

h) raktározás,

i) parkolóház, üzemanyagtöltő, autómosó

j) sport,

k) haszonállat tartás céljára szolgáló építmény, kivéve Lk, Lke, Vt építési övezetbe-, és Kb-rek övezetbe sorolt ingatlanok, továbbá élelmiszer-kereskedelmi-, vendéglátó és szálláshely szolgáltató-, nevelési-, és oktatási, valamint élelmiszer alapanyag feldolgozó és csomagoló épületek 100 méteres védőtávolságán belül.

(3) A **Gksz** építési övezetben elhelyezhető épület kivételesen

a) oktatási, egészségügyi, szociális épület,

b) közösségi szórakoztató

rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetés a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoz.

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,00 méteres belmagassággal),

d) terepszintnél 1,00 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,

e) napkollektor,

f) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

g) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(5) A **Gksz** építési övezeteiben lévő építési telken **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:** trágyatároló, komposztáló.

(6) A **Gksz** építési övezeteiben a **kiegészítő rendeltetésű épületek önálló építményként is elhelyezhetők.**

(7) A **Gksz** építési övezetekben eltérő rendelkezés hiányában az előkert mértéke 10,0 méter, az oldal-, és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

...

(10) Az építési övezetben

a) 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani,

b) Meglévő építési telkek lakótelekkel határos telekhatára mentén, attól minimum 2,00 méter távolságra legalább 1 sor, honos fafajokból álló fasort kell telepíteni és fenntartani. A telepítést az épület használatbavételéig meg kell valósítani.

(11) A településen a Gksz területek meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a **Gksz/1, Gksz/2, Gksz/3, Gksz/4, Gksz/5, Gksz/6, Gksz/7, Gksz/F** jelű építési övezetek.



(12) ⁷¹ A Gksz/11 építési övezetben az előkert mértéke 5,0 méter, az oldal-és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.

(13) ⁷² A Gksz/11 építési övezetben magánút az alábbi szélességgel alakítható ki:

a) Nyílt csapadékvízvezetés esetén legalább 16 m szélességgel,

b) Zárt csapadékvízvezetés esetén legalább 12 m szélességgel.

42. A Gksz jelű területek egyedi előírásai

42. § (1) ⁷³ A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az 5. mellékletben található táblázat tartalmazza:

(2) ⁷⁴ A Gksz jelű építési övezetek egyedi előírásait az egyes városrészekhez tartozó, a Városrészek kiegészítő előírásairól szóló X. fejezet tartalmazza.”

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek	Az építési övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
8	Gksz/4	3000	SZ	-	40	6,0	30	-
15	Gksz/F	3000	SZ	-	10	6,0	30	-

„58. Mezőgazdasági (Má, Mko jelű) területek általános előírásai

58. §

A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés, halászat és a saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

A Szabályozási Terv a település külterületének mezőgazdasági területeit alábbi övezetekbe sorolja:

Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület,

Má/2 jelű általános mezőgazdasági terület

Má/3 jelű általános mezőgazdasági terület,

Má/4 jelű általános mezőgazdasági terület,

Mko/1 jelű ökológiai szempontból korlátos mezőgazdasági területek

Mko/2 jelű tájképvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek

Mko/3 jelű településfejlesztési

Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezetiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

60. Az Mko jelű terület övezetei egyedi előírásai

60. §

A Korlátos mezőgazdasági terület telekalakításra és övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek	Az övezetben					
2	Övezet jele	legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
5	Mko/2	50 000*	SZ	30 000	1	4,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés



Mko/2 jelű tájképvédelmi szempontból korlátos mezőgazdasági területek a település tájképi feltárulása szempontjából kiemelkedő, értékes jellemzően szántóföldi művelés alatt álló területei.

Mko/2 jelű Az övezetben a növénytermesztéshez kapcsolódó, kizárólag terménytárolás céljára szolgáló építmények, továbbá az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást, méhészetet szolgáló építmények helyezhető el.

...

Az övezetekben huzamos tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el.

Az övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

Az övezetekben művelési ág váltás csak extenzívebb irányban történhet.

Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.”

„55. Erdőterületek (Eg, Ev jelű) övezeteinek általános előírásai

55. §

A közigazgatási területen található erdőterületek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:

Eg jelű gazdasági erdő övezet,

Ev jelű védelmi erdő övezet,

Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 2,0 méter magas, áttört kivitelű kerítés létesíthető.

Az övezetek ökológiai hálózattal érintett területein az új erdősítések és erdőfelújítások esetében csak a tájra jellemző, ökológiai igényeknek megfelelő hazai fafajok telepíthetők, továbbá természetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

56. Az Ev jelű erdőterület övezet egyedi előírásai

56. §

A védelmi erdő övezet telekalakításra és övezetre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat és bekezdések tartalmazzák.

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telek		Az övezetben				
2		legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek- szélessége/ mélysége	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)
4	Ev	-	-	SZ	100 000	0,1	-	-

A szabályozási terven Ev jellel szabályozott védelmi rendeltetésű erdőterületek a település környezetvédelmi, talajvédelmi és tájképvédelmi szempontból érzékeny, környezetvédelmi és természetvédelmi célokat szolgáló erdőterületei.

Az övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti létesítmények helyezhetők el, amennyiben a rendeltetést nem akadályozzák.

Az övezet területén nem helyezhető el:

épület

a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,

a nyilvános illemhelyek

a megújuló energiaforrások műtárgyai.”

„7. Táj- és természetvédelmi területek előírásai

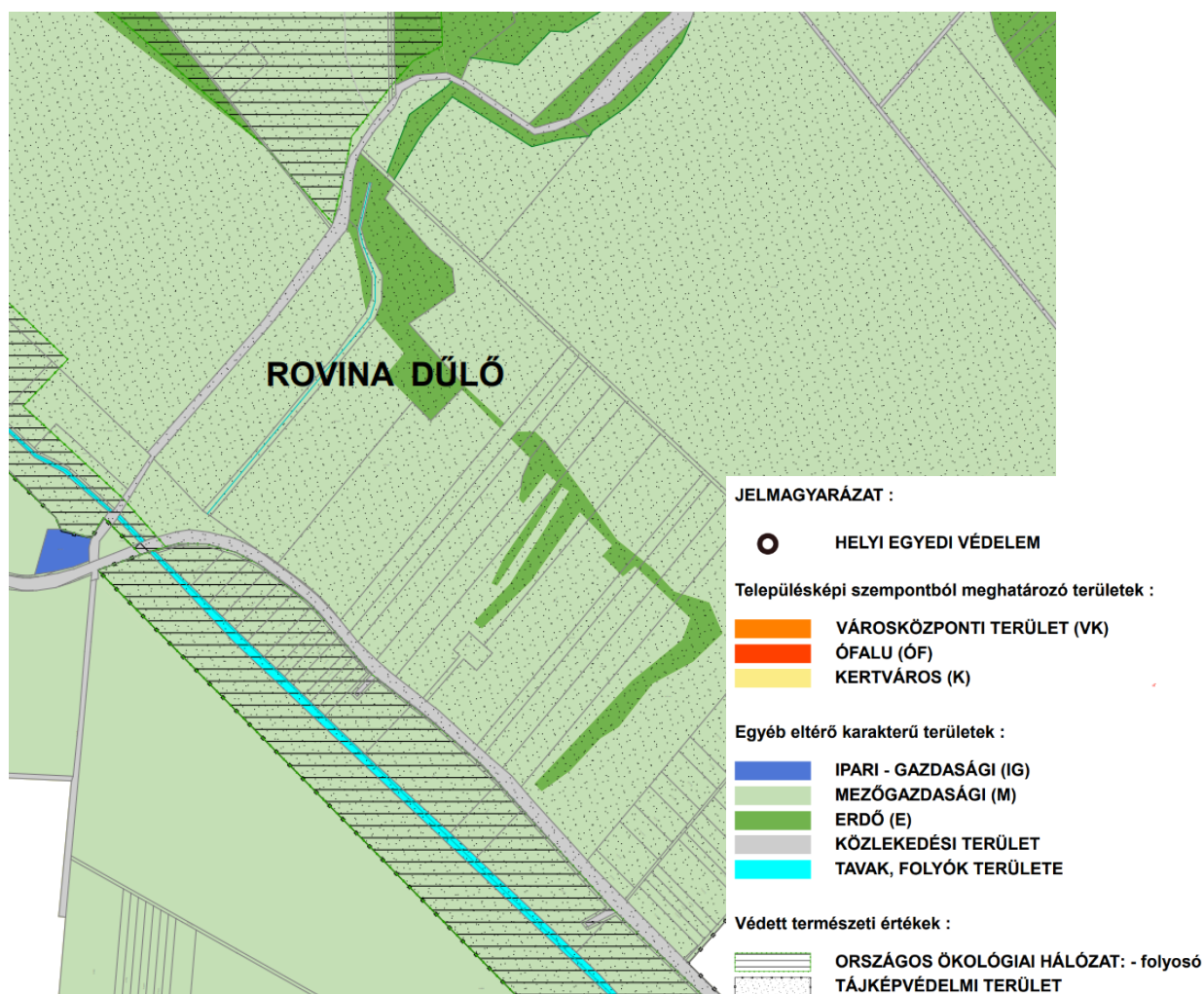
7. §

(1) A Szabályozási Tervlap jelöli a táj- településkép védelmi területét, melyek:
tájképvédelmi terület: az Alsó-Tápió menti területek és attól észak-keletre fekvő beépítetlen mezőgazdasági és erdőgazdasági hasznosítású területek, valamint a Maglódi 17-es csatorna völgyének belterületet elhagyó part menti területei,
településképvédelmi a Maglódi 17-es csatorna belterületi szakaszának part menti területei (Ófalu).

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen építmény kizárólag a tájképvédelmi területen a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, természetes anyaghasználattal építhető. A homlokzati kialakításnál kizárólag fa, homokkő, mészkő, terméskő, homoktégla burkolatokat lehet alkalmazni. A kiegészítő rendeltetésű építmények fa tartószerkezetű, vagy favázás, téglá kitöltő falazattal rendelkező kivitelben készülhetnek.”

2.3.3. Településképi rendelet

Maglód Város önkormányzata a 10/2019 (VI.24.) sz. rendeletével fogadta el Maglód város településképének védelméről szóló helyi szabályozását. A rendelet 1. számú melléklete tartalmazza a településkép szempontjából meghatározó területek lehatárolását, mely térkép a Rovina dűlőt a mezőgazdasági és erdő területek közé sorolja és nem veszi figyelembe a településrendezési eszközökben szereplő távlati fejlesztési területek beépíthetőségét.

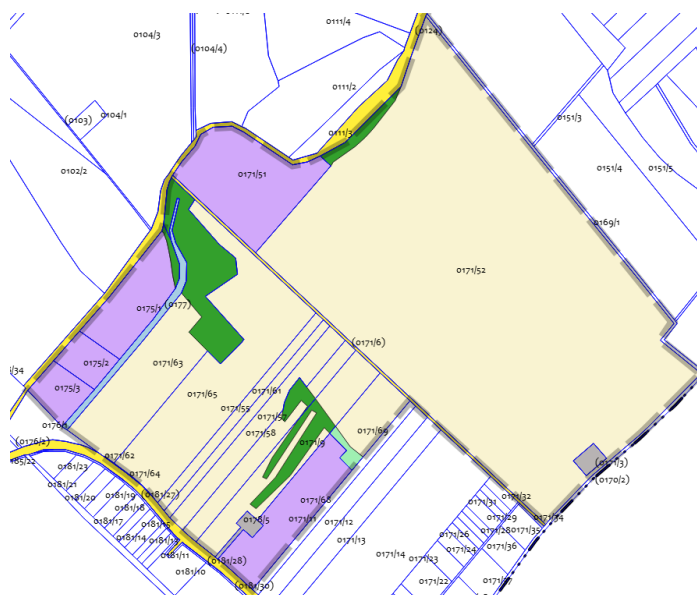




A tervezési terület vonatkozásában az alábbiakról rendelkezik a helyi rendelet:

- A rendelet a 23.§-ban megtiltja a tájképvédelmi területen megtiltja a **sajátos építmények, műtárgyak elhelyezését.**
- A 24.§-ban a **természeti értékekre vonatkozó követelményeket fogalmaz meg.**
 - (1) A település területén található az országos ökológiai hálózat övezeteibe tartozó területeket és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetbe tartozó területeket (a továbbiakban: természeti területek és értékek) az 1. melléklet tartalmazza
 - (2) A természeti területek és értékek megőrzendők, megóvását biztosítani kell, ennek érdekében
 - a) a meglévő tájhasználathoz igazodó természet- és környezetkímélő területhasználat folytatható;
 - b) az érintett ingatlanok művelési ága csak indokolt esetben, elsősorban a jobb környezeti állapot elérése érdekében változtatható meg;
 - c) a helyi hagyományoknak megfelelő lépték-, forma- és színvilágú új építmény létesíthető;
 - d) a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó;
 - e) az egyedi tájértékek a helyszínen megőrzendők;
 - f) a galérianövényzet megőrzendő;
 - g) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fajok telepítendőek
 - h) meglévő támfalak, sáncok, vízelvezetők megtartandók, védendőek.

2.4. Területhasználat és beépítettség vizsgálata



A tervezési terület külterületi fekvésű, területhasználata még jellemzően szántó, azonban a közlekedési utak mentén megindult a településtervekben jelölt távlati hasznosításnak megfelelő telekhasználat.

Tekintettel a korlátozott beépítési lehetőségekre, a művelésből kivett területeken anyagdepó raktározása, illetve a távlati hasznosítást megelőző területelőkészítés figyelhető meg. A területen nyilvántartásba vett épület/építmény nincs a területen. Az ortofotó és a helyszíni vizsgálatok szerint a 0175/2 hrsz-en egy 900m² csarnok és nagyméretű fólia sátrak állnak, míg a 0171/57 és 0171/58 hrsz ingatlanon gazdasági telephely működik, azokon egy-200 m²-es csarnoképület és egy kisebb kiszolgáló épület áll. A telkek beépítési mértéke megfelel az építési övezeti előírásoknak. A 0175/1 hrsz telken méhészeti kaptárok kihelyezése található.

Erdő művelési ág a tervezési területet K-Ny irányban keresztező alrészleteken nyilvántartott.

A tervezési területen két közmű telephely, egy elektromos állomás és egy vízmű telep található, illetve É-D irányban termékvezeték és nagynyomású gázvezeték is keresztezi a területet.

hrsz	min. oszt.	művelési ág
0171/3	0	vízierőmű
0171/51	0	telephely
0171/52	5	szántó
0171/52	4	szántó
0171/52	3	szántó
0171/52	2	szántó
0171/52	3	szántó
0171/52	2	szántó
0171/52	2	szántó
0171/52	4	erdő
0171/55	6	szántó
0171/55	5	szántó
0171/55	4	szántó
0171/55	2	szántó
0171/55	3	szántó
0171/55	2	gyep
0171/57	6	szántó
0171/57	5	szántó
0171/57	4	szántó
0171/57	2	szántó
0171/57	3	szántó
0171/57	2	gyep
0171/58	6	szántó
0171/58	4	szántó
0171/58	2	szántó
0171/58	5	szántó
0171/58	3	szántó
0171/58	4	erdő
0171/6	0	saját használatú út
0171/61	6	szántó
0171/61	5	szántó
0171/61	4	szántó
0171/61	2	szántó
0171/61	3	szántó
0171/63	6	szántó
0171/63	5	szántó
0171/63	4	szántó
0171/63	3	szántó
0171/63	4	erdő
0171/65	6	szántó
0171/65	5	szántó
0171/65	4	szántó
0171/65	2	szántó
0171/65	3	szántó
0171/65	2	gyep
0171/68	0	telephely
0171/69	4	fásított terület
0171/69	2	szántó
0171/9	6	szántó
0171/9	6	szántó
0171/9	4	szántó
0171/9	2	szántó
0171/9	5	szántó
0171/9	4	erdő
0175/1	4	erdő
0175/1	0	logisztikai központ
0175/2	0	logisztikai központ
0175/3	0	logisztikai terület
0177	0	csatorna
0178/5	0	villanytelep

A légitető alávetítésével látható, hogy gazdasági telephely kialakítása a 31. sz. főút mentén további ingatlanokat érint (a telephely bejegyzés és/vagy telekalakítás folyamatban), így a kereskedelmi-szolgáltató területek újragondolásakor ezen tényállásra is tekintettel kell lenni.



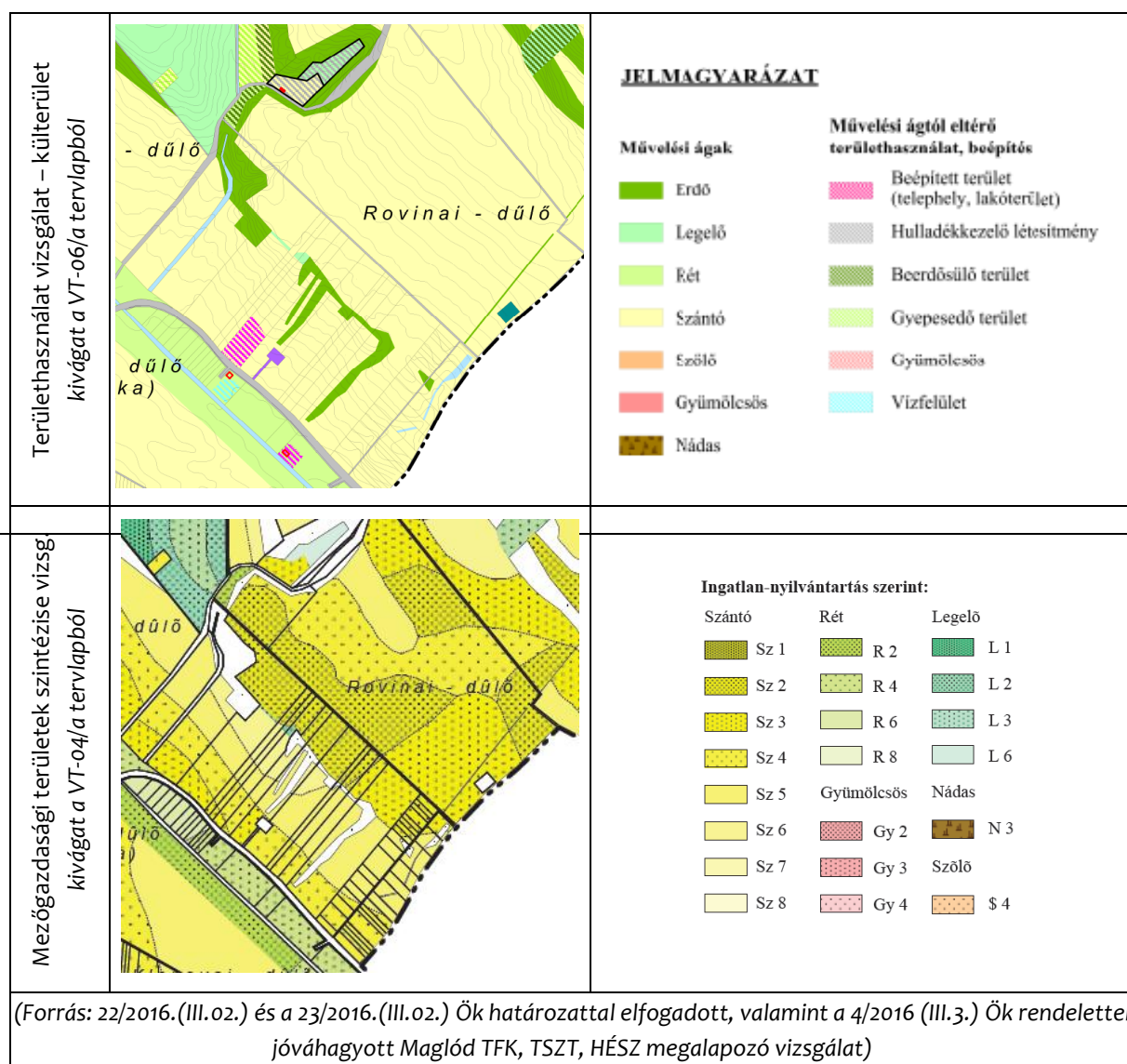
ábra: E_TÉR adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

2.5. Tájszerkezeti és zöldfelületi vizsgálatok

A Rovina dűlő változatos domborzattal és mozaikos tájszerkezettel rendelkezik. Egymást váltják a szántóföldi művelés, a kialakult gyepek és erdőfoltok területei.

A **tervezési terület** a belterülettől északkeletre fekvő, többségében beépítetlen terület, melyet főként **szántóként nyilvántartott földrészletek** fednek le. Az északi részen szántóföldi művelés folyik, egészen a településhatárig. A keleti oldal településhatárán a tervezési területet keskeny erdősáv szegélyezi, mely a szomszédos településtől természetes táji határt képez.

A déli részen haladó 31. sz. főút mentén a már kijelölt, de még be nem épített gazdasági területek telkein a szántóföldi művelés felhagyása figyelhető meg. A paragon hagyott területek egy részén a **szukcesszió előrehaladtával már gypesedő részek** alakultak ki, így az előrehaladott szukcessziós folyamatoknak köszönhetően a művelési ágtól eltérő tájhasználat látható. A szántó művelési ágú területeken a természetes, extenzív irányba ható folyamatok megindulásával összefüggő másodlagos gyepek alakultak ki.



A vizsgált területen a szántóterületek nagy része az északi részen Sz2 és Sz3 minőségi osztályba soroltak, melyek **átlagosnál jobb minőségű termőföldnek** számítanak. A déli részen gyengébb termőföldek Sz4-Sz5 minőségi osztályba tartozó szántóföldek vannak.

A hatályos településrendezési eszközökben ezek a mezőgazdasági területek **Mko/2 jelű jelű tájképvédelmi szempontból korlátozott mezőgazdasági területbe** soroltak, ahol az építmények elhelyezése erősen korlátozott.

A tervezési területen kiterjedt erdők nem találhatók, egy-egy kisebb erdőtag tagolja a tájat. Ezek az erdők nagyrészt kataszteri erdők. Az alábbi kivágat szemlélteti az **Országos Erdőállomány Adattár** szerinti erdőket.



Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>

A tervezési terület erdei az erdészeti kataszter elsődleges rendeltetése szerint talajvédelmi erdők, állományait jellemzően akácok és egyéb kemény lombos erdők alkotják.

A **fejlesztéssel érintett 0171/51 hrsz-ú telket** 0,87 ha kiterjedésű **szabad rendelkezésű erdő** érinti. Ez a telekhatárokat szegélyező erdősáv, illetve egy keskeny sáv a telek nyugati felén, **jelenti az anyagdepóként működő telek zöldfelületét**. A szomszédos 0171/52 hrsz-ú telken a telephellyel szomszédosan egy körbefásított, gyepes telekrész fekszik.

A **másik fejlesztési területet 0171/69 hrsz-ú ingatlant kataszteri erdőterületi lehatárolás nem érinti**. A telken azonban egy kisebb erdőfolt található, amely fásított területként nyilvántartott a földhivatal szerint. A telek fásított részét a hatályos településrendezési eszközök Ev jelű védelmi erdőként jelölik.

A tervezési terület kataszteri erdei, a fenn említett szabad rendelkezésű erdő és a területegységen elhelyezkedő valós erdők az szabályozási és településszerkezeti terv szerint szintén **védelmi erdőként szabályozottak**.

A területegységen a szabályozás által kijelölt gazdasági területeknek csak kis részén, néhány telken indult meg a gazdasági tevékenység, ezeken a telkeken nagyobb alapterületű épületek jelentek meg a tájban. A 0171/57, /58 hrsz-en kialakult telephelyek **a funkciónak alárendelt zöldfelületekkel rendelkeznek**. Zöldfelületeik a telekhatárokon kerültek kialakításra. A 31. út mentén elhelyezkedő telephelyet kifejlett egyedekből álló, kedvező takarást biztosító fasor keretezi, az út felől pedig lombos fákkal, örökzöldekkel és cserjékkel vegyes kiültetés látható. A villanytelep területéhez vezető kis út mentén szintén fasor vezet. A másik kialakult telephelyen a 0175/2 hrsz-ú telken egy kertészet működik, mely telephelyen egy csarnoképület és három, a csarnokkal megegyező méretű fóliasátor áll, itt kevésbé láthatóak a tervezett növénytelepítés nyomai.

A 0124 hrsz-ú földút mentét kísérő faállománnyal vegyes növényzav kedvezően határolja az ingatlant a nyugati oldalról. A telek hátsó részén szintén természetes vegetációjú növényzav vezet az ott végigfutó árok partján.



A **fejlesztéssel érintett terület** egyrészt a már bemutatott **0171/51 hrsz-ú** keskeny erdősávval keretezett, anyagdepoként hasznosított telek, mely részben már gazdasági területként, részben még korlátozott mezőgazdasági területként és védelmi erdőként szabályozott. Az ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint kivett telephely. A tervezési területen kívül, az ÉNy-i határon a felső fejlesztési terület szomszédságában egy felhagyott bányában, az egykori, még le teljesen le nem zárt hulladéklerakó fekszik.

A másik fejlesztési terület a 31. sz. főút mentén elhelyezkedő **0171/69 hrsz-ú** telket jelenti. Az ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint fásított terület és Sz2 minőségi osztályba tartozó szántóföld alrészleteket tartalmaz. Ez utóbbi átlagosnál jobb minőségű termőföldet jelent, azonban a 2022 évben megindított más célú hasznosítási eljárásban a Földhivatal 15949-3/2022 üi. számú határozatában helyben hagyta a telephely bővítése céljából kezdeményezett művelésből való kivonást a kérelemben szereplő, akkor 017/10 hrsz b) és) alrészletént nyilvántartott földrészletek vonatkozásában helyhez kötött beruházás jogcímén.

2.6. Fotódokumentáció



0171/57,58 hrsz telkének és a 0178/5 hrsz villanytelep közös közúti bejárója a 31.sz. útról



a fatelep kereszteződésében a 0124 hrsz-ú Tűzbereki út közúti kapcsolata a 31.sz. főúttal



0124 hrsz Tűzbereki út a 31.sz főút felől

forrás:google maps

2.7. Értékvizsgálat

2.7.1. Örökségvédelmi vizsgálat

Maglódon világörökségi és világörökségi várományos terület nem található. A műemléki nyilvántartás szerint Maglód területén a Wodiáner-kastély és az evangélikus templom épülete áll műemléki védelem alatt. A Wodiáner-kastély és az evangélikus templom telkei ex-lege műemléki környezetként nyilvántartottak. **A tervezési területet műemlék, vagy műemléki környezet nem érinti, azon helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény nem található.**

Maglód teljes közigazgatási területére vonatkozóan örökségvédelmi hatástanulmány készült a 2016-ban elkészült településrendezési eszközök készítésének idején. A hatástanulmány tartalma szerint Maglód közigazgatási területén 18 darab azonosított régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. A tervezési területet kizárólag a 0171/68 hrsz-ú ingatlan érintett a Tűzberek pusztá elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely lefedettségével.

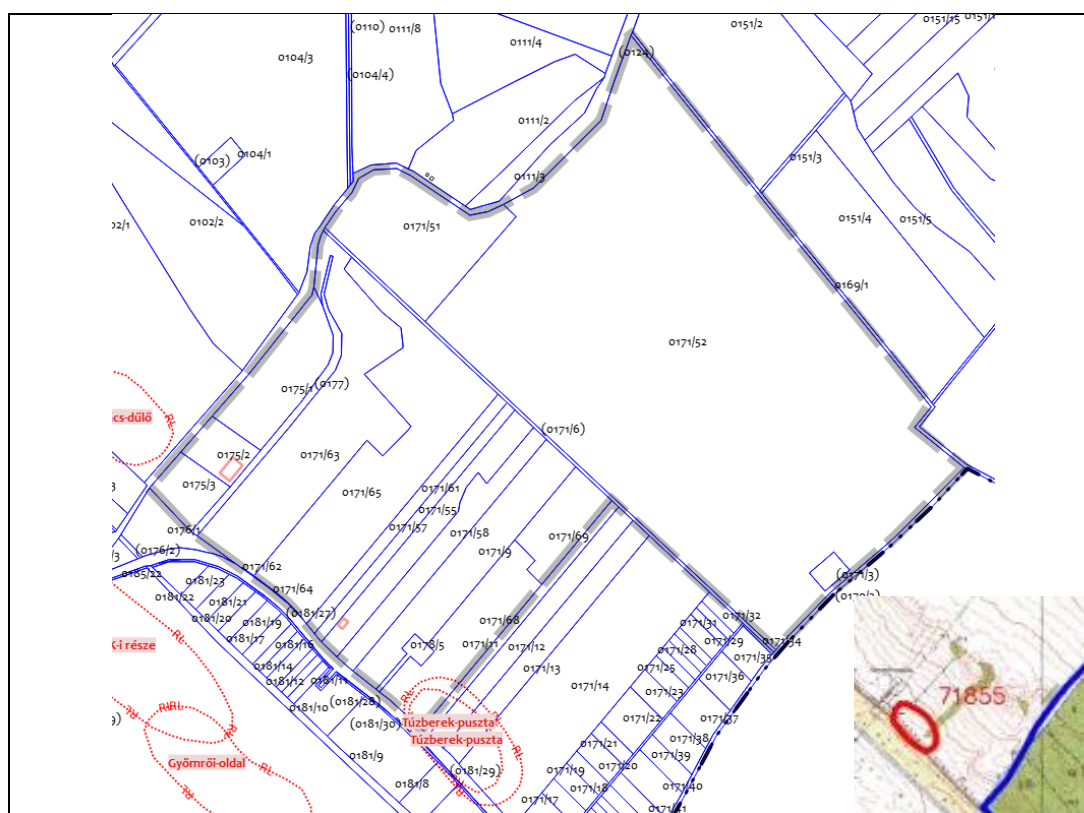
A jelen tervezési területet a terület dél-keleti részén elhelyezkedő, Tűzberek pusztá elnevezésű nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, azonosítója: 71 855, sorszáma: 18).

HÉSZ

1. függelék

A településen a szabályozási terven jelölt területeken
– a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény erejénél fogva
általános védelem alatt álló – nyilvántartott régészeti lelőhelyek

	L.hely azonosító:	Lelőhely-szám:	Név:	Hrsz.
19.	71855	18	Tűzberek-pusztá	067/6, 0171/12, 0171/14, 0171/13, 0171/10, 0171/11, 0181/6



forrás: E-TÉR szakági adatszolgáltatás

2.7.2. Táj-, természeti értékek vizsgálata

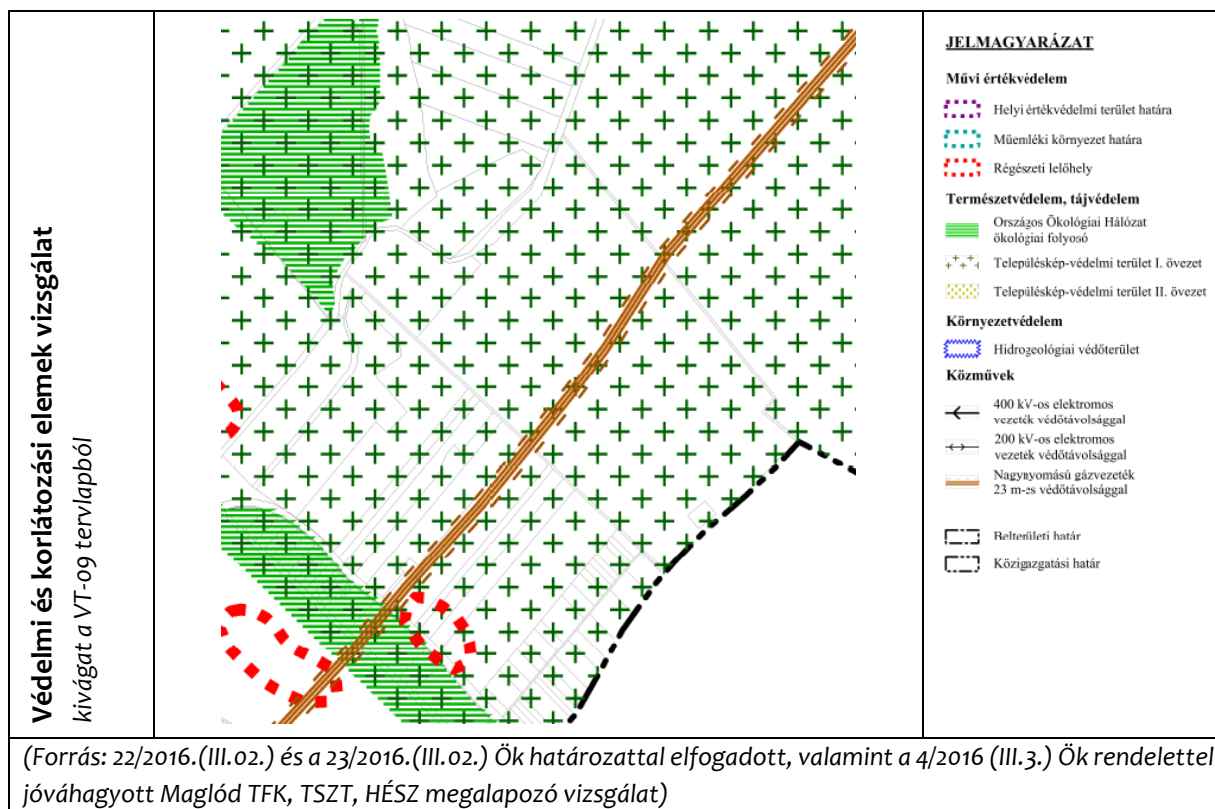
Maglód Városa változatos domborzati adottságokkal rendelkezik. Tájszerkezetét a domborzati jellemzőkön felül vonalas jellegű természetes és mesterséges elemek határozzák meg. Ilyen szerkezetet meghatározó elemnek tekinthetők a vízfolyások. A fejlesztési terület szomszédságában az Alsó-Tápió patak gyepekkel, ligetekkel kísért vonala húzódik.

Az Alsó Tápió vízfolyása, mint a tájszerkezet egyik természetes választóvonalától észak-keleti irányban a Gödöllői dombság lankái találhatók, melyen a jellemzően szántóként hasznosított földek látványát gyepekkel és erdősávokkal tagolt részek törik meg. A település intenzíven hasznosított lakó és gazdasági területei a pataktól dél-nyugati irányban találhatók.

A tervezési területet országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura2000 területek) nem érintik. Természetvédelmi szempontból kevés kiemelkedően értékes elem található, azonban **a teljes tervezési terület tájképvédelmi terület övezetébe esik.**

A tervezési területtől nyugatra fekvő erdősáv és az Alsó-Tápió patak mente az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójával fedett. Ezek azonban nem érintik a vizsgált területet, a vízfolyásmenti ökológiai folyosó is a 31. sz- főút túloldalán halad. Ez egy mesterséges gátat képez a tervezési területek és az ökológiailag értékes területek között.

A tervezési területen és annak közelében egyetlen fakeszt látható, más egyedi tájérték, egyéb, tájvédelmi szempontból kiemelt érték nem található.

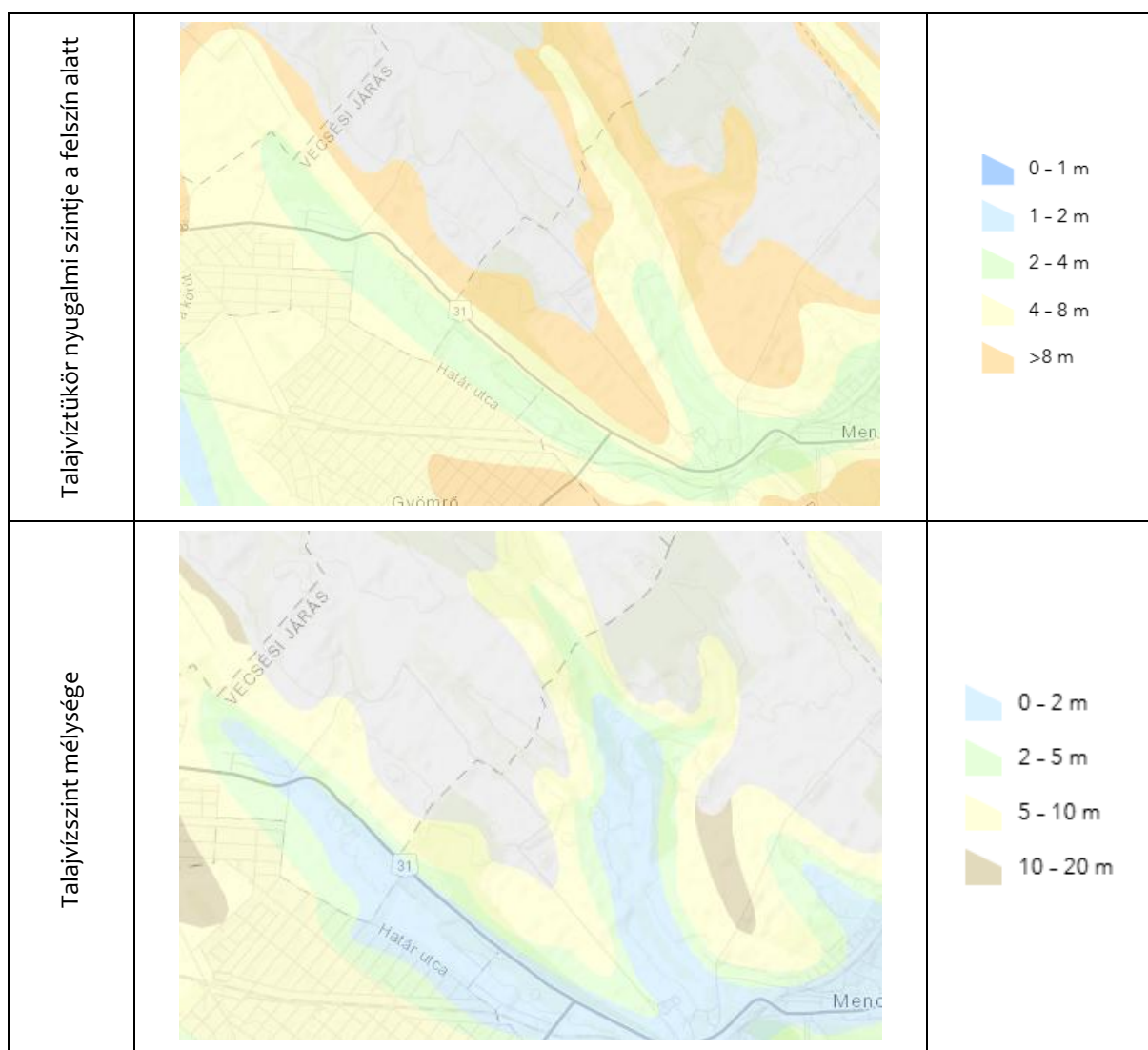


2.8. Környezetvédelem

2.8.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserősségi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet értelmében. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny területnek minősül. Az 2018. évi CXXXIX. törvény MATrT -al összhangban a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4. melléklete alapján Országos vízminőség-védelmi terület övezete nem érinti a vizsgált területet. A területet nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület.

A településen a talajvíz a terepviszonyokhoz igazodva többé-kevésbé a felszínt követi. A talajvíz a település területének legnagyobb részén 4-8 méter között húzódik. Áramlása É-D-i irányú. A talajvíztükör nyugalmi szintje vizsgált terület környezetében felszín alatt 8 méteres tartományban és attól mélyebben van, a talajvíz mélysége, pedig 5-10 m mélységben található. Az északi részek fejlesztési területe már talajvízmentes területnek számít.



A Felszíni vizek tekintetében az érintett területtől délre halad keresztül az Alsó-Tápió, mely egy kb. 0,2 ha vízfelületű horgásztavat táplál a település nyugati részén.

2.8.2. Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja, mely Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti.

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
Budapest és környéke	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO₂, PM₁₀ tekintetében. A zónába sorolás a tervezési területre nem ad értékelhető adatot, ugyanis a zónán belüli átlagot jeleníti meg.

A légszennyezés megállapítására hivatott mérőhálózat által Maglód és környéke nem lefedett, így sem állandó, sem időszakos légszennyezettség mérés nem történik.

Az üzemi jellegű légszennyezés tekintetében a Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatbázisba önbevallás alapján bekerülő telephelyek közül a tervezési területen nem található légszennyező pontforrás.

Maglód levegőminőségét elsősorban a közúti forgalom határozza meg.

A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le.

A településen áthaladó 31-es számú főút vonalas légszennyező forrásnak tekinthető, melynek környezeti terhelése, levegőszennyezése forgalmából adódóan jelentős, így magas a szennyező anyagok koncentrációja. A tervezési terület déli részét érinti a 31. sz. főút, így a telkek déli részein érvényesülhet az emisszió.

Jelentős légszennyező forrás a felületi poremisszió is, mely elsősorban a laza feltalajú, egybefüggő, nagytáblás mezőgazdasági területekről, másodsorban burkolatlan utakról származik. A külterületen elhelyezkedő tervezési területen térségi szinten a légszennyező komponensek közül a szálló por érintettség jellemző.

2.8.3. Zaj- és rezgésterhelés

A környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg.

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemzi. Maglódon **üzemi eredetű zajterhelés** tekintetében az **OKIR** adatbázisa alapján **bejelentett üzemi zajforrás nem található**, így a vizsgált terület sem érintett, ezáltal jelentős üzemi zajforrás nem terheli a vizsgálati területet sem.

A tervezési terület általános zajterhelését ezáltal a **közúti zaj** mértéke határozza meg.

Egy település zajterhelésének bemutatására a stratégiai zajtérképek alkalmasak, azonban a fejlesztési területet csak érintő 31-es főút külterületi szakaszán nem készült stratégiai zajtérkép és konfliktustérkép. Az út a térség meghatározó fő közlekedési útvonala, közvetlen környezetében a **közúti forgalomból származó zajterhelés jelenlétével** kell számolni.

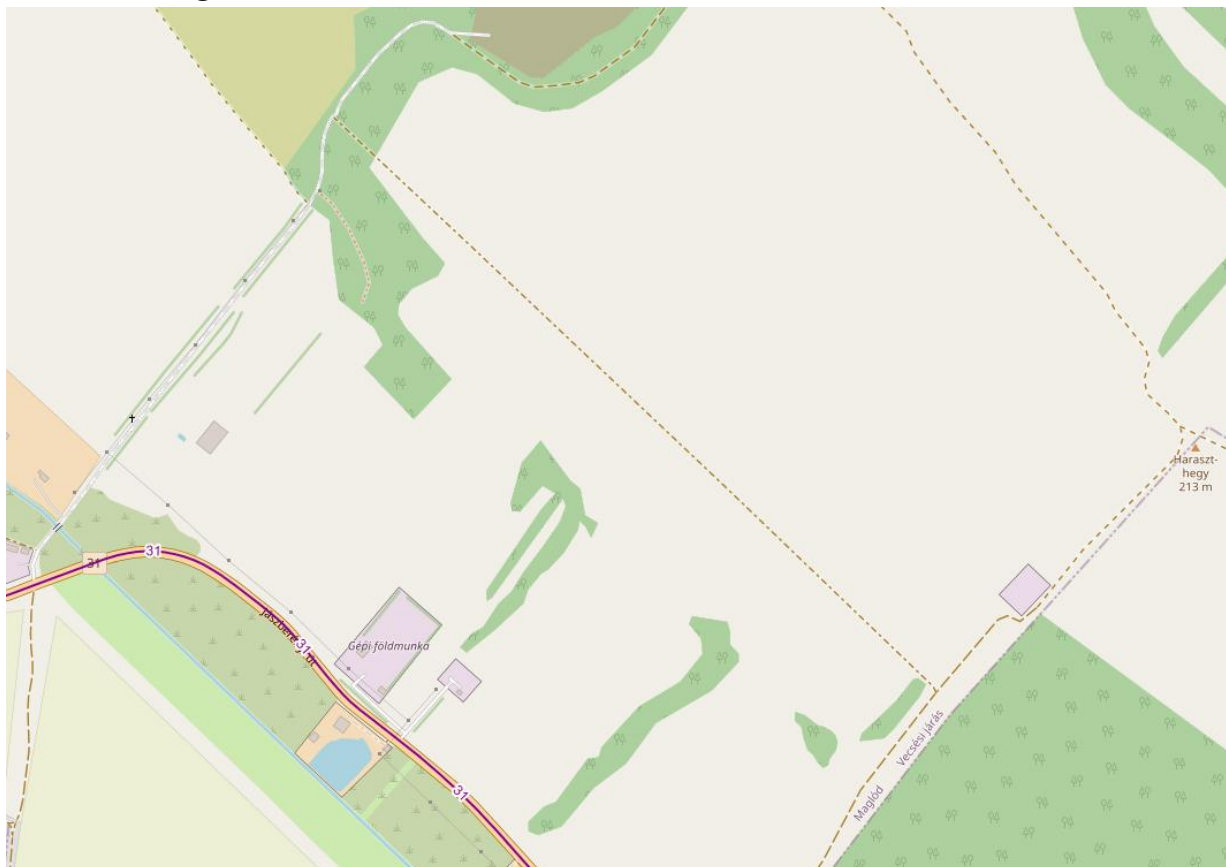
2.8.4. Hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott. A településen 2012 évtől kezdve úgynevezett „házhoz menő” szelektív hulladékgyűjtés került bevezetésre az újrahasznosítható hulladék és a zöldhulladék begyűjtése céljából, mely a kommunális hulladékbegyűjtés-szállítás kiegészítő és díjmentes szolgáltatása.

2.9. Közlekedés vizsgálata

2.9.1. Közúti kapcsolatok

A település az országos közúthálózatban tartozó, közvetlen kapcsolatát a településen ÉNY-DK-i irányban áthaladó 31 sz. országos másodrendű főút biztosítja. A tervezési terület a 31-es számú főútról a Fatelepnél leágazó saját használatú, kiépítetlen, murvás kiszolgáló útról közelíthető meg,



forrás:KIRA

Út: 31 - Budapest-Jászberény-Dormánd másodrendű főút

Szelvényszám: 29 km 1000 m
É.sz.d.: 47.446255 K.h.d.: 19.394029
É.sz.: 47°26'46.518" K.h.: 19°23'38.504"
EOV: Y: 676137.961 X: 233645.325
Kezelő: Pest Vármegyei Igazgatóság
Üzemeltetés: Monori mérnökség
Megye: Pest vármegye
Település: Maglód
Útkategória: II. rendű főút
Útdíj: -
Átlagos napi forgalom: 11534
Nehézgépjármű forgalom: 502
Téli üzemeltetés: őrjáratos
Szolgáltatási szint: III - Kiép. és útkat. = 4/5/6/7/9

Beállítások Rögzít Dinamikus

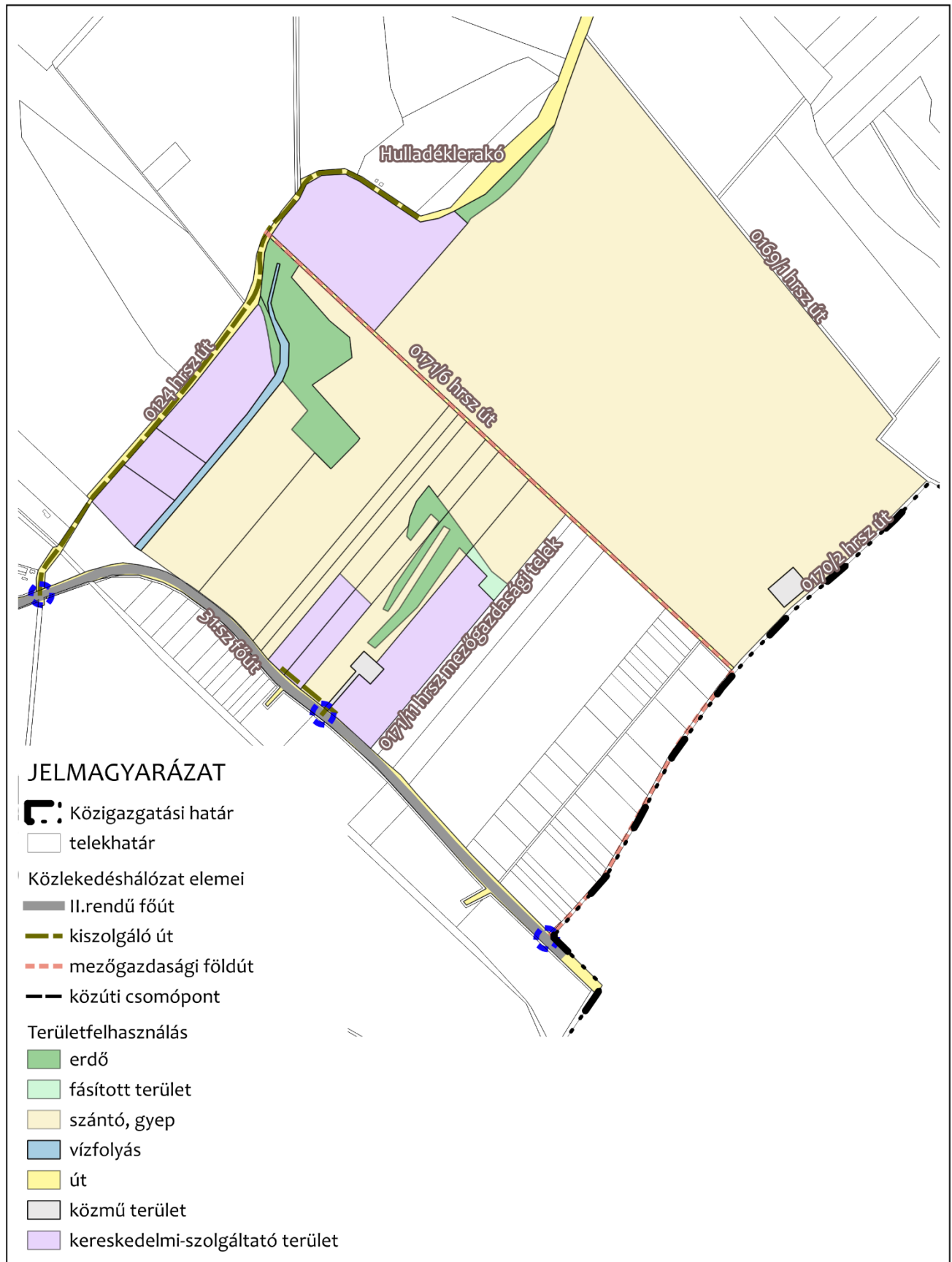
2.9.2. Főbb közlekedési csomópontok

A **tervezési területen**, a 31. sz. főútról kettő jelentősebb szintbeni közúti csatlakozás van:
Villanytelep bekötő út



Az egykori szeméttelpre vezető bekötő út (0124hrs) és a 31.sz. főút csomópontja:





Maglód, Rovina dűlő Telepítési Tanulmányterve 2025. december hó

ábra: Maglód, Rovina dűlő, meglévő közlekedéshálózat

A 014 hrsz út keresztmetszet változó szélességű. A 31-es bekötésnél az Alsó-Tápió patakig 14-16 méter, majd a következő 100 méteren a legszűkebb szakaszon csak 7 méter széles. Onnantól egészen a személtelepig 14-21 méter széles szakaszon vezetett. Az út első 30-40 méteres szakasza rossz minőségű, szegély nélküli aszfaltozott kiépítésű, attól északra kiépítetlen, erősített murva burkolatú. Az út nyomvonala nem minden szakaszán a nyilvántartott határokon belül halad. Az eltérést a szabályozási terv övezethatárokkal leköveti. Az út mentén a csapadékvíz elvezetés nem megoldott. Az áramkábeleket tartó vasbeton oszlopok kísérik az utat a kertészet telephelyéig.

2.9.3. Közösségi közlekedés

- **Közúti tömegközlekedés**

A településen a helyi önkormányzat felügyelete alatt, három nyomvonalon működik a tömegközlekedés. A 31. számú főúton Budapest és Mende irányába közlekednek távolsági buszjáratok, míg a Katona József utcán Gyömrő területe közelíthető meg távolsági buszokkal. **A tervezési területen és annak környezetében tömegközlekedési ellátottság nincs, buszmegállóhely nem található.**

- **Kötőtpályás tömegközlekedés**

A kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolattal a tervezési terület nem rendelkezik.

2.9.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési területen, ill. a környezetében kiépített kerékpárút, önálló kerékpársáv nem található. A kerékpáros közlekedés a meglévő közterületi utakon, a közúti közlekedéssel együtt történik. Az érintett területen kiépített járdák sem találhatók.

2.10. Közművizsgálat

Maglód ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. Közművek vonatkozásában a csapadékvíz elvezetés és vízvizsszatartás rendezése a legsürgetőbb.

2.10.1. Vízellátás

Maglód önálló vízellátása érdekében a területén saját vízbázist és önálló vízhálózatot üzemeltet, melynek üzemeltetője 2011 óta a Dél-Pest Megyei Víziközmű Szolgáltató Zrt. (DPMV Zrt.) Gyáli Üzemigazgatósága. Maglódon jelenleg 5 db mélyfúrású kút látja el az igényeket és a növekvő vízigény okán további kutak fúrásának előkészítése van folyamatban. **A tervezéssel érintett terület a bekötő úton keresztül nyomott vezetékes ivóvíz gerincvezetékekkel ellátott, mely vezeték 31 sz. főútról, mintegy másfél kilométer hosszon a személtápanyáig kiépített.**

2.10.2. 1.8.1.2. Szennyvízelvezetés

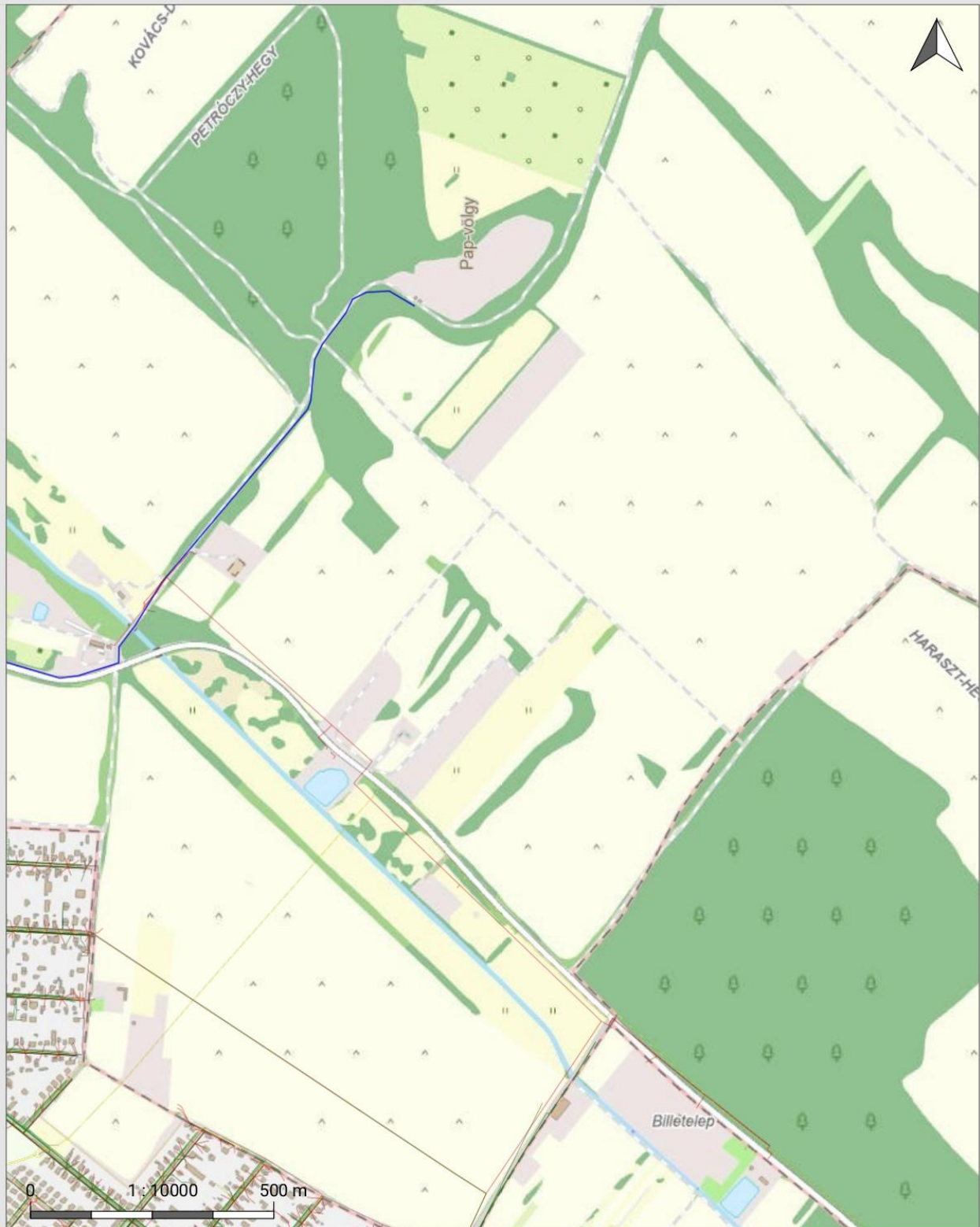
A településen elválasztott rendszerű, gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, és a szennyvíz a befogadó gyömrői regionális szerepet betöltő szennyvíztisztító telepre érkezik. A



szennyvízhálózat üzemeltetője jelenleg a DPMV Zrt.-hez tartozó Gyáli Üzemigazgatóság. **A tervezéssel érintett területen a szennyvízhálózat nem nincs kiépítve.**

2.10.3. Csapadékvíz-elvezetés

Maglód csapadékvizeit a település területén keresztülhaladó két vízfolyás, a Maglódi (17) csatorna és az Alsó-Tápió, illetve annak mellékvei szállítják el. **A tervezési területen nem található kiépített csapadékvíz-elvezetési rendszer, a vizek a természetes domborzati lejtést követve folynak a vízgyűjtő területek felé. A területet feltáró 0124 hrsz földút mentén sincs kiépített nyílt vízelvezető árok. A 31.sz. főút mentén az út mindkét oldalán nyílt csapadékvíz elvezető árok húzódik.**



E-KÖZMŰ

Maglód Rovina dűlő

Tanulmányterv

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 11. 27.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



2.10.4. Energiaközművek

- Gázellátás

Maglód területén a földgázellátó hálózat kiépült, üzemeltetése a TIGÁZ Zrt. feladata. A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal épült ki, a kisnyomású gáz előállítása jellemzően telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.

A tervezéssel érintett terület gázellátása nem megoldott. A területet É-D irányban nagyközépnomású földgázvezeték keresztezi. (E-TÉR adatszolgáltatás nem tartalmazza)

- Villamosenergia-ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-Hálózati Kft. **A tervezési területen a 0124 hrsz földút nyomvonalán oszlopokon vezetett 20 kV-os elektromos vezeték fut a 0175/2 hrsz telek ellátására, valamint a 31.sz főúttal párhuzamosan vezetve a 0171/57,58 hrsz telek ellátására.**

2.10.5. Táv-, és hírközlés

A település távközlési hálózatában 2988 egyéni lakásvonal üzemel, amellyel az ellátottság 68%, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. 2008. július 1. óta a szolgáltatást a UPC Magyarország Kft biztosítja. A UPC a vezetékes távközlési szolgáltatás mellett a szélessávú internet szolgáltatást is biztosítani tudja valamennyi igénylőnek. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A tervezési területen nincs kiépített táv- és hírközlési hálózat.

3. TERVEZÉSI PROGRAM

A Kérelmező tulajdonában lévő 0171/51 hrsz-ú és a 0171/69 hrsz ingatlanon lévő telephelyeknek bővítését tervezi. Tekintettel arra, hogy a telkek környezetében kijelölt gazdasági területek többségében a funkcióváltás nem indult meg az elmúlt tíz évben, a telektulajdonosokkal egyeztetve a gazdasági területek átstrukturálását, telkeihez való csoportosítását tervezi.

A jelenleg hatályban lévő helyi építési szabályzat 2016. márciusában került elfogadásra, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 15.§(1) bekezdésében foglalt hét év letelt, így az építési jogok megváltoztatása kártalanítási kötelezettséget nem von maga után.

„15. § [A szabályozó felelősségének elve]

(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.”

A településszerkezeti terven jelölt gazdasági területek nagy részén sem telekalakítás, sem építési tevékenység vagy telephely bejelentés nem történt. A telkek funkcióváltása értelem-szerűen ott indult meg, ahol a közlekedési kapcsolatok és a közműellátás valamilyen szintje rendelkezésre állt. Ezek a területek a 0124 hrsz szeméttelapi bekötőút és a 31.sz főútról nyíló villanytelep környezetében fekvő ingatlanok.

A távlati elképzelések szerint a 31. számú főút mentén nem tervezett a kijelölt gazdasági területek kiépítése, tekintettel arra, hogy azok megközelítésére a 31.sz. főúttal párhuzamos szervízút kiépítése lenne szükséges, ami aránytalanul magas bekerülési költséget jelentene a tulajdonosoknak, nem beszélve a közműellátás biztosításának plusz költségeiről.

Ennek eredményekén Kérelmező a 31. főút mentén fekvő telek esetében a teljes telek igénybevételel tervezi a gazdasági tevékenységének kiterjesztését, míg a 0124 hrsz telek mentén fekvő 0171/51 hrsz telek vonatkozásában az ott működő telephely bővítésére kívánja átcsoportosítani az elmúlt tíz évben felhasználásra nem került „gazdasági terület kontingenst”. Jelenleg a 0171/51 hrsz telken frakció anyagok tárolása, deponálása történik és a jövőben ezen anyagok forgalmazása, fuvarozása tervezett a tevékenységhez kapcsolódó anyagraktár és gépjármű tároló építményeinek, valamint a vagyonvédelem okán kerítés építésével egybekötött.

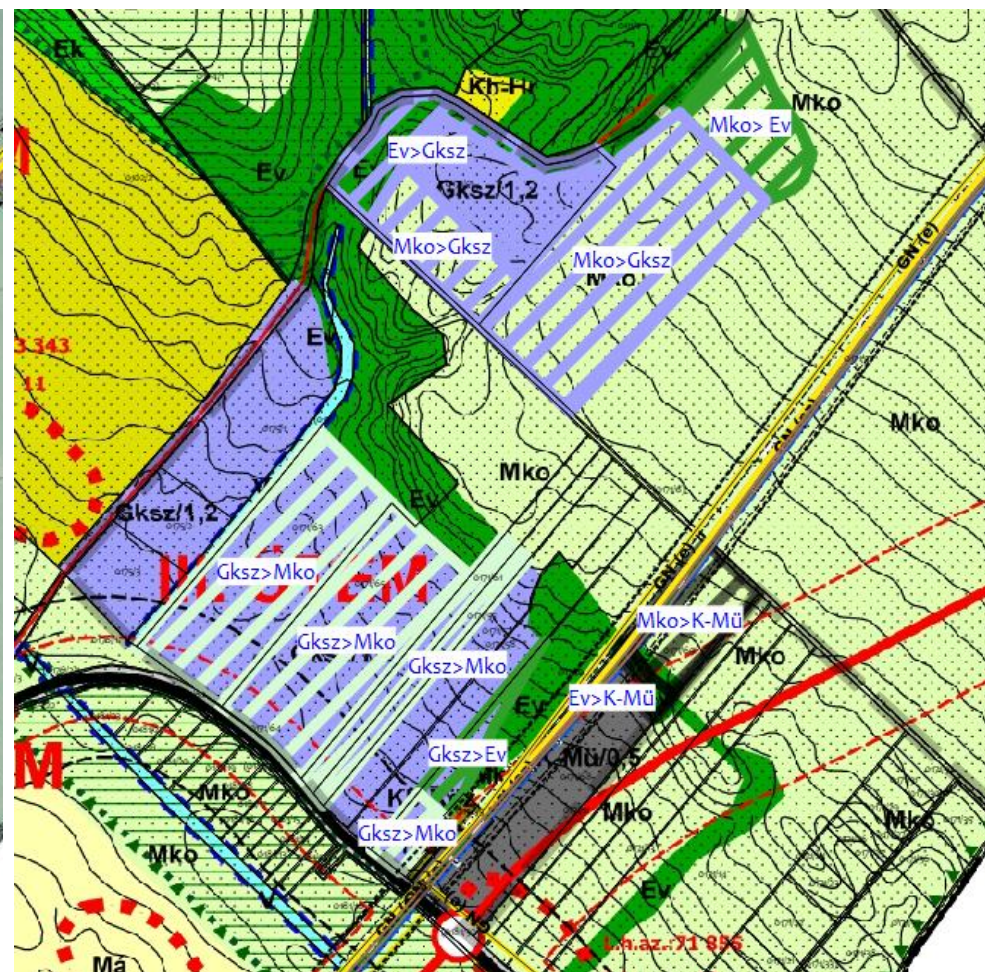
A jelenlegi és hosszú távon tervezett tevékenységnek jelentős közmű igénye nincs. A telek vízellátása megoldott. Az elektromos áram bekötés a 0124 hrsz úton vezetett vezeték továbbvitelével megoldható. A szennyvízelvezetés tekintetében kizárólag a max. 2-3 főt szolgáló szociális blokk kialakítása vonatkozásában szükséges.

A gazdasági területek közúti kapcsolata adott, azonban azok fejlesztése szükséges a tervezett hosszútávú igénybevétel korszerű és műszakilag megfelelő kiszolgálása érdekében.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

4.1. Településszerkezeti Terv javasolt módosítása

A vizsgálatok és a Fejlesztői elképzelések összehangolásával a térképeken ábrázoltak szerint javasolt a kereskedelmi-szolgáltató területek átstrukturálása. A javaslat a meglévő közlekedési hálózatok és csomópontok mentén, illetve a volt szeméttelp környezetében koncentrálja a beépítésre szánt területeket.



A javaslat a hatályos településszerkezeti tervben alkalmazott területfelhasználási kategóriákon túl újak bevezetését nem teszi szükségessé. Azonban a Gksz területfelhasználási egységre megállapított 1,2 m²/m² beépítési sűrűség mértékét csökkenteni szükséges, tekintettel a nagy telkek elaprózódásának elkerülése, valamint a tájképvédelmi előírások érvényre juttathatósága érdekében.

A beépítési sűrűség mértékét javasolt a villanytelep mellett jelölt, K-Mü, azaz különleges-mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriánál alkalmazott értékkel megegyezően 0,5 m²/m²-ben meghatározni.

A hatályos településszerkezeti terven a 31.sz. főút és a 0124 hrsz kiszolgáló út (Túzberegi út) találkozásának csomópontja fejlesztésre jelölt, csakúgy, mint maga a 0124 hrsz kiszolgáló út, ami tervezett települési gyűjtőútnak jelölt, és a távlatban megvalósítani tervezett kereskedelmi-szolgáltató területek kiszolgálására az út keresztmetszetének jelenlegi paramétereivel nem minden szakaszán alkalmas. A tervezési területet érintő, 31.sz. főút elkerülő útját a módosítási javaslat nem érinti. Egyebekben tudvalevő, hogy ezen tervezett közlekedéshálózati elem nyomvonalának módosítása folyamatban van és valamelyest módosított nyomvonalon halad majd a hatályos településszerkezeti tervben jelöltekhez képest.

A területet érintő termék-, kőolaj-, és nagyközépnomású földgázvezetékek nyomvonalát a módosítási javaslat nem, a védőtávolságait a 0171/59 hrsz telken érinti.



a településszerkezeti tervlap módosítási javaslata



A településszerkezeti terv leíró részében található területfelhasználási mérleg az alábbiak szerint változik az érintett kategóriák tekintetében:

átsorolás iránya	hrsz	m2	kategória	m2
Ev>Gksz	0171/51	15023,7	új kijelölés beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe	107171
Ev>K-Mű	0171/69	2335,5		
Mko>K-Mű	0171/69	15284		
Mko>Gksz	0171/51	15546,2		
Mko>Gksz	0171/52	58981,5		
Mko>Ev	0171/52	17400,0	beépítésre nem szánt területen belüli változás	
Gksz>Ev	0171/9	5735,5	beépítésre szántból beépítésre nem szánt területbe átsorolás	114750,8
Gksz>Mko	0171/63	44058,3		
Gksz>Mko	0171/65	43766,2		
Gksz>Mko	0171/61	9137,2		
Gksz>Mko	0171/55	8034,4		
Gksz>Mko	0171/9	4019,2		
			a beépítésre nem szánt terület növekszik	7579,9

A magasabb rendű jogszabályokban előírt kompenzációs szabályokra a beépítésre nem szánt területek aránya növekszik a változás eredményeként.

jogszabályi hivatkozás	a módosítás indoka		terület (m2)	módosítás iránya	hrsz	terület (m2)
125%-ban pótlandó	17 359,2	új beépítésre szánt terület kijelölés csereterületei	107 170,9	Ev>Gksz	0171/51	15 023,7
				Ev>K-Mű	0171/69	2 335,5
				Mko>K-Mű	0171/69	15 284,0
100%-ban pótlandó	89 811,7			Mko>Gksz	0171/51	15 546,2
				Mko>Gksz	0171/52	58 981,5
Mko pótlás	109 015,3	Má területet érintő kijelölés 100%-át meghaladó mértékű visszasorolás mezőgazdasági területnek (többször visszasorolás: 1844,4m2)	114 750,8	Gksz>Mko	0171/63	44 058,3
MATRt 12.§(3)a)				Gksz>Mko	0171/65	43 766,2
Éptv. 7.§(2)				Gksz>Mko	0171/61	9 137,2
				Gksz>Mko	0171/55	8 034,4
				Gksz>Mko	0171/9	4 019,2
Ev pótlás	4 339,8	Ev területet érintő átsorolás 25%-a		Gksz>Ev	0171/9	5 735,5
Éptv. 7.§(2), MATRt 12.§(2)	17 359,2	Ev területet érintő átsorolás 100%-a		Mko>Ev	0171/52	17 400,0
	21 699,0	m2 erdőterület kijelölési kötelezettség	1 436,5	m2 többlet erdőterület kijelölés		

Az Ev-ből K-Mű és a Gksz kijelölések Ev pótlása a 0171/55,/61 hrsz telkek Gksz-ből Ev-be sorolásával teljesíthető. Az Ev kijelölés azonban helyileg nem ezen telkeken, hanem a 0171/52 hrsz-en javasolt a +25%-al együtt és a 0171/52 hrsz-en történő Ev kijelölés miatt megszűnő Mko kijelölés pedig a 0171/55,/61 hrsz telkeken kerül visszapótlásra.

Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó egyéb jogszabályi kritériumnak, feltételnek való megfeleltetés a dokumentáció végén, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfeleltetésről szóló fejezetben kerül részletezésre.

4.2. a Helyi Építési Szabályzat javasolt módosítása

A módosítási javaslat részeként a településszerkezeti tervvel összhangban szükséges a helyi építési szabályzat módosítása is. A tervezési területet magába foglalóan vannak olyan építési telkek is, melyeket a változás nem érinti, azaz a településfejlesztési szerződésben (TRSZ) foglalt feltételek azokra nem vonatkoztathatók, miután a TSZT, HÉSZ módosítással keletkező többlet építési jogok ezen ingatlan tulajdonok vonatkozásában nem kerülhetnek megfogalmazásra.

A módosítás alól kizárásra kerülő ingatlanok a 0124 hrsz út mellett fekvő 0175/1, 0175/2, 0175/3 hrsz telkek. Ezen építési telkek Gksz/4 jelű építési övezeti besorolása és annak beépítési paraméterei változatlanul megtartásra kerülnek:

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telkek	Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telkek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
15	Gksz/4	3000	SZ	-	40	6,0	30	-

A 31. számú főút mentén fekvő, K-Mű építési övezetbe sorolt telkek beépítési jellemzőinek 10%-os csökkentése javasolt a beépítési mutató tekintetében. A telkek északi folytatásában átsorolásra kerülő ingatlan ugyanezen építési övezeti besorolást kap annak érdekében, hogy az egy tulajdonba tartozó telkek összevonhatók legyenek. Az érintett építési telkek a 0171/68, 0171/69 hrsz.

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telkek	Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telkek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
8	K-Mű	10 000	SZ	-	20	6,0	40	-

Azon építési telkek esetében, ahol a beépítésre szánt terület kijelöléstől a visszaléptetés irányába mozdul a módosítás, ott a telkek beépíthetőségének lehetősége csökken az Mko/2 jelű, korlátos mezőgazdasági övezeti besorolás paraméterei szerint. Ezen változással a 0171/55, 0171/61, 0171/63, 0171/9 hrsz telkek érintettek.



	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(m)	(%)
5	Mko/2	50 000*	SZ	30 000	1	4,5	-	-

* kivéve telekegyesítés és telekhatár rendezés

Azon két telek esetében, ahol a gazdasági tevékenység már megindult, ott a korlátozott gazdasági építési övezet megtartásra kerül, melyek a 31.sz. főút mellett, a villanytelep környezetében fekvő 0171/57, 0171/58 hrsz telkek.

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
15	Gkszf/F	3000	SZ	-	10	6,0	30	-

Megengedett rendeltetések:

A Kérelmező érdekeltségi körébe tartozó telkek esetében a Gkszf/4 jelű építési övezet helyett egy alacsonyabb beépítési intenzitású építési övezet beiktatása javasolt az alábbi beépítési jellemzőkkel:

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Övezet jele	A kialakítható telek	Az építési övezetben					
2		legkisebb területe	a beépítési mód	a beépíthető legkisebb telek terület	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	rövidítés	(m ²)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
19	Gkszf/15	10 000	SZ	50 000	12	8,0	30	-

A HÉSZ 41.§-ában megengedett rendeltetések közül a Gkszf/15 jelű, új építési övezetben az alábbiak szerint javasolt szűkíteni a megengedhető rendeltetések körét:



Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek:

HÉSZ 41.§(1) - (7)

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben több épület is elhelyezhető, az épületek több főrendeltetéssel is kialakíthatóak, melyek lehetnek:

a) mindenfajta kereskedelmi-szolgáltató gazdasági tevékenységi célú,

~~b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások. Gksz építési övezetben a meglévő önálló lakó rendeltetés megtartható, legfeljebb 20 m²-el bővíthető, azonban újonnan vagy rendeltetés váltással lakó rendeltetési egység nem létesíthető.~~

~~c) építési telket meghaladó védőtávolságot nem igénylő üzemi,~~

d) igazgatási, iroda,

~~e) ellátó, szolgáltató,~~

~~f) vendéglátó,~~

g) kutatás, fejlesztés,

h) raktározás,

~~i) parkolóház, üzemanyag-töltő, autósó~~

~~j) sport,~~

~~k) haszonállat tartás céljára szolgáló építmény, kivéve Lk, Lke, Vt építési övezetbe, és Kb-rek övezetbe sorolt ingatlanok, továbbá élelmiszer kereskedelmi, vendéglátó és szálláshely szolgáltató, nevelési, és oktatási, valamint élelmiszer alapanyag feldolgozó és csomagoló épületek 100 méteres védőtávolságán belül.~~

(3) A Gksz építési övezetben elhelyezhető épület kivételesen

~~a) oktatási, egészségügyi, szociális épület,~~

~~b) közösségi szórakoztató~~

~~rendeltetést is tartalmazhat, amennyiben ezen rendeltetés a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoz.~~

(4) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,00 méteres belmagassággal),

d) terepszintnél 1,00 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,

e) napkollektor,

f) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

g) szabadon álló és legfeljebb 6,00 méter magas szélkerék, antennooszlop, zászlótartó oszlop.

(5) A Gksz építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények: trágyatároló, komposztáló.

(6) A Gksz építési övezeteiben a kiegészítő rendeltetésű épületek önálló építményként is elhelyezhetők.”

• Különleges mezőgazdasági üzemi területek

HÉSZ 46.§(6)

„(6) ⁹⁵ A K-Mű/1 jelű övezet a mezőgazdasághoz kapcsolódó termékfeldolgozást, tárolást, gazdasági rendeltetést is ellátó területek.

(7) ⁹⁶ Az övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:

a) termékfeldolgozást, -tárolást szolgáló építmények,

b) mezőgazdasági üzemi építmények, raktárak,

c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő, kereskedelmi-szolgáltató, és rendeltetésű kutatási építmények.”

A szabályozási tervlapon az alábbi szabályozási elemek kerülnek feltüntetésre a beépítési lehetőség minimálisra szűkítése és egyben a tájképvédelmi előírások erősítése érdekében:

- beültetési kötelezettség jelölése a 0171/52 hrsz telken,
- be nem építhető területek jelölése a Gksz/15, Gksz/F és K-Mű/1 jelű építési övezetekben.

A tájképvédelmet erősíti az alacsonyra tervezett beépítési mutató és az 5 ha-t elérő telkek beépíthetőségének szabálya.

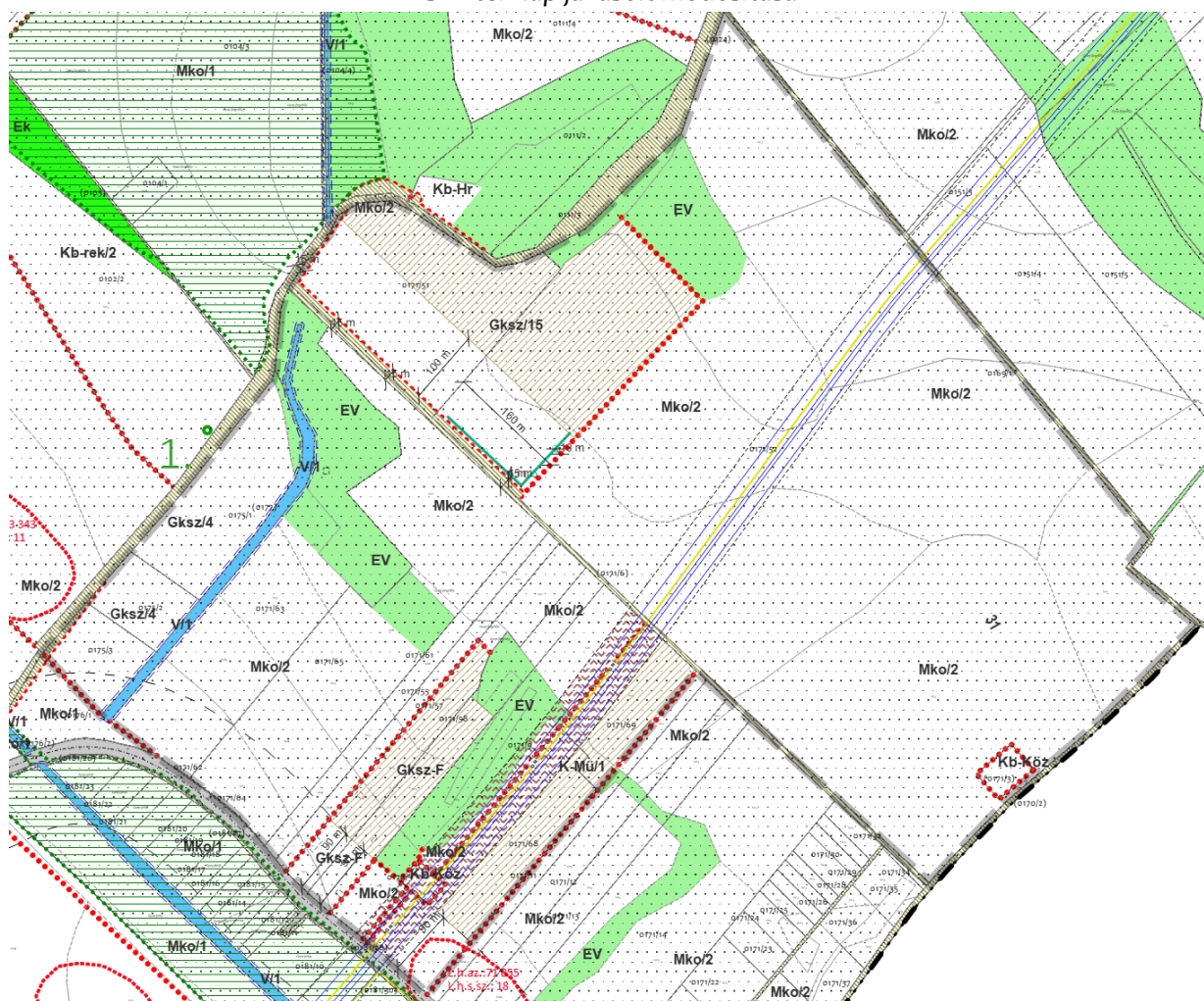
Nehezíti a hulladéklerakó környezetében jelölt építési telkek épületekkel, építményekkel történő beépítését a telket érintő javasolt szabályozási vonal, amely a terület műszakilag megfelelő megközelítése helyigényének biztosítását szolgálja.

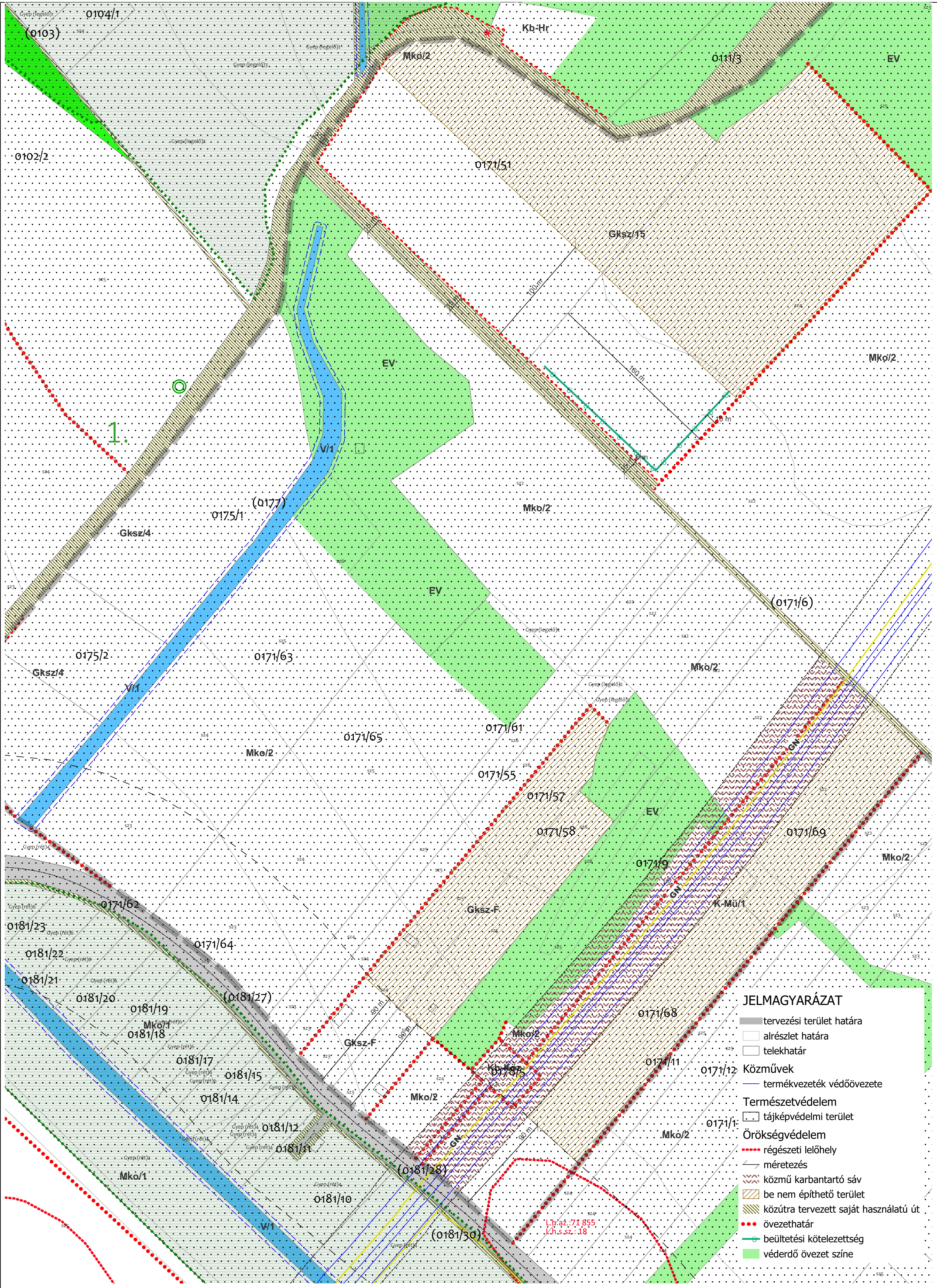
A tervezett szabályozás célja a terület olyan irányú hasznosítása, melynek jelentős építmény állomány szükségessége nincs, így a területre jellemző zöldmozaikos tájjelleg nem sérül.

A 31.sz. főút tervezett elkerülő szakaszának helyigényét szolgáló szabályozás továbbra sem került feltüntetésre, a területet érintő közművezetékek és védőtávolságaik változatlanul jelölésre kerültek a legszélső védőtávolságok által közrefogott területen jelölt közmű karbantartó sáv jelölésével, mely erősíti annak helyigényét és korlátozó jellegét.

A területen jelölt tájképvédelmi terület-, és régészeti lelőhely érintettség a módosítással nem változik.

SZT tervlap javasolt módosítása





4.3. A javaslat területrendezési tervekkel való összhangjának igazolása

4.3.1. Térségi területfelhasználás és övezetek előírásai

A TSZT-n jelenleg Mko területfelhasználási kategóriába jelölt területrész, a BATrT szerkezeti tervlapján mezőgazdasági térségi kategóriába sorolt, így a helyére kerülő, attól eltérő területfelhasználási kategóriába történő kijelölések megfeleltetése szükséges a mezőgazdasági térségi kategóriára vonatkozó előírások vonatkozásában:

MaTrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT)

„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével*
a) az **erdőgazdálkodási térségben** az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

b) a **mezőgazdasági térség területének** legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

„17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

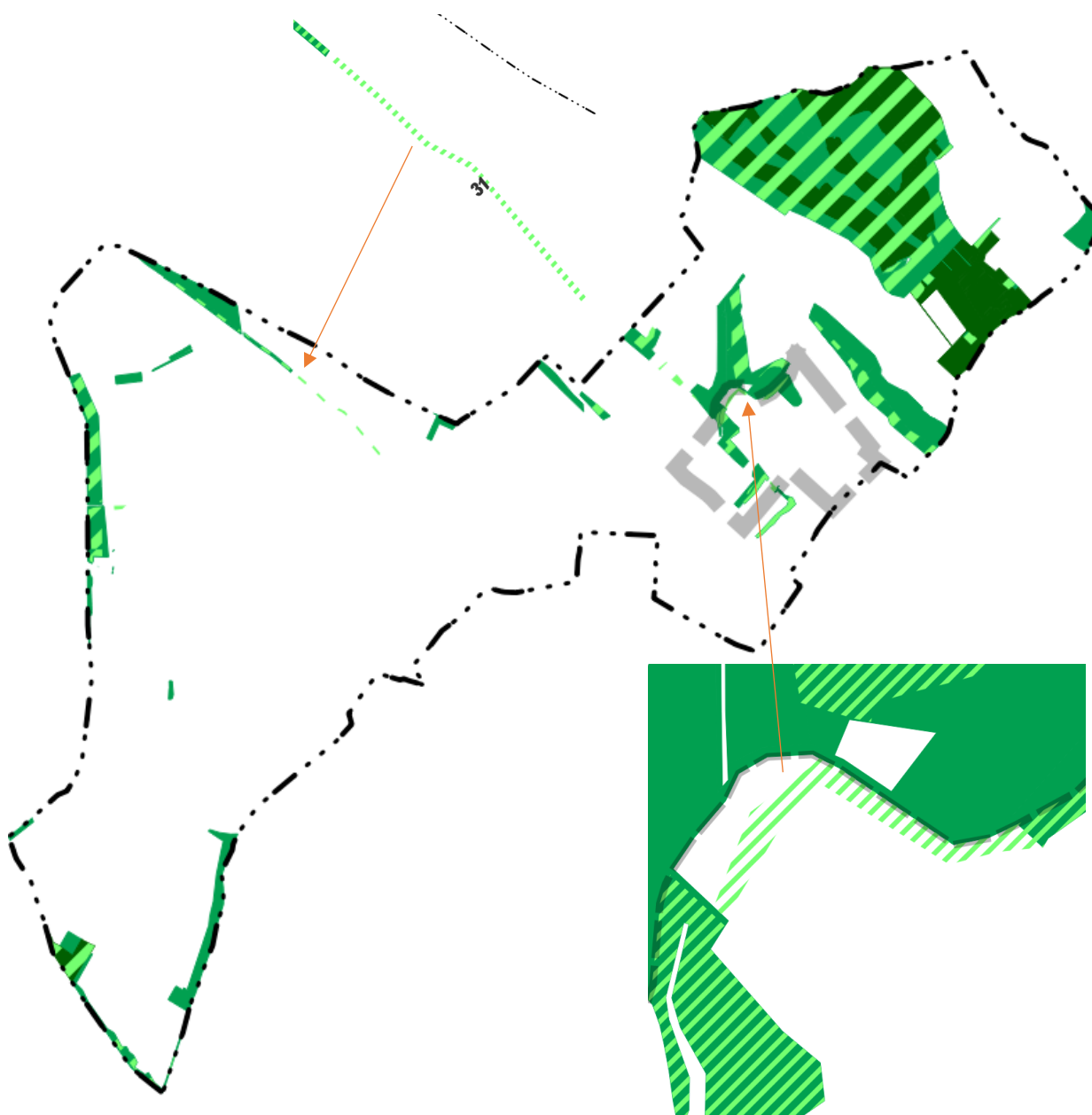
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az északi részen a mezőgazdasági térséget érinti a változás a véderdő és gazdasági terület kijelölése vonatkozásában, illetve érinti az erdő övezetet is változás, egy keskeny földrészleten, ahol az övezet területén gazdasági terület kijelölése tervezett. Az érintett földrészlet nem üzemtervezett erdő, az Országos Erdőállomány Adattár szabad rendelkezésű erdőként tartja nyilván. A tervezési terület déli részén is erdőövezetet érint a változás, a 0171/69 hrsz vonatkozásában, azonban az érintett földrészlet itt nem része az erdészeti kataszternek.

Az erdő övezet előírásnak való megfelelés kimutatása:

	terület (m2)		terfelhaszn.
Maglód közigazgatási területén térségi erdő övezet összesen:	2 441 738,4		100%
térségi erdő övezetben:	16 201,2 13 512,7	29 713,9	erdőtől eltérő kijelölés (1,2%)
a MATrT 29.§ előírásának:			MEGFELEL 5% > 1,2%





A mezőgazdasági térség előírásnak való megfelelés kimutatása:

MAGLÓD	Kt határozat száma	ha	%
Maglód mezőgazdasági térsége a TEIR adatbázis szerint:		1019	
Mezőgazdasági térség 75%-a		764	75
Mezőgazdasági térség 25%-a		255	25
Maglód hatályos TSZT-én Mezőgazdasági térségbe eső Má TSZT-n mezőgazdasági térségben jelölt Má-tól eltérő		875,64	85,9
a 2018 évi MATrT elfogadása szerint	87/2022.(VIII.25.)	142,74	
Homoki Zs. Ev kijelölés		0,62	
Aradi út -Ev kijelölés	120/2022.(X.20.)	1,2	
Aradi út -Vt kijelölés	3/2024(II.15.)	0,48	
Gksz kijelölés	Rovina	3,40	
Ev kijelölés		1,80	
K-mű kijelölés		1,53	
a MATrT 11.§ b) bekezdés előírásának:	MEGFELEL	151,77	14,9



„4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) * A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint

a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Az előírásokat a helyi településképvédelmi rendelet tartalmazza. A tájképvédelmi szempontok további érvényesítése érdekében a terület elaprózódásának és sűrű beépítésének megakadályozását szolgáló HÉSZ előírási javaslatok kerültek megfogalmazásra:

- beépíthető telekméretre meghatározott 5 hektáros minimális telekméret
- be nem építhető területek szabályozása

A tervezet bányászati tevékenység folytatására és új közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatok telepítésére nem ad javaslatot.

A tervezet a jogszabályi feltételnek - MEGFELEL

4.3.2. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény értelmében:

„6/B. § a határozza meg, hogy „...a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen”, továbbá „kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek a többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet.”

A 11. § (1) értelmében továbbá a „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével – lehet felhasználni” és a (4) bekezdés szerint „Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.”

(2)* Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

(3)* A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen*

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

f)* a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;

(3a)* A helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége,



a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.”

A 0171/51 és /52 hrsz telkek egy részét a BATrT települési térségbe sorolja, mely lehetőséget teremt a mezőgazdasági hasznosítástól eltérő funkcióváltásra. Bár a változtatás nem a települési térségben jelölt területek fedésében tervezett, annak kiterjedésével a javaslat megegyezik.

A 0171/51 hrsz telek már művelés alól kivont telephely, míg a 0171/52 hrsz bővítésre tervezett részén helyhez **kötött beruházásra hivatkozva** a PVK Földhivatali Főosztály időlegesen a más célú hasznosítást engedélyezte a 089/114, 089/115, 089/116, 089/117 hrsz-en megvalósuló állami beruházás földmunkái során keletkező termőföld deponálása céljából a szántó 2,4,5 minőségi osztályú földrészletek. (15882-2/2022 üi. sz. határozat)

A most 0171/69 hrsz számon szereplő, korábban a 0171/68 hrsz-el egy helyrajzi számon nyilvántartott (0171/10 hrsz) teljes telekre vonatkozóan megindult máscélú hasznosítási eljárás részeként a földvédelmi járulék már megfizetésre került, tekintettel arra, hogy a Földhivatal a kérelemben szereplő alrészletet meghaladóan az egész /10 hrsz-re megadta a jóváhagyó kivonási határozatát (15949-3/2022). Így jelen eljárásban földvédelemért felelős szervek adott ügyben hozott határozata erősíti meg a módosítási javaslat jogszabályi megfelelőségét.

A tervezet a jogszabályi feltételnek - MEGFELEL

4.3.3. Az új beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

2023. évi C. törvény a magyar építészetről

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

„7.§(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a

Rovina dűlőtől a szomszédos települések beépítésre szánt területei Mende és Pécel irányába is kb-4 km-re fekszenek.

Az E-TÉR felületén található tájékoztató szerint a barnamezős területeket tartalmazó digitális közhiteles nyilvántartást az Építési és Közlekedési Minisztérium 2026. január 1-ig állítja fel.

A kritérium a 4.1. fejezet tartalma szerint teljesül.

Tekintettel arra, hogy az új kijelölések a csereterületek biztosítása mellett történik és az egyenleg nem változik, a BIA érték sem csökken.

közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

2018. évi CXXXIX. törvény

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

12. §^{*} (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet

Tekintettel arra, hogy a változtatás helyhez kötött beruházként nyilvántartott, más területen a tervezett változtatás nem valósítható meg.

A kijelölés a közig határtól 500, illetve 1000 méterre történik.

A kritérium a 4.1. fejezet tartalma szerint teljesül.

A kritérium a 4.1. fejezet tartalma szerint teljesül.

jelen tárgykörben nem releváns

is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

jelen tárgykörben nem releváns

Maglód nem érintett.

Maglód nem érintett.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről

16. § * Új beépítésre szánt területen új lakóterület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása során az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a szilárd burkolatú út, illetve a közműkapacitás – vagy a közműpótló műtárgyak – rendelkezésre állásának részletes bemutatásával, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című fejezetben.

jelen tárgykörben nem releváns

TÉKA

12. Új beépítésre szánt területek és új lakóterület kijelölésének egyéb követelményei

13. § (1) A településnek az új beépítésre szánt terület kijelölésekor a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdés b) pontja szerinti új zöldterületet vagy erdőterületet úgy kell kijelölnie, hogy

a) annak nagysága legalább 300 m², és

b) a legközelebbi pontja nem lehet távolabb 1000 méternél az új beépítésre szánt területként kijelölt terület határától.

(2) Új közterület kialakításával járó új beépítésre szánt területnél a közúti közlekedési területet úgy kell kijelölni, hogy kétoldali zöldsáv és legalább az egyik oldali – legalább 1,50 méter széles és a lehető legnagyobb mértékben összefüggő – zöldsávban fasor telepítése biztosítható legyen.

(3) A településen új lakóterület a Méptv.-ben és a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett csak akkor jelölhető ki, ha

17 400 m² és 5 735 m² területű erdő kerül kijelölésre közvetlenül szomszédos telken, illetve 250 méterre kerül kijelölésre az erdő

nincs új közterület kialakítás

jelen tárgykörben nem releváns

- a) a helyi építési szabályzatban lakóterületként már kijelölt lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően a települési önkormányzat a településterv indító döntésében megállapítja, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a települési önkormányzat csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani,
- b) az úthálózati elemek, különösen a lakóterülethez kapcsolódó csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében a települési önkormányzat megállapítja, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, és
- c) a települési önkormányzat – vagy településrendezési szerződésben az érdekelt fejlesztő – vállalja legalább 15 lakórendeltetés esetén az új lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér kialakítását, valamint legalább 500 lakórendeltetés esetén – az (1) bekezdés a) pontjában foglaltaktól eltérően – az új lakóterület területhatárán belül legalább 500 m² nagyságú közhasználat céljára átadott közkert vagy közpark kialakítását.
- (4) Az (1)–(3) bekezdésben foglaltaknak megfelelést az önkormányzatnak a településterv alátámasztó javaslatában be kell mutatnia, valamint az elfogadott településtervben és a megvalósítás során biztosítani kell.
- (5) Új beépítésre szánt területeknél az egyetemes tervezés szabályai szerint kell eljárni.

jelen tárgykörben nem releváns

BATRT területén érvényes szabályok

23. Új beépítésre szánt terület kijelölése

37. § A Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan a 8. alcím szerinti előírások mellett a 38–40. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók.

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

A kijelölés nem sért társadalmi érdeket és a hatályos szabályozási környezethez képest kedvezőbb feltételek teremt a javaslat.

a műszaki infrastruktúra biztosítható

a kijelölés távolabb van 200 méternél.

a javaslat Gksz és K-Mű terület kijelölésre irányul, azaz ne ellentétes.

nem releváns.



(5)* A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új építési övezetként vagy övezetként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges területek köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület építési övezet, övezet jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

39. § (1)* Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

(2)* Az egymással határos, összességében legalább 10 hektárt meghaladó új sportolási célú területet különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre. Az így lehatárolt területen a testedzést szolgáló építmények helyezhetők el, kereskedelmi célú szállásférőhely, lakó- és üdülőépület, valamint lakás nem alakítható ki. A beépítésre nem szánt különleges terület beépítettsége az összterületének 3%-át nem haladhatja meg.

jelen tárgykörben nem releváns

A módosítással az erdőterületek nagysága kb. 5700m²-el nő.

jelen tárgykörben nem releváns

5. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK

5.1. Táj- és természetvédelem, tájképvédelem

A vizsgálatok során megállapításra került, hogy a **Rovina dűlőben tervezett fejlesztéssel érintett területek** és a lehatárolt tervezési terület **egyike sem érintett** egyedi jogszabállyal kihirdetett **országos jelentőségű védett természeti terület**-, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott **ex lege** védett természeti terület-, és érték, továbbá **helyi jelentőségű védett természeti terület vagy érték által**.

Az érintett területek **nem képezik részét** az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területként meghatározott **Natura 2000** hálózat területének.

A „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. mellékletében meghatározott **ökológiai hálózati elemek által a tervezési terület ingatlanjai nem érintettek**, az ökológiai hálózat ökológiai folyosója legközelebb az Alsó-Tápió mentén halad. A vízfolyásmenti ökológiai folyosó a 31. sz- főút túloldalán halad, mely elhatárolja a patakot kísérő természetes és természetsterű élőhelyeket. Az út gátat képez a tervezési terület és az ökológiailag értékes területek között. A tervezési területet meghatározóan művelt szántók határolják, egyes paragon maradt részek másodlagos gyepeivel együtt. Az északi fejlesztési terület már kivett telephelyként hasznosított terület, a másik déli telek pedig szántóként hasznosított. Mindezek miatt ökológiai és természetvédelmi szempontból kiemelkedően értékes élőhely, vegetáció nem feltételezhető.

Egy-egy kisebb erdőtag a tervezési területen az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott, a két fejlesztési terület közül a déli nem érintett, az északi a nyilvántartás szerint szabadrendelkezésű erdő.

Az 2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról az alábbiakat határozza meg a szabad rendelkezésű erdőkről.

Szabad rendelkezésű erdő

11. § (1) Az erdészeti hatóság a szabad rendelkezésű erdőt az Adattárban a 38. § (2) bekezdés a), b) és d) pontjában foglalt egyszerűsített adattartalommal tartja nyilván.

(2) Szabad rendelkezésű erdő

a) telepítését,

b) felújítását, valamint

c) faállományának teljes vagy részleges kitermelését

– annak megkezdése előtt legkésőbb 21 nappal – előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére.

(3) Szabad rendelkezésű erdő mezőgazdasági művelésbe vonását előzetesen be kell jelenteni az erdészeti hatóság részére.

(6) Az erdészeti hatóság a szabad rendelkezésű erdőt törli az Adattárból, ha az a 6. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek már nem felel meg.

82. § (5) A szabad rendelkezésű erdő erdővé történő átminősítése csereerdősítésnek minősül.

A tervezett módosítások **nem befolyásolják a táji-, természetvédelmi szempontból értékes területek fennmaradását**, a biodiversitás fenntartását nem veszélyeztetik, a beépítésre tervezett földterületek nem tartoznak a természetvédelmi törvény hatálya alá.

A módosítások nemcsak beépítésre szánt területek kijelölésével, hanem korábban gazdasági területbe sorolt telkeken a beépítési lehetőségek visszavételével, és továbbiakban a mezőgazdasági hasznosítási lehetőség fenntartásával jár. Különösen **kedvező, hogy a visszavétel a már gyepesedő, ökológiai- és természeti szempontból értékesebb területekre koncentrálódik.**

A módosítás során a közelben futó Alsó-Tápió menti ökológiai folyosó folytonossága nem sérül, az **ökológiai hálózati elemek** szerepét **nem befolyásolja negatív irányban.**

Az erdőterületek a szabályozási terv szerint Ev jelű védelmi erdő besorolásban vannak. Jelen tervezés értelmében pótlásra kerülnek az átsorolni kívánt erőterületek 1,25 %-os arányban. A valóságban ezek keskeny erdősávok, délen fásított területek. Mivel a tervezési területen az erdőterületek pótlásra kerülnek, sőt nagyobb az erdőterületi kijelölés, így a település **erdőborítottsága tekintetében** a tervezett fejlesztés a jelenlegi állapothoz képest **negatív változást nem eredményez.**

A tervezési terület egésze, így a fejlesztési terület is tájképvédelmi terület által lefedett helyszínen fekszik. Ezért a fejlesztések során ez tekintetbe kell venni. A tervezett szabályozásban meghatározott alacsony beépítési mérték, és a nagy telekméret, mely az építmények sűrűsödését képes megakadályozni, mind a tájképi értékek fennmaradását szolgálja. Kedvező adottság, hogy a szomszédos 0171/52hrs-ú telek körbefásított a telephellyel szomszédosan, így kedvező takarást biztosít a fejleszteni kívánt telephelynek. Ez a fás szárú szegélynövényzet kedvező mind ökológiai mind táji-, tájképi szempontból. Ezt a hatást erősítendő a déli és keleti telekhatár egy-egy szakaszán növénytelepítés javasolt, amely a szabályozási tervlapon is ábrázolásra kerül. Továbbá a javasolt szabályozási vonal, amely a terület beépítését korlátozza az alsó sávban tájképileg szintén pozitív hatású.

A tervezett szabályozás célja a terület olyan irányú hasznosítása, melynek jelentős építmény állomány szükségessége nincs, így a területre jellemző zöldmozaikos tájjelleg nem sérül.

A domborzati adottságok miatt a 31. sz.útról és a település belterületéről az északi fejlesztési terület nem is igazán látható. ennek köszönhetően a fejlesztés hatására létrejövő tájképi hatások nem negatívak. A táj település felől feltáruló látványa nem változik negatívan.

A déli fejlesztési terület esetén a tervezett K-Mű terület már a meglévő telephely bővítését teszi lehetővé, egy meglévő területhasználatához kapcsolódva. Így táji-, tájképi szempontból nem egy új objektum jelenik meg a természetben. A telephely körül, különösen a 31. sz főút felől azonban itt is takaró hatású növénytáv telepítése javasolt, telephely látványának tompítására.

5.2. Biológiai egyenérték

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény értelmében

7. §. (2) „zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

Jelen javaslatban **új beépítésre szánt terület kijelölése** történik, így a területen a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitási értéket szinten kell tartani**, továbbá a fenti előírásoknak meg kell felelni. Jelen tervezés során az új kijelölések a csereterületek biztosítása mellett történik, ahol az erdőterületek 1,25 %-os aránnyal kerülnek pótlásra. Az új kijelöléssel tehát azonos mértékű és azzal megegyező biológiai aktivitás értékű mezőgazdasági terület övezet és nagyobb arányú erdőterület övezet kerül kijelölésre, így az egyenleg sem változik negatív irányban, és a BIA érték sem csökken. Így a biológiai egyenértékre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesülnek.

5.3. Zöldfelület fejlesztési javaslatok

Táj- és tájképvédelmi szempontból javasolt növénytelepítés során tájhonos növények alkalmazása szükséges.

A növénytársulás jelen javaslat értelmében beültetési kötelezettséggé, a déli és keleti telekhatáron belül, avval párhuzamosan, az új építmények takarására tervezett.

A beültetési kötelezettség kialakítására az alábbiak javasoltak:

- egy sorban 6 m-es tötávolsággal telepített fasorral,
- 2,0 méter tötávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjetelepítéssel,
- ökológiai igényeknek megfelelő növényanyag használatával.

A hatályos településrendezési eszközökben Gksz/F és Gksz/4 jelű építési övezetben az előírt minimális zöldfelületi arány 30%-ban, a K-Mű jelű mezőgazdasági üzemi terület övezetében 40 %-ban volt meghatározva. A tervezett K-Mű övezetben a zöldfelület minimális mértéke a korábbiakban is előírt, az országos normák (TÉKA) által meghatározott mértékben, továbbra is 40 %-ban, a gazdasági területeken a Gksz/F és az új Gksz/15 jelű építési övezetben továbbra is 30 %-ban kerül meghatározásra.

Az előírt zöldfelületi arányban a meglévő állapothoz képest nem jelentkezik változás.

Az országos jogszabályi előírások „a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról” szóló a 80/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet az alábbiakat határozza meg a zöldfelületek tekintetében az építési engedély feltételeként:

„49. § (1) A telken legalább az 1. melléklet szerinti legkisebb zöldfelületet biztosítani kell. ...

50. § (1) A telkek fásítottságát a telek legkisebb zöldfelületének arányában biztosítani kell. Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, és a meglévő faállománnyal a követelmények



nem teljesülnek, a telek legkisebb teljes értékű zöldfelületére vetített 400 m²-enként legalább 1 nagy lombkoronájú, vagy 300 m²-enként legalább 1 közepes lombkoronájú, vagy 200 m²-enként legalább egy kis lombkoronájú, a terület adottságainak megfelelő, nem inváziós, elsősorban Magyarországon őshonos fa telepítése szükséges.

(2) A telken a fákat úgy kell telepíteni, hogy azok biztosítsák az épület nyári árnyékolását.

...

(4) A 60. § (1) és (2) bekezdésében előírt fásítási követelmények teljesítése beleszámít a telek zöldfelületi ellátottságára vonatkozó 49. §-ban és az e §-ban szereplő követelmények teljesítésébe.”

A parkolók fásítására vonatkozóan az HÉSZ 32. § (5) bekezdés által előírtak követendők, mely szerint:

"A 6 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² termőföldterület biztosításával.”.

A zöldfelületeket kialakításánál a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni. A zöldfelületek biológiai aktivitásának fokozása érdekében a telek határai mentén javasolt többszintes növényállomány telepítése. Az északi fejlesztési terület déli és keleti határa mentén a szomszédos gazdasági területektől történő izoláció érdekében a szabályozási terven beültetési kötelezettség kerül jelölésre. A telepítendő növényfaj hatékonyan képes csökkenteni a környezeti zavaró hatásokat, a porterhelését, továbbá a kedvezőtlen környezeti és vizuális-esztétikai hatásait.

5.4. Termőföldvédelem

Az magasabbrendű területrendezési tervek szerint, az OTvT „Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete” c. tervlapja (3/2. melléklet) és a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet szerinti „jó termőhelyi adottságú szántók övezete” c. tervlapja (1. melléklet) alapján kiváló és jó termőhelyi adottságú szántóterület a módosítással, fejlesztéssel érintett területeket nem érinti.

A **másik fejlesztési terület, a 0171/69 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt területi átsorolása**, a már szintén kivett telephelyként nyilvántartott **0171/68 hrsz-ú ingatlan bővítési területeként** szerepel. Az ingatlan szántóként nyilvántartott része a földhivatali nyilvántartás szerint Szz minőségi osztályba tartozó szántó. Ez Maglódon átlagosnál jobb minőségű termőföldnek számít, ugyanakkor a most 0171/69 hrsz számon szereplő, korábban a 0171/68 hrsz-el egy helyrajzi számon szereplő (0171/10 hrsz) teljes telekre vonatkozóan megindult művelés alóli kivonás a /69 telket is érintette és arra a telekrészre is hozzájárult a földhivatal a más célú hasznosításhoz (15949-3/2022 számú földhivatali határozat).

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény értelmében:

„6/B. § a határozza meg, hogy „...a beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen”, továbbá „kifogást kell emelni, ha a településrendezési terv készítése, vagy

módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek a többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet.”

A 11. § (1) értelmében továbbá a „Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevétele – lehet felhasználni” és a (4) bekezdés szerint „Az igénybevételt az indokolt szükségletnek megfelelő legkisebb területre kell korlátozni.”

(2)* Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

(3)* A (2) bekezdés alkalmazása szempontjából helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen*

a) a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését;

...

f)* a legfeljebb 1 hektár területű termőföldet érintő, a 21. § (3) bekezdés f) pontja szerinti más célú hasznosítást;

(3a)* A helyhez kötöttséget megalapozó körülmény fennállását – a (3) bekezdés c) pontjában foglalt kivétellel – az igénybevevőnek kell igazolni a kérelem benyújtásakor. Az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg önmagában a létesítmény elhelyezésének célszerűsége, a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód, a termőföld tulajdonosainak együttműködési hajlandósága miatti beruházói könnyebbség, illetve ha az igénybevevőnek többletterhet jelentene a beruházás más ingatlanon történő megvalósítása.”

A módosítással érintett északi ingatlan, a 0171/51 hrsz-ú ú kivett telephelyként nyilvántartott.

A telephely bővítés a fentiek értelmében területfoglalással, termőföld, mint természeti erőforrás igénybevétele jár, ugyanakkor helyhez kötött beruházásként értelmezendő.

A más célú hasznosítás kérelméhez a földhivatal a 15882-2/2022 üi. sz. határozatában járult hozzá és a kapcsolódó talajvédelmi terv az sz2 minőségi osztályba sorolás helyett az sz4,5 besorolást tartja valósnak. Továbbá felhívja a figyelmet a szomszédos szeméttelep hasznosításból eredő talajvédelmi kockázatokra, ami a szántó művelésre negatív hatással van. Ezért a károk enyhítése miatt is indokolt és megalapozott a telek mezőgazdaságitól eltérő hasznosítása.

A tervezett beruházások megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újrahasznosításáról.

6. KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Jelen módosítást szükségessé tevő fejlesztési szándék révén nem várhatóak jelentős negatív környezeti hatások. A hatályos Helyi Építési Szabályzat a vonatkozó felsőbbrendű jogszabályok alapján, azokkal összhangban készült. Az építéssel kapcsolatos környezetvédelmi előírásokra vonatkozó HÉSZ 8-12. § előírásai változatlan formában továbbra is hatályban maradnak.

6.1. Talaj, felszíni- és felszín alatti vizek védelme

A felszín alatti víz szempontjából a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet alapján a település, így a tervezési terület is **érzékeny területnek számít**. A települések érzékenységi besorolása a beruházás tervezése során is szempont kell legyen.

A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 4. melléklete alapján az Országos Övezeti Terv részét képező „Országos vízminőség-védelmi terület övezetével” a fejlesztési terület nem érintett, így az erre vonatkozó korlátozások nem érvényesülnek. A fejlesztési terület környezetét továbbá vízbázis védőövezete, hidrogeológiai védőterület sem érinti, így ebből adódó korlátozás sem keletkezik a terület hasznosítását tekintve.

A vizsgált terület nem mocsaras, nem belvíz- és nem árvízveszélyes. A talajvíztükör nyugalmi szintje vizsgált terület környezetében felszín alatt 8 méteres tartományban és attól mélyebben van, a talajvíz mélysége, pedig 5-10 m mélységben található.

A fejlesztési területeken tervezett funkciók és a telephelyek működése nem jár olyan terheléssel, ami a felszíni vizek károsodását okozná. **Így nincs hatással a tervezési területen és annak környezetében a felszíni vizekre.**

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell betartani.

Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.

A tervezett beruházások megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újrahasznosításáról.

6.2. Levegőtisztaság védelem

Az ingatlan új területhasználata, a kialakítandó új funkciók, létesítmények megjelenése, azok forgalomvonzó hatásánál fogva kismértékű negatív hatásokat eredményeznek a levegőminőség tekintetében.

A beszállított és a feldolgozásra váró, a szabadban ömlesztve tárolt anyagok szállítása, deponálása során annak jellegéből adódóan továbbra is kiporzás várható az északi fejlesztési területen. A felületek kiporzását korlátozni szükséges.

Az **üzemelés** során a levegőminőségre gyakorolt **hatás érzékelhető** lesz, ugyanakkor a várhatóan **teljesülni fognak a légszennyezettségi határértékek**.

A fejlesztési területen a jövőben is kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető és üzemeltethető, melynek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban – jelenleg a „A levegő védelméről” szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. Rendelet, illetve „a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről” szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben – előírt határértékeket nem lépi túl. Ezen jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Levegőminőség szempontjából kedvező, hogy a fejlesztési terület a beépített területektől távol, mezőgazdasági és erdőterületek szomszédságában fekszik. **Védendő területhasználatok**, lakó és intézményi épületek a tervezési területtől **távol** helyezkednek el, így a fejlesztések nyomán **sem várható konfliktus**.

A kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A dús, állandó fedettséget biztosító növényállomány kedvezően hat a levegőminőségre, csökkenti a diffúz porterhelést.

6.3. Zaj- és rezgésterhelés

A tervezési terület környezeti zajvédelem követelményeit, a telephely további működtetése során betartandó előírásait a zaj és rezgés elleni védelem egye szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZHR) határozza meg.

A módosítás nem jár új jelentős hatású üzemi zajforrás telepítésével, így a jelenlegi állapothoz képest megnövekedő zajterheléssel nem kell számolni.

Zajvédelmi szempontból a tervezett Gksz/15 jelű gazdasági terület és K-Mű jelű beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi terület zaj szempontjából nem számít védendő területhasználatnak, bizonyos helyiségek kivételével.

Zaj- és rezgésterhelés tekintetében kedvező, hogy a fejlesztési területek külterületen mezőgazdasági területek környezetében, a **település lakóterületeitől, védendő funkcióitól távol helyezkednek el, így ebből adódó konfliktus sem adódik**

6.4. Hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait.

A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a mindenkor hatályos veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló (jelenleg a 225/2015. (VIII. 7.)) Korm. rendelet előírásait kell betartani. A területen csak az ott keletkezett veszélyes hulladék gyűjthető ideiglenesen.

A várható építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról is gondoskodni kell. Az keletkező építési törmelékek



kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően végzett hulladékkezelés során a környezeti elemeket érő károsodás nem feltételezhető.

7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

7.1. Közúti közlekedéshálózati kapcsolatok

A tervezett fejlesztés a 31. sz. főútról a Fatelep irányába leágazó 0124 hrsz-ú út, mint saját használatú út közhasználat céljára történő biztosítása továbbra is indokolt. Az út keresztmetszeti kialakítása tekintetében bővítésre javasolt minimum 15,0 méter szélességben, tekintettel a kétoldali csapadékvíz elvezetés és közúti zöldfelület, valamint nehézgépjárművek részére is alkalmas kétirányú forgalom lebonyolításának biztosítására.

A 31. sz. főút villanytelepi csomópontjának fejlesztése közútkezelői egyeztetés szerint szükséges és elégséges. Tekintettel arra, hogy a villanytelepi közműtelken kívül kialakult egy-egy szomszédos telkeken megengedett korlátos beépíthetőségre, a csomópontban jelentős forgalomkeltő hatásra nem kell számítani, ezért a 31-es sz. főúton kanyarodó sávok kialakítása nem indokolt.

7.2. Gépjármű elhelyezés, parkolás

A tervezett fejlesztésekhez kapcsolódóan elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról az OTÉK 4. számú melléklete és a TÉKA rendelkezik. A parkolók kialakítása telken belül, felszíni parkolók kialakításával biztosítható.

8. KÖZMŰVESÍTETTSÉGI JAVASLATOK

A fejlesztések közműellátására részleges közműellátás kiépítése javasolt.

A jelenlegi és hosszú távon tervezett tevékenységeknek jelentős közmű igénye nincs. A telek vízellátása megoldott. Az elektromos áram bekötés a 0124 hrsz úton vezetett vezeték továbbvitelével megoldható. A szennyvízelvezetés tekintetében kizárólag a max. 2-3 főt szolgáló szociális blokk kialakítása vonatkozásában szükséges.

- A vízellátás a 31-es számú főútról továbbvezetett vízvezetékvezétről biztosítható.
- A terület szennyvízellátása vagy a közüzemi hálózatra kötötten vagy egyedi szennyvízkezelő és tároló kialakításával biztosítandó konkrét engedélyezési tervi szintű közmű igények ismeretében, a közműszolgáltatóval egyeztetett módon.
- A terület burkolt felületein keletkező csapadékot telken belüli tározó-, illetve szikkasztó medencé(k)ben kell felfogni. A tervezett kiszolgáló úton keletkezett csapadékvizeket árokban vagy zárt csapadékcatornába vezetetten kell a városi csapadékvízvezetékbe kötötten elvezetni.
- Az elektromos ellátás a 31-es főútról leágazó, meglévő Elmű vezetékekről történő leágazással javasolt biztosítani a közműszolgáltatókkal egyeztetetten a konkrét építési szándéokra számított közműigények ismeretében.

9. HATÁSELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS

9.1. A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

A vizsgált terület használatát és a helyi településrendezési tervekben jelölt területhasználati és övezeti besorolásait tekintve a magasabb rendű területrendezési tervekkel (MaTrT, BATrT, Méptv.) összhangban van. **A vizsgált területre tervezett fejlesztési elképzelések, a változtatás iránya a helyi, településrendezési dokumentumok módosításával a térségi tervek előírásainak megfeleltethető.**

9.2. A TSZT módosításának iránya vonatkozásában

A településszerkezeti terven jelölt beépítésre szánt területek aránya nem, csak annak területi elhelyezkedése változik. A tervezési területet érintő közműhálózat elemi nem módosulnak. A 0124 hrsz-ú út jelenlegi, kiszolgáló út kategóriájának megtartása és ezzel együtt a gyűjtőúttá fejlesztése nem javasolt, amely visszaléptetés a közlekedéshálózat rendszerében nem okoz konfliktust.

Bár a beépítésre szánt területek nem nőnek, azok újrapozícionálását is új beépítésre szánt terület kijelölésnek értelmezik a vonatkozó jogszabályok. **A Méptv.tv. 8.§(3) bekezdése értelmében a változással kapcsolatosan a képviselő-testületnek külön e témában hozott határozatot kell elfogadnia, melyben az alábbiakról kell „nyilatkozni” a testületnek (kékkel kiemelt részek):**

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, **és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal** – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell:

a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését,

„7.§(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,



b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előirányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében – részletes indokolás mellett – felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.

Fenti kritériumok teljesülésének igazolását a jelen dokumentáció 4.4. Fejezete taglalja.

9.3. A hatályos HÉSZ vonatkozásában

A szabályozási javaslat a területek beépítési lehetőségét továbbra is jelentős korlátozás alatt tartja a településképi követelmények érvényesíthetőségének érdekében. A szabályozás az alacsony épület igényű területhasználatot támogatja, ami elsősorban a térszíni anyagraktározás, anyagdepók elhelyezését szolgálja a Gksz/15 jelű építési övezetben. A 31.sz. főút mentén jelölt K-Mű/1 jelű építési övezet beépítési paraméterei szintén csökkentésre kerülnek a hatályos értékekhez képest az úttól mért 150 méteres zónán belüli építési korlátozással.

9.4. A területhasználat, funkciók vonatkozásában

A változással érintett 0171/51, 0171/68 hrsz telkek művelésből kivett földrészek. Az azokhoz közvetlenül kapcsolódó, 0171/52 és 0171/69 földrészek helyhez kötött beruházásként a már kivett területekhez kapcsolhatók. A 0171/52 hrsz telken a talajvédelmi



tervben foglaltak szerint a szeméttelp közelsége okán a mezőgazdasági művelés környezeti kockázatot rejt, ezért nem javasolt, így a tervezett változtatás iránya összhangban van a tényleges környezeti állapotokkal.

9.5. Az épített, valamint a természeti-, táji értékekkel kapcsolatban

A tervezési területen belül helyi védelmi rendelet hatálya alá tartozó vagy védelemre javasolt épület, építmény nem található. A területet egy nyilvántartott régészeti lelőhely érinti, mely a terület dél-keleti részén helyezkedik el. A módosítási javaslat a lelőhely érintettségén nem változtat.

Az érintett területen országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti terület nincs. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet kategóriájába tartozó Natura 2000 területek szintén nem találhatók. Helyi jelentőségű természetvédelmi terület és természeti emlék nem került kijelölésre. A terület azonban az országos tájképvédelmi terület része. A Szabályozási terven a 0124 hrsz út mentén egyedi tájértékként egy kereszt jelölt.

A fejlesztések megvalósítása során a tájképvédelmi elemek megőrzésére is figyelemmel kell lenni.

9.6. A környezetvédelemmel kapcsolatban

Jelenleg a 31. sz. főút közelsége és a diffúz porterhelés határozza meg a terület környezeti minőségét. A területen, illetve annak közvetlen környezetében nincs olyan tevékenység, létesítmény, amely jelentős mértékű negatív környezeti hatást eredményez.

A fejlesztési területen a jövőben is kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető és üzemeltethető, melyek az előírt határértékeket nem lépik túl. A vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit alkalmazni kell.

Levegőminőség-védelem, zaj- és rezgésterhelés tekintetében kedvező, hogy a fejlesztési területek külterületen mezőgazdasági területek környezetében, a **település lakóterületeitől, védendő funkcióitól távol helyezkednek el, így ebből adódó konfliktus nem adódik.** A fejlesztési területeken tervezett funkciók és a telephelyek működése nem jár olyan terheléssel, ami a talaj-, felszíni és felszín alatti vizek minőségének, állapotának romlását okozná.

9.7. A közlekedéssel kapcsolatban

A tervezési terület a 31-es számú főútról a Fatelepnél leágazó kiszolgáló útról közelíthető meg, valamint a külterületen futó szántóföldeket összekötő földutakon keresztül érhető el. Jelentős csomópont vagy lámpás kereszteződés nem található a terület közvetlen környezetében. A területnek tömegközlekedési ellátottsága nincs, buszmegállóhelyek nem találhatók, mint ahogy kiépített kerékpárút, önálló kerékpársáv sem. A személygépjárművek elhelyezésére és parkolásra kiépített mód nincs. A szeméttelp környezetében tervezett beépítésekhez a 0124 hrsz telek szélesítése és kiépítése javasolt a kiszolgáló utak műszaki tartalmának megfelelően a csapadékvíz elvezetés megoldásával egyidejűleg. A közlekedési kapcsolat gyűjtőúttá fejlesztése nem indokolt. A mezőgazdasági üzemi terület közvetlenül



kapcsolódik a 31.sz főúthoz, így ezen a helyszínen a kapubehajtó műszaki állapotának korszerűsítése javasolt intenzívebb igénybevétel esetén.

9.8. A közműellátottsággal kapcsolatban

A változással érintett építési telkek közműigénye csekély, annak fejlesztése a határoló közterületeken vezetett közműhálózatokról vagy egyedi közműpótló berendezéssel kiszolgálhatók.

A 0124 hrsz út csapadékvíz elvezetésének rendezése az út kiépítésével egyidejűleg biztosítandó.

10. A tervezett beruházással kapcsolatos közfejlesztések

A településrendezési cél és a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség összefüggései:

A Méptv. 92. § (6) bekezdése alapján:

„(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség

a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,

b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,

c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és

d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).”

Jelen Tanulmánytervben ismertetett, a TSZT, HÉSZ előírásainak módosításával megvalósítható építési elképzelések közvetlenül nem keletkeztetnek közfejlesztések körét érintő, beruházási szükségességet. Ennek eredményeként közfejlesztésekre vonatkozó költségbecslés készítése nem indokolt, így nem készült.

A tervezett változtatások megalapozásához szükséges TSZT, HÉSZ módosítások tervezési költségét a Kérelmező magára vállalja.

Budapest, 2025. december hó



2234 MAGLÓD, TÚZBEREKI ÚT . "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Maglód, Külterület, 0124

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 287522/2024/2023.12.21				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közút	0	4 0603	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: Nem ismert	⊗ Törölő határozat 3472/1961.08.22
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: földrendezés Név: MONORI ÁLLAMI GAZDASÁG Jogosult címe: 2200 MONOR, Ady Endre utca 62	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 3472/1961.08.22	⊗ Törölő határozat 41246/1999.07.29
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: földrendezés, 3472/1961.08.22 Név: Magyar Állam	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 3472/1961.08.22	⊗ Törölő határozat 41246/1999.07.29
	Jogállás bejegyzése – kezelő Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 0/1 Jogcím: földrendezés, 3472/1961.08.22 Név: MONORI ÁLLAMI GAZDASÁG Jogosult címe: 2200 MONOR, Ady Endre utca 62	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41246/1999.07.29	⊗ Törölő határozat 39219/2009.06.23
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: CRAYON INGATLANFORGALMAZÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG "KÉNYSZERTÖRLÉS ALATT" Jogosult címe: 2131 GÖD, Otthon utca 8.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39219/2009.06.23	⊗ Törölő határozat 36722/2015.06.17
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: adásvétel Név: Seres Gábor, Születési név: Seres Gábor, Születési év: 1957, Anyja neve: Varju Margit Jogosult címe: 1171 BUDAPEST XVII.KER, Bodonyi utca 35.	



Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39219/2009.06.23	⊗ Törölő határozat 293031/2021.05.04
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/6 Jogcím: adásvétel Név: Oláhné Mogyorósi Angéla, Születési év: 1966, Anyja neve: Mogyorósi Anna Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Rudolf utca 12/a	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36722/2015.06.17	⊗ Törölő határozat 293031/2021.05.04
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/6 Jogcím: öröklés Utalás: II/5 Név: Seres Gáborné, Születési név: Kalteneker Ilona, Születési év: 1962, Anyja neve: Horváth Ilona Jogosult címe: 1171 BUDAPEST XVII.KER, Postamester utca 31. 2. ajtó.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36722/2015.06.17	⊗ Törölő határozat 293031/2021.05.04
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/6 Jogcím: öröklés Utalás: II/5 Név: Seres Gábor, Születési név: Seres Gábor, Születési év: 1991, Anyja neve: Kalteneker Ilona Jogosult címe: 2233 ECSEK, Szalaska dűlő 10/129	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36722/2015.06.17	⊗ Törölő határozat 293031/2021.05.04
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/6 Jogcím: öröklés Utalás: II/5 Név: Seres Brigitta, Születési név: Seres Brigitta, Születési év: 1981, Anyja neve: Kalteneker Ilona Jogosult címe: 1171 BUDAPEST, Irsa utca 62.	
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 293031/2021.05.04	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/6-9 Név: MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Fő utca 12	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30015/69/1997.10.13
	Önálló szöveges bejegyzés Az I/1. alatti ingatlan a 089/6,093/1, és 0124 hrsz.-ú ingatlanok összevonása és újramegosztása során keletkezett.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30015/70/1997.10.14
	Önálló szöveges bejegyzés Az I/1.alatti ingatlan a 098 és 0124. hrsz.-ú ingatlanok összevonása és újramegosztása során a 0124 hrsz.-ú ingatlan területe változik.



Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35579/2004.04.08	⊗ Törölő határozat 35579/2004.04.08
	Elutasítás A Maglód Nagyközségi Önkormányzat tulajdonjog bejegyzési kérelme elutasítva. Név: MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Fő utca 12	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46960/2004.10.29	⊗ Törölő határozat 48925/2004.12.02
	Fellebbezés A Monor Körzeti Földhivatal 41246/1999. számú határozata ellen a REORG Gazdasági és Pénzügyi Tanácsadó Rt jogi képviselője dr. Bozsóki Éva ügyvéd fellebbezést nyújtott be. Név: REORG GAZDASÁGI ÉS PÉNZÜGYI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1116 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom utca 1	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37628/2010.04.08	
	Vezetékjog Az I/1. alatti ingatlanból 0360 m2 területre vonatkozik. Üllői alállomás Gyömrő-Szemere-Vecsés 18035 szakasz 20 kV-os elektromos távvezeték már meglévő hálózat vezetékjogának bejegyzése. Engedélyszám: VMB-241/2009. Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31251/2012.01.19	
	Vezetékjog VMB-101/2011 engedély számú (20197) Maglód 3.sz. 0,4kV-os vezetékrendszer vezetékjog a vázrajz szerint 101 m2-re az ingatlan területéből Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36722/2015.06.17	⊗ Törölő határozat 293031/2021.05.04
	Haszonélvezeti jog 20 éves időtartamra. Utalás: II/9 Név: Seres Gáborné, Születési név: Kalteneker Ilona, Születési év: 1962, Anyja neve: Horváth Ilona Jogosult címe: 1171 BUDAPEST XVII.KER, Postamester utca 31. 2. ajtó.	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299694/2022.09.30	
	Eljárás megszüntetése vezetékjog bejegyzése iránti kérelem Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 287522/2024/2023.12.21	
	Önálló szöveges bejegyzés Önkormányzati tulajdonú ingatlanok művelési ágának módosítása (I/1404-1/2023.)	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

[.ShellClassInfo]

LocalizedResourceName=@%SystemRoot%\system32\shell32.dll,-21791

InfoTip=@%SystemRoot%\system32\shell32.dll,-12690

IconResource=%SystemRoot%\system32\imageres.dll,-189

IconFile=%SystemRoot%\system32\shell32.dll

IconIndex=-238

[.ShellClassInfo]

LocalizedResourceName=@%SystemRoot%\system32\windows.storage.dll,-21826



Maglód, Külterület, 0171/68

SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2025/267887
Széljegy: INYER/2025/267887 - 2025.10.01. 13:48:54 A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján: Név: Zalán Attila, Születési év: 1968, 2234 MAGLÓD, Apafi utca 4 , Tulajdonjog törlése Név: GÁL KATALIN, Születési év: 1986, 2230 Gyömrő, Andrassy utca 21 , Tulajdonjog bejegyzése

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22					
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK						
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés		Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / telephely		0	3 4470	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22					
Jogi jelleg: Régészeti lelőhely: fokozottan védett régészeti lelőhely						
" Maglód-Tűzberek-pusztá "						

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22	⊗ Törölő határozat 300687/2024.12.16
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 14470/34470 Jogcím: vétel Eredeti határozat: 36710/2012.05.04 Név: Jáger László, Születési név: Jáger László, Születési év: 1978, Anyja neve: Buricza Erzsébet Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Wodiáner utca 30. 2/7.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 20000/34470 Jogcím: vétel Eredeti határozat: 36710/2012.05.04 Név: Zalán Attila, Születési név: Zalán Attila, Születési év: 1968, Anyja neve: Székely Katalin Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Apafi utca 4	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300687/2024.12.16	
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 11866/34470 Jogcím: vétel Eredeti határozat: 299604/2/2024.11.22 Utalás: II/1 Név: Jáger László, Születési név: Jáger László, Születési év: 1978, Anyja neve: Buricza Erzsébet Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Wodiáner utca 30. 2/7.	



Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300687/2024.12.16
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2604/34470 Jogcím: vétel Utalás: II/1 Név: Kovács Géza, Születési név: Kovács Géza, Születési év: 1974, Anyja neve: Kovács Anna Jogosult címe: 2225 ÜLLŐ, József Attila utca 24.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Bányaszolgalmi jog
	Az I/1. alatti ingatlanból 1 ha 0547 m2 területre az okiratban foglalt tartalommal. Eredeti bejegyző szám: 32.319/1998.02.18. Eredeti határozat: 46934/2003.10.16 Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Dombóvári út 28
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Bányaszolgalmi jog
	Az I/1 alatti ingatlanból 9205 m2 területre vonatkozik a szerződésbe foglalt tartalommal Eredeti határozat: 48089/2008.09.11 Név: MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYRT. Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Dombóvári út 28
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Bányaszolgalmi jog
	Zsámbok-Vecsés DN 700 földgázszállító vezeték és tartozékai üzemeltetésének céljára, a 8/21/0216. munkaszámú váltózási vázrajzon feltüntetett 1 ha 3367 m2 területre. Eredeti határozat: 40001/2/2014.09.12 Név: FGSZ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Tanácsház utca 5
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Jelzálogjog
	50 000 000 FT, azaz ötvenmillió forint kölcson és járulékaik erejéig Eredeti határozat: 299214/2020.11.23 Utalás: II/2 Név: Jáger László, Születési név: Jáger László, Születési év: 1978, Anyja neve: Buricza Erzsébet Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Wodiáner utca 30. 2/7.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Elidegenítési és terhelési tilalom
	bejegyzett jelzálogjog biztosítására Eredeti határozat: 299214/2020.11.23 Utalás: III/4 Név: Jáger László, Születési név: Jáger László, Születési év: 1978, Anyja neve: Buricza Erzsébet Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Wodiáner utca 30. 2/7.



Folytatás az előző oldalról

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Önkormányzati hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség
	Eredeti határozat: 293804/2021.05.17 Név: MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2234 MAGLÓD, Fő utca 12.
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 299604/2/2024.11.22
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az I/1. alatti ingatlan a 0171/10 földrészlet megosztása során alakult ki
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 290728/2025/2024.12.16
	Ingatlan-nyilvántartási eljárás megszüntetése
	Utalás: II/2 Név: Gál Katalin, Születési név: Müller Katalin, Születési év: 1986, Anyja neve: Sándor Piroska Jogosult címe: 2230 GYÖMRŐ, Andrásy utca 21

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.