



JAVASLAT

POLGÁRMESTERI DÖNTÉSRE

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények
módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény

46. § (4) bekezdése alapján

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
hatáskörében eljárva

Tárgya: A helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása
(Teljes eljárás).

Javaslattevő: dr. Takács Béla aljegyző javaslattevő

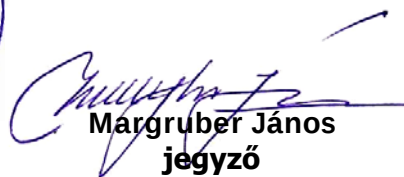
Melléklet: – határozati javaslat (TSZT)
– rendelet-tervezet (HÉSZ)
– Állami Főépítész levele

JEGYZŐI ZÁRADÉK

A javaslatához jogi kifogást nem emelek.

Maglód, 2021. február 10.




Margruber János
jegyző



MAGLÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
ALJEGYZŐJÉTŐL
2234 Maglód, Fő utca 12.

JAVASLAT POLGÁRMESTERI DÖNTÉSRE

a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló
2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján
Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva

Tárgya: A helyi építési szabályzat, valamint a településszerkezeti terv módosítása (Teljes eljárás).

Javaslattevő: dr. Takács Béla aljegyző

Melléklet: – határozati javaslat (TSZT)
– rendelet-tervezet (HÉSZ)
– Állami Főépítész levele

Tisztelt Polgármester Úr!

A mellékelt javaslatok szerint megtárgyalásra és elfogadásra előterjesztem a helyi építési szabályzat, valamint a Településszerkezeti terv módosítására vonatkozó rendelet-tervezetet, határozati javaslatot.

I. INDOKOLÁS

Általános indokolás

Maglód Város Önkormányzatának megbízásából a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. elkészítette a Maglód Város Településrendezési Eszközeinek (Település-szerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) módosítását Maglód több részterületre vonatkozóan.

Az eseti Település-szerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat, valamint Szabályozási terv módosításának célja a település egyes területeinek rendezése, a lakóövezetek telekalakítási paramétereinek aktualizálása, az egyes területek nyomvonalának pontosítása a geodéziailag bemért, meglévő állapot szerint, a különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási lehetősége, illetve a lakóterülettől eltérő sportolási célú területek hasznosítása.

A tervmódosítás nem vesz igénybe újonnan beépítésre szánt területet, de új építési övezetek kerültek meghatározásra úgy mint az **intézményi vegyes terület (Vi)**, és a különleges területek is bővültek, a **K-sp/1, Ksp/2, Ksp/3** jelű, továbbá **Kb-Hr** jelű különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs terület övezetekkel.

A tervmódosítás államigazgatási egyeztetésére, a tárgyi településrendezési eszköz módosításának véleményezésére, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (3) bekezdés és 37. § (1) bekezdés alapján teljes eljárás keretében került sor.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2017. (III.20.) önkormányzati rendelete szerint 2020. március 24-én előzetes tájékoztatási szakaszban megkezdődött, majd 2020. augusztus 31-én folytatódott, és amely a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143/2020. (IV. 22.) Kormányrendelet figyelembe vétele okán 05.08-ig meghosszabbításra került.

A Partnerségi-lakossági egyeztetés keretében 1 db észrevétel érkezett, melyben foglalt kérést a 156/2020. (XI.10.) önkormányzati határozattal az Önkormányzat be is fogadott.

Maglód Város Egyes Részterületeire Vonatkozó Eseti TSZT, HÉSZ Módosítás c. terv államigazgatási szervekkel történő egyeztetési eljárása – Trk 37.§ szerinti teljes eljárás keretében, 2020. március 6 - 2021. február 3 közti időszakban került lefolytatásra, párhuzamosan a fenti partnerségi-lakossági egyeztetéssel.

Az államigazgatási egyeztető szervek részéről beérkezett vélemények alapján összességében elmondható, hogy jogszabályra alapozott kifogásolt emelő vélemény nem érkezett.

Összefoglalva tehát, fentiek szerinti egyeztetések során a tervvel kapcsolatban jogszabályi alapú eltérő vélemény nem érkezett.

Összességében a véleményezési eljárás lezárható azzal, hogy az államigazgatási egyeztetésben részt venni kívánó egyeztető szervek a Trk. 37. § szerinti ún. teljes eljárás véleményezési szakasza során a tervmódosítással szemben jogszabályon alapuló kifogást nem emeltek.

Az egyeztetési eljárás véleményei alapján Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményeket és tervezői válaszokat áttekintette és 156/2020. (XI.10.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy nem volt szükséges egyeztető tárgyalást tartani, azaz a terv egyeztetésének folyamata folytatódhatott a 314/2012. Korm. rendelet 40.§ szerinti záró szakmai vélemény megkérésével.

Az államigazgatási egyeztetések véleményei szerint a rendelet-tervezet szövegének pontosítása megtörtént.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, Váradi Tibor záró szakmai véleményét - amely alapján a tervmódosítás jóváhagyható - 2021. február 3-án kelt levelében (ügyiratszám: PE/AF/00034-3/2021. és Hiv.szám: I/431-27/2020.) megadta, ez a javaslat mellékletét képezi.

Fentiek alapján jelen tervmódosítás határozat- és rendelet-tervezete az állami főépítési szakmai záró vélemény értelmében a Polgármester által jóváhagyható.

A jelen előterjesztésben szereplő határozat és rendelet-tervezet elfogadását követő 15 napon belül az elfogadott, hitelesített rendeletet meg kell küldeni az államigazgatásban résztvevő szerveknek, illetve a helyben szokásos módon közzé kell tenni. A Polgármester elfogadott rendelet leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léphet hatályba, ez praktikusán a kihirdetéstől számított 30 napot jelent.

A rendeletalkotáson túl önkormányzati határozat elfogadása is szükséges, hogy a módosítások a Településszerkezeti Tervben is átvezetésre kerüljenek.

Az önkormányzati határozat és rendelet tervezete, annak a mellékletei a javaslat mellékletben találhatóak.

Részletes indokolás

A fentiek alapján a részletes teljes indokolást a rendelet-tervezethez – csak úgy mint az összes Szabályozási terv módosítása esetében – ezúttal is mellőzzük. A rendelet-tervezetről, az abban foglalt településfejlesztési elvekről, irányokról mind a Képviselő-testület, mind a szakbizottság már tárgyal, vagy tájékoztatva lett. Az előzményeket tekintve feleslegesnek tartottuk, hogy egy ismert szabályozást ismertessünk részletesen.

II. ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A Jat. 17. §-a alapján előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit.

Hatásvizsgálati lap

1. Társadalmi hatások

A termódosítás készítésének célja a település egyes területeinek rendezése, a lakóövezetek telekalakítási paramétereinek aktualizálása, az egyes területek nyomvonalának pontosítása a geodéziailag bemért, meglévő állapot szerint, a különleges beépítésre nem szánt területek területfelhasználási lehetősége, illetve a lakóterülettől eltérő sportolási célú területek hasznosítása. Összeségében egy kedvező, de pontosabban szabályozott építésügyi környezetet próbál a rendeletmódosítás biztosítani a befektetők és lakosság részére, amely a város fejlődésére pozitív hatást gyakorolhat a társadalmi szempontokat is figyelembe véve.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Nem releváns.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

Nem releváns.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Nem releváns.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosítása nem kötelező.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Maglód, 2021. február 10.


dr. Takács Béla
aljegyző

Mellékletek

1. melléklet: Határozati javaslat és mellékletei**Határozati javaslat**

Maglód Város Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a **23/2016. (III.2.) önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti terv módosítása** tárgyában a következő döntést hozom::

1. A Településszerkezeti Terv

- a) a jelen határozat 1. számú mellékletét képező L-1 jelű leírás,
- b) a jelen határozat 2. számú mellékletét képező TSZT-1M jelű tervlap,
- c) a jelen határozat 3. számú mellékletét képező TSZT-2M jelű tervlap,
- d) a jelen határozat 4. számú mellékletét képező TSZT-3M jelű tervlap

szerint a tervezési területekre vonatkozóan módosul.

2. Az MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Maglód Városra vonatkozó területi mérlege:

	A	B	C	D
1.	Település	Települési társág területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési társág területének aránya (%)
35.	Maglód	900,08	2236,44	40,26

mely értékek a jelen határozat elfogadásával nem változnak.

3. Jelen határozat az elfogadását követő 30. napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Tabányi Pál polgármester

1. számú melléklet a ___/2021.(II. __.) önkormányzati határozathoz

L-1 jelű leírás

1. A TSZT leíró munkarész 1. A település és területfelhasználási rendszeréről szóló fejezetben szereplő táblázat az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:

Általános használat	Sajátos használat szerinti területfelhasználás
Beépítésre szánt területek	
Lakóterületek	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Falusias lakóterület
Vegyes terület	Településközpont terület
	Intézményi terület
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület
	Ipari terület
Különleges terület	Sportterület
	Temető terület
	Szennyvíztelep területe
Beépítésre nem szánt területek	
Közlekedési területek	Közúti közlekedési terület
	Kötőtpályás közlekedési terület
Zöldterület	Zöldterület
Erdőterületek	Védelmi erdőterület
	Gazdasági erdőterület
Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület
	Korlátozott mezőgazdasági terület
Vízgazdálkodási terület	Tavak és vízfolyások medre és parti sávja
Különleges beépítésre nem szánt területek	Nagyterjedésű rekreációs célú zöldterület
	Temető terület
	Mezőgazdasági üzemi terület
	Közműterület
	Hulladék-rekultivációs terület

2. A TSZT leíró munkarész 1.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzőiről szóló fejezetben szereplő táblázatok az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Terület-felhasználás rajzi jele	Területfelhasználási egység neve	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség
Lakóterületek			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,0	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,4/0,5	teljes
Lf	falusias lakóterület	0,4	hiányos
Vegyes területek			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Vi	Intézményi terület	1,2	teljes
Gazdasági területek			
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,8/1,2/2,0	teljes
Gip	Ipari terület	0,8/1,2	teljes
Különleges területek			
K-Sp	Különleges sportterület	0,5	Teljes
K-T	Különleges temető terület	0,1	hiányos
K-Szv	Különleges szennyvíztelep területe	0,5	hiányos
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Terület-felhasználás rajzi jele	Területfelhasználási egység neve	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség
Közlekedési területek			
KÖu	Közúti közlekedési terület	-	-
KÖk	Kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület	-	-
Zöldterületek			
Z	Zöldterület	-	hiányos
Erdő területek			
Ev	Védelmi erdőterület	-	-
Eg	Gazdasági erdőterület	-	hiányos
Mezőgazdasági területek			
Má	Általános mezőgazdasági terület	-	hiányos
Mko	Korlátos mezőgazdasági terület	-	-
Vízgazdálkodási területek			
V	Vízgazdálkodási terület	-	-
Különleges beépítésre nem szánt területek			
Kb-Rek	Nagykiterjedésű rekreációs célú zöldterület	-	Hiányos
Kb-T	Temető terület	-	Hiányos
Kb-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	-	Hiányos
Kb-Köz	Közműterület	-	Hiányos
Kb-Hr	Hulladék-rekultivációs terület	-	Hiányos

3. A TSZT leíró munkarész 1.2.2. fejezetének *Vegyes területekről* szóló szövege az alábbi alfejezettel pontosul, illetve egészül ki:

„1.2.2.2. Intézményi területek

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

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Vi	Intézményi terület	1,2

A jelen tervezés során javasolt további intézményi terület kijelölések (beépítésre szánt területen):

A 31. sz. főút északi részén, Maglód Pedagógus-földek területén kijelölt területfelhasználási kategória, mely a sportközpontú fejlesztésekkel és 31. sz. főút közlekedési forgalmával járó járó zavaró környezeti hatásokat tűrő, lakófunkciótól mentes, a sport területet használók kiszolgálását erősítő kereskedelmi és szolgáltató funkciókat tartalmaz.”

4. A TSZT leíró munkarész 1.3.5. fejezetének *Különleges beépítésre nem szánt területről* szóló fejezet szövege az alábbi alfejezettel pontosul, illetve egészül ki:

A szerkezeti terv a rendeltetésnek megfelelően az alábbi területfelhasználási kategóriákat különíti el:

- a) Nagykiterjedésű rekreációs célú zöldterület
- b) Temető terület
- c) Mezőgazdasági üzemi terület
- d) Közműterület
- e) Hulladék-rekultivációs terület”

„1.3.5.5. Hulladék-rekultivációs terület

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

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Kb-Hr	Hulladék-rekultivációs terület	-

A szerkezeti terv szerint a volt maglói hulladéklerakó 0111/2 hrsz.-ú ingatlanának egy része került ezen területfelhasználási kategóriába.

A Kb-Hr, azaz különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs terület területfelhasználás biztosítja a rekultivációs tevékenység folytatásának lehetőségét.”

5. A leírás IV. fejezetének „A Szerkezeti Terv területi mérlege” című táblázatának helyébe a következő lép:

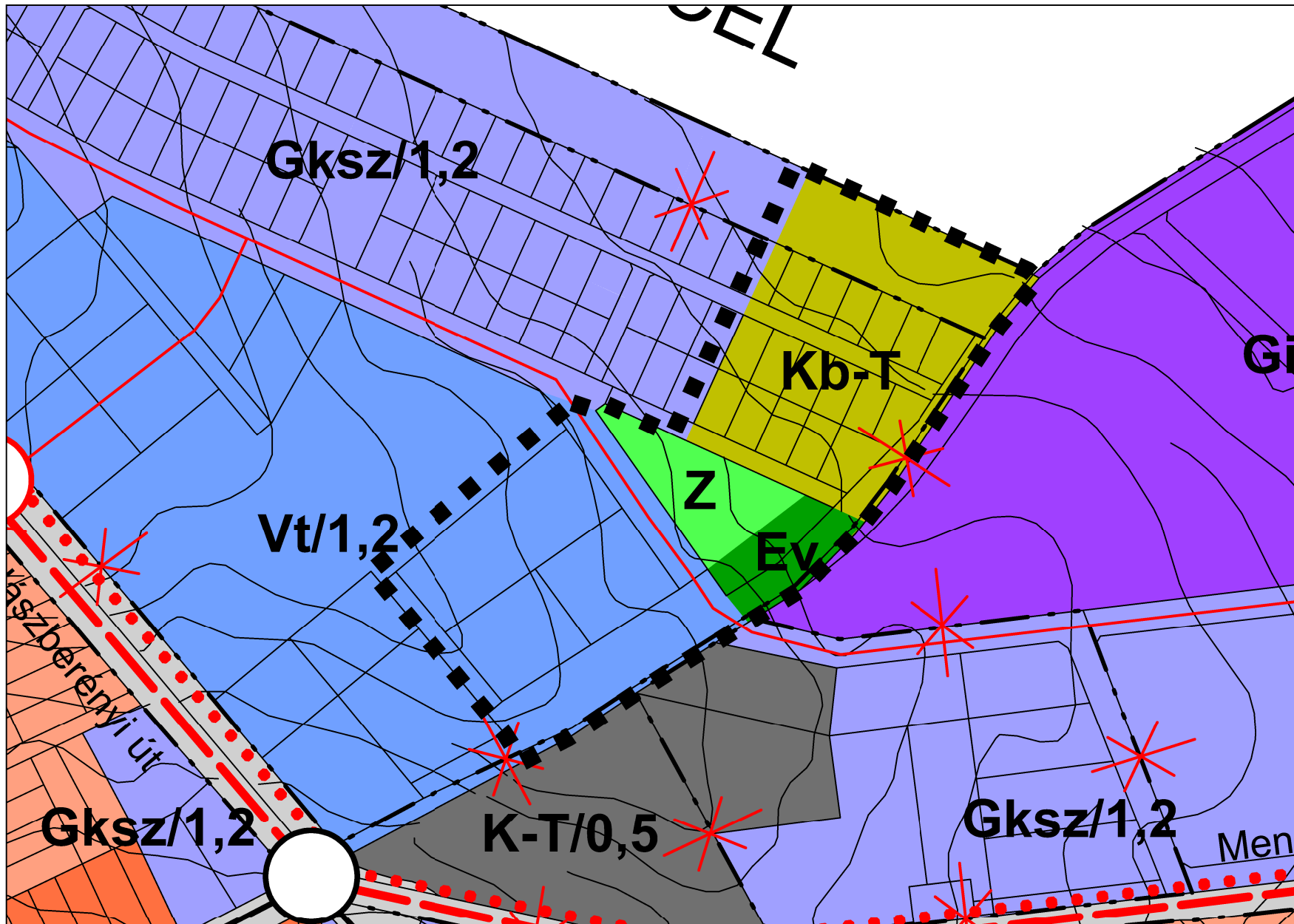
IV. A SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE

1. A Szerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználások aránya

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	területeken belüli aránya %
Beépítésre szánt terület:		
Lakóterületek összesen:	456,33	20,40
Vegyes területek összesen:	26,56	1,19
Gazdasági területek összesen:	311,36	13,92
Különleges területek összesen:	31,22	1,39
Beépítésre szánt terület összesen:	825,46	36,91
Beépítésre nem szánt terület:		
Zöldterületek összesen:	11,15	0,50
Erdő területek összesen:	354,57	15,85
Mezőgazdasági területek összesen:	934,99	41,81
Vízgazdálkodási területek összesen:	16,97	0,76
Közlekedési területek összesen:	40,29	1,80
Különleges beépítésre nem szánt terület össz:	52,97	2,37
Természetközeli területek összesen:	0	0
Beépítésre nem szánt terület összesen:	1410,94	63,09
Közigazgatási terület összesen	2236,4	100

Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:		
Lakóterület:		
Kisvárosias lakóterület (Lk)	33,35	1,49
Kertvárosias lakóterület (Lke)	393,66	2,61
Falusias lakóterület (Lf)	29,32	1,31
Vegyes terület:		
Településközpont vegyes terület (Vt)	23,38	1,05
Intézményi vegyes terület (Vi)	3,18	0,14
Gazdasági terület:		
Kereskedelmi, szolgáltató gazd. ter.(Gksz)	235,28	10,51
Ipari gazdasági terület (Gip)	76,08	3,40
Különleges terület:		
Sportterület (K-Sp)	21,39	0,97
Temető terület (K-T)	6,65	0,30
Szennyvíztelep területe (K-Szv)	3,18	0,14
Beépítésre szánt terület összesen:	825,46	36,91
Beépítésre nem szánt terület:		
Zöldterület (Z):	11,15	0,50
Erdő terület:		
Védelmi erdőterület (Ev)	210,34	9,40
Gazdasági erdőterület (Eg)	144,23	6,45
Mezőgazdasági terület:		
Általános mezőgazdasági terület (Má)	450,30	20,14
Korlátos mezőgazdasági terület (Mko)	484,69	21,67
Vízgazdálkodási terület (V):	16,97	0,76
Közlekedési terület:		
Közúti közlekedési terület (KÖu)	26,91	1,20
Vasúti terület (KÖk)	13,38	0,60
Különleges beépítésre nem szánt terület:		
Nagy kiterjedésű rekreációs célú zöldterület(Kb-Rek)	40,97	1,83
Temető terület (Kb-T)	5,74	0,25
Mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü)	4,83	0,22
Közműterület (Kb-Köz)	1,04	0,05
Hulladék-rekultivációs terület (Kb-Hr)	0,39	0,01
Beépítésre nem szánt terület összesen:	1410,94	63,09
Közigazgatási terület összesen	2236,4	100

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	BELTERÜLETI HATÁR
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLET	
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,4/0,5 m ² /m ²
VEGYES TERÜLET	
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET Max. beépítési sűrűség: 1,2 m ² /m ²
GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,8/1,2/2,0 m ² /m ²
KÜLÖNLEGES TERÜLET	
	KÜLÖNLEGES SPORTTERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,5 m ² /m ²
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET	
	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (GYORSFORGALMI ÚT, FŐÚT, MELLÉKÚT)
ZÖLDTERÜLET	
	ZÖLDTERÜLET
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
	ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
EGYÉB VÉDELMI ÉS TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	VASÚT ÉS KÖZÚT VEDŐTÁVOLSÁGA -KÖZIGAZGATÁSI HATÁRON BELÜL
	VASÚT ÉS KÖZÚT VEDŐTÁVOLSÁGA -KÖZIGAZGATÁSI HATÁRON KÍVÜL
KÖZLEKEDÉS	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
	II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT (31 SZ.)
	II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT (31 SZ.) -Település közigazgatási határán kívül
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT -Település közigazgatási határán kívüli szakasza
	GYŰJTŐÚT
	GYŰJTŐÚT -Település közigazgatási határán kívül
	SZINTBENI CSOMÓPONT
	TELEPÜLÉSI JELENTŐSÉGŰ (FELSŐBBRENDŰ TERVREN NEM SZEREPLŐ) KERÉKPÁROS ÚTVONAL
JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
VEGYES TERÜLET	
	INTÉZMÉNYI VEGETERÜLET Max. beépítési sűrűség: 1,2 m ² /m ²



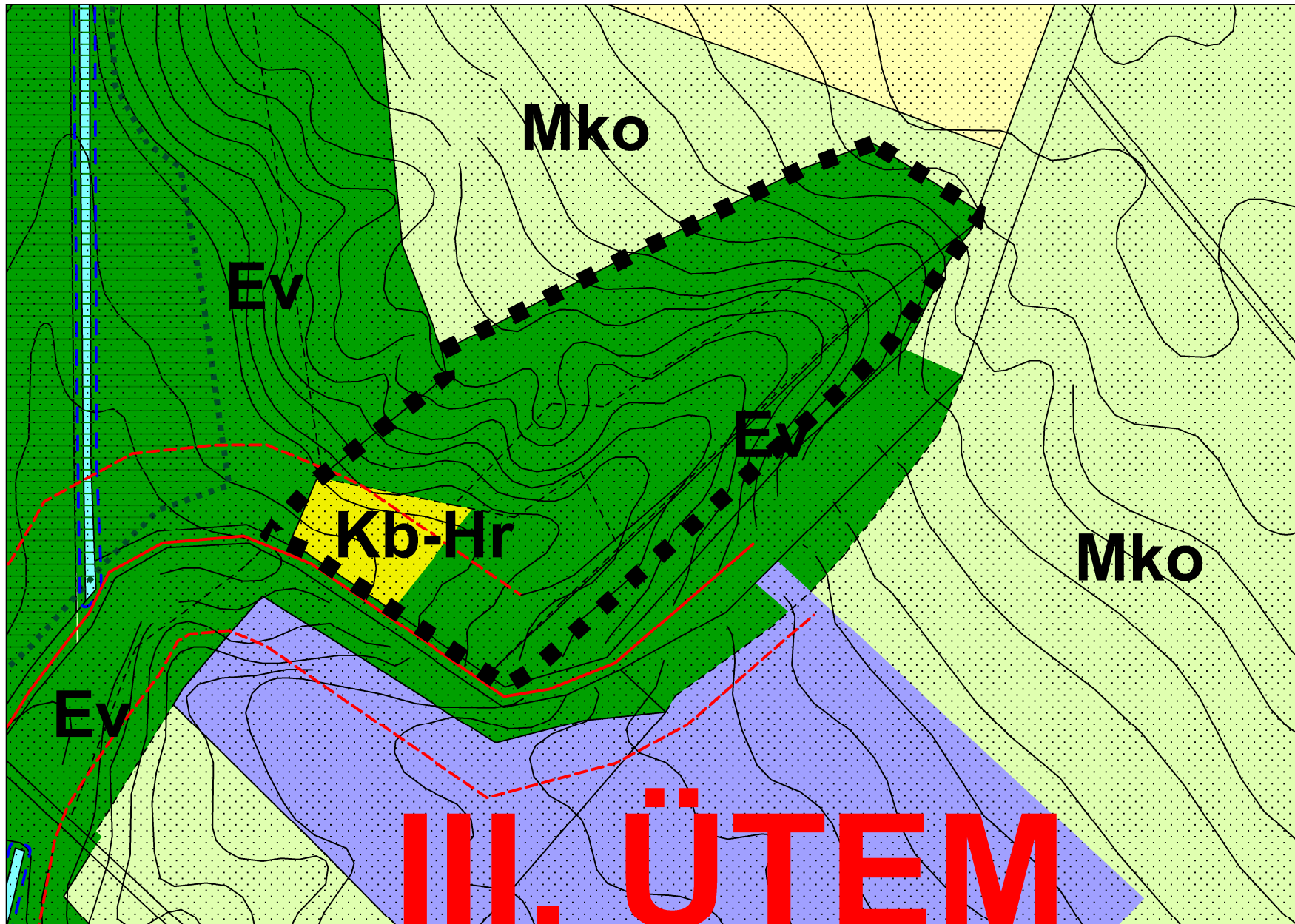
JELMAGYARÁZAT		
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK		
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁR
		MESZÜNTETŐ JEL
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
LAKÓTERÜLET		
	KIS/ÁROSIAS LAKÓTERÜLET Max. beépítési sűrűség: 1,0 m ² /m ²	
	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,4/0,5 m ² /m ²	
VEGYES TERÜLET		
	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET Max. beépítési sűrűség: 1,2 m ² /m ²	
GAZDASÁGI TERÜLET		
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,8/1,2/2,0 m ² /m ²	
KÜLÖNLEGES TERÜLET		
	KÜLÖNLEGES TEMETŐ TERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,5 m ² /m ²	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
KÖZLEKEDÉSI TERÜLET		
	KÖZÜTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (GYORSFORGALMI ÚT, FŐÚT, MELLÉKÚT)	
ZÖLDTERÜLET		
	ZÖLDTERÜLET	
ERDŐTERÜLET		
	VÉDELMI ERDŐTERÜLET	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
	TEMETŐ TERÜLET	

TSZT-2M	MAGLÓD VÁROS EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS	Jelmagyarázat	M 1:3000	 KASIB mérnöki manager iroda
	A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító határozat 3. számú melléklete			



Lehatárolt terület





JELMAGYARÁZAT	
ALAPTÉRKÉPI JELEK	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
KÖZIGAZGATÁSI HATÁR	
BELTERÜLETI HATÁR	
MESZÜNTETŐ JEL	
BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
GAZDASÁGI TERÜLET	
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET Max. beépítési sűrűség: 0,81/2,0 m ² /m ²
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
ERDŐTERÜLET	
	VEDELMI ERDŐTERÜLET
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET	
	ÁLTALANCS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
	KORLÁTOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET	
	TAVAK ÉS FOLYÓVÍZEEK VALAMINT KÖZZELGŐ NYÍLT CSATORNÁK MEDRE ÉS KARBANTARTÁSI SÁVJA (3-3 M)
EGYÉB VEDELMI ÉS ÁJÉKOZTATÓ ELEM	
	VASÚT ÉS KÖZÚT VEDŐTÁVOLSÁGA KÖZIGAZGATÁSI HATÁRON BELÜL
	KÖZMŰVEK VEDŐTÁVOLSÁGA KÖZIGAZGATÁSI HATÁRON BELÜL
VEDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK	
	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT: - FOLYÓSÓ
	VÍZBÁZIS HIDROGÉOLÓGIAI VEDŐIDOMA
	TÁJKEPVEDELMI TERÜLET
VEDETT ÉPÍTETT-ÉSRÉGÉSZETI ÉRTÉKEK	
	RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA - AZONOSÍTÓJA ÉS SORSZÁMA
KÖZLEKEDÉS	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT (31 SZ.)	
II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT (31 SZ.)	
ORSZÁGOS MELLÉKÚT	
ORSZÁGOS MELLÉKÚT	
GYŰJTŐÚT	
KÖZMŰ	
MEGLÉVŐ	TERVEZETT
DN200-AS TERMÉKVÉZETEK (TISZALVÁROS-SZÁRALOMBATTA)	
NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETEK (DN 700 - ZSÁMBOK VECSESE)	
JELMAGYARÁZAT KIEGÉSZÍTÉS	
BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	
	HULLADÉKREKULTÁCIÓS TERÜLET

TSZT-3M	MAGLÓD VÁROS EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS	Jelmagyarázat	M 1:3000	 KASIB mérnöki iroda
	A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító határozat 4. számú melléklete			



Lehatárolt terület



KASIB
mérnöki
iroda

2. melléklet: Önkormányzati rendelet-tervezet és melléklete

Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének ___/2021.(II.___) önkormányzati rendelet-tervezete Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról

Maglód Város Önkormányzat Polgármestere a Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában biztosított jogalkotói hatáskörében eljárva, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendeletével kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Maglód Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorolva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III.3.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§

Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. § (7) bekezdése a) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) teljes közművesítettség feltételeit kell biztosítani: az Lk, Lke, Vt és K-sp/3 jelű építési övezet telkein,”

2. §

A Rendelet 21. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„21. § Háztartási kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének műszaki követelményei:

- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot legfeljebb 3,0 méterrel haladhatja meg,*
- b) dőlés távolsága egyik irányból sem eshet a telepítéssel érintett telekkel szomszédos ingatlanok területére,*
- c) nem telepíthető a településképp védelmi rendeletben tiltott területeken.”*

3. §

A Rendelet 25.§ (7) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) utcai homlokzati síkja az utcai telekhatártól legfeljebb 10,0 méterre helyezhető el, mely szabályt nem kell alkalmazni a magánúttal feltárássra kerülő Ecseri út – Sugár út – Nap utca tömbben kialakuló kertvárosi lakóterületek (Lke) építési telkei esetében.”

4. §

A Rendelet 26.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(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.”

5. §

A Rendelet 27. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„27. § Közterületi telekhatáron a kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.”

6. §

A Rendelet 29. § (4) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(4) Árusító-, szolgáltatópavilon legfeljebb 6,00 m² alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal létesíthető.”

7. §

A Rendelet 33. § (3) bekezdés c) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„c) 550 m²-nél nagyobb telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet.”

8. §

A Rendelet 35. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az Lke építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában több épület elhelyezhető: telkenként legfeljebb két rendeltetéssel, melyből egy lehet lakó rendeltetésű. A lakótól eltérő önálló rendeltetés nagysága legfeljebb az épület bruttó szintterületének 25%-a lehet.”

9. §

(1) A Rendelet 36. § (1) bekezdés 2. számú táblázatának 7. sora helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„2.számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1	Építési övezet jele	A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2		legkisebb terület	legkisebb telekszélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett (legkisebb)-legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
7	Lke/4	900	17,0	O	30	(-) - 5,5	50	-

„

(2) A Rendelet 36. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Kertvárosias lakóterület építési övezetében:

- Amennyiben két egymás mellett fekvő, szomszédosan beépített telkekkel közrezárt ingatlanok szélessége nem éri el az előírt érték kétszeresét, úgy a táblázatban szereplő „legkisebb telekszélessége” érték helyett a minimum 14,0 méter telekszélesség kialakítása megengedett.
- Telekosztás a Dózsa György utca mentén fekvő ingatlanokon nem megengedett.
- Az Lke/2 jelű építési övezetben saroktelkek esetében a kialakítható telek legkisebb terület: 600 m², a legkisebb telekszélesség: 16,0m.

10. §

A Rendelet VIII. fejezete a következő 40/A. és 40/B. alcímekkel egészül ki:

„40/A. Az intézményi vegyes (Vi jelű) területek általános előírásai

40/A. §

- Az intézményi terület elsősorban olyan települési szintű igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A Vi építési övezetben több épület és épületen belül több önálló rendeltetés vegyesen is elhelyezhető.
- Az intézményi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - iroda,
 - kereskedelmi- szolgáltató,
 - szálláshely-szolgáltató,
 - vendéglátó,
 - közösségi szórakoztató,
 rendeltetést tartalmazhat.

(3) A **Vi** építési övezeteiben **nem elhelyezhető rendeltetések:**

- a) lakó
- b) üzemanyagtöltő.

(4) A **Vi** építési övezetben **kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.**(5) A **Vi jelű** építési övezetben **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**

- a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatól, állatkifutó,
- c) trágyatároló, komposztáló,
- d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(6) A településen a **Vi** területek meghatározott és Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei a **Vi/1** jelű építési övezet.**40/B. A Vi jelű építési övezetek egyedi előírásai****40/B. §**

(1) Az intézményi vegyes terület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

4/A. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítható telek		Az építési övezetben				
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	kialakítható legkisebb telek-szélessége/mélysége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Vi/1	750	-	SZ	45	(-) – 7,5	25	-

(2) A **Vi/1** jelű építési övezet részletes előírásait a 3. számú melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” elnevezésű táblázata tartalmazza.”**11. §**

A Rendelet 42. § (1) bekezdés 5. számú táblázatának 7. sora helyébe az alábbi rendelkezés lép:

7	Gksz/4	3000		SZ	40	(-) – 6,0	30	-
---	--------	------	--	----	----	-----------	----	---

12. §

(1) A Rendelet 45.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Különleges építési övezeteiben kizárólag a **K-sp/1** jelű építési övezetben **elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű épületként:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, az önálló rendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés,
- c) porta.”

(2) A Rendelet 45.§ (9) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(9) A településen a Különleges területeken meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei: **K-t** jelű temető és **K-sp/1, Ksp/2, Ksp/3** jelű sport építési övezetek.”

13. §

(1) A Rendelet 46. § (1) bekezdés 7. számú táblázata alábbi sorokkal egészül ki:

6	K-sp/2	10 000	-	SZ	10	(-) – 4,5	80	-
7	K-sp/3	8000	-	SZ	40	(-) – 10,5	40	-

(2) A Rendelet 46. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(3) A **K-sp/1** jelű építési övezetben:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
- b) klubház, lelátó, öltöző,
- c) vendéglátó,
- d) a terület fenntartásához szükséges

rendeltetésű építmények helyezhetők el.”

(3) A Rendelet 46.§-a kiegészül az alábbi (4) - (5) bekezdésekkel:

„(4)A **K-sp/2** jelű építési övezetben:

- a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény,
- b) szabadtéri sport,
- c) vendéglátó, szolgáltató,

rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(5) A **K-sp/3** jelű építési övezetben:

- a) sport,
- b) szálláshely szolgáltató,
- c) vendéglátó, szolgáltató,
- d) nevelési, oktatási, egészségügyi,

rendeltetésű építmények helyezhetők el.”

14. §

A Rendelet 59.§ (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(7) Az **Má/4** jelű általános mezőgazdasági területek övezetében a gyümölcsstermesztés és azzal kapcsolatos saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmények, helyezhetők el.”

15. §

A Rendelet 60. § (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(8) Az övezetekben huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmények nem helyezhetők el. Meglévő lakóépület felújítása, korszerűsítése, bővítése az alapterület bruttó 200 m²-t elérő mértékéig megengedett.”

16. §

(1) A Rendelet 64. alcím címe helyébe a következő alcím lép:

„**64. Különleges beépítésre nem szánt (Kb-rek/1, Kb-Mü, Kb-Köz, Kb-T, Kb-Hr jelű) területek általános előírásai**”

(2) A Rendelet 64.§ (4) bekezdése az alábbi e) ponttal egészül ki:

„e) **Kb-Hr** jelű különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs terület övezete.”

17. §

A Rendelet IX. fejezete a következő 68./A alcímmel egészül ki:

„**68/A. Különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs övezet (Kb-H jelű) egyedi előírásai**

68./A. §

A Különleges beépítésre nem szánt hulladék-rekultivációs övezetben kizárólag a rekultiváció elvégzését szolgáló, legfeljebb nettó 100 m² és 4,5 m épületmagasságot meg nem haladó építmény elhelyezése megengedett. Az övezetben legfeljebb 2000 m² telek alakítható ki.”

18. §

A Rendelet 2. számú mellékletét képező fogalommagyarázat az alábbi fogalommal egészül ki:

telek beépítési módja:	Az építési telek beépítési módja meghatározásával azonos fogalom.
------------------------	---

19. §

A Rendelet 3. melléklet „Lehatárolt városrészek egyedi előírásai” című táblázata a 2. városrészre vonatkozóan az alábbi rendelkezésekkel egészül ki:

2	Vi/1	1. Az építési övezetben csoportház kialakítása megengedett. 2. Fekvő telek esetén az előkert a telek DNy-i homlokvonala felől értelmezendő, ahol az előkert mértéke 2, 00 méter, az oldal-, és hátsókert mérete az OTÉK szabályai szerint számítandó csakúgy, mint a nem fekvő telek esetén az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, hátsókerti méretek. 3. A kialakított rendeltetésre OTÉK szerint számított parkolószám 50%-át kell csak telken belül teljesíteni, a fennmaradó parkolószám telken kívül, annak 100 méteres körzetében közforgalom elől el nem zárt magánúton vagy közterületen is biztosítható az önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel.
---	------	---

20. §

A Rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-01M, SZ-02M5, SZT-06M1, SZ-07M4, SZT-09M1, SZT-10M1, SZT-11M, jelű tervlapok a tervezési területre vonatkozóan, valamint az SZT-JM2 jelű jelkulcs e rendelet

- a) 1. számú mellékletét képező SZT-1M jelű módosító szabályozási tervlap,
- b) 2. számú mellékletét képező SZT-2M jelű módosító szabályozási tervlap,
- c) 3. számú mellékletét képező SZT-3M jelű módosító szabályozási tervlap,
- d) 4. számú mellékletét képező SZT-4M jelű módosító szabályozási tervlap,
- e) 5. számú mellékletét képező SZT-5M jelű módosító szabályozási tervlap,
- f) 6. számú mellékletét képező SZT-JM2 jelű jelmagyarázat

mellékletei szerint módosulnak és megnevezésük SZT-01, SZ-02, SZT-06, SZ-07, SZT-09, SZT-10, SZT-11, valamint az SZT-J jelre változik.

21.§

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Rendelet

- a) 6.§ (1) d) pontja, és (3), (4), (5) bekezdései,
- b) III. fejezete
- c) 14.§-a,
- d) 15.§ (3) bekezdés a) pontja,
- e) 19.§-a
- f) 22.§-a
- g) 23.§-a,
- h) 28. § (9) b) pontja,
- i) 29. § (1) a) és i) pontja,
- j) 29. § (5) pontja.
- k) 30.§-a
- l) 32.§-a,
- m) 41.§ (8) és (9) bekezdései,
- n) 43.§ (5) és (6) bekezdései,
- o) 3. melléklet 12. városrész Vt/5 jelű építési övezetéhez rendelt 2. pontja.

Tabányi Pál sk.
polgármester

Margruber János sk.
jegyző

Kihirdetési záradék

A rendelet kihirdetésének napja: 2021. február

Margruber János sk.
jegyző

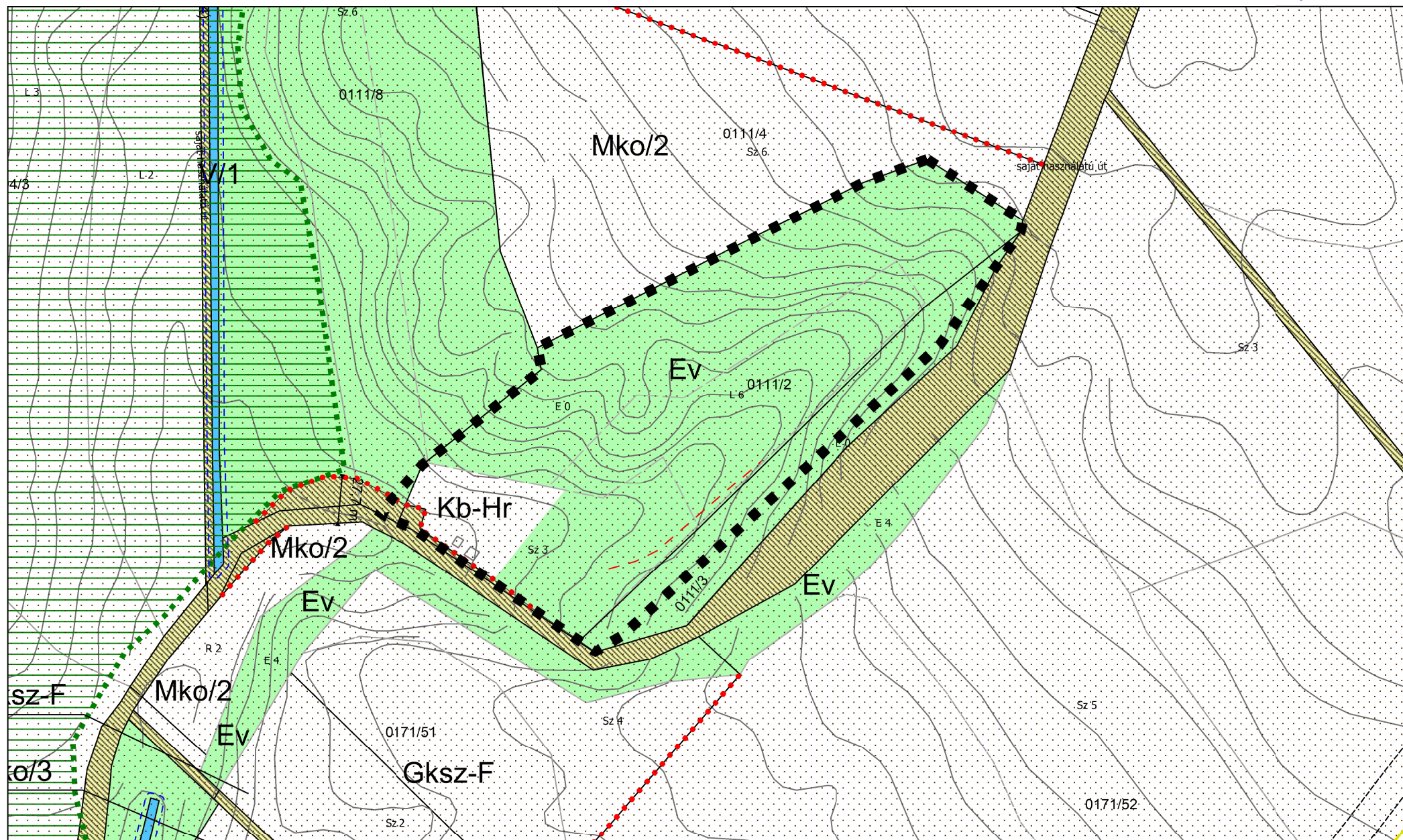
SZT-1M	MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS	Jelmagyarázat	M 1:4000	 KASIB mérnöki manager iroda
	A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító rendelet 1. számú melléklete	Lehatárolt terület		

M 1:4000



KASIB
mérnöki
manager
iroda

 Lehatárolt terület

**SZT-3M**

MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS

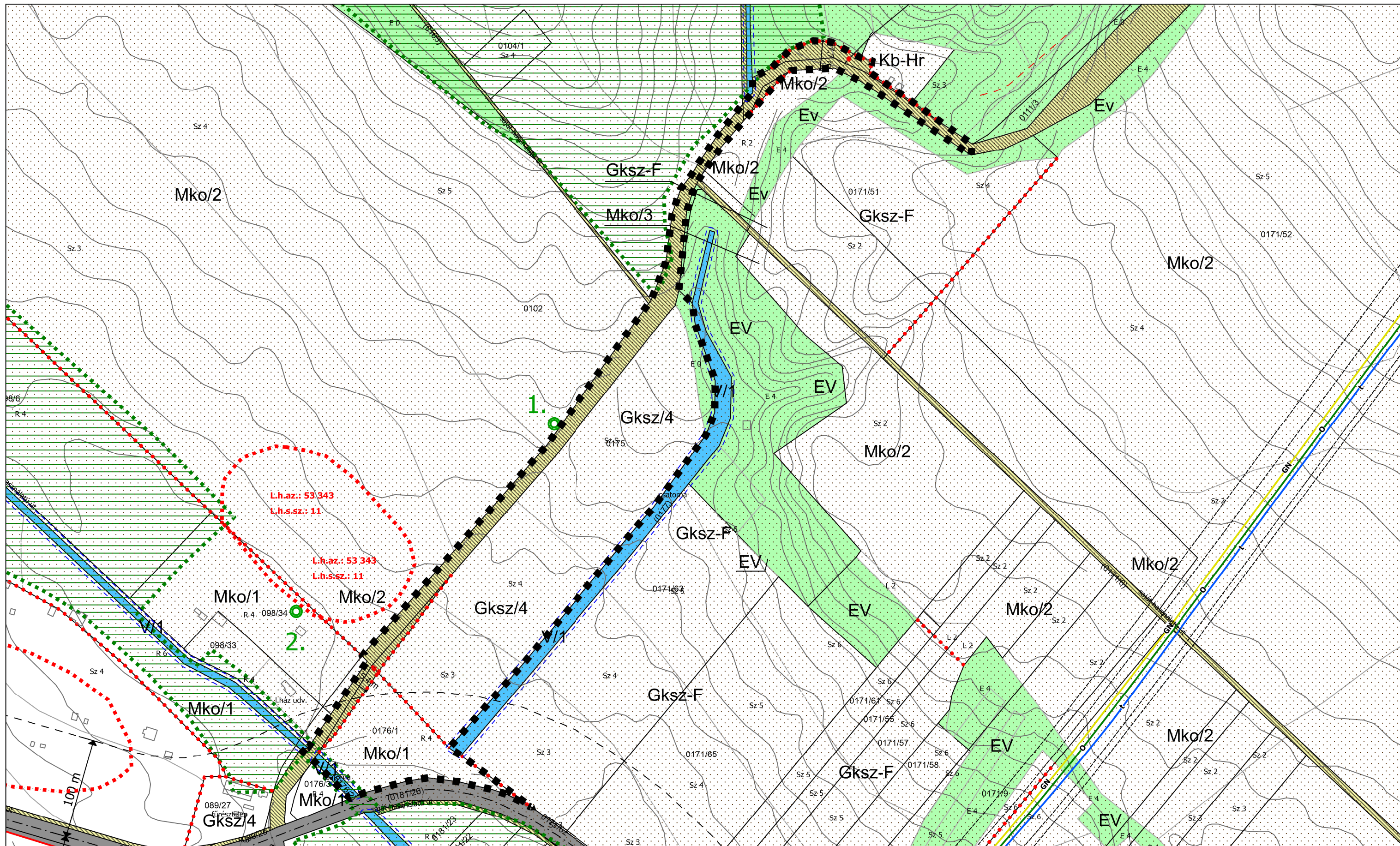
A .../2020. (.../...), számú önkormányzati módosító rendelet 3. számú melléklete

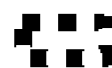
Jelmagyarázat



Lehatárolt terület

M 1:3000KASIB
mérnöki
manager
iroda



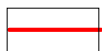
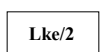
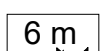
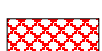
SZT-4M	MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS	Jelmagyarázat  Lehatárolt terület	M 1:3500	 mérnöki manager iroda
	A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító rendelet 4. számú melléklete			



SZT-5M	MAGLÓD VÁROS, EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ ESETI TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁS	Jelmagyarázat  Lehatárolt terület	M 1:2500 	 mérnöki manager iroda
	A .../2020. (.../...). számú önkormányzati módosító rendelet 5. számú melléklete			

JELMAGYARÁZAT

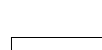
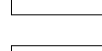
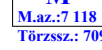
KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	SZABÁLYOZÁSI ELEMekre VONATKOZÓ MÉRETEK
	ÉPÍTÉSI HELY
	ÉPÍTÉSI VONAL
	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADANDÓ TERÜLET
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE, ÚT KIALAKÍTÁSA JAVASOLT
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ TERÜLETE
	TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI TERÜLET
	TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

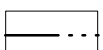
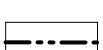
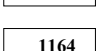
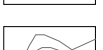
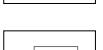
	ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ILLETETT INGATLAN
	BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

MÁS JOGSZABÁLLYAL MEGÁLLAPÍTOTT ELEMEEK

	ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIA FOLYOSÓ
	VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI VÉDŐIDOMA
	KÖZMŰVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	KÖZÚTI VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
	NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA ÉS SORSZÁMA
	ORSZÁGOSAN NYILVÁNTARTOTT MŰEMLEK, AZONOSÍTÓJA ÉS TÖRZSSZÁMA
	ORSZÁGOS MŰEMLEK MŰEMLEK KÖRNYEZETE, AZONOSÍTÓJA ÉS TÖRZSSZÁMA

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

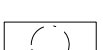
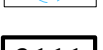
ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR
	TELEKHATÁR
	HELYRAJZI SZÁM
	SZINTVONALAK
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ, GEODÉZIAILAG BE NEM MÉRT ÉPÜLET

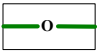
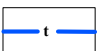
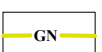
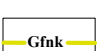
ÉRTÉKVÉDELEM

	HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLET
	EGYEDI TÁJÉRTÉK: 1. - KERESZT, 2. - GÉMESKÚT, 3. - FASOR

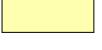
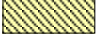
KÖZLEKEDÉS

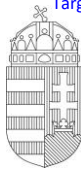
	MEGLÉVŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ELEM (ÚT, VASÚT) TENGELYVONALA
	TERVEZETT/FEJLESZTENDŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI ELEM (ÚT) TENGELYVONALA
	MEGLÉVŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	TERVEZETT/FEJLESZTENDŐ FŐBB KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	ORSZÁGOS MELLÉKÚT SZÁMA
	MÁSODRENDŰ FŐÚT SZÁMA
	GYORSFORGALMI ÚT SZÁMA
	JAVASOLT TELEKHATÁR

KÖZMŰVEK

	DN 600-AS TERMÉKVEZETÉK (BARÁTSÁG II. KŐOLAJVEZETÉK)
	DN 200-AS TERMÉKVEZETÉK (TISZAÚJVÁROS - SZÁZHALOMBATTA)
	NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK (DN 700 ZSÁMBOK - VECSÉS)
	NAGY-KÖZÉPNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉK
	400 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT NYOMVONALA (ALBERTIRSA - GÖD)
	220 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZAT NYOMVONALA (ÓCSA - ZUGLÓ)
	NYOMOTT SZENNVÍZ GERINCVEZETÉK (ECSER FELŐL)
	SZENNYVÍZÁTEMLŐ ÉS 150 M-ES VÉDŐTÁVOLSÁGA
	TAVAK ÉS FOLYÓVIZEK VALAMINT KÖZCÉLÚ CSATORNÁK KARBANTARTÁSI SÁVJA (3-3 M)

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

	GAZDASÁGI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	VÉDELMI ERDŐ ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	KÖZPARK ÉS KÖZKERT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETE
	GYORSFORGALMI UTAK TERÜLETE
	I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT TERÜLETE
	TELEPÜLÉSI GYÚJTÓÚT TERÜLETE
	KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
	KÖTÖTTPÁLYÁS VASÚT TERÜLETE
	SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT TERÜLETE
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT CSATORNAVEZETÉK
	GEODÉTA ÁLTAL BEMÉRT ELEKTROMOS TÁVVEZETÉK



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00034-3/2021

Tárgy: **Maglód** – TSZT, HÉSZ és SZT módosítására

Előzmény: PE/AF/00102/2020.

vonatkozó **záró vélemény** – a 314/2012. (XI.8.)

Ügyintéző: Ferencz Dóra

Korm. rendelet alapján, **teljes eljárásban**

Telefon: (06 1) 485 6900

Hivatkozási szám: I/431-27/2020

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Maglód Város Önkormányzata

Tabányi Pál polgármester részére

2234 Maglód

Fő u. 12.

Tisztelt Polgármester Úr!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: R.) rögzített teljes eljárás keretében az R. 40.§ (2) bekezdése szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban a megtett módosításokat köszönjük, de továbbra is fenntartjuk a PE/AF/00102-4/2020. számú véleményünkben foglaltakat az alábbi pontok vonatkozásában:

- **1. pont:** A településszerkezeti terv határozatának kiegészítését kérjük az R. 4. melléklet 4. pont szerinti tartalmi követelményeknek való megfelelés érdekében.
 - 1.1. Az R. 4. melléklet 5. pontja szerint a Településszerkezeti Terv határozatának a település területi mérlegét tartalmaznia kell. A határozat-tervezet kiegészítését kérjük a tervdokumentáció 44. oldalán is szereplő táblázatában szereplő értékkel, amely a települési térség területének meghatározását tartalmazza Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet 35. pontja alapján.
- **7. pont:** A rendelet-tervezettel kapcsolatos megjegyzéseink:
 - 7.1. Javasoljuk a rendelet-tervezet felülvizsgálatát és módosítását a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben (a továbbiakban: Jat.) és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (a továbbiakban: Jszer.) foglaltaknak való teljes mértékű megfelelés érdekében.
 - 7.2. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszer. 6.§ b) pontja alapján nem vezethető be rövid megjelölés a jogszabály tervezetének és a jogszabály tervezete szerkezeti egységének a címében, a jogszabály tervezetének a preambulumban, a bevezető részében. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezet bevezető részének javítását kérjük.

- 7.4. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jszt. 130.§ (6) bekezdése alapján a táblázat nem tartalmazhat önmagában - a jogszabály szakaszában foglalt rendelkezésével való együttes értelmezése nélkül - joghatás kiváltására alkalmas normatív tartalmú rendelkezést. Fentiekre tekintettel a rendelet-tervezetben szereplő táblázatok felülvizsgálatát kérjük.
Pl.: a HÉSZ-tervezet 3. melléklet táblázatának 2. sorával kiegészülő rendelkezés; a HÉSZ-tervezet 36.§ 2. számú táblázata; illetve a 40/B.§ (1) bekezdés 4/A. számú táblázata esetén a táblázatok alatt szereplő „*” jellel jelölt magyarázó rendelkezések törlését kérjük. Az előírásokat a HÉSZ törzsszövegébe kérjük beilleszteni.
- 7.5. A rendelet-tervezetben szereplő táblázatok módosításával összefüggésben kérjük, hogy a módosító rendelet-tervezet csak az érintett táblázatok új sorral történő kiegészítéséről rendelkezzen és ne a teljes táblázat kerüljön beemelésre. [Pl.: HÉSZ-tervezet 36.§ 2. számú táblázata; 42.§ 5. számú táblázata]
A Jszt. 1. melléklet 18.7.6. pontja alapján a táblázatot új sorral kiegészítő rendelkezés:
„{A táblázatra vonatkozó merev hivatkozás} a következő {a beiktatni kívánt sor sorszáma} [sorral] egészül ki: {a beilleszteni kívánt sor}”
- 7.6. A módosító rendelet-tervezet 24.§-ának javítását kérjük – a Jszt. 127. § (2) bekezdésének megfelelően – aszerint, hogy a módosítás egyértelműen csak a tervezési területre vonatkozzon.
Kérjük, hogy az egyes módosítások esetén ne cseréljék le a teljes tervlapot, hanem úgy kérjük azok módosításáról rendelkezni, hogy pl.: a HÉSZ „x” számú melléklete a tervezési terület vonatkozásában a módosító rendelet-tervezet „y” melléklete szerint módosul.
- 7.9. Javasoljuk a rendelet-tervezet ellenőrzését nyelvtani, nyelvhelyességi, illetve szövegszerkesztési szempontból. [Pl.: módosító rendelet-tervezet 23. §-a esetén a „§” jel elmaradása; módosító rendelet-tervezet 14. § – az „alábbi” szó kétszer szerepel; stb.]
- 7.10. Felhívjuk a figyelmet, hogy a Jat. 2.§ (1) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletnek a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet Jszt. 2.§-a szerint a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.
A fenti jogszabályi helyekre hivatkozva átgondolandónak tartjuk és módosításra, pontosításra javasoljuk azoknak a rendelkezéseknek a megszövegezését, amelyek nem mentesek a szubjektív megítélés lehetőségétől, illetve építésjogi szempontból vitathatóak, valamint a magasabb rendű jogszabályok által nem ismert fogalmakat tartalmaznak. [Pl.: HÉSZ-tervezet 26.§ (1) bekezdés; 46.§ (3) bekezdés d) pont – „a terület fenntartásához szükséges egyéb rendeltetésű építmény”; 3. melléklet táblázatának 2. sor 1. pont – „csoportház” fogalma; 3. melléklet táblázatának 2. sor 3. pont – „az önkormányzattal kötött külön megállapodásban rögzített feltételekkel”; stb.]
- 7.11. A településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14.§ (3) bekezdése alapján új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. Kérjük, hogy fentiekre tekintettel szíveskedjenek felülvizsgálni a rendelet-tervezetet. [Pl.: HÉSZ-tervezet 21.§ (1) bekezdés; 27.§ (2)-(3) bekezdések vonatkozó részei; stb.]

A jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatos további észrevételeink:

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a HÉSZ-tervezet 40/B.§ (1) bekezdés 4/A. számú táblázat 4. sor „g” oszlopa szerinti érték (a legkisebb zöldfelületi mutató) nem felel meg az OTÉK-ban foglaltaknak. Az OTÉK alapján vegyes intézményi terület esetében a legkisebb zöldfelület a be nem épített terület 50%-a. Fentiekre tekintettel tárgyi érték felülvizsgálatát kérjük.
Tájékoztatjuk, hogy az R. 28.§ (3) bekezdése kimondja, hogy a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az egyeztetési eljárásra vonatkozó egyéb megjegyzéseink:

1. Az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került.
2. A megküldött dokumentáció szerint a partnerségi egyeztetés megtörtént.
3. Kérjük, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz egy példányát az R. 43.§ (2) bekezdés szerint irattári elhelyezésre irodánk részére eljuttatni szíveskedjen (nyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány, valamint 1 digitális példány).
Jelezzük, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet 14. § (5) bekezdése alapján „a településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és - legalább egy eredeti példányon - a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”
4. Az R. 43.§ (2) bekezdése értelmében a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (4) bekezdése szerinti nyilvánosságáról. Kérjük az R. 43. § (2) bekezdésében foglalt határidők betartását.
5. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4.§ (4)-(5) bekezdésében foglaltak értelmében a jegyző feladata a helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet egységes szerkezetű szövegét – a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervvel együtt – a helyi építési szabályzatot módosító önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül a Nemzeti Jogszabálytárban közzétenni, valamint továbbítani a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül a megyei kormányhivatalnak, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletéért felelős miniszternek és az igazságügyért felelős miniszternek.

-
6. Felhívjuk a szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az, más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

Kelt: Budapesten, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Várad Tibor
állami főépítész

Erről értesül:

1. Címzett
2. PMKH Oktatási Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály – tájékoztatásul e-mailen
3. Irattár