



ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. augusztus 27-i ülésére

9. napirend

- Tárgya:** HÉSZ módosítás előkészítése
- Előadó:** Kérges László polgármester
- Készítette:** Kiss Gabriella főépítész
- Melléklet:**
1. 2026. június 29-i lakossági fórum jegyzőkönyve
 2. Partnerektől beérkezett vélemények
 3. Emlékeztető a HELLO Parks-szal történt 2026. 07. 14-i egyeztetésről
 4. A partnerektől beérkezett észrevételekre, véleményekre adott válaszok
 5. Módosított rendelet-tervezet

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

Bizottsági tárgyalásra:

– Városfejlesztési és -Üzemeltetési Bizottság (VÜB)

JEGYZŐI ZÁRADÉK

Az előterjesztéshez és a határozati javaslatához jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2026. augusztus 19.

**dr. Takács Béla sk.
jegyző**



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL
2234 Maglód, Fő utca 12.

ELŐTERJESZTÉS

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. augusztus 27-i ülésére

9. napirend: HÉSZ módosítása előkészítése

Településrendezési eszközök hét témakört (Nyaralói iskola, Szt. István tér, Petőfi tér, 045/14 hrsz, 0124 hrsz, 722/7 hrsz Palmy Team Kft., akku-stop) érintő módosítása során döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a záró szakasz kezdeményezéséről

Előadó: Kérges László polgármester

Készítette: Kiss Gabriella főépítész

Melléklet:

1. 2026. június 29-i lakossági fórum jegyzőkönyve
2. Partnerektől beérkezett vélemények
3. Emlékeztető a HELLO Parks-szal történt 2026. 07. 14-i egyeztetésről
4. A partnerektől beérkezett észrevételekre, véleményekre adott válaszok
5. Módosított rendelet-tervezet

Tisztelt Képviselő-testület!

A Palmy Team Kft. kezdeményezésére indult a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv – TSZT, helyi építési szabályzat – HÉSZ) módosítási eljárása, melynek már több lépését is tárgyalta a T. Képviselő-testület. Legutóbb a 81/2026. (VI. 18.) Kt. határozatában döntött a Képviselő-testület arról, hogy környezeti vizsgálat és értékelés elkészíttetését -összhangban az érintett államigazgatási szervek véleményével- nem tartja szükségesnek. Ugyanezen határozatban döntöttek a partnerségi egyeztetési eljárás megindításáról is, melynek keretében a Maglód közigazgatási területén a HÉSZ-ben gazdasági övezetbe sorolt és 5000 m²-nél nagyobb ingatlanok tulajdonosainak közvetlen megkeresését is kérték.

E döntésnek megfelelően 2026. június 25. és július 4. között lezajlott a partnerségi egyeztetés: 2026. június 24-én a dokumentációt megjelentettük a városi honlapon és feltöltöttük az E-TÉR rendszerbe is, ami így ott, valamint a Polgármesteri Hivatalban is megtekinthető és véleményezhető volt.

2026. június 29-én lakossági fórumot tartottunk a Polgármesteri Hivatalban. Az elhangzott véleményeket jegyzőkönyvben rögzítettük, mely az előterjesztés 1. melléklete.

A lakosok, érdekképviselői-, civil- és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek (a továbbiakban együtt: partnerek) észrevételeiket írásban (postán, e-papíron, e-mailben vagy személyesen leadva), az E-TÉR felületén, vagy szóban a lakossági fórumon fogalmazhatták meg.

A 81/2026. (VI. 18.) Kt. sz. határozatban hozott döntésnek megfelelően közvetlenül is megkerestük és véleményezésre kértük a Maglód közigazgatási területén a HÉSZ-ben gazdasági övezetbe sorolt és 5000 m²-nél nagyobb ingatlanok tulajdonosait. Ennek keretében 30 db gazdasági társaságot és 30 db magánszemélyt kerestünk meg hivatalos levélben. A 2. sz. mellékletként csatolt, a partnerektől beérkezett vélemények között találhatják az erre érkezett válaszokat is. Ezen túlmenően 2026. július 14-én személyes egyeztetést is tartottunk a Hello Parks-szal, melyről készült emlékeztető az előterjesztés 3. melléklete.

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

„66. § (7) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, a döntés átruházása esetén a döntésre jogosulttal, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület, illetve átruházás esetén a döntésre jogosult dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

(7a) A vélemények értékelését a főépítész a tervező bevonásával készíti elő a (7) bekezdés szerinti döntésre.

(7b) A véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület, átruházott hatáskör esetén a döntésre jogosult dönt.

(8) A vélemények kiértékeléséről szóló (7) bekezdés szerinti döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni.

A partneri véleményekkel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a Korm. r. 65.§ (2) szerint:

„(2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,

b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy

c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel a lakossági fórumot követő 5 napon belül.

(5a) Azt a partnert, aki az (5) bekezdésben meghatározott módon és határidőben nem adott véleményt, kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A beérkezett partneri véleményeket az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza, míg a lakossági fórum jegyzőkönyve az 1. melléklet. A lakossági fórumon elhangzott vélemények jelentős része utóbb írásban is beérkezett, melyeket a 4. sz. mellékletben részletesen is megválaszolunk. Emellett a lakossági fórumon szóban elhangzott észrevételeket és kérdéseket a fórumon megválaszoltuk, amit a jegyzőkönyv tartalmaz. Az írásban beérkezett partneri vélemények összefoglalását és az azokra adott tervezői válaszokat az 4. melléklet tartalmazza. Az észrevételek zöme az ún. akku-stop szabályozással kapcsolatban érkezett, valamint néhány vélemény a 722/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozást érintette.

A Képviselő-testületnek dönteni szükséges tehát a beérkezett partneri véleményekről, az azokra adott válaszokról, és a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásáról, az ennek mentén átdolgozott rendelet-tervezet elfogadásáról és az egyeztetési eljárás záró szakaszának a kezdeményezéséről

Az így véglegesítendő dokumentációt küldjük majd meg ún. záró véleményezésre az Állami Főépítésznek, aki az érintett államigazgatási szervek részvételével egyeztető tárgyalást fog tartani. Amennyiben ezen az államigazgatási szervek és az Állami Főépítész is elfogadhatónak tartja a tervezetet, akkor megküldi záró szakmai véleményét, mely után a Képviselő-testület jóváhagyhatja majd a településrendezési eszközök módosítását – várhatóan valamikor az ősz folyamán.

Maglód Város Önkormányzatának a Maglód Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2015 (III.17.) önkormányzati rendelet 3 sz. melléklet II. 4. A. fejezetében a Városfejlesztési és -Üzemeltetési Bizottság (VÜB) feladatkörének 1.3. pontjában foglaltak alapján kérem, hogy a Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete hét témakört (Nyaralói iskola, Szt. István tér, Petőfi tér, 045/14 hrsz, 0124 hrsz, 722/7 hrsz Palmy Team Kft., akku-stop) érintő Településszerkezeti Terv (TSZT) és Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) eseti módosítása tárgyában úgy dönt, hogy

1. a partnerektől beérkezett véleményekre adott tervezői válaszokat a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja, és a véleményezési szakaszt lezárja,
2. az átdolgozott rendelet-tervezetet elfogadja
3. fentiek alapján felkéri a tervezőt a záró véleményezési dokumentáció elkészítésére,
4. felkéri a Polgármestert, hogy a tervező által véglegesített záró véleményezési dokumentáció E-TÉR felületre történő feltöltésével kezdeményezze az egyeztetési eljárás záró szakaszának lefolytatását az Állami Főépítésznél

Határidő: azonnal

Felelős: Kérges László polgármester

Maglód, 2026. augusztus 19.

**Kérges László sk.
polgármester**

MELLÉKLETEK

J e g y z ő k ö n y v

amely készült a TSZT ÉS HÉSZ módosítása 7 témakörben lakossági fórumon **2026. június 29-én** megtartott üléséről

Ülés helye: Maglódi Polgármesteri Hivatal tárgyalóterme, 2234 Maglód, Fő utca 12.

Jelen voltak:

Kiss Gabriella főépítész
Kérges László polgármester
Herendi Tamás alpolgármester
Losonci László aljegyző
dr. Varga Zoltán

További jelenlévő:

Sin Emília tervező
Kerek Tibor képviselő ÉME
Szarvas Tamás helyi lakos ÉME
Jáger László helyi lakos
B. Nagy Balázs helyi lakos
Vári Tímea helyi lakos
Vetésiné Gábor Hajnalka helyi lakos
Szénási László helyi lakos
Eiler László helyi lakos

Jegyzőkönyvvezető: Dominikné Papp Szilvia testületi referens

Kérges László polgármester: Köszönti a megjelenteket a TSZT és a HÉSZ módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetésen. Tájékoztatja a résztvevőket, hogy az egyeztetés lebonyolítása jogszabályban meghatározott eljárási rend szerint történik, és felkéri az aljegyzőt ennek ismertetésére.

Ezt megelőzően tájékoztatja a jelenlévőket arról, hogy az ülésről hangfelvétel készül. Felhívja a figyelmet a hozzászólások rendjének betartására, kérve, hogy a felszólalási szándékot előzetesen jelezzék, valamint a hozzászólás megkezdése előtt nevüket mondják be a jegyzőkönyv pontos vezetése érdekében.

Losonci László aljegyző: Tájékoztatja a jelenlévőket a partnerségi egyeztetés jogszabályi háttéréről és eljárási szabályairól. Elmondja, hogy a lakossági fórum megtartásáról a Képviselő-testület 2026. június 18-i határozatával döntött, amelyben jóváhagyta a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosításának véleményezési dokumentációját, valamint elrendelte a partnerségi egyeztetés lefolytatását.

Ismerteti, hogy az eljárás a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint zajlik. A fórum összehívása a jogszabályi előírásoknak megfelelően, legalább öt nappal korábban megtörtént: a meghívó az önkormányzat honlapján, a közterületi hirdetőtáblákon, valamint az E-TÉR felületén is közzétételre került. Az értesítést az E-TÉR rendszeren keresztül azok a partnerek is megkapták, akik erre korábban regisztráltak.

Tájékoztatást ad arról, hogy a partnerségi véleményezésre összesen tíz nap áll rendelkezésre. A lakossági fórumon a résztvevők szóban is előadhatják észrevételeiket, amelyek jegyzőkönyvben rögzítésre kerülnek és az E-TÉR felületére is feltöltésre kerülnek. A fórumon

részt venni nem tudó partnerek a fórumot követő ötödik napig, 2026. július 4-ig elektronikus úton, az E-TÉR felületén nyújthatják be véleményüket.

Ismerteti továbbá, hogy a beérkezett véleményeket a képviselő-testület a tervező és a főépítész bevonásával megvizsgálja. Az el nem fogadott észrevételek esetében a döntést indokolással kell ellátni.

A tájékoztatást követően a jegyző lehetőséget biztosít arra, hogy a jelenlévők az eljárással kapcsolatban kérdéseket tegyenek fel.

Kiss Gabriella főépítész: Annyival szeretné még kiegészíteni az elhangzottakat, hogy a vélemények benyújtása nem kizárólag az E-TÉR felületén keresztül lehetséges. A véleményeket a hivatal valamennyi írásos formában benyújtott megkeresésként fogadja, amennyiben azok eljutnak az önkormányzathoz. Ennek megfelelően lehetőség van a vélemények postai úton történő megküldésére, személyes benyújtására, a foepitesz@maglod.hu e-mail címre történő megküldésére, továbbá az e-Papír szolgáltatáson, valamint az E-TÉR rendszeren keresztül történő benyújtásra is.

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a lakossági fórum elhalasztására a hatályos jogszabályi rendelkezések alapján nem volt lehetőség. Ismerteti, hogy a településrendezési eljárást szabályozó 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a véleményezési eljárás menetét és határidőit kötelező jelleggel határozza meg, amelyektől az önkormányzat nem térhet el. Ennek megfelelően sem a véleményezési határidők meghosszabbítására, sem a már meghirdetett lakossági fórum időpontjának módosítására vagy elhalasztására nincs jogszabályi lehetőség. A lakossági fórum a jogszabályi előírásoknak megfelelően, az előírt felületeken került meghirdetésre, ezért annak megtartása – a hőségriadóra tekintet nélkül – kötelező.

Elmondja, hogy a módosítási dokumentáció Sin Emília tervező együttműködésével került összeállításra. Ezt követően röviden bemutatja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosításának tárgyát, ismertetve, hogy az eljárás a szabályozási tervet érintő hat részterületre, valamint az úgynevezett „akku-stop” területére terjed ki.

Ismerteti, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítási eljárását eredetileg a Palmy Panzió kezdeményezése indította el. A kezdeményezés célja a szabálytalanul bővített, beépített teraszok fennmaradási engedélyének biztosítása érdekében szükséges HÉSZ-módosítás előkészítése volt.

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a Képviselő-testület a kezdeményezést korábban támogatta. Egyúttal döntés született arról is, hogy a módosítási eljárás keretében további, önkormányzati érdekből szükséges feladatok is a módosítás részét képezzék. Hozzáteszi, hogy ezen kiegészítő feladatok finanszírozását is a Palmy Kft. vállalta.

Elmondja, hogy a módosítási eljárás második pontja a nyaralói iskola környezetét érintő övezeti módosítás, amelynek célja, hogy az iskola által használt teljes terület egységesen egy övezetbe kerüljön. A módosítás egyúttal biztosítja a későbbi fejlesztések lehetőségét, valamint a jelenlegi kerítésnyomvonalhoz igazítja a szabályozási tervet.

Tájékoztatása szerint a harmadik módosítási pont a Szent István tér rendezését érinti, amelynek során a szabályozási terv a tényleges használati viszonyoknak megfelelően, a meglévő kerítésnyomvonal alapján kerül pontosításra. A módosítás célja, hogy a jelenleg is közterületként használt terület jogilag is közterületként legyen kialakítható.

Ismerteti, hogy a Petőfi teret érintő módosítás a szabályozási terv pontosítását szolgálja. A módosítás keretében a meglévő kerítésnyomvonalak kerülnek átvezetésre a szabályozási terven

annak érdekében, hogy a szabályozás a tényleges állapotnak megfelelő legyen, és a telekhatárrendezés a valós használati viszonyok szerint valósulhasson meg.

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a vízműkutat érintően kisebb övezethatár-módosítás vált szükségessé, mivel a meglévő kerítés nyomvonala részben a patak medrébe nyúlik. A módosítás célja a tényleges állapot szabályozási tervben történő rendezése, valamint a telekalakítás jogszerű megvalósíthatóságának biztosítása.

A hatodik módosítási pont az úgynevezett szemétbányához vezető, 0124 helyrajzi számú út nyomvonalának korrekcióját érinti. A módosítás célja, hogy a szabályozási terv a geodéziai felmérés alapján a tényleges nyomvonalat tüntesse fel, mivel az út nem minden szakaszon a földhivatali térképen szereplő nyomvonalon halad.

Tájékoztatja a jelenlévőket arról is, hogy a hetedik módosítási pontként utólag került a tervezetbe az úgynevezett „akku-stop” szabályozás. Ennek alapját az Élhető Maglódért Egyesület által benyújtott javaslat képezte, amelynek tartalmát a tervezet döntő részben átvette, csupán kisebb szövegezési pontosításokkal.

Felhívja a figyelmet, hogy a Képviselő-testületnek mérlegelnie kell a tervezett szabályozásból eredő esetleges korlátozások és az azokhoz kapcsolódó kártalanítási kötelezettség kockázatát. Elmondja, hogy a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása egyes tevékenységeket kifejezett tiltás alá helyez, ugyanakkor a felsorolt tevékenységek jelentős része a jelenleg hatályos szabályozás alapján sem volt végezhető, csupán eltérő jogszabályi megfogalmazás és szabályozási logika szerint.

Ismerteti a módosítási javaslathoz készített összehasonlító táblázatot, amely bemutatja az egyesületi javaslatok és a jelenleg hatályos szabályozás közötti kapcsolatot. Elmondja, hogy a zöld és kék jelöléssel szereplő tevékenységek olyan eseteket jelölnek, amelyek a hatályos szabályozás alapján jelenleg sem végezhetők.

Tájékoztatása szerint a táblázatban külön feketével jelölt, b), h) és e) pontokhoz kapcsolódó rendelkezések olyan új korlátozásokat tartalmaznak, amelyek a jelenlegi szabályozáshoz képest többletkorlátozást jelentenének. Ezen rendelkezések esetében merülhet fel a korlátozási kártalanítás lehetőségének vizsgálata.

Elmondja, hogy a korlátozási kártalanítás esetleges kockázatának felmérése, valamint a képviselő-testület megalapozott döntésének elősegítése érdekében az önkormányzat közvetlenül megkereste az 5000 m²-nél nagyobb, gazdasági övezetbe sorolt ingatlanok tulajdonosait, köztük gazdasági társaságokat és magánszemélyeket is. A tulajdonosok lehetőséget kaptak arra, hogy a tervezett szabályozással kapcsolatos kifogásaikat a véleményezési határidőn belül jelezzék, amelyeket a Képviselő-testület a döntéshozatal során mérlegelni tud. Megjegyzi, hogy a beérkező észrevételek száma és tartalma a véleményezési határidő lejártát követően lesz ismert.

Hozzáteszi, hogy a véleményezési dokumentáció részét képező második táblázat a hatályos országos jogszabályok és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) jelenlegi, illetve tervezett rendelkezéseinek összehasonlítását tartalmazza. Tájékoztatása szerint a táblázat bemutatja az átmeneti időszakban alkalmazandó szabályokat, valamint azt, hogy az egyes jogszabályi rendelkezések milyen esetekben alkalmazandók.

Elmondja, hogy a jelenlegi módosítás átmeneti jellegű, és kizárólag az új településterv hatálybalépéséig marad érvényben. Ezt követően a Helyi Építési Szabályzatot már teljes egészében a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) előírásaihoz kell igazítani. Ismerteti, hogy a jelenlegi szabályozási környezet átmeneti jellege miatt a HÉSZ módosításának egyik

célja a fogalomhasználat egységesítése, valamint annak összhangba hozása a hatályos országos jogszabályok terminológiájával.

Az ismertetés végén felkéri a jelenlévőket észrevételeik és véleményük ismertetésére. Tájékoztatja a résztvevőket, hogy a lakossági fórum célja a vélemények összegyűjtése, ugyanakkor a beérkezett észrevételek elfogadásáról vagy elutasításáról a szakmai értékelést követően a Képviselő-testület dönt a későbbi ülésén.

Szarvas Tamás lakos: Megkérdezi, hogy a lakossági fórumon lehetőség van-e a véleményezési anyag tartalmával kapcsolatos kérdések feltevésére, vagy kizárólag vélemények ismertetésére.

Ezt követően a véleményezési dokumentáció 79. oldalán szereplő, 7. módosítási ponthoz kapcsolódó rendelkezéssel összefüggésben kér magyarázatot. Elmondja, hogy nem egyértelmű számára a gazdasági övezetekre vonatkozó módosítás indokolása, különösen az a megfogalmazás, amely szerint a módosítás célja az „akku-stop” szabályozás hatékonyabb érvényesítése a gazdasági övezetekben. Kéri a rendelkezés tartalmának és indokolásának részletesebb ismertetését.

Kiss Gabriella főépítész: Ismerteti, hogy a módosítás célja a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) fogalomhasználatának egységesítése és a magasabb szintű jogszabályok terminológiájához való igazítása. Elmondja, hogy a HÉSZ korábbi szövege ugyanazon tartalomra többféle megfogalmazást alkalmazott, ami jogértelmezési bizonytalanságot eredményezhetett.

Tájékoztatása szerint a módosítás során a fogalomhasználat összhangba került az országos szabályozással, figyelembe véve, hogy az átmeneti időszakban egyes esetekben még az OTÉK, más esetekben pedig a TÉKA rendelkezéseit kell alkalmazni. Ennek megfelelően a tervezet mindkét jogszabály terminológiáját tartalmazza annak érdekében, hogy a szabályozás egyértelmű, következetes és joghézagoktól mentes legyen.

Ismerteti, hogy a bemutatott táblázat kiemeléssel jelöli az átmeneti időszakban alkalmazandó rendelkezéseket. Elmondja, hogy a gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) övezetek esetében egyes szabályok tekintetében továbbra is az OTÉK, míg más rendelkezések vonatkozásában már a TÉKA előírásai irányadók. Hozzáteszi, hogy a Helyi Építési Szabályzatot ezekkel összhangban kell alkalmazni. Tájékoztatása szerint ez az átmeneti szabályozási helyzet várhatóan még mintegy egy évig áll fenn.

Szarvas Tamás lakos: Arra kér pontosítást, hogy helyesen értelmezi-e a tervezetet, miszerint a TÉKA rendelkezései alapján a Gksz övezetben egy szolgálati lakás létesíthető, míg a Helyi Építési Szabályzat módosításának tervezete alapján a szolgálati lakások száma az építési telken elhelyezett főépületek számától függően ennél nagyobb is lehet. Kéri a két szabályozás közötti összefüggés tisztázását.

Kiss Gabriella főépítész: Ismerteti, hogy a hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) jelenlegi szövege nem tartalmaz számszerű korlátozást a szolgálati lakások számára vonatkozóan. A tervezett módosítás ugyanakkor a TÉKA rendelkezéseire igazodik, amely szerint gazdasági övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el, és a gazdasági tevékenységet szolgáló épületen belül kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

Tájékoztatása szerint ennek megfelelően a HÉSZ módosítási javaslata a korábbi „szolgálati lakások” megfogalmazás helyett az „egy szolgálati lakás” kifejezést alkalmazza. Hozzáteszi, hogy az átmeneti szabályozás alapján, amennyiben a HÉSZ valamely rendelkezése nem lenne teljes mértékben összhangban a TÉKA előírásaival, a TÉKA rendelkezései irányadók, így a gazdasági övezetekben legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.

Szarvas Tamás lakos: A gazdasági kereskedelmi szolgáltató (Gksz) övezetre vonatkozó szabályozással kapcsolatban újabb kérdést tesz fel. Arra kér tájékoztatást, hogy a módosítás elfogadása esetén a Gksz övezetben létesíthető-e például betonarálító telephely, illetve bontott építési hulladék tárolására és feldolgozására szolgáló létesítmény.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy a kérdés megválaszolásához szükséges lenne ismerni a tervezett tevékenység pontos kapacitását, mivel a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet az egyes tevékenységeket – különösen a környezeti hatásvizsgálati kötelezettség szempontjából – jellemzően kapacitás alapján határozza meg.

Tájékoztatása szerint a betonarálító, illetve építési hulladék tárolására és feldolgozására irányuló tevékenységek megítélése a tervezett mérettől és működési kapacitástól függ, ezért a konkrét adatok ismerete nélkül nem állapítható meg egyértelműen, hogy az adott tevékenység a szabályozás alapján megengedhető-e.

Ismerteti, hogy az OTÉK és a TÉKA rendelkezései alapján a szabályozás nem kizárólag az építmények elhelyezésére, hanem a területek használatára, az építési telkek kialakítására és azok rendeltetésszerű használatára is kiterjed.

Elmondja, hogy ez a kérdés különösen a telepengedélyezési eljárások során jelentős, mivel a hatóságnak vizsgálnia kell, hogy az adott tevékenység a HÉSZ alapján az adott ingatlanon végezhető-e. Hozzáteszi, hogy ez korábban jogértelmezési nehézséget okozott, mivel a HÉSZ-ben jellemzően elsősorban az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályokat tartalmazták, míg az önálló területhasználatok szabályozása kevésbé volt egyértelmű.

Tájékoztatása szerint az utóbbi időszakban a szabályozási szemlélet változott, és egyre inkább elfogadottá vált, hogy a HÉSZ-ben a területhasználatra vonatkozó rendelkezések is megjelenhetnek. Ezt erősíti az új építésügyi szabályozásban megjelenő „rendeltetés” fogalma is, amely már nem kizárólag az épületekhez, hanem a telkek és területek használatához is kapcsolódik.

Összefoglalva elmondja, hogy a tervezett tevékenységek megítélésénél ezért nem kizárólag az épületlétesítés szempontjai vizsgálandók, hanem az adott terület használata és a vonatkozó jogszabályi előírások is, így a tevékenység megengedhetősége annak jellegétől és méretétől, illetve a vonatkozó korlátozások teljesülésétől függ.

Szarvas Tamás lakos: Az általános gazdasági építési övezetre vonatkozó szabályozással kapcsolatban tesz fel kérdést. Hivatkozik a főépítész korábbi tájékoztatására, amely szerint a fogalomhasználat módosítása során a „környezetre jelentős hatást nem gyakorló” kifejezés helyett a „környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló” megfogalmazás került alkalmazásra.

Kérdése arra irányult, hogy amennyiben a fogalom pontosítása megtörtént, miért maradt a rendelkezésben az „ipari” kifejezés, amely a TÉKA vonatkozó szövegében nem szerepel. Véleménye szerint ez a szó elhagyható lenne a szabályozásból a pontosabb jogszabályi megfelelés érdekében.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy az adott rendelkezés első mondatai tekintetében jelenleg még nem a TÉKA, hanem az OTÉK előírásait kell alkalmazni. Ennek oka, hogy az átmeneti szabályozás alapján az egyes rendelkezések alkalmazása eltérő időpontokhoz kötött, ezért a fogalomhasználatnál és a szabályok értelmezésénél továbbra is figyelembe kell venni a hatályos OTÉK előírásokat.

Losonci László aljegyző: Hozzáteszi, hogy a felvetés már a korábbi ülésen is napirenden volt. Elmondja, hogy az „ipari” kifejezés a jelenleg hatályos Helyi Építési Szabályzatban szerepel, ugyanakkor a TÉKA vonatkozó rendelkezésében már nem található meg.

Tájékoztatása szerint azonban az adott TÉKA rendelkezést az átmeneti szabályok alapján jelenleg még nem kell alkalmazni, ezért a hatályos szabályozásban szereplő fogalomhasználat fenntartása indokolt.

Sin Emília tervező: Megemlíti, hogy a TÉKA átmeneti rendelkezései között szereplő 136. § határozza meg azokat a szabályokat, amelyeket a Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseitől függetlenül kötelező alkalmazni. Tájékoztatása szerint ezek a szabályok a bemutatott táblázatban kiemelt rendelkezések, amelyek a jelenlegi átmeneti időszakban irányadóak.

Elmondja, hogy a TÉKA további rendelkezései jelenleg még nem minden esetben alkalmazandók, azok teljes körű érvényesülése majd az új településtervezési elkészítését és az ahhoz kapcsolódó HÉSZ módosítást követően várható. Hozzáteszi, hogy a jelenlegi szabályozási átmeneti időszak célja nem az, hogy az önkormányzatok azonnal teljes egészében átálljanak a TÉKA szerinti szabályozásra, hanem hogy a jogszabályban meghatározott kötelező elemek fokozatosan kerüljenek alkalmazásra.

Szarvas Tamás lakos: Elmondja, hogy a véleményezési dokumentáció 39. oldalán szereplő, hatodik sorban található előírással kapcsolatban lenne egy kérdése. A Palmy Kft.-t érintő szabályozásra áttérve megjegyzi, hogy az ott feltüntetett 0,5 m²/m² értékű beépítési sűrűséget nem tartja egyértelműnek, és kérte annak pontosítását, hogy az érték a szabályozás alapján valóban alkalmazható-e.

Sin Emília tervező: Ez a településszerkezeti tervi besorolásra utal, ahol az általános beépítési sűrűség 0,5 m²/m².

Szarvas Tamás lakos: A Palmy Kft.-t érintő szabályozással kapcsolatban további kérdést intéz. Ismerteti, hogy tudomása szerint a Palmy Kft. területén található egy melléképület, amely mintegy 4-5 évvel korábban készült, és amely eredetileg nyitott szaletliként funkcionált, azonban az oldalfalai utólag beépítésre kerültek.

Kérdése arra irányul, hogy helyesen értelmezi-e, miszerint a kormányhivatal álláspontja alapján ezen állapot megszüntetésére, illetve az eredeti állapot visszaállítására kötelezésre kerülhet sor abban az esetben, ha az ügyben bejelentés érkezik. Tájékoztatást kér arra vonatkozóan, hogy a hatóság ilyen esetben valóban előírhatja-e a tulajdonos számára a visszaállítási kötelezettséget.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy a hatóságot hivatalból eljárási kötelezettség terheli. Megjegyzi, hogy amennyiben a hatóság olyan körülményről szerez tudomást, amely alapján intézkedés szükségessége merül fel, az eljárás megindításához nem feltétlenül szükséges külön bejelentés megtétele.

Hozzáteszi, hogy amennyiben a hatóság korábban helyszíni ellenőrzést végzett és az ott tapasztaltak alapján jogsértő állapotot észlelt, úgy annak rendezése érdekében hivatalból is intézkedhet.

Szarvas Tamás helyi lakos: Véleménye szerint ez a változás funkcióváltásnak minősülhetett, amelyhez településképi véleményezési eljárás is szükséges lehetett volna az önkormányzat részéről.

Kérdést intéz arra vonatkozóan, hogy a Palmy Kft.-t érintő HÉSZ módosítási eljárás felfüggeszthető vagy elhalasztható-e mindaddig, amíg a területen található, álláspontja szerint engedély nélkül kialakított melléképület jogi helyzete nem rendeződik, illetve nem kerül sor az eredeti állapot visszaállítására vagy a szükséges hatósági rendezésre.

Losonci László aljegyző: Felhívja a figyelmet, hogy a felvetés építésügyi hatósági jogkört érintő kérdés. Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a javaslatot a főépítész asszony a tervező bevonásával megvizsgálja, és a Képviselő-testület elé terjeszti annak mérlegelése érdekében, hogy indokolt-e a Palmy Kft.-t érintő HÉSZ-módosítási eljárás felfüggesztése a melléképülethez kapcsolódó építésügyi hatósági eljárás lezárásáig.

Szarvas Tamás lakos: Az „akku-stop” területét érintő módosítással kapcsolatban tett fel kérdést. Elmondja, hogy értelmezése szerint az Élhető Maglódért Egyesület által benyújtott javaslatok kerültek beemelésre a módosítási tervezetbe, azonban van olyan javaslati elem ami nem került átemelésre.

Kérdése arra irányul, hogy a módosított HÉSZ hatálybalépésével egyértelműen kizárhatóvá válik-e, hogy az érintett területen például egy akkumulátor- vagy hasonló ipari jellegű tevékenység megvalósulhasson.

Kiss Gabriella építész: Tájékoztatja Szarvas Tamást, hogy egyedi hatósági ügyek (amire utal) részletes megtárgyalása nem képezi a lakossági fórum tárgyát. Elmondja, hogy az adott ügy hatósági eljárás keretében vizsgálendő kérdés, amely nem tartozik a főépítési feladatkörbe. Hozzáteszi, hogy amennyiben a résztvevők a rendelkezésükre álló információk alapján úgy ítélik meg, hogy a tervezett szabályozás további kiegészítése vagy valamely tevékenység külön nevesítése indokolt lehet, úgy azt írásban javaslatként nyújtják be, amelyet a döntéshozatal során meg lehet vizsgálni.

Eiler László lakos: Az előterjesztés utolsó pontjához kapcsolódóan ismerteti álláspontját. Elmondja, hogy a korábbi javaslatban a „szennyezett anyag” megfogalmazás szerepelt, azonban ezt a végleges szövegben a „veszélyes anyaggal, illetve veszélyes keverékkel szennyezett” kifejezés váltotta fel. Indoklása szerint a „szennyezett” fogalom túl általános lett volna, mivel olyan, nem veszélyes szennyeződéssel érintett anyagokra is kiterjedhetett volna, amelyek feldolgozását nem indokolt megtiltani.

Kiemeli, hogy a módosított megfogalmazás kizárólag a kimutathatóan veszélyes anyaggal vagy veszélyes keverékkel szennyezett hulladékok kezelését korlátozná, ami jogilag egyértelműbb és ellenőrzések során is megfelelőbb alapot biztosítana. Véleménye szerint ez lehetőséget ad arra, hogy veszélyes hulladék megjelenése esetén a tevékenység korlátozható vagy felfüggeszthető legyen.

Utal arra is, hogy a témában korábban több egyeztetés zajlott, amelyek során fenntartások is megfogalmazódtak. Hangsúlyozza, hogy a korlátozások pontos tartalma és jogi megfogalmazása kiemelten fontos, különösen azért, mert az engedélyezési eljárás során egyértelműen meghatározható kell legyen, milyen hulladéktípusok és tevékenységek engedélyezhetők. Példaként említi az ESD WORK-nél tapasztalt hulladékok kezelésének pontos definiálásának szükségességét, mivel kizárólag a megfelelően meghatározott feltételek kérhetők számon.

Felhívja a figyelmet arra a kockázatra is, hogy amennyiben a kiadott engedély tartalma eltér az önkormányzat eredeti szándékától, az az engedélyezett tevékenységi kör indokolatlan bővüléséhez vezethet. Álláspontja szerint a jelenlegi módosítás önmagában csak a veszélyes anyagokkal kapcsolatos tevékenységek korlátozására alkalmas, ugyanakkor a korábban felmerült általánosabb tiltás túl széles körű lett volna, és olyan tevékenységekre is kiterjedhetett volna, amelyek korlátozása nem volt indokolt.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy a módosított megfogalmazásra jogszabály-értelmezési szempontok miatt volt szükség. Álláspontja szerint a „szennyezett anyag” kifejezés önmagában nem kellően egyértelmű, mivel nem határozza meg a szennyeződés jellegét, így jogalkalmazási szempontból nehezen értelmezhető és érvényesíthető.

Kifejti, hogy ezért került a javaslatba a „veszélyes anyaggal vagy veszélyes keverékkel szennyezett” megfogalmazás, amely egyértelműbben meghatározza a tiltás tárgyát, és megfelel a jogszabályi követelményeknek. Hozzáteszi, hogy a szabályozás gyakorlati alkalmazása a későbbiekben lesz megítélhető, ugyanakkor véleménye szerint a pusztán „szennyezett” anyagra vonatkozó tiltás nem lenne megfelelően alkalmazható.

Eiler László lakos: Felhívja a figyelmet arra, hogy az esetleges hatósági ellenőrzések során nem elegendő kizárólag a csapadékvíz-elvezetés vizsgálata, hanem a szennyvízelvezetés ellenőrzése is indokolt, mivel a tevékenység során keletkező szennyező anyagok bármelyik rendszerbe bekerülhetnek.

Kifejti, hogy nem egyértelmű, a telephelyen milyen módon történne az anyagok tisztítása, illetve, hogy a beszállított anyagok valóban tiszta állapotban érkeznek-e. Megjegyzi, hogy amennyiben a tisztítás a telephelyen történik, annak módja és az alkalmazott technológia meghatározó jelentőségű, mivel az így keletkező szennyvíz a szennyvízcsatorna-hálózatba kerülhet.

Kitér arra is, hogy korábban egyeztetés folyt a szabadtéri tárolás kérdéséről, mivel annak feltételei és értelmezése nem volt teljesen egyértelmű. Véleménye szerint ezek a kérdések az engedélyezési eljárás és a későbbi hatósági ellenőrzések során tisztázásra szorulnak.

Zárásként megjegyzi, hogy a felmerült kérdések ellenére véleménye szerint az üzem meg fogja kapni a szükséges engedélyt.

Losonci László aljegyző: Felhívja a figyelmet, hogy egyedi hatósági ügyek részletes tárgyalását nem tartja a fórum feladatának, ugyanakkor általánosságban ismerteti álláspontját. Kiemeli, hogy a gazdasági tevékenységek széles köréből az akkumulátoriparhoz kapcsolódó tevékenységek csupán egy szűk részterületet képviselnek, ezért azok korlátozásának vagy tiltásának jogi megalapozottságát és gazdasági következményeit körültekintően kell vizsgálni. Elmondja, hogy a tervezett szabályozás mintegy 300 hektárnyi gazdasági területet érint, ezért a helyi építési szabályzat módosítása során különös körültekintéssel kell eljárni. Hangsúlyozza, hogy a korábban megengedett tevékenységek utólagos korlátozása vagy kizárása csak kellően indokolt és pontosan meghatározott esetekben történhet, mivel az indokolatlanul általános tiltások a gazdasági szereplők érdekeit és a területek hasznosíthatóságát is érinthetik.

Kiemeli, hogy a szabályozás megfogalmazásakor törekedni kell arra, hogy kizárólag a konkrétan korlátozni kívánt tevékenységek kerüljenek tiltásra, elkerülve a túl általános rendelkezéseket. Véleménye szerint különösen a nem veszélyes hulladékgazdálkodási tevékenységek teljes körű tiltása vethet fel jogi és gazdasági kérdéseket, ezért minden ilyen jellegű korlátozást fokozott körültekintéssel szükséges megalkotni.

B. Nagy Balázs lakos: Elmondja, hogy korábban tájékoztatás hangzott el arról, miszerint az önkormányzat előzetesen megkereste az 5 000 m²-nél nagyobb területtel rendelkező gazdasági társaságokat és ingatlantulajdonosokat a tervezett szabályozással kapcsolatban. Elmondja, hogy tájékoztatása szerint mintegy harminc érintett cégtől vagy tulajdonostól érkezett visszajelzés. Ezt követően arra irányul a kérdése, hogy az érintettek véleménye alapján vizsgálták-e, illetve értékelték-e a tervezett szabályozás szigorításának hatásait.

Kiss Gabriella főépítész: Ismerteti, hogy a szabályozás szigorításáról szóló döntés meghozatalakor a Képviselő-testületnek a várható jogi és gazdasági kockázatokat is mérlegelnie kell. Kiemeli, hogy a korlátozások bővítése egyes esetekben kártalanítási igényeket alapozhat meg, ezért minden beérkezett tulajdonosi észrevételt és az érintett ingatlanok sajátosságait egyedileg szükséges vizsgálni.

Elmondja, hogy a tervezett módosítások között vannak olyan tevékenységek, amelyek a hatályos szabályozás alapján sem végezhetők, ugyanakkor új korlátozások is megjelennek, amelyek további jogi következményekkel járhatnak.

Hangsúlyozza, hogy a jogszabály alkalmazása során nem elsősorban az adott vállalkozás tevékenysége, hanem az vizsgálandó, hogy a szabályozás milyen mértékű értékcsökkenést okozhat az érintett ingatlanban. Rámutat arra is, hogy működő vállalkozások esetében akkor is felmerülhet kártalanítási igény, ha a tényleges tevékenység nem változik, azonban például egy cégjogi átalakulás miatt új telepengedély beszerzése válik szükségessé, és azt az új szabályozás alapján már nem lehet kiadni.

Összegzésként kiemeli, hogy az ilyen esetek megítélése nem egységes, ezért minden egyes észrevételt és érintett ingatlant külön-külön kell értékelni. Álláspontja szerint a szabályozással kapcsolatos döntések nem tekinthetők egyértelműen fekete-fehér kérdésnek, hanem minden esetben a jogi és gazdasági következmények gondos mérlegelését igénylik.

Vári Tímea lakos: Megkérdezi, hogy a szabályozás módosításának mérlegelése során az önkormányzatnak lényegében a lakosság egészségére gyakorolt hatásokat, valamint a döntés esetleges pénzügyi és kártalanítási következményeit kell-e egymással szemben értékelnie.

Kiss Gabriella főépítész: Kifejti, hogy a mérlegelés során nem kizárólag az egészségügyi szempontok, hanem általánosságban a környezetre gyakorolt hatások és a döntés lehetséges jogi, illetve pénzügyi következményei egyaránt figyelembe veendők. Hangsúlyozza, hogy egy szabályozási döntés jelentős anyagi kockázatot is hordozhat az önkormányzat számára, különösen akkor, ha az érintett ingatlanok értékcsökkenése miatt kártalanítási igények merülnek fel.

Elmondja, hogy egy Maglód méretű település esetében egy kedvezőtlen döntés akár súlyos pénzügyi következményekkel is járhat, mivel a nagy kiterjedésű gazdasági területek értékének már csekély mértékű csökkenése is jelentős összegű kártalanítási igényt eredményezhet. Kiemeli, hogy a Képviselő-testületnek ezért azt is mérlegelnie kell, milyen mértékű korlátozás vezethet olyan értékcsökkenéshez, amely miatt az érintett tulajdonosok várhatóan bírósághoz fordulnak és kártérítési igényt érvényesítenek.

Álláspontja szerint a döntés során nem határozható meg egyértelmű küszöbérték, ezért a lehetséges jogviták és azok pénzügyi kockázatának mérlegelése minden esetben a döntéshozatal részét képezi.

Losonci László aljegyző: Hangsúlyozza, hogy a gazdasági területek szabályozásának kérdése összetett, mivel a mintegy 300 hektárnyi gazdasági övezet kijelölése több évtizedes településrendezési döntések eredménye. Kiemeli, hogy a lakosság részéről jogos igény mutatkozik a beépíthetőség korlátozására, a környezeti terhelés csökkentésére és az egészségesebb települési környezet megteremtésére, ugyanakkor a már meglévő építési jogok utólagos korlátozása jelentős jogi és pénzügyi következményekkel járhat.

Elmondja, hogy amennyiben a Képviselő-testület jelentős kiterjedésű gazdasági területeket más övezetbe – például mezőgazdasági vagy erdőterületbe – sorolna vissza, az érintett tulajdonosok kártalanítási igénnyel élhetnek. Hivatkozik arra, hogy a hatályos jogszabályok alapján az ilyen döntések esetén az önkormányzatot kártalanítási kötelezettség terhelheti, amely közigazgatási, majd szükség esetén bírósági eljárás alapját is képezheti.

Kiemeli, hogy a döntéshozatal során a környezetvédelmi szempontok mellett a település pénzügyi teherbíró képességét és a lehetséges kártalanítási kötelezettségeket is mérlegelni kell. Hozzáteszi, hogy Maglód jelenlegi gazdasági területeinek kialakulása több évtizedes folyamat eredménye, ezért azok jelentős mértékű utólagos visszasorolása számottevő jogi és pénzügyi kockázatok nélkül nem reális lehetőség.

Sin Emília tervező: Hangsúlyozza, hogy az önkormányzat célja a jelenlegi szabályozás további szigorítása annak érdekében, hogy a jelentős kedvezőtlen környezeti hatással járó tevékenységek ne kapjanak működési lehetőséget a településen. Kiemeli, hogy a módosítások célja a lakossági elvárások figyelembevétele és a környezeti terhelés csökkentése, ugyanakkor

olyan tevékenységek továbbra is folytathatók legyenek, amelyek nem okoznak számottevő kedvezőtlen környezeti hatást.

Elmondja, hogy a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységek meghatározását elsősorban országos jogszabályok és kormányrendeletek szabályozzák, ezért az önkormányzat mozgástere a helyi szabályozás kialakítása során korlátozott. Utal arra is, hogy a helyi építési szabályzat módosítása a jogszabályi keretek között igyekszik a lehető legnagyobb védelmet biztosítani a település számára.

Kiemeli továbbá, hogy a rendelet módosításának előkészítése során az önkormányzat törekedett az önkormányzati szakmai szervezetek és szakértők javaslatainak figyelembevételére, valamint arra, hogy a szabályozás jogilag megalapozott, egyértelmű és végrehajtható legyen. Hangsúlyozza, hogy kerülni kell a túl általános megfogalmazásokat és a kategorikus tiltásokat, mivel azok jelentős jogi kockázatot hordozhatnak, ezért a módosításoknak minden esetben a jogszabályi lehetőségekkel összhangban kell megfogalmazódniuk.

Vetésiné Gábor Hajnalka lakos: Kifejti, hogy álláspontja szerint az önkormányzat döntései során nagy hangsúlyt helyez a gazdasági szereplők esetleges kártalanítási igényeire, ugyanakkor a lakosság érdekeinek és esetleges jogérvényesítési lehetőségeinek kisebb figyelmet tulajdonít.

Felhívja a figyelmet arra, hogy amennyiben a településen olyan tevékenységek kapnak engedélyt, amelyek a lakosság megítélése szerint növelik a környezeti terhelést – például por-, zaj- vagy egyéb környezeti hatások révén –, az a környező lakóingatlanok értékének csökkenését eredményezheti. Véleménye szerint ilyen esetben a lakosság részéről is felmerülhet kártérítési vagy jogérvényesítési igény az önkormányzattal szemben.

Kiemeli, hogy akár nagyszámú ingatlantulajdonos is hivatkozhat arra, hogy ingatlanának értéke a környezetében engedélyezett tevékenységek következtében csökkent. Ennek alapján megjegyzi, hogy a döntéshozatal során nemcsak a gazdasági társaságok esetleges kártalanítási igényeit, hanem a lakosság oldalán felmerülő lehetséges jogi és pénzügyi következményeket is szükséges mérlegelni.

Vári Tímea lakos: Felhívja a figyelmet arra, hogy az érintett területen két gyermeknevelési intézmény is működik, ezért kiemelt jelentősége van annak, hogy az esetleges gazdasági tevékenységek milyen környezeti terhelést eredményeznek. Külön hangsúlyozza a szállópor-koncentráció, valamint a tehergépjármű-forgalom növekedésének lehetséges hatásait, amelyek véleménye szerint a környéken élők és az intézményeket használók szempontjából is fontos mérlegelési szempontot jelentenek.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy az érintett területek (Rovina-dűlő) jelenleg is gazdasági övezeti besorolásúak, amelyeket korábbi településrendezési döntések alapján jelöltek ki. Hangsúlyozza, hogy ezek a korábban meghozott döntések utólag nem tehetők meg nem történtté, ezért a jelenlegi szabályozás kialakítása során a fennálló jogi és településrendezési helyzetből kell kiindulni.

Szarvas Tamás lakos: Elmondja, hogy egyetért azzal, hogy az érintett területek gazdasági övezeti besorolásúak, ugyanakkor hangsúlyozza, hogy nem közömbös, milyen jellegű tevékenységek telepednek meg ezeken a területeken. Példaként említi, hogy gazdasági övezetben olyan vállalkozások is működhetnek – például kertészeti vagy fóliasátras növénytermesztési tevékenységek –, amelyek a lakosság számára nem jelentenek számottevő környezeti terhelést.

Ezt követően kifogásolja a „jelentős kedvezőtlen környezeti hatás” fogalmának alkalmazását. Álláspontja szerint a hatályos szabályozásban szereplő mennyiségi küszöbértékek lehetőséget

adhatnak arra, hogy egyes beruházások a hatásvizsgálati kötelezettség alatti mennyiségekkel kerüljenek bejelentésre, így formálisan elkerülhető legyen a szigorúbb eljárás. Kétséget fejez ki azzal kapcsolatban is, hogy ezen mennyiségi korlátok betartását a gyakorlatban milyen módon és milyen hatékonysággal ellenőrzik.

Véleménye szerint a szabályozásnak ezért célszerűbb konkrét tevékenységeket meghatározni és korlátozni, mivel ez egyértelműbb és kevésbé ad lehetőséget a jogszabályi küszöbértékekhez igazodó értelmezésekre.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy a környezetvédelmi küszöbértékeket és határértékeket országos jogszabályok határozzák meg, ezért azok módosítására a helyi önkormányzatnak nincs hatásköre. Hangsúlyozza, hogy a helyi építési szabályzat nem alkalmas arra, hogy a gazdasági tevékenységek teljes körét tételesen, TEAOR-szinten szabályozza vagy tiltsa.

Kiemeli, hogy a szabályozás szükségszerűen tevékenységi kategóriák és általános keretek meghatározásán alapul, mivel az egyes tevékenységek egyedi felsorolása és szabályozása nem megvalósítható. Ennek megfelelően a rendeletalkotás során elkerülhetetlen a kategóriák alkalmazása és a jogszabályi keretekhez igazodó szabályozás.

Vetésiné Gábor Hajnalka lakos: Kifejti, hogy álláspontja szerint a helyi szabályozásban célszerű lenne egyértelműen nevesíteni és kizárni azokat az ipari tevékenységeket, amelyek jelentős környezeti terheléssel járhatnak, így különösen a darálási tevékenységet, valamint a veszélyes hulladék kezelésével összefüggő tevékenységeket.

Véleménye szerint a környezeti szempontból nem kifogásolható tevékenységek – például a raktározás, a kereskedelmi funkciók vagy egyéb, a lakókörnyezetre kisebb hatást gyakorló létesítmények – továbbra is engedélyezhetők lennének. Hangsúlyozza, hogy a szabályozás célja a megengedett és a tiltott tevékenységek minél pontosabb elhatárolása annak érdekében, hogy a későbbiekben ne merülhessenek fel értelmezési bizonytalanságok vagy olyan esetek, amikor egy nem kívánt tevékenység a szabályozás hiányosságai miatt mégis engedélyezhetővé válik.

Losonci László aljegyző: Elmondja, hogy magánemberként megérti a lakosság aggályait a környezetterhelő ipari tevékenységekkel kapcsolatban. Ugyanakkor hangsúlyozza, hogy a jelenlegi helyi építési szabályzat módosítása nem a gazdasági területek övezeti besorolásának megváltoztatására irányul, mivel az érintett területek továbbra is gazdasági övezetként maradnak kijelölve.

Ismerteti, hogy a kártalanítási igény jogi alapja elsősorban akkor merülhet fel, ha a helyi építési szabályzat módosítása következtében egy ingatlan használati vagy építési lehetőségei korlátozásra kerülnek, és ez igazolható vagyoni hátrányt eredményez. Hozzáteszi, hogy ilyen esetben az értékesítést bizonyítani kell.

Elmondja továbbá, hogy a lakosság részéről is felmerülhet kártérítési igény, amennyiben egy szabályozási döntés következtében igazolható módon olyan, jelentős környezeti terheléssel járó tevékenység kerül egy lakóingatlan közelébe, amely az ingatlan értékének csökkenését okozza. Ebben az esetben a jogérvényesítés lehetősége a lakosság számára is fennállhat, amennyiben a kár ténye és mértéke megfelelően igazolható.

Kerek Tibor képviselő: Megkérdezi, hogy a kár bekövetkezésének bizonyítási kötelezettsége a gazdasági szereplők és a lakosság esetében egyaránt fennáll-e. Álláspontja szerint amennyiben egy gazdasági társaság kártalanítási igényt kíván érvényesíteni egy korlátozó szabályozás miatt, úgy számára is igazolnia kell, hogy a módosítás tényleges vagyoni hátrányt okoz.

Saját tapasztalataira hivatkozva elmondja, hogy lakóhelyének környezetében az elmúlt évtizedekben több gazdasági és hulladékgazdálkodási tevékenység jelent meg, amelyek

véleménye szerint növelték a környezeti terhelést. Példaként említ egy hulladékfeldolgozó üzem működését, amelyhez tüzesetek, jelentős füstkibocsátás és zajterhelés is kapcsolódott, és amelyek a környező lakóterületeket, valamint a közelben működő gyermekintézményeket is érintették.

Ismerteti, hogy a lakosság tisztában van azzal, hogy a már kijelölt gazdasági övezetek visszaminősítése korlátozott lehetőséget jelent, ezért nem ezt várja az önkormányzattól. Véleménye szerint inkább arra lenne szükség, hogy a gazdasági övezetekben folytatható tevékenységek körét a lehető legkörülmények között szabályozzák, előnyben részesítve azokat a beruházásokat, amelyek kisebb környezeti terhelést jelentenek és nagyobb hozzáadott értéket képviselnek, miközben korlátozzák a lakosság számára kedvezőtlen hatásokkal járó tevékenységeket.

Hangsúlyozza, hogy a lakosság megérti az önkormányzatot terhelő jogi és pénzügyi kockázatokat, ugyanakkor elvárja, hogy a döntéshozatal során a helyben élők életminősége, egészséges környezete és ingatlanjaik értékének megőrzése is megfelelő súllyal jelenjen meg. Kéri, hogy a hivatal és a szakemberek a szabályozás kialakításakor olyan megoldásokat keressenek, amelyek egyensúlyt teremtenek a jogi kockázatok mérséklése, a gazdasági érdekek és a lakossági elvárások között.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy a szabályozás kialakítása során jelenleg is az egyensúly megtalálására törekednek, vagyis arra, hogy a környezeti és lakossági szempontok érvényesítése mellett a gazdasági területek tulajdonosainak jogai és az esetleges kártalanítási kockázatok is megfelelően figyelembevételre kerüljenek.

Kiemeli, hogy a korlátozások mértékének meghatározása hosszabb szakmai mérlegelést igényelt, mivel előre pontosan nem állapítható meg, hogy egy adott szabályozási változás miatt az érintett ingatlantulajdonosok ténylegesen érvényesítenek-e majd kártalanítási igényt. Hangsúlyozza, hogy a jogszabály alapján a kártalanítás alapja nem az elmaradt üzleti lehetőség vagy a feltételezett jövőbeni haszon, hanem az ingatlan értékében bekövetkező igazolt értékcsökkenés.

Megjegyzzi, hogy amennyiben egy ingatlanon továbbra is számos egyéb gazdasági tevékenység folytatható, egy-egy tevékenységi kör korlátozása önmagában várhatóan kevésbé alapozza meg az ingatlan jelentős értékcsökkenését. Ugyanakkor minél szélesebb körű korlátozásokat vezetne be az önkormányzat, annál nagyobb lehet annak a kockázata, hogy az érintett tulajdonosok értékcsökkenésre hivatkozva kártalanítási igényt érvényesítenek.

Hangsúlyozza, hogy ezért felelős városvezetésként nem lehet azt kijelenteni, hogy a korlátozások minden további következmény nélkül bevezethetők, hanem a jogi, pénzügyi és településfejlesztési szempontok között szükséges megtalálni a megfelelő egyensúlyt.

Sin Emília tervező: Hangsúlyozza a gazdasági társaságok jogkövető magatartásának fontosságát, valamint az önkormányzat és a vállalkozások közötti megfelelő együttműködés és párbeszéd jelentőségét. Véleménye szerint amennyiben egyes tevékenységek során – például por-, zaj- vagy egyéb környezeti problémák esetén – szabálytalanság merül fel, annak kezelésére a hatályos környezetvédelmi és egyéb vonatkozó jogszabályok szerinti hatósági eljárások keretében van lehetőség.

Megjegyzzi, hogy az ilyen esetekben szükség esetén hatósági fellépés és szankció alkalmazása indokolt lehet, ugyanakkor az önkormányzat hatásköre korlátozott, mivel nem minden környezetvédelmi vagy hatósági ellenőrzési feladat tartozik a jegyző, illetve az önkormányzat hatáskörébe.

Vetésiné Gábor Hajnalka lakos: Elmondja, hogy véleménye szerint egy ingatlan értékének megítélésakor azt is figyelembe kell venni, milyen típusú befektető és milyen jellegű tevékenység jelenik meg az adott területen. Álláspontja szerint egyes befektetők esetében fennállhat annak a kockázata, hogy kizárólag az ingatlanhasznosítás rövid távú gazdasági

szempontjait veszik figyelembe, és kevésbé törődnek a hosszabb távú környezeti, társadalmi hatásokkal.

Hangsúlyozza, hogy a gazdasági fejlesztések során nem kizárólag a beruházások megvalósíthatóságát, hanem azok települési környezetre és a lakosság életminőségére gyakorolt hatását is szükséges mérlegelni. Véleménye szerint a gazdasági érdekek érvényesítése mellett fontos szempont kell legyen az egészséges környezet megőrzése és olyan beruházások ösztönzése, amelyek hosszú távon is értéket teremtenek a település számára.

Kérges László polgármester: Elmondja, hogy polgármesterként az elmúlt időszak egyik legnagyobb kihívása a befektetői érdekek, a lakossági elvárások és az önkormányzat jogi, pénzügyi lehetőségei közötti egyensúly megtalálása. Kiemeli, hogy az önkormányzat folyamatos egyeztetéseket folytat a beruházókkal, valamint a civil szervezetek által megfogalmazott javaslatokat is figyelembe kívánja venni annak érdekében, hogy a település érdekei megfelelően érvényesüljenek.

Elmondja, hogy a jelenlegi helyzet részben korábbi településfejlesztési döntések következménye. A gazdasági területek kijelölése annak idején a település fejlődését szolgálta, mivel Maglód gazdasági szempontból hátrányos helyzetű településnek számított. Hangsúlyozza, hogy a korábban kialakított szabályozási keretek utólagos jelentős módosítása már korlátozott lehetőségekkel jár, mivel az építési jogok visszavétele kártalanítási kötelezettséget eredményezhet.

Hangsúlyozza, hogy az önkormányzat feladata annak meghatározása, mely tevékenységek elfogadhatók és melyek korlátozandók, azonban minden ilyen döntésnek lehetnek pénzügyi következményei. Kiemeli, hogy az önkormányzat működéséhez szükséges bevételeket biztosítani kell, mivel a települési szolgáltatások, a közösségi feladatok és a civil szervezetek támogatása jelentős forrásokat igényelnek.

Személyes példát is említ, hangsúlyozva, hogy számára is fontos a környezetvédelem és az egészséges életkörülmények megőrzése. Elmondja, hogy maga is környezettudatosan él, valamint civil környezetvédelmi szervezet munkájában is részt vesz, ezért nem helytálló az a feltételezés, hogy az önkormányzat vagy személy szerint ő ne tartaná fontosnak a környezeti szempontokat.

Zárásként hozzáteszi, hogy az önkormányzat célja nem a lakosság érdekeivel szembemenő döntések meghozatala, hanem Maglód működőképességének, pénzügyi stabilitásának és fejlődésének biztosítása. Hangsúlyozza, hogy a városvezetés folyamatosan azon dolgozik, hogy a lakosság életminősége, a település finanszírozhatósága és a fenntartható fejlődés egyensúlya megmaradjon.

Eiler László lakos: Saját tapasztalatára hivatkozva ismerteti, hogy 2002-ben vásárolt telket Klenován, a Majláth utca környezetében. Elmondja, hogy a vásárlást megelőzően tájékozódott az ingatlan környezetéről, és az önkormányzatnál is érdeklődött az érintett területek besorolásáról. Tájékoztatása szerint már akkor ismert volt számára, hogy a 31-es út túloldalán gazdasági, illetve ipari övezet található.

Véleménye szerint az ingatlanvásárlás során a tulajdonosok felelőssége is, hogy előzetesen tájékozódjanak az adott terület szabályozási környezetéről és az abból fakadó lehetőségekről, valamint kockázatokról. Álláspontja szerint az érintett lakóterületek kialakulásakor már fennálltak a gazdasági övezeti besorolások, ezért az ott ingatlant vásárlók számára ezek a körülmények – megfelelő tájékozódás esetén – megismerhetők voltak.

Kitér arra is, hogy a gazdasági területek korábbi kijelölése hosszabb időszak településrendezési döntéseinek eredménye. Véleménye szerint a jelenlegi helyzet egyik problémája nem feltétlenül a meglévő gazdasági övezetek léte, hanem az, hogy korábban olyan területrendezési döntések születtek, amelyek során gazdasági és lakófunkciójú területek egymáshoz közel kerültek.

Hangsúlyozza, hogy a már meglévő övezeti besorolások alapján az érintett gazdasági területek fejlesztési lehetőségeivel számolni kell, ugyanakkor a lakossági aggályok és a

környezetterhelés szempontjai is indokolják a körültekintő szabályozást. Véleménye szerint a kialakult helyzet hosszú évtizedek döntéseinek következménye, amelyet utólag csak korlátozottan lehet módosítani.

Kérges László polgármester: Elmondja, hogy támogatja a téma további megvitatását, ugyanakkor álláspontja szerint erre célszerűbb kötetlen beszélgetés keretében sort keríteni. Hozzáteszi, hogy a napirendi pont tárgya a helyi építési szabályzat módosítása, amely egyrészt a szükségessé vált technikai és pontosító módosításokat, másrészt az akkumulátoripari tevékenységekre vonatkozó korlátozásokat tartalmazza.

Elmondja, hogy az utóbbi szabályozási javaslat az Élhető Maglódért Egyesület kezdeményezése alapján került kidolgozásra, amelynek előkészítése során az önkormányzat részéről együttműködés és szakmai egyeztetés valósult meg. Kéri, hogy amennyiben a helyi építési szabályzat módosításához kapcsolódóan további kérdés vagy észrevétel merül fel, azt akkor tegyék fel.

B. Nagy Balázs lakos: Megkérdezi, hogy a véleményezési eljárás során megkeresett érintettektől minden esetben érkezik-e válasz, vagy jellemzően csak azok élnek észrevétellel, akik a tervezett módosítással kapcsolatban kifogást vagy ellenvéleményt kívánnak megfogalmazni.

Kiss Gabriella főépítész: Válaszában hangsúlyozza, hogy a véleményezési eljárás során beérkezett valamennyi észrevételt az önkormányzat köteles megvizsgálni és érdemben értékelni. Elmondja, hogy minden egyes vélemény esetében dönteni kell arról, hogy annak tartalmát elfogadják és beépítik a helyi építési szabályzat módosításába, vagy elutasítják, amely esetben az elutasítás indokait is meg kell határozni.

Elmondja, hogy a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy elutasításáról a Képviselő-testület dönt, ugyanakkor az észrevételt benyújtók részére külön, egyedi válaszlevél nem kerül megküldésre; a döntés a testületi eljárás keretében születik meg.

B. Nagy Balázs lakos: Pontosítja korábbi kérdését, és arra kér választ, hogy amennyiben az előzetes véleményezési eljárás során egy érintett ingatlantulajdonos vagy gazdasági társaság nem emel kifogást a tervezett szabályozással szemben, illetve azt elfogadja, ez kizárja-e vagy korlátozza-e a későbbiekben esetlegesen felmerülő jogorvoslati vagy kártalanítási igény érvényesítésének lehetőségét.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy az előzetes véleményezési eljárás során tett nyilatkozat önmagában nem zárja ki a későbbi jogorvoslati vagy kártalanítási igény érvényesítését. Kifejti, hogy egy esetleges bírósági eljárásban az önkormányzat hivatkozhat arra, hogy a szabályozás előkészítése során megfelelően tájékoztatta az érintetteket és biztosította számukra a véleménynyilvánítás lehetőségét, ez azonban önmagában nem meghatározó a per érdemi elbírálása szempontjából.

Hangsúlyozza, hogy a kártalanítási eljárás során a bíróság elsődlegesen azt vizsgálja, hogy a szabályozás következtében bekövetkezett-e az érintett ingatlan értékének igazolható csökkenése. Az előzetes véleményezési eljárásban tett vagy elmaradt észrevételek önmagukban nem befolyásolják ezt a kérdést.

Hozzáteszi, hogy amennyiben egy érintett tulajdonos kifejezetten nyilatkozna arról, hogy a módosítással egyetért, és vállalná azt is, hogy később ezzel összefüggésben nem érvényesít igényt, amelyet megfelelő jogi formában – például szerződésben és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel – is rögzítenének, annak már lehetne jogi jelentősége. Ugyanakkor véleménye szerint ilyen tartalmú nyilatkozat megtételére a gyakorlatban kevés esély mutatkozik.

Vári Tímea lakos: Rávilágít arra, hogy a civil szervezeteknek fontos szerepük lehet a véleményezési és egyeztetési folyamatban, különösen az érintett tulajdonosok tájékoztatása, a közösségi érdekek képviselése és a társadalmi kontroll gyakorlása révén. Véleménye szerint a civil szervezetek közreműködése hozzájárulhat ahhoz, hogy az érintettek átgondoltabban alakítsák ki álláspontjukat a tervezett szabályozással kapcsolatban.

Kiemeli továbbá, hogy a civil szervezetek és az önkormányzat közötti együttműködés minősége meghatározó jelentőségű lehet a szabályozási folyamat társadalmi elfogadottsága és eredményessége szempontjából.

Kiss Gabriella főépítész: Egyetért azzal, hogy a helyi közösség véleménye és a civil szervezetek tevékenysége hatással lehet egyes beruházók döntéseire. Kiemeli, hogy a gazdasági társaságok számára általában kedvezőbb működési környezetet jelent, ha a helyi közösséggel együttműködő kapcsolatot tudnak kialakítani, és tevékenységük társadalmi elfogadottsága biztosított.

Megjegyzi, hogy a beruházók hozzáállása és döntései eltérőek lehetnek, mivel azokat a vállalatvezetés szemlélete, a tulajdonosi háttér és egyéb gazdasági szempontok is befolyásolják. Álláspontja szerint a lakossági és civil vélemények megfelelő kommunikációja ugyanakkor hozzájárulhat ahhoz, hogy az érintett vállalkozások döntéseire közvetett módon hatást gyakoroljanak.

Vári Tímea lakos: Megemlíti, hogy a civil szervezetek által gyakorolt társadalmi kontroll és véleményformálás nem kizárólag helyi, hanem országos szinten is jellemző eszköz lehet. Véleménye szerint a civil szervezetek ilyen jellegű szerepvállalása hozzájárulhat ahhoz, hogy a beruházók és más érintett szereplők döntéseik során nagyobb figyelmet fordítsanak a helyi közösségek szempontjaira és a társadalmi elfogadottságra.

Losonci László aljegyző: Egyetért azzal, hogy a településrendezési döntések során körültekintően és fokozatosan szükséges eljárni. Felhívja a figyelmet arra, hogy a hatályos jogszabályok alapján az önkormányzatnak a következő évben új településtervet kell készítenie, amely megfelelő lehetőséget biztosít a civil szervezetek és az érintett tulajdonosok bevonására. Véleménye szerint a településterv előkészítése során érdemes széles körű egyeztetéseket folytatni a tulajdonosokkal, a befektetőkkel és a civil szervezetekkel annak érdekében, hogy közösen meghatározhatók legyenek azok a tevékenységek, amelyeket a helyi közösség nem kíván a településen támogatni. Kiemeli, hogy a szabályozás jelentősebb módosításai előzetes egyeztetést és alapos előkészítést igényelnek, amely a jelenlegi eljárásokhoz képest lényegesen nagyobb munkát jelent.

Hangsúlyozza továbbá, hogy a korrekt és együttműködő befektetőkkel folytatott párbeszéd révén számos kérdésben kialakítható olyan megállapodás, amely figyelembe veszi a helyi közösség elvárásait, miközben a gazdasági fejlesztések lehetőségét is megőrzi. Álláspontja szerint ebben a folyamatban a civil szervezetek véleménye és részvétele is fontos szerepet tölthet be.

Szarvas Tamás lakos: A HÉSZ módosításában szereplő, a hulladékkezelő telephez vezető út szabályozásával kapcsolatban tesz fel kérdést. Arra kíváncsi, hogy az útfejlesztés és a kapcsolódó szabályozási módosítás eredményezheti-e a környező gazdasági területek felértékelődését, illetve intenzívebb hasznosítását, amelynek következtében új ipari tevékenységek telepedhetnek meg az érintett Gksz övezetben.

Hangsúlyozza, hogy a terület közvetlen közelében rekreációs célú fejlesztés is tervezett, amelynek keretében a Kovács-dűlő területén korábban kialakított övezeti besorolás alapján turisztikai célú beruházás valósulhat meg. Véleménye szerint kérdéses, hogy a rekreációs funkció és az esetlegesen megjelenő intenzívebb ipari tevékenységek hosszú távon

összeegyeztethetők-e, valamint felveti annak lehetőségét is, hogy az eltérő területhasználatokból később jogi vagy kártalanítási igények keletkezhetnek.

Kiss Gabriella főépítész: Elmondja, hogy a felvetett esetben a rekreációs terület tulajdonosa önmagában azért nem jogosult kártalanításra, mert a szomszédos gazdasági területen fennálló övezeti besorolás nem változik kedvezőbb irányba. Kiemeli, hogy a jelenlegi módosítás célja nem a gazdasági területek fejlesztési lehetőségeinek bővítése, hanem éppen azok bizonyos mértékű szigorítása, ezért ebből a szempontból új kártalanítási igény nem merül fel. Hangsúlyozza, hogy kártalanítási igény elsősorban azon ingatlanok tulajdonosai részéről merülhet fel, amelyek esetében a szabályozás a korábbi használati lehetőségeket korlátozza.

Az út szabályozásával kapcsolatban kifejti, hogy a módosítás célja kizárólag a tényleges állapot és az ingatlan-nyilvántartási térkép összhangjának megteremtése. Elmondja, hogy jelenleg számos esetben eltérés tapasztalható a valós állapot és a földhivatali nyilvántartás között, ami közművek, utak és egyéb létesítmények elhelyezkedését is érinti.

Tájékoztatása szerint a jelenlegi jogi gyakorlat alapján a szabályozási terv módosításával kell megteremteni a lehetőségét annak, hogy később telekalakítási eljárás keretében a földhivatali nyilvántartás a valós állapothoz igazítható legyen. Megjegyezi, hogy szakmai álláspontja szerint ez a megoldás nem tekinthető ideálisnak, ugyanakkor a hatályos eljárási rend ezt teszi szükségessé.

Hangsúlyozza, hogy az út nyomvonalának rendezése nem fejlesztési célokat szolgál, és nem irányul arra, hogy az érintett területeken új beruházások vagy további fejlesztések váljanak lehetővé, hanem kizárólag a nyilvántartási és a tényleges állapot közötti eltérések rendezését célozza.

Vetésiné Gábor Hajnalka lakos: Hangsúlyozza, hogy a helyi építési szabályzat módosításáról a jelenlegi eljárás során szükséges dönteni, ezért véleménye szerint a szabályozásban már most indokolt olyan korlátozásokat meghatározni, amelyek megelőzhetik a későbbiekben a lakosság számára kedvezőtlen hatású tevékenységek megjelenését.

Hozzáteszi, hogy bár támogatja a jövőbeni egyeztetéseket a befektetőkkel és az érintett szereplőkkel, álláspontja szerint önmagában a későbbi párbeszéd nem nyújt elegendő garanciát arra, hogy a nem kívánt tevékenységek ne jelenjenek meg. Véleménye szerint a jelenlegi HÉSZ-módosítás során kell olyan szabályozási kereteket kialakítani, amelyek a még be nem épített vagy fejlesztés előtt álló területeken kizárják azokat a tevékenységeket, amelyek a lakosság számára környezetvédelmi, egészségügyi vagy vagyoni hátrányt okozhatnak.

Hangsúlyozza, hogy a megelőző szabályozást fontosabbnak tartja, mint a későbbi korrekció lehetőségét, mivel egy már engedélyezett vagy megtelepedett beruházás utólagos korlátozása lényegesen nehezebb, és kártalanítási kötelezettséget is eredményezhet.

Kérges László polgármester a lakossági fórumot 17:30 órakor lezárja.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Dominikné Papp Szilvia

VÉLEMÉNY ÉS JAVASLAT

a Maglód Helyi Építési Szabályzatának „AKKU-STOP” módosításához (partnerségi egyeztetés)

Feladó: : Apct Ipari Condo Kft, Airport CT Üzleti Park Zrt. APCT Trigo Kft, APCT HP Property Kft, együtt érintett társaságok

Kapcsolattartó: Megyeri Gábor Fejlesztési vezető 06 70 670 3060,
development@karpas.hu

Címzett:

Maglód Város Önkormányzata
Kérges László polgármester úr részére
2234 Maglód, Fő u. 12.

Hivatkozási szám: I/57-52/2026

Ügyintéző: Kiss Gabriella

Tárgy: Partnerségi vélemény és módosító javaslat a HÉSZ „AKKU-STOP” tervezetének 40/C. §-ához

Budapest, 2026. július 1.

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott társaságok mint a Maglód déli ipari övezetében (a Gá-1 jelű építési övezetbe sorolt, érintett ingatlanok listáját a melléklet tartalmazza) ingatlanok tulajdonosai, illetve fejlesztésében és hasznosításában érdekelt partnerek, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti partnerségi egyeztetés keretében, a nyitva álló határidőn belül az alábbi véleményt és módosító javaslatot terjesztjük elő a tárgyi HÉSZ-módosítás tervezetéhez.

Célunk a szabályozás közös érdekű pontosítása: olyan rendelet megalkotásának támogatása, amely a lakosság védelmét szolgáló célt maradéktalanul eléri, ugyanakkor jogilag stabil, könnyen végrehajtható, és nem korlátozza feleslegesen a város fejlődését és az ipari park rendeltetésszerű működését.

1. Egyetértünk a módosítás környezetvédelmi céljával

A társaságok osztják az Önkormányzat és a lakosság fokozott környezetvédelmi elvárásait. **Egyetértünk azzal, hogy a valóban jelentős környezeti terhelést és potenciális veszélyt jelentő tevékenységek** – így különösen az akkumulátorcella- és elektródagyártás nedveskémiái folyamatai, a veszélyes anyagok (elektrolitok, oldószerek, savak, lúgok) ipari mennyiségű kezelése és tárolása, az akkumulátor-hulladék feldolgozása, darálása és tisztítása, valamint az akkumulátorok nagykereskedelmi mennyiségű tárolása és bontása – **a város gazdasági övezeteiben ne legyenek elhelyezhetők.** Ezt a célt teljes mértékben támogatjuk.

Kérjük ugyanakkor a Tisztelt Testületet, hogy a tilalom a **ténylegesen veszélyes „magtevékenységekre”** irányuljon, és ne terjedjen ki — szándékán túlmenően — olyan kockázatmentes, kapcsolódó funkciókra, amelyek a lakosságra és a környezetre nézve semmilyen többletterhelést nem jelentenek.

2. A tervezet jelenlegi szövege a céljánál tágabb körű

A tervezet 40/C. § (1) bekezdése, valamint a kísérőlevélben szereplő „az akkumulátoripari és az ahhoz kapcsolódó tevékenységek” fordulat jelenlegi formájában olyan tevékenységeket is kizár, amelyek nem hordozzák a tiltás indokál szolgáló környezeti kockázatot:

- **Kész cellákból történő modul- és akkumulátorcsomag-összeszerelés** [(1) a) és c) pont]: a már legyártott cellákból végzett, nedveskémiiai folyamatot nem tartalmazó, lényegében elektromechanikai összeszerelés nagyságrendekkel alacsonyabb kockázatú, mint a cellagyártás – a tervezet mégis azonos elbírálás alá vonja.
- **Nem veszélyes alkatrészek és kiegészítők gyártása:** akkumulátorházak, állványok, tálcák, kábelek, csatlakozók, akkumulátor-felügyeleti (BMS) elektronika, valamint csomagolóanyagok és kiegészítők előállítása – ezek általános fémipari, műanyagipari vagy elektronikai tevékenységek, önmagukban akkumulátoripar-specifikus környezeti teher nélkül.
- **Rézfólia** [(1) c) pont]: széles körben használt elektrotechnikai/elektronikai alapanyag, amelynek megmunkálása nem feltétlenül akkumulátoripar-specifikus veszélyforrás.
- **Javítás és szerviz** [(1) a) pont]: a tervezet szó szerinti olvasata a legitim gépjármű- és eszközszerviz-tevékenységet is kizárhatja.

Egy ilyen tág megfogalmazás azzal a – bizonyosan nem szándékolt – eredménnyel járhat, hogy a város eszik olyan tiszta, magas hozzáadott értékű, munkahelyteremtő és iparüzési adót fizető beruházásoktól (logisztika, e-mobilitási alkatrész-összeszerelés, energiatároló-rendszer integráció), amelyeknek a veszélyes akkumulátor-vegyészethez nincs közük.

3. A pontosan megfogalmazott tilalom a bizonyítottan védhető megoldás

Éppen a tiltás eredményessége érdekében javasoljuk a pontos megfogalmazást – és ebben készséggel közreműködünk. A Kúria Önkormányzati Tanácsa a BH2025.193. számú (sárbogárdi) döntésében az akkumulátorgyártáshoz kapcsolódó tevékenység HÉSZ-beli korlátozását **fenntartotta**, éppen azért, mert a norma pontosan körülhatárolta a tárgyát („az akkumulátorgyártásból származó...”), és így megfelelt a normavilágosság – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdéséből fakadó – alkotmányos követelményének. A célzott, pontos tilalom tehát a bizonyítottan védhető út.

Ezzel szemben a „minden kapcsolódó tevékenységre” kiterjedő, tág megfogalmazás eltérő értelmezésekre ad módot, ami – amint azt a sárbogárdi ügy elhúzódó pere is mutatja – végrehajtási vitákat és kiszámíthatatlanságot szül. A precíz szabály ezért az Önkormányzat saját érdeke is: könnyebben végrehajtható, nehezebben támadható, és a lakosság felé is világosabban kommunikálható.

Felhívjuk a figyelmet a tervezet két, könnyen javítható belső pontatlanságára is: az (1) bekezdés f) és h) pontja a „(3) bekezdés” szerinti kivételekre hivatkozik, ám a megküldött tervezet (3) bekezdést nem tartalmaz; a (2) bekezdés pedig „a (2) bekezdéstől eltérően” fordulattal – vélhetően az (1) bekezdés helyett – utal vissza. E pontatlanságok kijavítása a normavilágosság érdekében indokolt.

4. A meglévő engedélyrendszer adja a pontos választóvonalat

A valóban veszélyes magtevékenységeket a hatályos jogszabályok már pontosan körülhatárolják – és ezek a definíciók egyúttal a tilalom pontos választóvonalát is kijelölhetik.

Az akkumulátorcella- és részegységgyártás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati, illetve egységes környezethasználati (IPPC) engedély hatálya alá tartozik, az elérhető legjobb technika (BAT) követelményeihez kötötten. A veszélyes anyagok nagyobb mennyiségű jelenléte a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (Seveso) szerinti küszöbértékű üzem státuszát keletkezteti, amelynek 4. § (1) bekezdés f) pontja a veszélyes üzemeket eleve a településrendezési tervezéshez és a lakossági részvételhez köti.

Javasoljuk ezért, hogy a tilalom e meghatározott, magas kockázatú kategóriákhoz (engedélyköteles, illetve küszöbértékű tevékenység; nedveskémiái cella-/elektrodagyártás; hulladékkezelés) kötődjön. Így a valódi veszély sebészi pontossággal kizárható anélkül, hogy ártalmatlan, kapcsolódó tevékenységeket is be kellene söpörni.

5. Más önkormányzatok arányos, célzott megoldásai

Az arányos szabályozásra több friss önkormányzati példa is mintát ad:

- **Budapest XVI. kerülete:** a testület 2025 novemberében úgy döntött, hogy szűk, a veszély köré épülő megfogalmazást emel a kerületi építési szabályzatba (a formális HÉSZ-módosítás határideje 2026 vége), amely szerint „akkumulátorgyár, vagy akkumulátoripari veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és létesítmény nem helyezhető el” – tehát a veszélyes anyagokat kezelő létesítményt zárja ki, nem a teljes ellátási láncot.
- **Hajdúböszörmény:** a város 2025-ben kitiltotta az akkuipart, ám a megfogalmazás kifejezetten ügyelt arra, hogy ne lehetetlenítse el a gépjárműszervizeket és -bontókat, valamint az akkumulátort árusító kereskedelmi egységeket; a tiltás a főtevékenységként végzett előállításra, gyártásra, tárolásra és hulladékfeldolgozásra szól.

E példák azt mutatják, hogy a lakosságvédelmi cél a kockázatmentes, kapcsolódó tevékenységek kizárása nélkül is maradéktalanul elérhető – sőt, a célzott szöveg a védhetőbb és a kommunikálhatóbb megoldás.

6. Konkrét módosító javaslataink

Tisztelettel javasoljuk a 40/C. § alábbi szellemű pontosítását; a beilleszthető normaszöveg-javaslatot a **Melléklet** tartalmazza.

- **Kockázatalapú tilalom:** az (1) bekezdés a tiltott tevékenységeket definíció útján a ténylegesen veszélyes maghoz kösse – azaz a 314/2005. Korm. r. szerinti KHV-/IPPC-engedélyköteles, vagy a 219/2011. Korm. r. szerinti alsó/felső küszöbértékű, vagy nedveskémiái cella-/elektrodagyártást, elektrolit-/oldószer-kezelést, illetve akkumulátor-hulladék feldolgozását magában foglaló tevékenységekhez.
- **Nevesített kivételek a kockázatmentes funkciókra:** kész cellákból végzett modul-/packösszeszerelés (nedveskémiái folyamat és küszöbérték nélkül); nem veszélyes alkatrészek, kiegészítők és csomagolóanyagok gyártása; az adott épület saját energiaellátását szolgáló, tűzvédelmi feltételekhez kötött stacioner energiatároló; javítás, szerviz és kiskereskedelmi értékesítés.
- **Fogalmi és hivatkozási pontosítás:** a hiányzó (3) bekezdés pótlása és a helyes belső visszautalások rendezése.
- **Szerzett jogok védelme:** átmeneti rendelkezés, amely a hatálybalépéskor már jogszerűen folytatott tevékenységeket és a folyamatban lévő engedélyezési ügyeket nem érinti.

- Az tervezet (1) bekezdésben meghatározott tilalmak kizárólag azon építményekre és tevékenységekre alkalmazandók, amelyek telekhatára lakóterület vagy vegyes terület övezeti határától számítva **200 méternél kisebb távolságra helyezkedik** el. A 200 méteres védőtávolságon kívül eső gazdasági területeken a tevékenységek – a vonatkozó környezetvédelmi és katasztrófavédelmi hatósági engedélyek birtokában – korlátozás nélkül gyakorolhatók.

7. Összegzés

A társaságok támogatják a környezetet és a lakosságot ténylegesen veszélyeztető akkumulátoripari tevékenységek kizárását, és kérik, hogy a tilalom – a fenti javaslatok és a mellékelt normaszöveg mentén – a valóban veszélyes magtevékenységekre korlátozódjon, a kockázatmentes, kapcsolódó funkciókat pedig nevesített kivételek védjék. Egy ilyen célzott és arányos szabályozás egyszerre szolgálja a lakosság védelmét, a város fejlődését és a beruházások kiszámíthatóságát – és a Tisztelt Testület számára is a védhetőbb, könnyebben kommunikálható megoldás.

Készséggel állunk rendelkezésre a javaslatok szakmai egyeztetésére. Köszönjük, hogy észrevételeinket figyelembe veszik.

Tisztelettel:


Ronen Hayon
Ügyvezető igazgató


Megyeri Gábor
Fejlesztési vezető

Képviselt Társaságok:
Airport CT Üzleti Park Zrt.
Apct Ipari Condo Kft.
Apct Trigo Kft.
Apct HP Property Kft.

Mellékletek: 1) Javaslat a 40/C. § normaszövegére
2) a képviselt Társaságok ingatlanjainak listája

1. MELLÉKLET — Javaslat a 40/C. § normaszövegére

Az alábbi szövegjavaslatot a Tisztelt Testület megfontolására terjesztjük elő. A megfogalmazás a lakosságvédelmi célt változatlanul érvényesíti, ugyanakkor a tilalmat a ténylegesen veszélyes maghoz köti, és nevesített kivételekkel védi a kockázatmentes tevékenységeket. A belső hivatkozások javítva, a hiányzó kivételszabály ((3) bekezdés) pótolva.

40/C. § Gazdasági területek általános előírásai

(1) A Gá, Gksz és Gip-e jelű gazdasági területek építési övezeteiben nem végezhetők az alábbi tevékenységek, és nem helyezhetők el az e tevékenységek céljára szolgáló építmények:

- a) elektromos energia tárolására szolgáló energiatároló eszköz (akkumulátor) cellájának vagy elektródájának (anód, katód) gyártása, ideértve az elektróda nedveskémiái (oldószeres) bevonását és az elektrolit ipari mennyiségű kezelését;
- b) olyan, energiatároló eszköz vagy annak alapanyaga, illetve részegysége előállítására irányuló tevékenység, amely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati vagy egységes környezethasználati (IPPC) engedélyhez kötött;
- c) olyan, energiatároló eszközhöz kapcsolódó tevékenység, amelynek folytatása a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti alsó vagy felső küszöbértékű, veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem létesítését igényli;
- d) energiatároló eszközből képződő hulladék gyűjtése – a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely és visszaváltó pont kivételével –, tárolása, kezelése, szétszerelése és darálása, valamint a gyártás vagy tárolás során keletkező, veszélyes anyaggal szennyezett hulladék újrahasznosítása, darálása, tisztítása;
- e) energiatároló eszköz nagykereskedelmi mennyiségű tárolása, bontása, szétszerelése, darálása.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően az övezetben elhelyezhetők az alábbi tevékenységek céljára szolgáló építmények, és végezhetők az alábbi tevékenységek:

- a) az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, annak rendeltetészerű használatához és működtetéséhez szükséges mennyiségben és módon energiatároló eszköz (így különösen járművek, munkagépek és elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok), továbbá az adott épület saját energiaellátását szolgáló, helyhez kötött (stacioner) energiatároló rendszer, a vonatkozó tűzvédelmi előírások betartásával;
- b) kész (legyártott) cellákból végzett modul- és akkumulátorcsomag-összeszerelés, feltéve, hogy az nem jár nedveskémiái (oldószeres) folyamattal, és nem éri el a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti alsó küszöbértéket;
- c) energiatároló eszközhöz kapcsolódó, önmagában nem veszélyes alkatrész és kiegészítő (így különösen ház, tálca, állvány, kábel, csatlakozó, akkumulátor-felügyeleti [BMS] elektronika), valamint csomagolóanyag és kiegészítő gyártása;
- d) kereskedelmi rendeltetésű építményben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából új energiatároló eszköz kiskereskedelmi mennyiségű tárolása, továbbá energiatároló eszköz és jármű javítása, szervizelése.

(3) Az (1) bekezdés szerinti hulladék tárolása az (1) bekezdés d) pontjától eltérően megengedett, ha az kizárólag az adott telephelyen jogszerűen végzett tevékenységből

származó, nem veszélyes hulladék átmeneti, a hulladékgazdálkodási előírások szerinti gyűjtésére irányul.

(4) Az e § rendelkezéseit nem kell alkalmazni az e § hatálybalépésekor jogszerűen folytatott tevékenységre, valamint a hatálybalépéskor már megindult, folyamatban lévő engedélyezési eljárásra.

(5) Az (1) bekezdésben meghatározott tilalmak kizárólag azon építményekre és tevékenységekre alkalmazandók, amelyek telekhatára lakóterület vagy vegyes terület övezeti határától számítva **200 méternél kisebb távolságra helyezkedik** el. A 200 méteres védőtávolságon kívül eső gazdasági területeken a tevékenységek – a vonatkozó környezetvédelmi és katasztrófavédelmi hatósági engedélyek birtokában – korlátozás nélkül gyakorolhatók.

Megjegyzés: a normaszöveg-javaslat a partnerségi véleményünk szakmai álláspontját rögzíti; a végleges szövegezés a Tisztelt Testület és a település főépítészének jogkörébe tartozik.

Feladó: egyesulet elhetomaglodert <elhetomaglodertegyesulet@gmail.com>
Küldve: szombat 2026. július 4 20:42
Címzett: foepitesz@maglod.hu
Másolatot kap: kerges.laszlo@maglod.hu; Herendi Tamás; takacs.bela@maglod.hu; losonci.laszlo@maglod.hu
Tárgy: Partnerségi vélemény megküldése a HÉSZ módosításához
Mellékletek: PARTNERSÉGI VÉLEMÉNY ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT (1).pdf

Tisztelt Főépítész Asszony!

Az Élhető Maglódért Egyesület nevében ezúton megküldjük a helyi építési szabályzat módosításával kapcsolatos partnerségi véleményünket és módosítási javaslatainkat.

Javaslataink összeállításakor arra törekedtünk, hogy azok a település hosszú távú érdekeit, a környezet védelmét, valamint a kiszámítható és egyértelmű szabályozást szolgálják. Több pontban olyan módosításokat is megfogalmaztunk, amelyek véleményünk szerint hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a HÉSZ a jövőben még hatékonyabban biztosítsa Maglód élhetőségét és a lakosság érdekeinek érvényesülését.

Bízunk benne, hogy javaslatainkat a tervezési folyamat során érdemben megvizsgálják, és lehetőség szerint figyelembe veszik.

Köszönjük eddigi együttműködését és a partnerségi egyeztetés biztosítását.

Tisztelettel:
Élhető Maglódért Egyesület
Kerek Tibor - önkormányzati képviselő



Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE



Maglód Település Településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített egyeztetési eljárással v8

Vélemények és válaszok

Ezen a felületen láthatja a véleményezőik által beküldött észrevételeket, valamint az arra adott tervezői és megbízói válaszokat.

Vissza az észrevételekhez

Beküldött észrevétel



LAKOS VÉLEMÉNYEZŐ

2026. 07. 03. 22:59

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Főépítész Asszony/Úr! Alulírott Szarvas Tamás (lakcím: 2234 Maglód, Gábor Áron utca 43.) ezúton, a partnerségi egyeztetés keretében biztosított véleményezési lehetőséggel élve megküldöm a Maglód Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosításához kapcsolódó véleményemet. A részletes észrevételeimet és javaslataimat jelen levélem melléklete tartalmazza, amelynek szíves figyelembevételét kérem a véleményezési eljárás során. Kérem, hogy a mellékelt véleményemet a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a partnerségi egyeztetés dokumentumai között nyilvántartásba venni és az eljárás során érdemben megvizsgálni szíveskedjenek. Köszönöm, hogy biztosították a lakosság számára a véleménynyilvánítás lehetőségét. Maglód, 2026. július 3. Tisztelettel: Szarvas Tamás 2234 Maglód, Gábor Áron utca 43.

[PARTNERSÉGI VÉLEMÉNY ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT.pdf](#)



ÁSZF

A weboldal informatikai üzemeltetését a Lechner Nonprofit Kft. végzi a Közlekedési és Beruházási Minisztérium szakmai irányításával.

Nincs verziólevél

Technikai verziók: Frontend: 1.5.50, Backend: 1.5.37



Európai Unió
Európai Szociális
Alap



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE



PARTNERSÉGI VÉLEMÉNY ÉS MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Akku STOP HÉSZ-módosításhoz

1. Javaslat:

Az akkumulátorgyártás szóhasználat helyett, az **akkumulátoripar** megfogalmazást célszerű használni. Ne hagyjunk kikaput jogi értelmezések különbözőségére, illetve ez így egyértelmű üzenet, a jövőben Maglódon ingatlant vásárló egyéneknek.

Indokolás:

Akkumulátorgyártás: általában a gyártási folyamatot jelenti. Ide tartozik például a cellák, modulok, akkumulátorcsomagok (pack), valamint az anódok, katódok, elektrolitok és más alkatrészek előállítása és összeszerelése. Van konkrét felsorolás, hogy ebbe beletartozik az anód-, katód-, elektrolit- és szeparátorfólia-gyártás, valamint a cellák modulba, illetve a modulok akkumulátorcsomaggá történő összeszerelése.

Akkumulátoripar: ez ezzel szemben egy jóval tágabb gyűjtőfogalom. A teljes értékláncot magában foglalhatja, például:

kutatás-fejlesztés,
alapanyag- és alkatrészgyártás,
akkumulátorgyártás,
összeszerelés,
logisztika és raktározás,
veszélyes anyagok kezelése,
javítás,
szétszerelés,
újrahasznosítás,
hulladékkezelés,
bontás.

Az „akkumulátoripar” gyűjtőfogalom, amely magában foglalja az akkumulátorok és alkatrészeik gyártását, a kapcsolódó veszélyes anyagok kezelését és tárolását, a logisztikai és raktározási tevékenységeket, a javítást, a szétszerelést, az újrahasznosítást, valamint a hulladékkezelést. Ezzel szemben az „akkumulátorgyártás” e tevékenységi körnek csupán egy részhalmaza, amely elsősorban az akkumulátorok és alkatrészeik előállítására és összeszerelésére terjed ki. A hulladékkezelés is ebbe a gyűjtőfogalomba tartozik ami számunkra kifejezetten fontos, nem csak most, hanem a jövőben is.

2. Javaslat:

Maglódon tiltani mindennemű hulladék kezelését, tárolását ami nem itt helyben keletkezik a gazdasági folyamat során.

Indoklás:

Maglódon már így is több hulladékkezeléssel foglalkozó cég működik. Azok tevékenysége még kontrollálható és viselhető a városra nézve.

Főépítész asszony mondta tegyünk javaslatot arra nézve, hogyan zárhatjuk ki Maglódon az ESDWORK Hungary kft és ahhoz hasonló üzemek működésének lehetőségét.

3. Javaslat:

- *Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység, GKSZ, GA, GIP) megengedett, ott a építési-bontási hulladékok, törmelék (pl: beton, téglá, cserép, kerámia, kövek, murva stb..), és földdepónia, csak az adott ingatlanra engedélyezett építéssel összefüggésben helyezhető el, de legfeljebb az építési engedély érvényességének ideje alatt.*
- *2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény 2025. július 1-jén használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való engedély- vagy bejelentésköteles eltérés esetén az eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit – a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - 136. § (1)–(3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – alkalmazni kell.*

Indokolás:

Az elmúlt évek gyakorlata azt mutatja, hogy számos gazdasági területen az építési tevékenységtől függetlenül, huzamos időn keresztül nagy mennyiségű földdepónia és egyéb anyag kerül tárolásra. Ezért a módosítás célja, hogy az ipari, gazdasági és logisztikai övezetekben az építési-bontási hulladékok, inert anyagok és földdepóniák elhelyezése kizárólag az adott ingatlanon engedélyezett építési tevékenységhez kapcsolódhasson, és csak az építési engedély vagy egyszerű bejelentés hatályának időtartama alatt legyen megengedett. A szabályozás célja a gazdasági területek rendeltetésszerű használatának biztosítása, a jogellenes depóniák kialakulásának megelőzése, valamint a településkép és a környezet védelme.

A javaslat az AKKU STOP HÉSZ-módosítási javaslatcsomag részét képezte, amely 2025. október 23-án került megküldésre a Polgármesteri Hivatal részére.

(Ezen javaslati rész alapja az érvényben lévő Fót Helyi Építési Szabályzata)

4. Javaslat:

Az AKKU STOP HÉSZ módosítást célszerű lenne a jelenlegi HÉSZ-módosítási csomagból kiemelni, és önálló eljárás keretében kezelni.

Indokolás:

Amennyiben a jelenlegi HÉSZ-módosítási csomag bármely eleme az eljárás során elakad, módosításra szorul vagy egyéb okból késedelmet szenved, úgy az a teljes módosítási csomag elfogadását is késleltetheti. Az AKKU STOP HÉSZ módosítás kiemelt jelentőségű a lakosság egészségének, biztonságának és a környezet védelmének szempontjából, ezért indokolt annak külön eljárásban történő, mielőbbi elfogadása, függetlenül a csomag többi módosításának előrehaladásától.

Gá és Gksz építési övezet HÉSZ-módosításhoz

Hatályos:

„Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete

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

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

5. Javaslat:

A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló ~~termelő, gyártó~~ gazdasági tevékenységi célú ~~építmények~~ (helyette: épületek) elhelyezésére szolgál.

Magyarázat:

- Épület: olyan építmény, amely jellemzően emberek tartózkodására szolgál, és legalább részben zárt térrel rendelkezik.
- Építmény: tágabb fogalom, amely az épületeken kívül más műszaki létesítményeket is magában foglal,
pl:
 - telephelyeken támfalak,
 - helyhez kötött gépek épített alapjai pl: betondaráló,
 - silók
 - stb...

Hatályos:

„Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete

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

6. Javaslat:

(1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

Indokolás:

„280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

136. § (1)

b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,”

Kiss Gabriella főépítész asszony:

„... a 2025. 01. 01-én hatályba lépett, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TEKA) átmeneti rendelkezései (136.§ (1) b) és (2)) alapján az építési hely meghatározása, és a hatsokért szabályai tekintetében a HESZ-szel együtt még főszabályként az OTÉK 2021. 07. 15-én hatályos szövege alkalmazandó...”

7. Javaslat:

TEKA alapján:

- *A GKSZ építési övezetben:
Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.*
- *A GÁ építési övezetben:
Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.*

Ecseri út 722/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ-módosításhoz

Az Ecseri út 722/7 hrsz.-ú ingatlanon található egy olyan melléképület, amely engedély nélküli funkcióváltáson és építési átalakításon esett át. A rendelkezésre álló nyilvános (Google) felvételek alapján megállapítható, hogy az épület az elmúlt tíz éven belül olyan mértékű átalakításon ment keresztül, amely építésügyi engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységnek minősülhet.

8. Javaslat:

A HÉSZ módosítás feltétele a következő legyen:

- *a melléképület 10 évvel ezelőtti állapotának visszaállítása. A jogtalan építési tevékenység miatt a Hivatal haladéktalanul járjon el, a jogszabályok és a rendeletek mindenre egyformán vonatkozzanak. (Google fotók)*

Indokolás:

A hátsókertben elhelyezett melléképület jogszerűsége

A melléképület elhelyezése több szempontból sem felel meg a hatályos előírásoknak.

HÉSZ 25. § szerint

A (9) Építési övezetekben melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve

b) Lk építési övezetben meglévő főépület használatához utólagosan épülő „egyéb tároló épület” hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méterre,

Kiss Gabriella főépítész asszony I/515-4/2026 határozata alapján, az ő olvasatában a HÉSZ előírásai a következők figyelembevételével értelmezendők:

”

(9) Építési övezetekben melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve

a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály tároló,

b) Lk építési övezetben meglévő főépület használatához utólagosan épülő, „egyéb tároló

épület” hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méterre,

c) Gksz és Gip-e és Ga jelű építési övezetekben porta épület előkertben történő telepítésének eseteit.

(11) A kiegészítő rendeltetésű építményt és melléképítményt az Lk, Lke, Lf 6s Vt építési

övezetekben:

a) oldalhatáron állé beépítés esetén, a főépítménnyel azonos oldalhatárra, kell elhelyezni.

26. §

(1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervlapon ábrázolt építési helyen belül vagy a jelen rendelet és a vonatkozó jogszabályok együttes figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad. A Szabályozási Tervlapon ábrázolt „javasolt telekhatár”-okhoz rendelt kötelező építési helyek határvonalai megváltoztathatók a tényleges telekalakítási vázrajz szerinti telekhatárokhoz igazítottan.

(2) Eltérő rendelkezés hiányában az építési határvonal meghatározása az Lk, Lke, Lf 6s Vt építési övezetekben

a) oldalhatáros és szabadonálló beépítési mód esetén az előkert 4,0 méter .

aa) magánút kialakításával saroktelek pozícióba kerülő építési telek magánút felőli

előkert mérete 0,00 méter.

ab) Magánúttal feltárt építési telek beépítése esetén az előkert a magánút felől

értelmezendő.

b) oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert az építési övezetben meghatározott

épületmagasság értékével megegyező méret, kivétel a ba), bb) alpont eseteit:

ba) a kialakult, 14,0 méternél keskenyebb szélességi építési telken az oldalkert 3,0 méter ;

bb) a 18 méter széles vagy azt meghaladó szélességű telek esetén az oldalkert 6 méter ,

bc) A nem oldalkerti telekhatártól az épület homlokzati síkját maximum 1,5 méterre lehet telepíteni (csurgó-távolság),

bd) sarokteleknél a telepítési távolságok betartásával szabadon álló beépítés megengedett.

c) szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter .

d) fekvő telek esetén a beépítési mód az építési övezetben megengedettől eltérően szabadonálló is lehet a telepítési távolságok betartásával, ahol:

da) az előkert 0,0 méter és az épület homlokzati síkja az előkerti határvonaltól maximum 3,0 méterre helyezhető el,

db) a hátsókert az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékének fele.

Egyéb esetekben az elő-, oldal-, és hátsókert nagyságát az OTEK előírásai alapján kell meghatározni.

35. A kertvárosias (Lke jelű) lakóterület általános előírásai

35.§

(3) A Lke építési övezeteiben nem elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű épületek

a) 2. számú melléklet 10./c) és d) pontjában foglaltak.

b) újonnan beépülő telek esetén kiegészítő rendeltetésű épület nem helyezhető el. A tároló funkciók helybiztosításáról főépületen belül kell gondoskodni.”

...

... a 2025. 01. 01-én hatályba lépett, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TEKA) átmeneti rendelkezései (136.§ (1) b) és (2)) alapján az építési hely meghatározása, és a hátsókert szabályai tekintetében a HESZ-szel együtt még főszabályként az OTEK 2021. 07. 15-én hatályos szövege alkalmazandó, valamint a TEKA 47. § (5), (5a), (8) 6s (9) bekezdései.

Ennek megfelelően a hátsókert méretét az OTEK álabbi előirásai határozzák meg:
»35. § (4) A hátsókert legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb:

- sem 6,0 m-nél,
- sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján:

»83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés]

(1) Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat — vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen -, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni — az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban — csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotához történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszeri bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.”

Az illeszkedés szabályai nem igazolják a 0,0 m-es hátsókerti méretet. Ezek alapján megállapítható, hogy- túl azon, hogy a partnerségi egyeztetésre bocsájtott HÉSZ módosítási javaslat nem próbálta igazolni a hátsókertben telepített melléképület helyének jogosságát, mely melléképület a Google fotók által bizonyíthatóan, kevesebb, mint 10 éven belül engedélyhez kötött átalakításon és funkcióváltáson esett át, főépítési hozzájárulás nélkül.

9. Javaslat:

- *Előírás az utcafronti terep (Ecser felőli gépkocsi behajtó) visszaállítása, az utcai járda folytonosságának biztosítása érdekében.*
- *A kötelező parkolóhelyek 100%-át telken belül kell kialakítani, közterületi parkoló kialakítása ne legyen megengedett.*

Indokolás:

A gyalogos közlekedés az ingatlan előtt nem biztosított, a járda az Ecser felőli nagykapunál megszakad, és komoly szintkülönbséggel, az akadálymentes közlekedést lehetetlenné tévő módon van kialakítva egy szükségtelen gépkocsi behajtó. (Google fotók) Így a szükséges parkolók 20%-ának közterületen való kiépítése baleset forrása lehet, így nem javasolt!

Jelenleg az ingatlan udvarra teljes egészében burkolattal ellátott, valódi zöldfelület nincs, a hátsókertben lévő egy db fa és az előkertben található 3 db tuja kivételével, így a tényleges zöldfelületi arány közel 0%. Jelenleg a hatályos előírás szerint a megengedett minimum 50%.

10. Javaslat:

- *min. 35% zöldfelületi mutató*

Indokolás:

A 20%-os zöldfelületi minimum nem elfogadható, különösen annak fényében, hogy az ingatlan jelenlegi udvara szinte teljes egészében murvával és egyéb burkolattal fedett. A szomszédos lakóingatlanok élhető környezetének biztosítása érdekében indokolt a magasabb zöldfelületi arány előírása.

A terület nem sűrű beépítésű belvárosi környezetben helyezkedik el, ezért a megfelelő zöldfelület biztosítása kiemelt jelentőségű a mikroklíma javítása, a csapadékvíz helyben történő elszikkasztása, a hőszigetelés mérséklése, a portterhelés és a zaj csökkentése, valamint a településképi értékek megőrzése szempontjából.

Egy panzió megfelelő zöldfelület nélkül inkább tömegszállás jellegű létesítmény benyomását kelti, miközben a burkolt felületek növelése fokozza a környezetterhelést és rontja a környező lakóterület életminőségét. Mindezek alapján sem környezetvédelmi, sem településképi, sem lakókörnyezeti szempontból nem indokolt a zöldfelületi minimum 20%-ra történő csökkentése. Indokolt legalább 35%-os minimális zöldfelületi arány előírása, amely megfelelő egyensúlyt teremt a terület hasznosítása és a környezet védelme között.

Maglód, 2026. július 3.



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Azonosító:EPAPIR-20260701-14477

Küldő

Viselt név: DR. BARTOS
NÓRA ZSÓFIA

Dátum:

2026.07.01

Hivatkozási szám:

I/57-51/2026

Születési név:

Azonosító:

EPAPIR-20260701-
14477

Anyja neve:

**Témacsoport
azonosító:**

ONKORM_IGAZGA
TAS

Születési hely:

Témacsoport neve:

Önkormányzati
igazgatás

Születési idő:

Ügytípus azonosító:

ONK_INGATLAN

Ügytípus neve:

Ingatlan ügyek

Címzett

MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2234, Maglód
Fő utca 12

Tárgy:

Válasz partnerségi egyeztetési megkeresésre

Tisztelt Maglód Város Önkormányzata, tisztelt Főépítész Asszony!

A fent hivatkozott iktatószámú megkeresésüket köszönettel megkaptam. Olvasatom alapján az a meglátásom, hogy a módosítás közvetett módon törekszik azon gyakorlat meghiúsítására, amelyet olaj-és energiacégek Maglódon és térségében az elmúlt kb 15 évben időszakonként követtek, miszerint bizonyos telkeket, illetve azok részét kisajátítási eljárás keretében, az érintett telektulajdonosok kártalanítása mellett az adott társaságok saját használatra megszerezték. Tisztelettel kérem, hogy tájékoztassanak azoknak a hatástanulmányoknak az eredményéről, amelyek alapján a fent említett eljárások keretében kisajátított földterületek, és azt követően az olaj-és energiacégek általi használatuk Maglód és lakosai számára hátrányos helyzetet teremtettek, akár egészségügyi, akár környezetvédelmi, vagy településfejlesztési okokból. Amennyiben a fent leírt gyakorlat Maglód és lakosai számára igazolhatóan hátrányos helyzetet idézett elő, úgy a módosításba belenyugszom és további megjegyzést ahhoz nem kívánok fűzni. Ellenkező esetben tisztelettel kérem, hogy tegyék lehetővé a betekintést az önkormányzati határozat indoklási részébe,

amelyből a módosítás kézzelfogható okai megismerhetőek.

Köszönettel és tisztelettel, dr. Bartos Nóra Zsófia

Mellékletek száma: 0



A felhasználót a dokumentumhoz
rendelte:
Idomsoft Zrt.

Azonosító:EPAPIR-20260703-8884

Küldő	Dátum:	2026.07.03
Viselt név: SZELES BÉLA	Hivatkozási szám:	HIVSZ: I/57-52/2026
Születési név:	Azonosító:	EPAPIR-20260703-8884
Anyja neve:	Témacsoport azonosító:	ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely:	Témacsoport neve:	Önkormányzati igazgatás
Születési idő:	Ügytípus azonosító:	ONK_TELEPULESTERV
	Ügytípus neve:	Településtervezési ügyek

Címzett

MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2234, Maglód
Fő utca 12

Tárgy:

Maglód Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása „AKKU-STOP”
partnerségi egyeztetés válasz

Tisztelt Polgármester Úr!

A Wodianer Kereskedelmi Ipari Park Kft., mint a maglói 089/36, 089/42, 089/52 és 089/98 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa képviseletében először is szeretném kifejezni köszönetünket, miszerint- annak ellenére, hogy nem kötelező tárgyi eljárásban közvetlenül kiértékelni a tulajdonosokat- Önök ezt mégis megtették.

Áttekintettük a kifüggesztett anyagot, és arra a megállapításra jutottunk, hogy a HÉSZ módosítás kizárólag az akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenységet korlátozza az ingatlanjainkra vonatkozó, Gksz – gazdasági, kereskedelmi- szolgáltató jelű övezetekben. Ezzel a módosítással egyet tudunk érteni, elfogadjuk.

A HÉSZ 41.§ (2) b) pontjában jelölt, szolgálati lakásokra vonatkozó módosítást -mivel azt semmi sem indokolja- nem kérjük, ezt a módosítást nem tudjuk elfogadni.

Kérjük továbbá, hogy ha készül Maglód Településterve, a partnerségi listába már előzetesen legyenek kedvesek szerepeltetni, és a tervezés fázisairól, véleményezhető dokumentációk keletkezéséről értesíteni szíveskedjenek.

Budapest, 2026.07.03.

Tisztelettel:

Szeles Béla

ügyvezető

Wodianer Kereskedelmi Ipari Park Kft.

Mellékletek száma: 0

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott, mint a HelloParks vezérigazgatója a Maglód déli ipari övezetében ingatlantulajdonnal és fejlesztési érdekeltséggel rendelkező társaságok képviselőjében megkaptuk a partnerségi egyeztetés keretében előterjesztett HÉSZ-módosítási tervezetet, valamint az arra vonatkozó szakmai véleményt és módosító javaslatokat, amelyre az alábbiakat kívánjuk előadni:

Ezúton jelezzük, hogy a tervezett szabályozási módosítást jelen formájában **nem támogatjuk, és határozottan nem értünk egyet azzal, hogy a levelükben leírt tevékenységek valóban jelentős környezeti terhelést és potenciális veszélyt jelentenek.**

Álláspontunk szerint a tervezet több ponton olyan mértékű és olyan irányú korlátozásokat vezetne be, amelyek nem csupán a valóban kockázatos ipari tevékenységeket érintenék, hanem olyan, jelenleg jogszerűen működő társaságok, akik tevékenységét ezen tervezet hátrányosan érintené.

A tervezet elfogadása és hatályba léptetése esetén álláspontunk szerint felmerülne egyes jogaink sérelme, melyre tekintettel ezúton jelezzük, hogy szükség esetén kártalanítási igényünket jogi úton fogjuk érvényesíteni.

A fent előadottak mellett szeretnénk hangsúlyozni, hogy támogatjuk a lakosság és a környezet védelmét szolgáló, arányos és jogilag pontos szabályozási célokat. Ugyanakkor álláspontunk szerint a szabályozásnak kizárólag a bizonyítottan magas környezeti és biztonsági kockázatot jelentő tevékenységekre kell irányulnia, a jogszerűen működő, alacsony kockázatú ipari és szolgáltatási tevékenységek indokolatlan korlátozása nélkül.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tervezet további egyeztetése során a jogbiztonság, a normavilágosság és az arányosság alkotmányos követelményeit kiemelten vegyék figyelembe.

Amennyiben szükségesnek tartják állunk rendelkezésre további szakmai egyeztetésérdekében.

Tisztelettel:

Nemes Rudolf

vezérigazgató

HelloParks Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe

2026. 07. 03.

ÉRKEZT 2026. JÚL. 06.

Kiss Gabriella

Maglód Város Önkormányzat Polgármestere

2234 Maglód

Fő u. 12.

Iktatószám: I/57-53/2026

Ügyintéző: Kiss Gabriella Főépítész

Tárgy: Maglód Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása „AKKU-STOP) –
partnerségi egyeztetés

Tisztelt Kérges László Polgármester Úr!

Ezúton nyilatkozom, hogy a Maglód Város Önkormányzata és a Képviselő-testülete szakmai véleményében megbízom, az abban foglaltakkal egyetértek, és támogatom a partnerségi egyeztetés keretében kezdeményezett szabályozási szigorítást.

Álláspontom szerint indokolt a környezetkárosító hatással járó, különösen az akkumulátoripari és az ahhoz kapcsolódó tevékenységeket végző üzemek létesítésének szigorúbb szabályozása, mivel ez hozzájárul a lakosság egészségének, a természeti környezetnek és a település hosszú távú élhetőségének megőrzéséhez. Bízom abban, hogy az önkormányzat döntéseit a szakmai szempontok és a helyi közösség érdekei egyaránt megalapozzák.

Budapest, 2026. 06. 30.

Tisztelettel:

Fonyó Hajnalka

Fonyó Hajnalka



Iktatószám: I/57-64/2026

Ügyintéző: Kiss Gabriella

EMLEKEZTETŐ

Készült: 2026. 07. 14.
Maglódi Polgármesteri Hivatal

Részvevők: Szerdahelyi Tamás, Hello Parks Fejlesztési igazgató (a továbbiakban: HP)
Vadon Györgyi, Hello Parks
Kérges László polgármester, Maglód Város Önkormányzata
Losonci László aljegyző, Maglódi Polgármesteri Hivatal
Kiss Gabriella főépítész Maglód Város Önkormányzata
Palotásné Tóth Orsolya ügyintéző, Maglódi Polgármesteri Hivatal

Tárgy: Maglód TSZT és HÉSZ módosítás („AKKU-STOP”)

Tárgyi településrendezési eljárásban a partnerségi egyeztetés során Maglód Város Önkormányzata közvetlenül is megkereste a Hello Parks Ingatlanfejlesztő Részalapokat -mint ingatlan tulajdonosokat- vélemény adás érdekében. A HP 2026.07. 07-én beérkezett levelében adta meg véleményét a tervezett módosításról. Ebben a rendelet-tervezettel kapcsolatban pontos kifogást vagy módosító javaslatot nem fogalmaztak meg, de általánosságban kifejezték egyet nem értésüket. Utaltak arra, hogy „jelenleg jogszerűen működő társaságok tevékenységét ezen tervezet hátrányosan érintené”. E vélemény pontosítása érdekében kezdeményezte Maglód Város Önkormányzata a személyes egyeztetést.

A **HP képviselői** az írásban megküldött véleményük kiegészítéseként rámutattak, hogy a rendelt-tervezet szerinti, az akkumulátor-ipari gyártás tiltása ellen nincs kifogásuk. Ellenben véleményük szerint a megépült és a jövőben építeni tervezett raktár épületekben történő tárolás kapcsán semmilyen, egyébként a jogszabályoknak megfelelő anyag/termék tárolásának korlátozásával nem tudnak egyetérteni. A cég mögötti tulajdonosok részéről elvárás, hogy a raktárak üzemeltetése és bérlőkkel történő megtöltése során minden jogszerű lehetőséget használjanak ki, ezzel is növelve a beruházások megtérülését. A jelenlegi gazdasági környezetben a logisztikai piacnak az akkumulátorok tárolása egy jelentős szeletét teszik ki, melyről a nem kívánnak lemondani. Amennyiben a rendelet-tervezet elfogadása miatt a potenciális bérlők közül ezen iparági szereplők kiesnek, az a HP-nak veszteséget, hátrányt okoz. Ezzel kapcsolatban az esetleges kártalanítási igényüket továbbra is fenntartották.

Főépítész felhívta a figyelmet arra, hogy a HÉSZ-nek az ingatlantulajdonos számára hátrányos módosítása következtében az önkormányzatot terhelő kártalanítás alapja az ingatlan értékében bekövetkezett esetleges értékcsökkenés, nem pedig az elmaradt üzleti haszon:

Méptv. 90.§ (2): „A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.”

Az önkormányzat álláspontja szerint a HÉSZ tárgyi módosításával a raktározási lehetőségeknek csak egy olyan kis szelete lenne korlátozva a jövőben, ami az ingatlan értékében kimutatható csökkenést nem eredményez, hiszen az számtalan más anyag/termék tárolására a továbbiakban is alkalmas lesz.

A **HP képviselői** elmondták, hogy álláspontjuk szerint az akkumulátor-iparhoz kapcsolódó anyagok/termékek tárolása jelentős környezeti hatással nem jár, így azok tiltását továbbra is indokolatlannak tartják.

Főépítész rámutatott, hogy ez valóban így van, amíg a tárolás rendben folyik. Azonban egy esetleges tűz során az akkumulátorok, különösen ilyen mennyiségben olthatatlanok, melynek már jelentős környezeti hatása lehet. Ennek megelőzése érdekében továbbra is szükségesnek tartják a szigorítást. Erre az sem megoldás, hogy az oltórendszert a katasztrófavédelmi hatóság engedélyezi.

Aljegyző úr felhívta a figyelmet arra, hogy az elmúlt évek sajnálatos tapasztalata, hogy az illetékes környezetvédelmi hatóság szükség esetén nem lép fel kellő erővel és szigorral a környezetvédelmi szabályok megsértőivel szemben, így a megoldást a város lakói az önkormányzattól várják. Az önkormányzatnak pedig érdemi eszköze csak az, hogy a HÉSZ-ben ezen tevékenységeket megtiltja. Emlékeztetett Aljegyző úr az ESD Work Kft. telepengedélyezési eljárása során felmerült anomáliákra is, amikor a HP, mint ingatlan tulajdonos sem tett lépéseket a bérlő jogszerű működésének kikényszerítése érdekében. Kéri a HP-t, hogy a jövőben a bérlők kiválasztása során különös figyelemmel legyenek az általuk végzett tevékenységek környezetvédelmi hatásainak mérséklésére, és azok jogszerű működésük elősegítésére.

A HP képviselői felajánlották, hogy a lakosság megnyugtatása érdekében közreműködnek a HP valamilyen környezetvédelmi monitoring rendszer kiépítésében és működtetésében, vagy TRSZ módosítás keretében ahhoz pénzügyi forrást biztosítana az önkormányzatnak e célra. Vállalná, hogy a csapadékvíz elvezető rendszerük vízjogi üzemeltetési engedélyében előírt monitoring rendszer időszakos eredményeit megküldik az önkormányzatnak.

Főépítész kérte, hogy a rendelet-tervezettel kapcsolatos pontos, szövegszerű javaslataikat 2026. augusztus elejéig küldjék meg az önkormányzatnak annak érdekében, hogy a beérkezett partneri véleményekről a Képviselő-testület a 2026. augusztus 27-i ülésén dönten tudjon. Erre a HP képviselői ígéretet tettek.

Maglód, 2026. 07. 15.

Az emlékeztetőt összeállította:

Kiss Gabriella
főépítész

JELENLÉTI ÍV

Egyeztetés – TSZT és HÉSZ módosítása Akku-stop

2026. július 14. 14:00 óra

Név (Nyomtatott, olvasható)	Képviselt szervezet	Lakcím/székhely (Utca név, szám)	e-mail, telefon	Aláírás
LOSONCI László	MAGLÓDI PH.			
Szerdahelyi Tamas	HelloPark2s	Futó utca 4733 Budapest 11 VIII	tamas.szerdahelyi@helloworlds.com	
VADON GYÖRGYI	- II -	- II -	gyorgyi.vadon@helloworlds.com	
Kérges László	Maglód Város	Fő út 12.	Kerges.laszlo@maglod.hu	
KISS GABRIELLA	Maglód Önkörm. főépítész	- II -	kepitesz@maglod.hu	
Talotásné Tóth Orsolya	Maglód Önkörm. bíró	- II -	toth.orsolya@maglod.hu	

Településrendezési eszközök hét témakört (Nyaralói iskola, Szt. István tér, Petőfi tér, 045/14 hrsz, 0124 hrsz, 722/7 hrsz Palmy Team Kft., akku-stop) érintő módosításának egyeztetési folyamatában a PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS KERETÉBEN BEÉRKEZETT VELEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
01. APCT IPARI CONDO Kft. AIRPORT CT ÜZLETI PARK ZRT. APCT TRIGO Kft. APCT HP PROPERTY KFT.) I/57-55/2026 és I/57-61/2026	1. Egyetértünk a módosítás környezetvédelmi céljával A társaságok osztják az Önkormányzat és a lakosság fokozott környezetvédelmi elvárásait. Egyetértünk azzal, hogy a valóban jelentős környezeti terhelést és potenciális veszélyt jelentő tevékenységek – így különösen az akkumulátorcella- és elektródagyártás nedveskéimiai folyamatai, a veszélyes anyagok (elektrolitok, oldószerek, savak, lúgok) ipari mennyiségű kezelése és tárolása, az akkumulátor-hulladék feldolgozása, darálása és tisztítása, valamint az akkumulátorok nagykereskedelmi mennyiségű tárolása és bontása – a város gazdasági övezeteiben ne legyenek elhelyezhetők. Ezt a célt teljes mértékben támogatjuk. Kérjük ugyanakkor a Tisztelt Testületet, hogy a tilalom a ténylegesen veszélyes „magtevékenységekre” irányuljon, és ne terjedjen ki – szándékán túlmenően – olyan kockázatmentes, kapcsolódó funkciókra, amelyek a lakosságra és a környezetre nézve semmilyen többletterhelést nem jelentenek. 2. A tervezet jelenlegi szövege a céljánál tágabb körű A tervezet 40/C. § (1) bekezdése, valamint a kiséőlevélben szereplő „az akkumulátoripari és az ahhoz kapcsolódó tevékenységek” fordulat jelenlegi formájában olyan tevékenységeket is kizár, amelyek nem hordozzák a tiltás indokául szolgáló környezeti kockázatot: • Kész cellákból történő modul- és akkumulátorcsomag-összeszerelés [(1) a) és c) pont]: a már legyártott cellákból végzett, nedveskéimiai folyamatot nem tartalmazó, lényegében elektromechanikai összeszerelés nagyságrendekkel alacsonyabb kockázatú, mint a cellagyártás – a tervezet mégis azonos elbírálás alá vonja. • Nem veszélyes alkatrészek és kiegészítők gyártása: akkumulátorházak, állványok, tálcák, kábelek, csatlakozók, akkumulátor-felügyeleti (BMS) elektronika, valamint csomagolóanyagok és kiegészítők előállítása – ezek általános fémipari, műanyagipari vagy elektronikai tevékenységek, önmagukban akkumulátoripar-specifikus környezeti teher nélkül. • Rézfólia [(1) c) pont]: széles körben használt elektrotechnikai/elektronikai alapanyag, amelynek megmunkálása nem feltétlenül akkumulátoripar-specifikus veszélyforrás. • Javítás és szerviz [(1) a) pont]: a tervezet szó szerinti olvasata a legitim gépjármű- és eszközszerviz-tevékenységet is kizárhatja. Egy ilyen tág megfogalmazás azzal a – bizonyosan nem szándékolt – eredménnyel járhat, hogy a város elesik olyan tiszta, magas hozzáadott értékű, munkahelyteremtő és iparűzési adót fizető beruházásoktól (logisztika, e-mobilitási alkatrész-összeszerelés, energiatárolórendszer integráció), amelyeknek a veszélyes akkumulátor-vegyészethez nincs közük. 3. A pontosan megfogalmazott tilalom a bizonyítottan védhető megoldás Éppen a tiltás eredményessége érdekében javasoljuk a pontos megfogalmazást – és ebben készséggel közreműködünk. A Kúria Önkormányzati Tanácsa a BH2025.193. számú (sárbogárdi) döntésében az akkumulátorgyártáshoz kapcsolódó tevékenység HÉSZ-beli korlátozását fenntartotta, éppen azért, mert a norma pontosan körülhatárolta a tárgyat („az akkumulátorgyártásból származó...”), és így megfelelt a normavilágosság – a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdéséből fakadó – alkotmányos követelményének. A célzott, pontos tilalom tehát a bizonyítottan védhető út. Ezzel szemben a „minden kapcsolódó tevékenységre” kiterjedő, tág megfogalmazás eltérő értelmezésekre ad módot, ami – amint azt a sárbogárdi ügy elhúzódo pere is mutatja – végrehajtási vitákat és kiszámíthatatlanságot szül. A precíz szabály ezért az Önkormányzat saját érdeke is: könnyebben végrehajtható, nehezebben támadható, és a lakosság felé is világosabban kommunikálható. Felhívjuk a figyelmet a tervezet két, könnyen javítható belső pontatlanságára is: az (1) bekezdés f) és h) pontja a „(3) bekezdés” szerinti kivételekre hivatkozik, ám a megküldött tervezet (3) bekezdést nem tartalmaz; a (2) bekezdés pedig „a (2) bekezdéstől eltérően” fordulattal – vélhetően az (1) bekezdés helyett – utal vissza. E pontatlanságok kijavítása a normavilágosság érdekében indokolt.	A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> A településrendezési eszközök módosításának a lakosságtól érkező javaslata kifejezetten nem kizárólag az ún. „magtevékenységek” tiltását kérte, hanem annál bővebb tevékenységek tiltását. Jelen véleményezés során is érkezett olyan észrevétel másik partnertől, aki még a tervezettnél is jóval szigorúbb megoldást, az akkumulátoriparhoz kapcsolódó tevékenységek teljes tiltását javasolta. Ezen, egymással ellentétes vélemények és javaslatok között kell a Képviselő-testületnek mérlegelnie, és meghozni felelősen döntését. A javaslatot részben fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> A felsorolt tevékenységeket nem lehet egyetlen, általánosan „kockázatmentes” kategóriaként kezelni; a környezeti hatást minden esetben a tényleges technológia és annak üzemi léptéke alapján kell megítélni. A modul- vagy akkumulátorcsomag (pack) összeszerelés nem egyszerűen veszélytelen mechanikai szerelés. Nagy számú, nagy energiatartalmú cella kerül villamosan és fizikailag összekapcsolásra; a folyamat része lehet a hegesztés, ragasztás, töltöttségi kiegyenlítés, villamos vizsgálat és hőterhelés. Hibás cella, rövidzárlat, szigetelési hiba vagy szerelési sérülés láncreakciót indíthat. A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. mellékletének 27a. pontja a kész, lezárt cellák modulba, illetve a modulok akkumulátorcsomagba szerelését is az akkumulátorgyártás körében nevesíti – mely egyébként a hatályos HÉSZ szerint jelenleg is tiltott. Ez a jogszabályi besorolás önmagában cáfolja, hogy a tevékenység eleve jelentéktelen kockázatúnak minősíthető. A tervezet nem tiltja általában valamennyi fém-, műanyag- vagy elektronikai alkatrész (Házak, tálcák, kábelek, BMS és csomagolóanyagok) gyártását. Az akkumulátorház, tálca, kábel, csatlakozó, BMS vagy csomagolás önálló gyártása akkor elhelyezhető, ha nem tartozik a nevesített tiltott technológiák közé, és nem gyakorol jelentős hatást a környezetre. Általános kivétel mégsem adható, mert a késztermék „nem veszélyes” jellege nem mond semmit a gyártásról. Felületkezelés, zsirtalanítás, maratás, galvanizálás, festés, oldószeres tisztítás, műgyanta-használat vagy nyomtatott áramköri lap gyártása önmagában is jelentős kibocsátással és veszélyesanyag-felhasználással járhat. Az észrevétellel ellentétben a tervezet nem rézfólia megmunkálását említi, hanem annak gyártását. A gyártás technológiája során különbséget kell tenni a rézfólia mechanikus úton, hengerléssel történő gyártása, a kész rézfólia egyszerű vágása, tekercselése vagy csomagolása és az elektrokémiai rézfóliagyártás között. Utóbbi savas elektrolitokat, fémion-tartalmú oldatokat, felületkezelést és szennyvízkezelést igényelhet. Ezért legfeljebb az egyszerű mechanikai megmunkálás pontosítható; a rézfólia előállítására nem adható általános mentesség. Ennek megfelelően a 40/C.§ (1) c) pontja kiegészül az alábbi módon: c) energiatároló eszközök előállításához, gyártásához, összeszereléséhez vagy javításához felhasználható anódok, katódok, szeparátorok, rézfóliák, savak, lúgok, gélek, oldószerek, cellák, modulok és akkumulátorcsomagok gyártása, előállítása vagy összeállítása, ide nem értve a rézfóliák kizárólag mechanikai úton, hengerléssel történő gyártását amennyiben az nem tekinthető a 2. melléklet 8. pont szerinti tevékenységnek, [környezetre jelentős hatást vagy környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló tevékenység] A szokásos gépjármű- vagy eszközszerviz valóban elkülöníthető az ipari akkumulátorjavítástól. Utóbbi sérült, öregedett vagy hibás cellák diagnosztikájával, töltésével, bontásával, cseréjével és újraépítésével járhat, ezért a hibás akkumulátorok koncentrációja miatt fokozott tűzkockázatot jelent. A kivétel kizárólag a jármű vagy eszköz rendes szervizelésére terjedhet ki, önálló ipari akkumulátor-felújító vagy -bontó tevékenységre nem. Ennek megfelelően a 40/C.§ (2) kiegészül az alábbi c) ponttal: c) az a) pontban felsorolt energiatároló eszközök javítása azok megbontása nélkül. A javaslatot részben fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> Egyetértünk a normavilágosságra való törekvéssel, ennek szem előtt tartásával igyekeztünk megszövegezni a rendelettervezetet. A rendelet tervezete ugyanakkor nem tartalmaz olyan bizonytalan megfogalmazásokat, amit az észrevétel jelez: „minden kapcsolódó tevékenységre”. Meg kell jegyezni, hogy az észrevételben hivatkozott BH2025.193. számú ítélet egy interneten elérhető cikk tévedésén alapul. E határozat egy csődeljárási ügyben született, mely jelen ügyben irreleváns. A hivatkozott sárbogárdi ügyben a Kúria Köf.5.076/2024/5. számú határozata hozott döntést, mely az önkormányzati rendeletet hatályában fenntartotta – ennek azonban jelen rendelettervezetre hatása nincs. Ezen részben a megküldött észrevétel javaslatot nem tartalmaz. A bekezdések sorszámozására és a hivatkozásokra vonatkozó észrevételt elfogadjuk, ennek megfelelően a rendelttervezetet javítjuk.

4. melléklet

Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
01. APCT IPARI CONDO Kft. AIRPORT CT ÜZLETI PARK ZRT. APCT TRIGO Kft. APCT HP PROPERTY KFT.) I/57-55/2026	4. A meglévő engedélyrendszer adja a pontos választóvonalat A valóban veszélyes magtevékenységeket a hatályos jogszabályok már pontosan körülhatárolják – és ezek a definíciók egy-úttal a tilalom pontos választóvonalát is kijelölhetik. Az akkumulátorcella- és részegységgyártás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati, illetve egységes környezethasználati (IPPC) engedély hatálya alá tartozik, az elérhető legjobb technika (BAT) követelményeihez kötötteen. A veszélyes anyagok nagyobb mennyiségű jelenléte a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet (Seveso) szerinti küszöbértékű üzem státuszát keletkezteti, amelynek 4. § (1) bekezdés f) pontja a veszélyes üzemeket eleve a településrendezési tervezéshez és a lakossági részvételhez köti. Javasoljuk ezért, hogy a tilalom e meghatározott, magas kockázatú kategóriákhoz (engedélyköteles, illetve küszöbértékű tevékenység; nedveskémiái cella-/elektródagyártás; hulladékkezelés) kötődjön. Így a valódi veszély sebészi pontossággal kizárható anélkül, hogy ártalmatlan, kapcsolódó tevékenységeket is be kellene söpörni. 5. Más önkormányzatok arányos, célzott megoldásai Az arányos szabályozásra több friss önkormányzati példa is mintát ad: • Budapest XVI. kerülete: a testület 2025 novemberében úgy döntött, hogy szűk, a veszély köré épülő megfogalmazást emel a kerületi építési szabályzatba (a formális HÉSZ-módosítás határideje 2026 vége), amely szerint „akkumulátorgyár, vagy akkumulátoripari veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és létesítmény nem helyezhető el” – tehát a veszélyes anyagokat kezelő létesítményt zárja ki, nem a teljes ellátási láncot. • Hajdúböszörmény: a város 2025-ben kitiltotta az akkuipart, ám a megfogalmazás kifejezetten ügyelt arra, hogy ne lehetlenítse el a gépjárműszervizeket és -bontókat, valamint az akkumulátort árusító kereskedelmi egységeket; a tiltás a főtevékenységgént végzett előállításra, gyártásra, tárolásra és hulladékfeldolgozásra szól. E példák azt mutatják, hogy a lakosságvédelmi cél a kockázatmentes, kapcsolódó tevékenységek kizárása nélkül is maradéktalanul elérhető – sőt, a célzott szöveg a védhetőbb és a kommunikálhatóbb megoldás. 6. Konkrét módosító javaslataink Tisztelettel javasoljuk a 40/C. § alábbi szellemű pontosítását; a beilleszthető normaszövegjavaslatot a Melléklet tartalmazza. • Kockázatalapú tilalom: az (1) bekezdés a tiltott tevékenységeket definíció útján a ténylegesen veszélyes maghoz kösse – azaz a 314/2005. Korm. r. szerinti KHV-/IPPCengedélyköteles, vagy a 219/2011. Korm. r. szerinti alsó/felső küszöbértékű, vagy nedveskémiái cella-/elektródagyártást, elektrolit-/oldószer-kezelést, illetve akkumulátorhulladék feldolgozását magában foglaló tevékenységekhez. • Nevesített kivételek a kockázatmentes funkciókra: kész cellákból végzett modul- /packösszeszerelés (nedveskémiái folyamat és küszöbérték nélkül); nem veszélyes alkatrészek, kiegészítők és csomagolóanyagok gyártása; az adott épület saját energiaellátását szolgáló, tűzvédelmi feltételekhez kötött stacioner energiatároló; javítás, szerviz és kiskereskedelmi értékesítés. • Fogalmi és hivatkozási pontosítás: a hiányzó (3) bekezdés pótlása és a helyes belső visszautalások rendezése. • Szerzett jogok védelme: átmeneti rendelkezés, amely a hatálybalépéskor már jogszerűen folytatott tevékenységeket és a folyamatban lévő engedélyezési ügyeket nem érinti. • Az tervezet (1) bekezdésben meghatározott tilalmak kizárólag azon építményekre és tevékenységekre alkalmazandók, amelyek telekhatára lakóterület vagy vegyes terület övezeti határától számítva 200 méternél kisebb távolságra helyezkedik el. A 200 méteres védőtávolságon kívül eső gazdasági területeken a tevékenységek – a vonatkozó környezetvédelmi és katasztrófavédelmi hatósági engedélyek birtokában – korlátozás nélkül gyakorolhatók.	A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> Nem fogadható el, hogy kizárólag a KHV-, IPPC- vagy Seveso-küszöböt elérő tevékenység legyen tiltható. Ezek a küszöbök az ágazati engedélyezés és ellenőrzés feltételeit határozzák meg; nem jelentik azt, hogy a küszöb alatti tevékenység minden települési környezetben kockázatmentes vagy településrendezési szempontból kívánatos. A 2019/2011. (X.20.) Korm. r. hivatkozott 4.§ (1) f) pontja nem értelmezhető úgy, hogy „a veszélyes üzemeket eleve a településrendezési tervezéshez és a lakossági részvételhez köti.” Éppen ellenkezőleg: a Korm. r. 28.§-a szerint az iparbiztonsági hatóság által kijelölt veszélyességi övezet HÉSZ-ben történő feltüntetését kezdeményezi, melyet az önkormányzatnak figyelembe kell venni. Ilyen módon tehát egy-egy veszélyes üzem létesítését elkerülni egy település nem tudja. Ellenben a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 81. §-a alapján a helyi építési szabályzat meghatározhatja az elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket, valamint a 75. § (6) szerint: „Az államigazgatási szervnek és közműszolgáltatónak a helyi építési szabályzatot a hatáskörébe tartozó ügyekben alkalmaznia kell.” A településrendezési és az ágazati szabályok egymás mellett érvényesülnek: attól, hogy egy tevékenység környezetvédelmi vagy katasztrófavédelmi engedélyt kaphat, a HÉSZ alapján még nem válik automatikusan elhelyezhetővé. Emellett a HÉSZ esetleges tiltó rendelkezését a más ügyekben eljáró hatóságoknak is figyelembe kell venniük. A küszöb alatti kockázatot növelheti több telephely együttes jelenléte, a közös út- és közműhálózat, a tűzoltási feltételek, a lakóterületek közelsége, valamint a veszélyes anyagok és akkumulátorok szállítása. A 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet szerinti veszélyességi övezetet az iparbiztonsági hatóság a konkrét biztonsági dokumentáció alapján, telephelyenként állapítja meg; így ez sem támasztja alá az előzetes, általános mentességet. A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> A rendelettervezet megalkotásakor minden, figyelmünkbe ajánlott település, kerület példáját megvizsgáltuk, majd azok szakmai értékelés után alkottuk meg javaslatunkat. A hivatkozott példák Maglód Város Önkormányzatát nem kötik, mert minden település saját adottságai, településrendezési előzményei illetve lakosainak érdekei alapján, a Képviselő-testület saját felelősségi körében alkotja meg a helyi szabályozást. Egy másik önkormányzat szűkebb vagy tágabb rendelkezése önmagában nem bizonyítja a tervezett szabályozás aránytalanságát, mint ahogy egy elfogadott rendelet nem bizonyítja maradéktalanul annak jogszerűségét sem. Ahogy a vélemény is jelzi: a XVI. kerület esetében csupán a Képviselő-testület a HÉSZ ilyen témájú módosítási szándékát fejezte ki 251/2025. (XI. 19.) Kt. sz. határozatában: „ Budapest XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy a jövő évi tervezett Kerületi Építési Szabályzat módosításakor az alábbi szabályozást tervezze be a rendelet módosítás környezetvédelmi fejezetébe: „A kerület közigazgatási területén belül akkumulátor gyár, vagy akkumulátoripari veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és létesítmény nem helyezhető el.” Ez azonban szakmai kontroll, településtervező részvétele és lefolytatott egyeztetési eljárás hiányában nem tekinthető kimunkált normaszövegnek és követendő példának. Álláspontunk szerint ez a megfogalmazás valóban nem felel meg az előzőekben már említett normavilágosság követelményének. A Hajdúböszörményi HÉSZ-t is megvizsgáltuk, melynek során megállapítottuk, hogy a rendelet végső elfogadása során az Állami Főépítész záró véleményében foglalt észrevételeket nem vettek figyelembe – így annak példaként való felhasználása aggályos lehet. A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> A javaslat megszüntetné azt az alapelvet, hogy a Gá, Gksz és Gip-e övezetekben csak környezetre jelentős hatást nem gyakorló tevékenység végezhető, ami a hatályos szabályozás szerint is a 314/2005. (XII. 25.) Korm. r.-hez van kötve. Ez a korlát nem kizárólag az akkumulátoriparra vonatkozik, hanem az övezetek településrendezési rendeltetését biztosítja. Törlése a HÉSZ védelmi szintjének általános csökkentését jelentené, mely a településnek nem érdeke. Lásd még a 4. észrevételre adott választ! A javaslatot részben fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> Lásd a 2.2 és 2.4 észrevételre adott választ! Az épület saját energiaellátását szolgáló stacioner energiatároló elhelyezését el tudjuk fogadni, amivel kiegészül a HÉSZ 40/C.§ (2) a) pontja: a) az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használatához, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen új vagy használt energiatároló eszközök tárolása (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok), ideértve az épület saját energiaellátását szolgáló helyhez kötött (stacioner) energiatároló rendszert is, A javaslatot elfogadjuk. A rendelettervezetet javítjuk. (Lásd.: 3. észrevételre adott választ!) A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> Általános jogelv, hogy a jogszabályok a hatálybalépésüket követő eseményekre, tevékenységekre, hatósági eljárásokra vonatkoznak, így ezt külön kimondani szükségtelen. A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> A javaslat nem tartalmaz olyan kockázati számítást vagy szakhatósági állásfoglalást, amely szerint 200 méteren túl a tevékenység kockázata megszűnik. A füstterjedés, szennyezett oltóvíz, veszélyesáru-szállítás, közműterhelés és dominóhatás nem igazodik egyetlen általános távolsághoz. A 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet 28. §-a szerinti veszélyességi övezetet az iparbiztonsági hatóság a konkrét üzem biztonsági dokumentációja alapján állapítja meg; ezt nem helyettesítheti a HÉSZ-be írt, bizonyítatlan 200 méteres mentesség.

4. melléklet

	Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
		1. Javaslát: Az akkumulátorgyártás szóhasználat helyett, az akkumulátoripar megfogalmazást célszerű használni. Ne hagyjunk kiskaput jogi értelmezések különbözőségére, illetve ez így egyértelmű üzenet, a jövőben Maglódon ingatlant vásárló egyéneknek. Indokolás: Akkumulátorgyártás: általában a gyártási folyamatot jelenti. Ide tartozik például a cellák, modulok, akkumulátorcsomagok (pack), valamint az anódok, katódok, elektrolitok és más alkatrészek előállítás és összeszerelése. Van konkrét felsorolás, hogy ebbe beletartozik az anód-, katód-, elektrolit- és szeparátorfólia-gyártás, valamint a cellák modulba, illetve a modulok akkumulátorcsomaggá történő összeszerelése. Akkumulátoripar: ez ezzel szemben egy jóval tágabb gyűjtőfogalom. A teljes értékláncot magában foglalhatja, például: kutatás-fejlesztés, alapanyag- és alkatrészgyártás, akkumulátorgyártás, összeszerelés, logisztika és raktározás, veszélyes anyagok kezelése, javítás, szétszerelés, újrahasznosítás, hulladékkezelés, bontás. Az „akkumulátoripar” gyűjtőfogalom, amely magában foglalja az akkumulátorok és alkatrészeik gyártását, a kapcsolódó veszélyes anyagok kezelését és tárolását, a logisztikai és raktározási tevékenységeket, a javítást, a szétszerelést, az újrahasznosítást, valamint a hulladékkezelést. Ezzel szemben az „akkumulátorgyártás” e tevékenységi körnek csupán egy részhal-maza, amely elsősorban az akkumulátorok és alkatrészeik előállítására és összeszerelésére terjed ki. A hulladékkezelés is ebbe a gyűjtőfogalomba tartozik ami számunkra kifejezetten fontos, nem csak most, hanem a jövőben is. 2. Javaslát: Maglódon tiltani mindennemű hulladék kezelését, tárolását ami nem itt helyben keletkezik a gazdasági folyamat során. Indoklás: Maglódon már így is több hulladékkezeléssel foglalkozó cég működik. Azok tevékenysége még kontrollálható és viselhető a városra nézve. Főépítész asszony mondta tegyünk javaslatot arra nézve, hogyan zárhatjuk ki Maglódon az ESDWORK Hungary kft és ahhoz hasonló üzemek működésének lehetőségét. 3. Javaslát: - Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a logisztikai, raktározás és előállítás (ipari vagy gyártó tevékenység, GKSZ, GA, GIP) megengedett, ott a építési-bontási hulladékok, törmelék (pl: beton, téгла, cserép, kerámia, kövek, murva stb..), és földdepónia, csak az adott ingatlanra engedélyezett építéssel összefüggésben helyezhető el, de legfeljebb az építési engedély érvényességének ideje alatt. - 2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény 2025. július 1-jén használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építésetiműszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való engedély- vagy bejelentésköteles eltérés esetén az eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit – a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról - 136. § (1)–(3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – alkalmazni kell. Indokolás: Az elmúlt évek gyakorlata azt mutatja, hogy számos gazdasági területen az építési tevékenységtől függetlenül, huzamos időn keresztül nagy mennyiségű földdepónia és egyéb anyag kerül tárolásra. Ezért a módosítás célja, hogy az ipari, gazdasági és logisztikai övezetekben az építési-bontási hulladékok, inert anyagok és földdepóniák elhelyezése kizárólag az adott ingatlanon engedélyezett építési tevékenységhez kapcsolódhasson, és csak az építési engedély vagy egyszerű bejelentés hatályának időtartama alatt legyen megengedett. A szabályozás célja a gazdasági területek rendeltetésszerű használatának biztosítása, a jogellenes depóniák kialakulásának megelőzése, valamint a településképp és a környezet védelme. A javaslat az AKKU STOP HÉSZ-módosítási javaslatcsomag részét képezte, amely 2025. október 23-án került megküldésre a Polgármesteri Hivatal részére. (Ezen javaslati rész alapja az érvényben lévő Fót Helyi Építési Szabályzata)	A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: A rendelettervezet (tehát a tényleges szabályozási eszköz, a majdani jogszabály) nem tartalmazza egyik szót sem. Az alátámasztó és megalapozó munkarész említi 3 alkalommal: ebből 2 a 314/2005. (XII. 20.) Korm. rendeletből való idézet, melynek szóhasználatán nem tudunk változtatni. Az alátámasztó és megalapozó munkarész 7. oldalán a Bevezető részben a tervezési feladat ismertetésénél 1 alkalommal fordul elő az <i>akkumulátorgyártás</i> szó, mert a 39/2025. (IV.10.) Kt. határozat szövege is ezt tartalmazza: „Maglód Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy megindítja a Helyi Építési Szabályzat módosításának eljárását annak érdekében, hogy az akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenysége kizárásra kerüljön a város területén.” E határozat meghozatalára vonatkozó előterjesztést Kerek Tibor önkormányzati képviselő szövegezte meg és nyújtotta be a Képviselő-testületnek. Ezen túlmenően véleményünk szerint az „akkumulátoripar” olyan szerteágazó tevékenységi kört jelöl, mely pontosan, egzakt módon nem körülhatárolható, ami pedig a fogalom jogszabályi alkalmazásának előfeltétele és alapvető követelménye lenne.
02	Élhető Maglódért Egyesület (ÉME)		A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: Jelen HÉSZ módosítást elindító képviselő-testületi határozatok szerint ezen eljárásnak nem része az ilyen jellegű módosítás, a tervezési feladatnak nem része. Ilyen jellegű javaslatot majd a készülő új településterv készítése során lehet mérlegelni.
I/57-56/2026	szó szerint megegyezik a Szarvas Tamás által benyújtott véleménnyel		A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: Jelen HÉSZ módosítást elindító képviselő-testületi határozatok szerint ezen eljárásnak nem része az ilyen jellegű módosítás, a tervezési feladatnak nem része. A 2025. 10. 23-i levél is az ún. Akku-stop-ra vonatkozó javaslatokon túli „További HÉSZ javaslatok” megjelöléssel illeti e javaslatot. A helyi rendeletalkotás során vizsgálni szükséges, hogy a javaslatban szereplő földdepónia hulladék-e, ha igen, akkor építési-bontási hulladék-e? Vagy esetleg árucikk? A kivitelezés során keletkező építési-bontási hulladék esetében a javaslat szerinti tárgykörre vonatkozóan a helyi önkormányzatnak rendelet-alkotási jogosultsága (különösen nem a HÉSZ-ben) nincs, mert az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet szabályozza e kérdéskört. E szerint: „10. § (1) Az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építetű köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot. (3) Az (1) bekezdés szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építetű köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat.” Ezen túlmenően: A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerint: „66. § [Az építetű] (4) Az építetű és a kivitelező együttesen felel azért, hogy az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során képződött építési-bontási hulladékot – az e törvény végrehajtására kiadott, az építési-bontási hulladékkal kapcsolatos hulladékgazdálkodási tevékenységek részletes szabályairól szóló rendeletben meghatározott módon – elkülönítetten gyűjtse, elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotnak megfelelően kialakítsa, a környezetben okozott károkat megszüntesse.”
I/57-57/2026			Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint: „38. § (2) A használatbavételi engedélyt megadó határozat tájékoztatást tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a) az építetű az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően, a használatbavételi engedély kézhezvételét követő harminc napon belül, de legkésőbb a kikötések teljesítésekor – az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék képződése esetén – köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen képződött hulladékról az előírt építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, amelyet a területi hulladékgazdálkodási hatósághoz kell benyújtania...” Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet szerint: 3. § (2) A kivitelezési szerződés tartalmazza h) az építőipari kivitelezés során képződő építési-bontási hulladékok – engedéllyel rendelkező kezelőhöz történő – elszállíttására (elszállíttatására) kötelezett megnevezését,

4. melléklet

Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
02	4. Javaslat: Az AKKU STOP HÉSZ módosítást célszerű lenne a jelenlegi HÉSZ-módosítási csomagból kiemelni, és önálló eljárás keretében kezelni. Indokolás: Amennyiben a jelenlegi HÉSZ-módosítási csomag bármely eleme az eljárás során elakad, módosításra szorul vagy egyéb okból késedelmet szenved, úgy az a teljes módosítási csomag elfogadását is késleltetheti. Az AKKU STOP HÉSZ módosítás kiemelt jelentőségű a lakosság egészségének, biztonságának és a környezet védelmének szempontjából, ezért indokolt annak külön eljárásban történő, mielőbbi elfogadása, függetlenül a csomag többi módosításának előrehaladásától.	12. § (2) A vállalkozó kivitelező feladata a Méptv.-ben foglaltakon túlmenően 3. az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyiségének és típusának folyamatos vezetése az e-építési naplóban, valamint az építetető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló miniszteri rendeletben előírt küszöbértéket, 13. § (3) A felelős műszaki vezető feladata a Méptv.-ben foglaltakon túlmenően: i) az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor, az építési napló alapján az 5. melléklet szerinti építési-bontási hulladék nyilvántartó lap kitöltése és az építetetőnek történő átadása, n) az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyiségének naprakész vezetése és az építetető értesítése az e-építési naplóban eseti bejegyzéssel, ha az építési-bontási hulladék mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló jogszabályban előírt küszöbértéket, 14. § Az építőipari kivitelezési tevékenység befejezését, valamint az építész tervező, a „rehabilitációs környezettervezés területén gyakorlott” címmel rendelkező szakmagyakorló és a felelős műszaki vezető e rendelet szerinti nyilatkozatának beszerzését követően a fővállalkozó kivitelező az e-építési napló összesítő lapján arról nyilatkozik, hogy g) az építési munkaterületen képződött építési-bontási hulladék mennyisége elérte-e a jogszabályban előírt mennyiségi küszöbértéket, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kezelték és az építőipari kivitelezési tevékenység befejezésekor az építési munkaterületről a külön jogszabályban foglaltak szerint elszállították, 33. § (1) A műszaki átadás-átvételi eljáráson felmerült és jegyzőkönyvbe vett hibák, hiányosságok kijavítását, a teljesítésigazolás kiadását, továbbá a teljesítésigazolás alapján kiállított számla ellenértékének kézhezvételét követően a fővállalkozó kivitelező átadja az építetetőnek az építési munkaterületet, továbbá átadja a) az építési-bontási hulladék tárolására, elszállítására vonatkozó, 5. mellékletnek megfelelő tartalmú építési-bontási hulladék-nyilvántartó lapot, Amennyiben az hulladék, de nem a kivitelezés során keletkezett építési-bontási hulladék, úgy a hulladékgazdálkodásra vonatkozó országos jogszabályokat kell az illetékes hatóságoknak betartatni. Emellett Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 3/2015 (II.16.) önkormányzati rendelet tartalmazza: „6. § (1) A közösségi együttélés alapvető szabályait sértő magatartást követ el az, aki a) az általa használt, illetve tulajdonát képező ingatlant hosszú időn keresztül nem műveli meg, nem tartja rendben és a gyomtól, gasztól hatósági felszólítás után sem tisztítja meg, továbbá az a használó vagy tulajdonos, aki belterületi ingatlanán hulladék tárolásával a rovarok, rágcsálók elszaporodását elősegíti;” A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> A benyújtott vélemény nem a rendelettervezetre vagy a véleményezhető dokumentáció tartalmára vonatkozik, ezért az nem felel meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ (2) bekezdésének: „65. § (2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A <u>partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki</u> , a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.” A jelenlegi módosítási csomagban vélhetően az ún. AKKU-Stop témakör az, ami az egyeztetési eljárás során esetleg az államigazgatási szerveknél gondot okozhat. A csomag többi része olyan tervezési feladat, ami várhatóan nem ütközik különösebb akadályba az egyeztetési eljárás során. Így inkább annak lehet reális esélye, hogy ez az AKKU-stop feladat az, ami a csomag többi részét késleltetheti. Amennyiben esetleg mégis úgy döntene a Képviselő-testület, hogy e feladatot külön, önálló módosítási eljárás keretében kívánja lefolytatni, úgy a teljes folyamatot előlről kellene kezdeni: a jogszabályban előírt taralmú képviselő-testületi határozatokat meghozni, az egész egyeztetési eljárást előlről kezdeni, mely bizonyosan több hónapos késlekedést okozna. Egyebekben az önálló eljárásban történő véleményezés a partnerek számára semmiféle többlet jogokkal, lehetőséggel nem járna, ugyanezt az eljárásrendet kellene követni.
Élhető Maglódért Egyesület (ÉME)		A javaslatot nem fogadjuk el. <u>Indokolás:</u> Jelen HÉSZ módosítást elindító képviselő-testületi határozatok szerint ezen eljárásnak nem része az ilyen jellegű módosítás, a tervezési feladatnak nem része. Ilyen jellegű javaslatot majd a készülő új településterv készítése során lehet mérlegelni. Egyebekben a javaslat nem a rendelettervezet Gksz övezetekre vonatkozó szövegével kapcsolatban nyújtott be javaslatot, hanem a HÉSZ még jelenleg hatályos szövegén javasol módosítást.
I/57-56/2026		A Gksz területek esetében a TÉKA 21.§ (1) bekezdése jelenleg kötelezően alkalmazandó, ami az „építmények” szót használja. A javasolt módosítás nem indokolt, mert annak esetleges elfogadása esetén is a TÉKA előírását (tehát az „építmény” szót) kell alkalmazni.
szó szerint megegyezik a Szarvas Tamás által benyújtott véleménnyel		21. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. 136.§ (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően a) indul a hatósági eljárás, ... e) kezdik meg a területhasználatot,
I/57-57/2026		
	Gá és Gksz építési övezet HÉSZ-módosításhoz	
	Hatályos: „Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete 41. Kereskedelemi, szolgáltató (Gksz jelű) területek általános előírásai 41. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló termelő, gyártó gazdasági tevékenységi célú építmények elhelyezésére szolgál.” 5. Javaslat: A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős zavaró hatást nem gyakorló termelő, gyártó gazdasági tevékenységi célú építmények (helyette: épületek) elhelyezésére szolgál. Magyarázat: Épület: olyan építmény, amely jellemzően emberek tartózkodására szolgál, és legalább részben zárt térrel rendelkezik. ☐ Építmény: tágabb fogalom, amely az épületeken kívül más műszaki létesítményeket is magában foglal, pl: - telephelyeken támfalak, - helyhez kötött gépek épített alapjai pl: betondaráló, - silók - stb...	

4. melléklet

Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
02 Élhető Maglódért Egyesület (ÉME) I/57-56/2026 szó szerint megegyezik a Szarvas Tamás által benyújtott véleménnyel I/57-57/2026	<i>Hatályos:</i> „Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete 44/A. § (1) Az általános gazdasági építési övezet elsősorban gazdasági, raktározási, logisztikai, valamint a környezetre jelentős környezeti hatást nem gyakorló ipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.” 6. Javaslát: (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. Indokolás: „280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 136. § (1) b) az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,” Kiss Gabriella főépítész asszony: „... a 2025. 01. 01-én hatályba lépett, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) átmeneti rendelkezései (136.§ (1) b) és (2)) alapján az építési hely meghatározása, és a hatsokért szabályai tekintetében a HESZ-szel együtt még főszabályként az OTEK 2021. 07. 15-én hatályos szövege alkalmazandó...” 7. Javaslát: TÉKA alapján: - A GKSZ építési övezetben: Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki. - A GÁ építési övezetben: Az általános gazdasági területen nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.	az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a <u>21. § (1), (4)–(6) bekezdését</u>, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a <u>helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.</u> A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: Jelen HÉSZ módosítást elindító képviselő-testületi határozatok szerint ezen eljárásnak nem része az ilyen jellegű módosítás (az övezetben elhelyezhető rendeltetések teljes felülvizsgálata), a tervezési feladatnak nem része. Ilyen jellegű javaslatot majd a készülő új településterv készítése során lehet mérlegelni. Egyebekben a javaslat nem a rendelettervezet Gá övezetekre vonatkozó szövegével kapcsolatban nyújtott be javaslatot, hanem a HÉSZ még jelenleg hatályos szövegén javasol módosítást. Egyebekben a javasolt módosítás a szabályozás tartalmában érdemi változást nem okozna, így indokolatlan. A javaslat intézkedést nem igényel. Indokolás: Az észrevétel pontosan nem jelöli meg a kifogásolt rendelkezést, illetve hogy a rendelettervezet szövegében hol javasolna módosítást, így az nehezen értelmezhető. A Gksz területek esetében a TÉKA 21.§ (4) bekezdése jelenleg kötelezően alkalmazandó, ami szerint: „21.§ (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.” Ezzel álláspontunk szerint nem ellentétes a HÉSZ tervezett szövege, mert ez eddigi „lakások” szót cseréljük „egy szolgálati lakás”-ra. De ha esetleg az lenne, akkor is a TÉKA előírását kell alkalmazni. Gá területek esetében a TÉKA 22.§ (5) bekezdése jelenleg kötelezően alkalmazandó, ami szerint: „(5) Az általános gazdasági területen <u>nem helyezhető el védőtávolságot igénylő</u> ipari rendeltetésű építmény.” A HÉSZ tervezett 44/A.§-a szerint: „(2) A Gá építési övezetben <u>elhelyezhető</u>, környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetések: a) raktározási és logisztikai, b) <u>védőtávolságot nem igénylő</u> ipari és gazdasági” A két rendelkezés álláspontunk szerint nem ellentétes egymással, csak ugyanazt a szabályozási tartalmat ellentétes előjelű szóhasználatlal éri el. De ha esetleg az lenne, akkor is a TÉKA előírását kell alkalmazni. 136.§ (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően a) indul a hatósági eljárás, ... e) kezdik meg a területhasználatot, az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a <u>21. § (1), (4)–(6) bekezdését</u>, a <u>22. § (4)–(6) bekezdését</u>, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a <u>helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.</u>

4. melléklet

Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
02	Ecseri út 722/7 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó HÉSZ-módosításhoz Az Ecseri út 722/7 hrsz.-ú ingatlanon található egy olyan melléképület, amely engedély nélküli funkcióváltáson és építési átalakításon esett át. A rendelkezésre álló nyilvános (Google) felvételek alapján megállapítható, hogy az épület az elmúlt tíz évben belül olyan mértékű átalakításon ment keresztül, amely építésügyi engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységnek minősülhet 8. Javaslát: A HÉSZ módosítás feltétele a következő legyen: - a melléképület 10 évvel ezelőtti állapotának visszaállítása. A jogtalan építési tevékenység miatt a Hivatal haladéktalanul járjon el, a jogszabályok és a rendeletek mindenkre egyformán vonatkozzanak. (Google fotók) Indokolás: A hátsókertben elhelyezett melléképület jogszerűsége A melléképület elhelyezése több szempontból sem felel meg a hatályos előírásoknak. HÉSZ 25. § szerint A (9) Építési övezetekben melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve b) Lk építési övezetben meglévő főépület használatához utólagosan épülő „egyéb tároló épület” hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méterre, Kiss Gabriella főépítész I/515-4/2026 határozata alapján, az ő olvasatában a HÉSZ előírásai a következők figyelembevételével értelmezendők: ” (9) Építési övezetekben melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a) a közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály tároló, b) Lk építési övezetben meglévő főépület használatához utólagosan épülő, „egyéb taroló épület” hátsókerti telekhatártól számított 1,0 méterre, c) Gksz és Gip-e és Ga jelű építési övezetekben porta épület előkertben történő telepítésének eseteit. (11) A kiegészítő rendeltetésű építményt és melléképítményt az Lk, Lke, Lf és Vt építési övezetekben: a) oldalhatáron állé beépítés esetén, a főépítménnyel azonos oldalhatárra, kell elhelyezni. 26. § (1) Épületet elhelyezni a Szabályozási Tervlapon ábrázolt építési helyen belül vagy a jelen rendelet és a vonatkozó jogszabályok együttes figyelembevételével meghatározott építési helyen belül szabad. A Szabályozási Tervlapon ábrázolt „javasolt telekhatár”-okhoz rendelt kötelező építési helyek határvonalai megvaltoztathat6k a tényleges telekalakítási vázrajz szerinti telekhatárokhoz igazítottan. (2) Eltérő rendelkezés hiányában az építési határvonal meghatározása az Lk, Lke, Lf és Vt építési övezetekben a) oldalhatáros és szabadonálló beépítési mód esetén az előkert 4,0 méter . aa) magánút kialakításával saroktelek pozícióba kerülő építési telek magánút felőli előkerti mérete 0,00 méter. ab) Magánúttal feltárt építési telek beépítése esetén az előkert a magánút felől értelmezendő. b) oldalhatáros beépítési mód esetén az oldalkert az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékével megegyező méret, kivétel a ba), bb) alpont eseteit: ba) a kialakult, 14,0 méternél keskenyebb szélességi építési telken az oldalkert 3,0 méter ; bb) a 18 méter széles vagy azt meghaladó szélességű telek esetén az oldalkert 6 méter , bc) A nem oldalkerti telekhatártól az épület homlokzati síkját maximum 1,5 méterre lehet telepíteni (csurgó-távolság), bd) sarokteleknél a telepítési távolságok betartásával szabadon álló beépítés megengedett. c) szabadonálló beépítési mód esetén az oldalkert a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 méter . d) fekvő telek esetén a beépítési mód az építési övezetben megengedettől eltérően szabadonálló is lehet a telepítési távolságok betartásával, ahol: da) az előkert 0,0 méter és az épület homlokzati síkja az előkerti határvonaltól maximum 3,0 méterre helyezhető el, db) a hátsókért az építési övezetben meghatározott épületmagasság értékének fele. Egyéb esetekben az elő-, oldal-, és hátsókert nagyságát az OTEK előírásai alapján kell meghatározni. 35. A kertvárosias (Lke jelű) lakóterület általános előírásai 35.§ (3) A Lke építési övezeteiben nem elhelyezhet6 kiegészítő rendeltetésű épületek a) 2. számú melléklet 10./c) és d) pontjában foglaltak. b) újonnan beépülő telek esetén kiegészítő rendeltetésű épület nem helyezhető el. A taroló funkciók helybiztosításáról főépületen belül kell gondoskodni.” a 2025. 01. 01-én hatályba lépett, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TEKA) átmeneti rendelkezései (136.§ (1) b) és (2)) alapján az építési hely meghatározása, és a hatsokért szabályai tekintetében a HESZ-szel együtt még főszabályként az OTEK 2021. 07. 15-én hatályos szövege alkalmazandó, valamint a TEKA 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdései. Ennek megfelelően a hátsókert méretét az OTEK álbbsi előírásai határozzák meg: »35. § (4) A hatsokért legkisebb mélységét a helyi építési szabályzat állapítja meg, ha a szabályzat erről nem rendelkezik, akkor az a kialakult állapotnak megfelelő, ennek hiányában nem lehet kisebb: - sem 6,0 m-nél, - sem az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.”	A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: A benyújtott vélemény nem a rendelettervezetre vagy a véleményezhető dokumentáció tartalmára vonatkozik, ezért az nem felel meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ (2) bekezdésének: „65. § (2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.” A HÉSZ módosítása a folyamat jelenlegi szakaszában már feltételhez nem köthető. Az ingatlantulajdonos által készítettett telepítési tanulmányterv képviselő-testületi elfogadása és az azt megelőző partnerségi egyeztetése során nem merült fel ilyen igény, illetve nem született ilyen tartalmú döntés. Ennek megfelelően kötötte meg az Önkormányzat az ingatlantulajdonossal a településrendezési szerződést, mely alapvetően a jelenlegi tervezetnek megfelelő HÉSZ módosítását támogatta. A benyújtott vélemény hosszasan taglalja az építési hely, és a hátsókert szabályait, mely alapján megállapítja, hogy a hátsókertben, építési helyen kívül áll egy szabálytalan melléképület. E tényt a településrendezési eljárás során senki nem vitatta. Ugyanakkor az ezzel kapcsolatos hatósági intézkedés lehetősége, a hatósági hatáskor az illetékes építésügyi hatóságnál van.

4. melléklet

Beküldő, ikt. sz.		A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
02	Élhető Maglódért Egyesület (ÉME)	A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján: »83. § [Kialakult állapothoz való illeszkedés] (1) Ha egy adott, építési vagy egyéb tevékenységgel már érintett területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat — vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljes körűen -, a hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött tevékenységet végezni — az e törvényben és a végrehajtására kiadott kormányrendeletekben foglaltakkal összhangban — csak akkor lehet, ha az építési vagy egyéb tevékenység során figyelembe veszik a telektömbön belüli kialakult állapotot vagy a szomszédos telkek beépítési jellemzőit. (2) Az (1) bekezdésben foglalt esetben a tervezett építmény építészeti-műszaki dokumentációjában igazolni kell a tervezett építménynek a fekvése szerinti telektömb vagy a szomszédos telkek kialakult állapotéhoz történő illeszkedését. Az illeszkedésnél a tervezett építmény építési engedély iránti kérelmének vagy egyszeri bejelentésének benyújtása időpontjában hatályos állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adatait kell figyelembe venni.” Az illeszkedés szabályai nem igazolják a 0,0 m-es hátsókerthi méretet. Ezek alapján megállapítható, hogy- túl azon, hogy a partnerségi egyeztetésre bocsájtott HÉSZ módosítási javaslat nem próbálta igazolni a hátsókerthben telepített melléképület helyének jogosságát, mely melléképület a Google fotók által bizonyíthatóan, kevesebb, mint 10 éven belül engedélyhez kötött átalakításon és funkcióváltáson esett át, főépítési hozzájárulás nélkül. 9. Javaslat: - Előírás az utcafronti terep (Ecser felőli gépkocsi behajtó) visszaállítása, az utcai járda folytonosságának biztosítása érdekében. - A kötelező parkolóhelyek 100%-át telken belül kell kialakítani, közterületi parkoló kialakítása ne legyen megengedett. Indokolás: A gyalogos közlekedés az ingatlan előtt nem biztosított, a járda az Ecser felőli nagykapunál megszakad, és komoly szintkülönbséggel, az akadálymentes közlekedést lehetetlenné tévő módon van kialakítva egy szükségtelen gépkocsi behajtó. (Google fotók) Így a szükséges parkolók 20%-ának közterületen való kiépítése baleset forrása lehet, így nem javasolt!	A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: Ugyanezen észrevételeket már benyújtották a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése során is, melyre adott választ a Képviselő-testület 53/2026. (IV. 23.) Kt. sz. határozatával elfogadott. A településrendezési szerződést ennek alapján kötötték meg a felek és jelen véleményezés tárgyát képező dokumentáció is ennek megfelelően készült el. Az akkor elfogadott választ csak megismételni tudjuk: „Az útsatlakozások létesítéséhez a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges, így a Magyar Közút NZrt. jogosult annak vizsgálata, hogy e két útsatlakozás (kapubehajtó) szakszerűen és a megfelelő engedélyk, hozzájárulások birtokában készült-e. Felhívom a figyelmet, hogy a kapubehajtók szinte változatlan formában legalább 15 éve ott vannak. A TTT javaslata úgy szól, hogy „a rendeltetéshez tartozó parkolószámnak legalább 80%-át kell telken belül biztosítani, míg a fennmaradó 20% az utcafronti telekhatár közterületi szakaszán is kialakítható a gyalogos közlekedés egyidejű biztosítása mellett.” Ennek megvalósítása -amennyiben ezzel a lehetőséggel az építető élni kíván- szintén a fennmaradási engedély megszerzésének feltétele lesz. A korábban településképi véleményezésre benyújtott tervdokumentáció szerint az épületben összesen 12 db egység található összesen 16 szobával és 28 ágygal. A tervek elkészülte óta hatályba lépett TÉKA kötelezően alkalmazandó szabályai közé tartozik az elhelyezendő személygépkocsikra vonatkozó rendelkezés is, mely jelentős könnyítést tartalmaz a korábbi OTÉK szabályozáshoz képest (1 helyett 2 vendégszobaként kell egy parkolóhelyet biztosítani). A fennmaradási engedélyezés során az építető felelőssége lesz, hogy az előírások szerinti számú és kialakítású parkolóhelyet biztosítsa, melyet az engedélyezési eljárás során az illetékes szakhatóság bizonyára vizsgálni fog. A jogszabályok lehetőséget adnak a parkolóhelyek egy részének közterületen történő elhelyezésére, melynek jogszerű megvalósítása csak a Magyar Közút NZrt. hozzájárulásával, valamint az útügyi hatóság engedélyével történhet. A fennmaradási engedélyhez is szükséges beszerezni a Magyar Közút NZrt. hozzájárulását. Ennek során a kellő szakértelem birtokában a közútkezelő és az útügyi hatóság minden bizonnyal az összes körülmény figyelembevételével fog döntést hozni a létesítmény engedélyezésével kapcsolatban.” A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: Ugyanezen észrevételeket már benyújtották a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése során is, melyre adott választ a Képviselő-testület 53/2026. (IV. 23.) Kt. sz. határozatával elfogadott. A településrendezési szerződést ennek alapján kötötték meg a felek és jelen véleményezés tárgyát képező dokumentáció is ennek megfelelően készült el. Az akkor elfogadott választ csak megismételni tudjuk: „A tervezett HÉSZ módosítás kizárólag erre az egy telekre terjed ki, így a telekre előírt min. zöldfelület nagyságának csökkentése érdemben nem befolyásolja a település zöldfelületi rendszerét. A HÉSZ módosítás után lefolytatandó fennmaradási engedélyezési eljárás során az eljáró hatóságnak meg kell követelnie a HÉSZ-ben előírt min. zöldfelület kialakítását, enélkül a fennmaradási engedély nem adható ki. Így a jelenlegi állapotnál, amikor valóban szinte nincs zöldfelület a telken, legalább a tervezett 20%-nyi zöldfelületnek meg kell valósulnia.”
03	Dr. Bartos Nóra Zsófia	A fent hivatkozott iktatószámú megkeresésüket köszönettel megkaptam. Olvasatom alapján az a meglátásom, hogy a módosítás közvetett módon törekszik azon gyakorlat meghiúsítására, amelyet olaj-és energiacégek Maglódon és térségében az elmúlt kb 15 évben időszakonként követtek, miszerint bizonyos telkeket, illetve azok részét kisajátítási eljárás keretében, az érintett telektulajdonosok kártalanítása mellett az adott társaságok saját használatra megszerezték. Tisztelettel kérem, hogy tájékoztassanak azoknak a hatástanulmányoknak az eredményéről, amelyek alapján a fent említett eljárások keretében kisajátított földterületek, és azt követően az olaj-és energiacégek általi használatuk Maglód és lakosai számára hátrányos helyzetet teremtettek, akár egészségügyi, akár környezetvédelmi, vagy településfejlesztési okokból. Amennyiben a fent leírt gyakorlat Maglód és lakosai számára igazolhatóan hátrányos helyzetet idézett elő, úgy a módosításba beleyugszom és további megjegyzést ahhoz nem kívánok fűzni. Ellenkező esetben tisztelettel kérem, hogy tegyék lehetővé a betekintést az önkormányzati határozat indoklási részébe, amelyből a módosítás kézzelfogható okai megismerhetők.	A javaslat intézkedést nem igényel. Indokolás: A benyújtott vélemény nem a rendelettervezetre vagy a véleményezhető dokumentáció tartalmára vonatkozik, ezért az nem felel meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ (2) bekezdésének: „65. § (2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A <u>partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki</u>, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indoklással támasztja alá.”

4. melléklet

Beküldő, ikt. sz.	A vélemény lényege, javaslata	Véleményre adott válasz tervezete
04 Wodianer Kereskedelmi Ipari Park Kft. I/57-59/2026	A Wodianer Kereskedelmi Ipari Park Kft., mint a maglódi 089/36, 089/42, 089/52 és 089/98 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosa képviseletében először is szeretném kifejezni köszönetünket, miszerint- annak ellenére, hogy nem kötelező tárgyi eljárásban közvetlenül kiértékelni a tulajdonosokat- Önök ezt mégis megtették. Áttekintettük a kifüggesztett anyagot, és arra a megállapításra jutottunk, hogy a HÉSZ módosítás kizárólag az akkumulátorgyártás és -feldolgozás tevékenységet korlátozza az ingatlanjainkra vonatkozó, Gksz – gazdasági, kereskedelmi- szolgáltató jelű övezetekben. Ezzel a módosítással egyet tudunk érteni, elfogadjuk. A HÉSZ 41.§ (2) b) pontjában jelölt, szolgálati lakásokra vonatkozó módosítást -mivel azt semmi sem indokolja- nem kérjük, ezt a módosítást nem tudjuk elfogadni. Kérjük továbbá, hogy ha készül Maglód Településterve, a partnerségi listába már előzetesen legyenek kedvesek szerepeltetni, és a tervezés fázisairól, véleményezhető dokumentációk keletkezéséről értesíteni szíveskedjenek.	A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: A Gksz övezetekben a TÉKA alábbi 21.§ (4) bekezdése a 136.§ (2) bekezdés alapján kötelezően alkalmazandó- a HÉSZ ezzel történő összehangolása nélkül is. 21.§ (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki. 136.§ (2) Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően a) indul a hatósági eljárás, ... e) kezdik meg a területhasználatot, az 1. §-t, a 2. §-t, a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) és (10) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (1), (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 29. § (4)–(13) bekezdését, a 34. § (6)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 44. §-t, a 47. § (5), (5a), (8) és (9) bekezdését, a 48. §-t, az 50–52. §-t, az 59. §-t, a 60. §-t, a 67. §-t, a VI–XI. Fejezetet, a 3–7. mellékletet, a felsoroltakkal összefüggésben az 5. § és a 2. melléklet érintett rendelkezéseit, a 34. § (6)–(12) bekezdésével, a 35. §-sal és 36. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat 12–14. sorának rendelkezéseit, valamint az 51. §-sal összefüggésben az 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat legkisebb zöldfelületre vonatkozó rendelkezéseit a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.
05 HelloParks Partnership C.V. Magyarországi Fióktelepe I/57-60/2026	Ezúton jelezzük, hogy a tervezett szabályozási módosítást jelen formájában nem támogatjuk, és határozottan nem értünk egyet azzal, hogy a levelükben leírt tevékenységek valóban jelentős környezeti terhelést és potenciális veszélyt jelentene. Álláspontunk szerint a tervezet több ponton olyan mértékű és olyan irányú korlátozásokat vezetne be, amelyek nem csupán a valóban kockázatos ipari tevékenységeket érintenék, hanem olyan, jelenleg jogszerűen működő társaságok, akik tevékenységét ezen tervezet hátrányosan érintené. A tervezet elfogadása és hatályba léptetése esetén álláspontunk szerint felmerülne egyes jogaink sérelme, melyre tekintettel ezúton jelezzük, hogy szükség esetén kártalanítási igényünket jogi úton fogjuk érvényesíteni. A fent előadottak mellett szeretnénk hangsúlyozni, hogy támogatjuk a lakosság és a környezet védelmét szolgáló, arányos és jogilag pontos szabályozási célokat. Ugyanakkor álláspontunk szerint a szabályozásnak kizárólag a bizonyítottan magas környezeti és biztonsági kockázatot jelentő tevékenységekre kell irányulnia, a jogszerűen működő, alacsony kockázatú ipari és szolgáltatási tevékenységek indokolatlan korlátozása nélkül. Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tervezet további egyeztetése során a jogbiztonság, a normavilágosság és az arányosság alkotmányos követelményeit kiemelten vegyék figyelembe. Amennyiben szükségesnek tartják állunk rendelkezésre további szakmai egyeztetés érdekében.	A javaslatot nem fogadjuk el. Indokolás: A benyújtott vélemény nem tartalmaz érdemi javaslatot, és nem fogalmaz meg pontos kifogásokat a rendelttervezet szövegében, csak általános jellegű ellenérzését fejezi ki, ezért az nem felel meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65.§ (2) bekezdésének: „65. § (2) A partner a közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, <u>és tesz a módosításra javaslatot</u>. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokollással támasztja alá.” Az álláspontok egyeztetés érdekében 2026. július 14-én személyes egyeztetést is tartottunk a cég képviselőivel, melynek emlékeztetője az előterjesztés 3. melléklete. Ezen kértük, hogy augusztus elejéig küldjék meg pontos, szövegszerű módosítási javaslatukat, mely nem történt meg. Fontos kiemelni, hogy a HÉSZ-nek az ingatlantulajdonos számára hátrányos módosítása következtében az önkormányzatot terhelő kártalanítás alapja az ingatlan értékében bekövetkezett esetleges értékcsökkenés, nem pedig az elmaradt üzleti haszon: Méptv. 90.§ (2): „A kártalanítás összege az ingatlannak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbözet.” Az önkormányzat álláspontja szerint a HÉSZ tárgyi módosításával a raktározási lehetőségeknek csak egy olyan kis szelete lenne korlátozva a jövőben, ami az ingatlan értékében kimutatható csökkenést nem eredményez, hiszen az számtalan más anyag/termék tárolására a továbbiakban is alkalmas lesz.
06 Fonyó Hajnalka I/57-62/2026	Ezúton nyilatkozom, hogy a Maglód Város Önkormányzata és a Képviselő-testülete szakmai véleményében megbízom, az abban foglaltakkal egyetértek, és támogatom a partnerségi egyeztetés keretében kezdeményezett szabályozási szigorítást. Álláspontom szerint indokolt a környezetkárosító hatással járó, különösen az akkumulátoripari és az ahhoz kapcsolódó tevékenységeket végző üzemek létesítésének szigorúbb szabályozása, mivel ez hozzájárul a lakosság egészségének, a természeti környezetnek és a település hosszú távú életképességének megőrzéséhez. Bízom abban, hogy az önkormányzat döntéseit a szakmai szempontok és a helyi közösség érdekei egyaránt megalapozzák.	A javaslat intézkedést nem igényel.



Maglód Város Önkormányzata Képviselő-testületének _/2026. (_ . _) önkormányzati rendelete

Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a felmerült változtatási igények átvezetése, egyes ingatlanok beépítési szabályainak változtatása, valamint a város környezetének megóvása érdekében módosítja Maglód Város Helyi Építési Szabályzatát.

[2] Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási- és önkormányzati szervek, valamint a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és a vallási közösségek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 1. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A HÉSZ hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni, valamint ezekre hatósági engedélyt adni, az általános érvényű országos jogszabályok és a helyi vonatkozó egyéb előírások betartása mellett kizárólag a HÉSZ és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.”

2. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településközponti vegyes építési övezeteknek a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásait a 8. melléklet tartalmazza.”

3. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„40/C. Gazdasági területek általános előírásai

40/C. §

(1) Gá, Gksz és Gip-e jelű gazdasági területek építési övezetiben nem végezhetőek az alábbi tevékenységek és nem helyezhetőek el az alábbi tevékenységek céljára szolgáló építmények:

- a) az elektromos energia raktározására szolgáló energiatároló eszköz előállítása, gyártása, összeszerelése, javítása, bontása vagy részegységekre történő szétszerelése,
- b) energiatároló eszköz előállításához felhasználható, vagy felhasznált a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény szerinti veszélyes anyag (a továbbiakban: veszélyes anyag), vagy a felhasználás során más anyaggal veszélyes elegyet képező anyagból készülő alkatrész tárolása,
- c) energiatároló eszközök előállításához, gyártásához, összeszereléséhez vagy javításához felhasználható anódok, katódok, szeparátorok, rézfóliák, savak, lúgok, gélek, oldószeres, cellák, modulok és akkumulátorcsomagok gyártása, előállítása vagy összeállítása, ide nem értve a rézfóliák kizárólag mechanikai úton, hengerléssel történő gyártását amennyiben az nem tekinthető a 2. melléklet 8. pont szerinti tevékenységnek,
- d) energiatároló eszközök tárolása, szétszerelése, bontása, darálása,
- e) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok gyűjtése, kivéve a lakossági hulladékgyűjtő udvar, átvevőhely vagy visszaváltó pont rendeltetésű építményt,
- f) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok tárolása, kivéve a (2) bekezdésben foglaltakat,
- g) az energiatároló eszközökből képződő hulladékok kezelése,
- h) az energiatároló eszköz – a (2) bekezdésben foglalt kivételeken kívüli – tárolása,
- i) energiatároló eszközök előállítása vagy tárolása során keletkező, veszélyes anyaggal vagy veszélyes keverékkel szennyezett hulladék vagy egyéb anyag újrahasznosítása, darálása, tisztítása.

(2) Gá, Gksz és Gip-e jelű gazdasági területek építési övezetiben -az (1) bekezdéstől eltérően- végezhetőek az alábbi tevékenységek és elhelyezhetőek az alábbi tevékenységek céljára szolgáló építmények:

- a) az építmény engedélyezett rendeltetéséhez kapcsolódóan, a rendeltetésnek megfelelő használathoz, működéshez szükséges mennyiségben és módon, ideiglenesen új vagy használt energiatároló eszközök tárolása (így különösen járművek, munkaeszközök, elektronikai eszközök indító- és meghajtóakkumulátorai, valamint háztartási elemek és akkumulátorok), ideértve az épület saját energiaellátását szolgáló helyhez kötött (stacioner) energiatároló rendszert is,
- b) a kereskedelmi rendeltetésű építményekben a végfelhasználók részére történő értékesítés céljából, a végfelhasználók részére történő értékesítéshez szükséges kiskereskedelmi mennyiségben új energiatároló eszközök tárolása,
- c) az a) pontban felsorolt energiatároló eszközök javítása azok megbontása nélkül.”

4. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 43. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az egyéb ipari terület építési övezetei olyan gazdasági célú ipari gyártó, termelő építmények elhelyezésére szolgálnak, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetésű építmények:

- a) mindenfajta, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
- b) igazgatási, egyéb iroda-,
- c) haszonállat tartás és üzemszerű 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.”

5. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 44/A. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az általános gazdasági terület építési övezetei gazdasági, raktározási, logisztikai, valamint a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A Gá építési övezetben elhelyezhető, környezetre jelentős hatást nem gyakorló rendeltetések:

- a) raktározási és logisztikai,
- b) védőtávolságot nem igénylő ipari és gazdasági,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) iroda,
- e) szálláshely-szolgáltató,
- f) üzemanyagtöltő állomás”

6. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet X. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„68/H. Maglódi vasútállomás - városrész területére vonatkozó egyedi előírások

68/H. §

(1) A Vt/9 jelű építési övezetben kizárólag szállás rendeltetés -ide nem értve a munkásszállás rendeltetést- elhelyezése megengedett.

(2) A Vt/9 jelű építési övezetben a rendeltetéshez tartozó parkolószámnak legalább 80%-át kell telken belül biztosítani, míg a fennmaradó 20% a telek homlokvonala előtti közterületszakaszon is kialakítható a gyalogos közlekedés egyidejű biztosítása mellett.”

7. §

(1) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 1. melléklet - Szabályozási tervlapok, jelkulcsa helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet a 2. melléklet szerinti 8. melléklettel egészül ki.

8. §

A Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet

- a) 1. § (1) bekezdésében az „(a továbbiakban: szabályzat)” szövegrész helyébe az „(a továbbiakban: szabályzat vagy HÉSZ)” szöveg,
- b) 39. § (10) bekezdésében az „és Vt/8” szövegrész helyébe a „ , Vt/8 és Vt/9” szöveg,
- c) 41. alcím címében a „Kereskedelemi” szövegrész helyébe a „Kereskedelmi” szöveg,
- d) 41. § (1) bekezdésében a „zavaró” szövegrész helyébe a „kedvezőtlen” szöveg,

- e) 41. § (2) bekezdés nyitó szövegrészében a „kereskedelmi” szövegrész helyébe a „kereskedelmi” szöveg,
 - f) 41. § (2) bekezdés b) pontjában a „lakások” szövegrész helyébe az „egy szolgálati lakás” szöveg,
 - g) 2. mellékletében foglalt táblázat 8 . sor 2. mezőjében a „jelentős zavaró hatás” szövegrész helyébe a „környezetre jelentős hatást vagy környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló tevékenység:” szöveg
- lép.

9. §

Hatályát veszti a Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdésében a „termelő, gyártó” szövegrész.

10. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kérges László polgármester

Dr. Takács Béla jegyző

„1. melléklet

Szabályozási tervlapok, jelkulcs

(A melléklet szövegét a(z) SZT LAYAOUT Ecseri 06.03_tomoritve.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

„8. melléklet a 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelethez

A Vt jelű építési övezetek egyedi előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakíth ató legkisebb telek- szélessége / mélysége	a beépítési mód	a beépítetts ég megenge dett legnagyo bb mértéke	az épületma gasság megenge dett (legkiseb b) legnagyo bb mértéke	a zöldfelüle t legkisebb mértéke	a szintterül eti mutató maximu ma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Vt/1	1500	-	SZ	40	(-) - 7,5	20	-
5	Vt/2	3000	-	SZ	50	(-) - 9,0	30	-
6	Vt/3	3500	-	SZ	40	(-) - 6,5	30	-
7	Vt/4	K	-	SZ	50	(-) - 6,5	20	-
8	Vt/5	900	-	O	60	(-) - 7,5	10	-
9	Vt/6	1000	-	SZ	60	(-) - 10,5	20	1,8
10	Vt/7	3000	-	SZ	40	(-) - 10,5	20	1,2
11	Vt/F	750	-	Z	10	(-) - 7,5	20	-
12	Vt/8	800	-	O	45	(-) - 12,0	35	1,8
13	Vt/9	800	-	SZ	30	(-) - 7,0	20	-

”