



**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat**

**P O L G Á R M E S T E R E**

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715,  
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

a Képviselő-testület

**2018. október 31. napján tartandó testületi ülésére**

**Tárgy: Dr. Kovács Ágnes kérelme 0114/38 és 0114/39 hrsz-ú ingatlanainak övezeti átsorolására**

**Mellékletek:** kérelem, telepítési tanulmányterv, szerződés-tervezet

**Előterjesztő:** Paulovics Géza polgármester, Marsalné Kovács Judit főépítész

**Előterjesztést készítette:** Marsalné Kovács Judit főépítész

**Törvényességi ellenőrzésre érkezett:** 2018.10.10. (jegyző/helyettes tölti ki!)\*

**Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:** ..... jegyző/helyettes\* (szignója)

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:** pénzügyi irodavezető/helyettes\* (szignója)

**Tárgyalja:** GTB

A Képviselő-testület ülése			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ bekezdés a) alapján**	(2) pont	Mötv.46.§ bekezdés b) alapján**
			Mötv.46.§ bekezdés c) alapján**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Dr. Kovács Ágnes kérelemmel fordult hivatalunkhoz, a tulajdonában lévő, külterület 0114/31 és 0114/39 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása érdekében.

A 2017-ben elfogadott helyi építési szabályzat melléklete, a szabályozási terv, kérelmező ingatlanait mezőgazdasági övezetben sorolta, noha a közvetlenül szomszédos területek kertvárosi lakóövezetbe kerültek. A terület a Szentjakab parkfalu II. üteméhez csatlakozik egy közbenső kiszabályozandó út mentén. A parkfalu szabályozásakor 2016-ban telepítési tanulmányterv az egész területre elkészült, de akkor kérelmező nem kérte ingatlanainak beépítésrészt területbe való átsorolását.

A településszerkezeti terven kérelmező ingatlanai már lakóterületi területfelhasználási kategóriában kerültek meghatározására, de a településrendezési szerződés aláírása nélkül 2017-ben építési jogot még nem kaptak az ingatlanok.

Kérelmező a településrendezési szerződés tervezetét elfogadta, az abban meghatározott 1.577.650 Ft településfejlesztési hozzájárulás megfizetését vállalta. A településrendezési eszközök folyamatban lévő módosítását a két ingatlan övezeti változásával ki lehet még egészíteni.

Az ingatlantulajdonos kérelmének támogatása esetén az előterjesztéshez mellékelt településrendezési szerződés megkötése szükséges. Ezt követően a 0114/31 hrsz-ú ingatlan Lke9, a 0114/39 hrsz-ú ingatlan Lke-2 építési övezetbe kerül átsorolásra.

Javaslom, hogy a Képviselő-testületet támogassa a kérelmező ingatlanainak átminősítését, és a településrendezési szerződés megkötését.

Vonatkozó jogszabályok listája:

- épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2015. (XI.8.) Korm. rendelet

**Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a telepítési tanulmány szerint támogatja a Mogyoród, 0114/31 és 0,114/39 hrsz-ú ingatlanok mezőgazdasági övezetből kertvárosi lakóövezetbe való átsorolását.
2. felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés melléklete szerinti településrendezési szerződés véglegesítésére és aláírására az ingatlanok tulajdonosával, valamint a HÉSZ és a szabályozási terv módosításának előkészítésre.

Határidő: Képviselő-testületi ülést követő 30. nap

Felelős: Polgármester, főépítész

Mogyoród, 2018. október 11.



**Paulovics Géza**  
polgármester

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET**

Dr. Kovács Ágnes. (szül.hely és idő: ..... cím:....., adószám:.....) – továbbiakban:  
Tulajdonosok és

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata** (2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., adószám:  
15730514-2-13, képviseli: Paulovics Géza polgármester) – továbbiakban: Önkormányzat  
(a továbbiakban együtt: Felek)

a településrendezési cél megvalósításában megállapodnak az alulírott napon és helyen, a  
következő feltételekkel:

1. A Tulajdonosok tulajdonát képezi az alábbi ingatlan:

hrsz	terület	művelési ág
0114/31	1125 m <sup>2</sup>	szántó
0114/39	2182	szántó

2. Jelen szerződés célja, hogy a Szentjakab terület részeként az 1. pontban jelölt ingatlan (a továbbiakban: fejlesztési terület) lakóterületi fejlesztésének érdekében az Önkormányzat szabályozási tervet készíttessen, tekintettel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ra is, amely érinti az 1. pontban jelölt ingatlant.

### Tárgyi terület fejlesztési célja:

A fejlesztési terület a Szentjakab parkfalu területéhez kapcsolódva, a szomszédos építési telkekkel azonos kertvárosi lakóövezetbe kerüljön, lakóterületi fejlesztés érdekében. Az Lke-2 és Lke9 építési övezetek paraméterei a hatályos helyi építési szabályzatban kerültek meghatározásra, azok értékeire a településrendezési eszközök módosítása nem terjed ki.

### A fejlesztéshez kapcsolódó testületi határozatok:

- határozat

3. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi építési szabályzat (HÉSZ) és mellékletét képező szabályozási terv (SZT) módosítását és elfogadását megelőző államigazgatási eljárást megindítja, abban - a hatályos településszerkezeti tervben szereplő területfelhasználásnak megfelelően - a fejlesztési területen a lakóterületi fejlesztése érdekében a tárgyi ingatlanok szabályozását rendezi.

Az Önkormányzat az államigazgatási eljárás megindításához szükséges terveket az ingatlan tulajdonosával egyeztetni és a képviselő-testület elé terjeszti támogatásra. A képviselő-testület elé való terjesztés végső határideje: 2019. március 31. Az Önkormányzat előteljesítésre jogosult.

4. A Tulajdonosok egyetemleges, feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy

- a) a fejlesztési területhez kapcsolódó településrendezési eszközök kidolgozásában és a fejlesztésből eredő önkormányzati többletfeladatok finanszírozásában közreműködnek és azt támogatják, amelynek mértékét a Felek **1.577.650- Ft, azaz egymillió-ötszáz hetvenhétezer-hatszázötven forint** összegben határoznak meg.
- b) saját költségükön végzik a HÉSZ-ben szabályozottak szerint a terület beépíthetőségéhez szükséges beruházásokat, mint
- vezetékes közműhálózatok: elektromos áram, vezetékes víz; közüzemi szennyvízkezelés, gázellátás;
  - közvilágítás kialakítandó közutak- és közforgalomnak átadott magánutak mentén;
  - felszíni vízelvezetés;
  - szilárd burkolatú köz- vagy magánút hálózat.
- c) a művelési ág változása miatt fizetendő földvédelmi járulékot és egyéb költségeket viselik az 1. pont szerinti teljes terület vonatkozásában.

5. A Tulajdonosok kötelesek megfizetni a 4. pont a) alpontjában meghatározott községfejlesztési hozzájárulás teljes összegét az Önkormányzat költségvetési elszámolási számlájára (megjegyzésben megjelölendő: fejlesztési szerződés, hrsz.!) a jelen szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül. Késedelmes fizetés esetén a tulajdonosok kötelesek a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat megfizetésére. A 30 napot meghaladó késedelem esetén az Önkormányzat jogosult a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni.

6. A Tulajdonosok vállalják, hogy a közterületen megvalósult közműveket térítésmentesen az Önkormányzat kérésére, az Önkormányzat tulajdonába, illetve üzemeltetésébe átadják. A kialakított utak tekintetében a felek külön tárgyalást folytatnak le. Az Önkormányzat csak a teljes infrastruktúrával kiépített, jogszabályoknak megfelelő szabályozási szélességű utakat vesz át a tulajdonosoktól kezelésbe.

7. Önkormányzat vállalja, hogy az Étv. 30/A. §-ra tekintettel a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán a szükséges intézkedéseket megteszi, a településrendezési eszközökön végrehajtandó változtatásokat kezdeményezi, a változtatás miatti ismételt véleményeztetés során eljár.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a településrendezési tervi módosítások jogszabályban előírt véleményezési eljárása során jogszabállyal alátámasztott észrevétel merül fel, és emiatt a tervet módosítani kell vagy azt újabb egyeztetésre kell bocsátani, a jelen szerződés erre az eljárásra is kiterjed.

Amennyiben a településrendezési tervekben meghatározott feltételeknek való megfelelés ellenére az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant érintő terület kialakításával összefüggő engedélyezési eljárások során a terv szerinti megvalósítás akadályba ütközne, szerződő felek kötelezik magukat, hogy együttműködnek az akadály elhárításában, szükség esetén a településrendezési szerződést közös akarattal módosítják.

8. A tulajdonos a szerződés mellékleteként csatolja az önkormányzati adóhatóság igazolását arról, hogy az önkormányzattal szemben adótartozása nincs.

9. Az ügy szempontjából jelentős új tény felmerülése, illetve a szerződéskötéskor fennálló körülmények lényeges megváltozása esetén bármelyik fél kezdeményezheti a szerződés

módosítását. A módosítás meghiúsulása esetén bármelyik fél a közigazgatási bírósághoz fordulhat, ez azonban nem érinti a hatósági szerződés végrehajtását, illetve érvényesítését. Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen az Étv. valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a teljesítés körében felmerült vitákat egymás között a vita felmerülésétől számított 30 napon belül egyeztetik. Az egyeztetés sikertelensége esetén mindkét fél jogosult a teljesítés érdekében a közigazgatási bírósághoz fordulni. A tulajdonosok saját szerződésszegésük esetére jelen szerződésben alávetik magukat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL tv. 93. § (3) bekezdésében megállapított jogkövetkezménynek. Ennek megfelelően az Önkormányzat intézkedik a szerződésszegés szerződésben vállalt jogkövetkezményeinek kikényszerítése iránt és ha szükséges, megindítja a végrehajtást.

10. Ha az Önkormányzat a szerződésben foglaltakat nem teljesíti, a szerződő ügyfél (tulajdonos) a teljesítésre irányuló felhívás eredménytelensége esetén – a szerződésszegés tudomására jutásától számított 30 napon belül – a közigazgatási bírósághoz fordulhat.

11. Az Önkormányzat a szerződés lényeges elemeit a többi ügyfélnek minősülő személlyel is közli, akik 15 napon belül kezdeményezhetik a szerződés módosítását. Ennek elmaradása esetén a nem szerződő ügyfél 30 napon belül megtámadhatja a szerződést a közigazgatási bíróság előtt.

12. Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának polgármestere Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2018. (...) határozata alapján jogosult a jelen településrendezési szerződés aláírására.

Mogyoród, 2018.....

.....

**Paulovics Géza**  
polgármester  
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

## Telepítési tanulmány „Szentjakab körüli területek”

### **1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása**

Mogyoród Nagyközség területén a Szentjakab lakópark közel 20 éve létesült és beépült. A térségben a Sissi lakópark is ebben az időben alakult ki, de beépítése még nem történt meg. A terület egység az autópálya és erdők közé ékelődött terület. A 2005. évben készült TSZT-n a területet térségi közutak tarták fel, így akkor a gazdasági terület-felhasználás megfelelő fejlesztési irány volt.

### **2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása**

A terület a térségi feltáró utak törlése okán teherautóval nehezen megközelíthető. A közlekedési kapcsolata a területnek nem rossz, személyautóval két irányból a Szadai útról és a Gödöllői útról is megközelíthető, illetve HÉV állomás is elérhető. Az autópálya és az erdő közé ékelődött terület kettősségét a funkcionálás felhasználásban figyelembe kell venni.

### **3. Beépítési terv**

#### **3.1. a beépítés javaslata:**

A zavaró hatású autópálya mellett a GKSZ övezet a 250 méteres sávban megmaradna. A meglévő lakóövezetek közötti területet lakó övezeti felhasználási egységbe sorolnánk.

GKSZ övezetbe a jelenlegi GKSZ 2 övezeti előírásokat alkalmazzuk.  
Lakó beépítés a meglévőhöz igazodóan Lke-4 övezeti előírások

#### **3.2. a telteken belüli és a határoló közterületek**

##### **3.2.1. zöldfelületeinek és szabadtereinek kialakítása,**

- min. 50%-os zöldfelületi mutató melletti beépítés
- gazdasági területeken a telkek belüli védősáv kialakítási kötelezettségének előírása
- a meglévő lakóövezetek védősávjainak megtartása és bővítése
- az új lakóövezetek védelmére védősáv kijelölése
- A területre vonatkozóan közterületi zöldfelületek kijelölése a meglévő erdők felhasználásával.
- védett természeti értékek védelme

##### **3.2.2. közlekedési és parkolási rendje**

- A terület utakkal feltárt, a közutak szélesítését a szabályozási tervben kezelni kell.
- Az új lakóterületek belső feltárása köz- vagy magánúttal is megoldható.
- Az utak mentén a gyalogos és kerékpáros forgalom biztosítása.
- A gazdasági szolgáltató egységek előírt parkoló számát telken belül biztosítani kötelező.

##### **3.2.3. infrastruktúra.**

- a terület teljes közműellátását ki kell építeni (áram, vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna-hálózat, gáz, szilárd burkolatú út, felszíni vízelvezetés)

#### **4. A módosítás során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

Cél a közösségi zöldfelület kialakítása, és a terület feltárását biztosító út megfelelő szélesítése mellett lakóház építésére alkalmas telkek kialakítása.

Cél a gazdasági területen, a meglévő lakófunkciót kiszolgáló szolgáltatások megjelenését elősegíteni.

#### **5. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására**

GKSZ 2 övezet:

- beépítési %: 45%
- beépítési mód: szabadon álló
- építménymagasság: 8,0 m
- min. telekméret: 2000 m<sup>2</sup>
- zöldfelület min.: 20% + előírt védőerdősáv

Lke 4övezet:

- beépítési %: 25%
- beépítési mód: szabadon álló
- építménymagasság: 5,0 m
- min. telekméret: 700 m<sup>2</sup>
- bruttó szintterületi mutató: 0,4
- zöldfelület min.: 70%

#### **6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye**

A javasolt fejlesztés a jelenlegi terheltséget növeli. A szükséges közműfejlesztéseket az érintett ingatlan tulajdonosok a fejlesztéseikhez szükséges időben és módon megépítik. A közúti fejlesztéseket az érintettek közösen, külön egyeztetés keretén belül rendezik, az érintett fejlesztési területek tulajdonosai a közúti fejlesztésekben arányosan részt vállalnak.

#### **7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló**

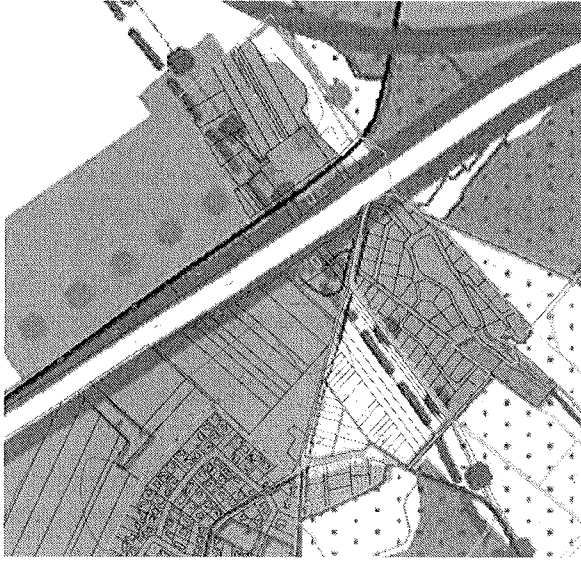
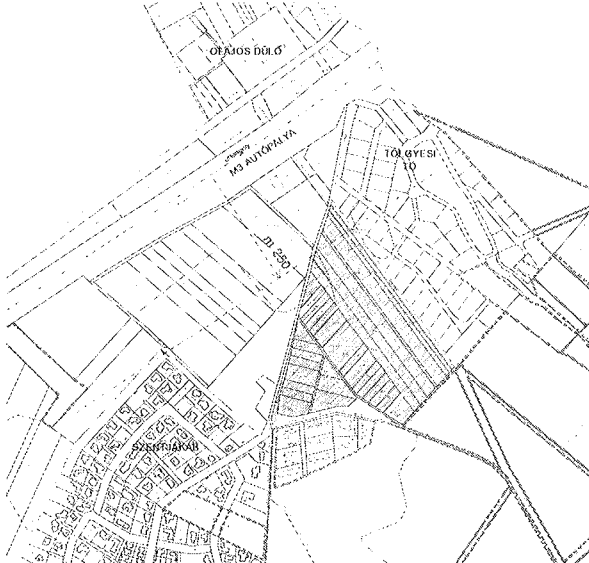
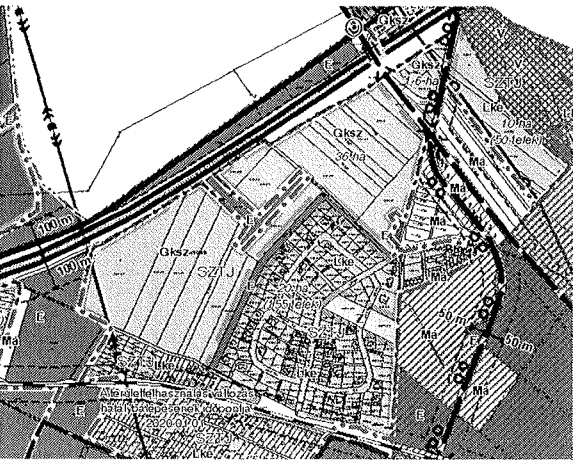

A fejlesztések kapcsán a környezeti hatások jelentős változása nem várható. A meglévő lakóterület közúti kapcsolatának lehetősége teremthető meg. A biztonságos úthálózat, illetve biztonságos közúti csomópont kialakíthatóságának lehetősége nyílik meg. A védőerdő-sávok területének növelése a lakóterületek védelmét szolgálják. A gazdasági-szolgáltató funkció a lakóövezetek kiszolgálását javítja.

#### **8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló**

A fejlesztés örökségvédelmi és természeti értéket nem érint. A település minőségi zöldfelületének növekedése várható a fejlesztés megvalósulásával.



### 9. Meglévő állapot vizsgálata:

Agglomerációs Terv részlete	Földhivatali nyilvántartási térkép
	
TERÜLETE	87.678m <sup>2</sup> ( 8,77 Ha)
Budapesti Agglomeráció szerkezeti tervében	mezőgazdálkodási térség
Erdőtervezett erdő	nem
Mogyoród település szerkezeti tervében	általános mezőgazdasági
művelési ág, minőségi osztály	út, Sz5 , Sz7
jelenlegi állapot: TSZT részlet	jelenlegi állapot: légifotó
	
megjegyzés:	<p>1. az autópálya tengelyétől mért 250 m-es sávban az építési övezetek közül csak gazdasági jelölhető ki</p> <p>2. a terület keleti határán olajvezeték húzódik</p>

### 10. Tervezett beépítési javaslat (rajzi anyag): külön tervlapon



# SZENT JAKAB JAVASOLT FEJLESZTÉS

új kertvárosias lakóterület 178,890 m<sup>2</sup> kb. 500 fő  
kötelező 5 %: 8944 m<sup>2</sup> új közpark

