



**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

**2020. február 28. napján tartandó testületi ülésére**

Tárgy: **Településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos előzetes döntések**

Mellékletek: kérelem

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

Előterjesztést készítette: *Marsalné Kovács Judit főépítész*

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: *2020. 02. 21.* ..... (jegyző/helyettes/tölti ki!)\*

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

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

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

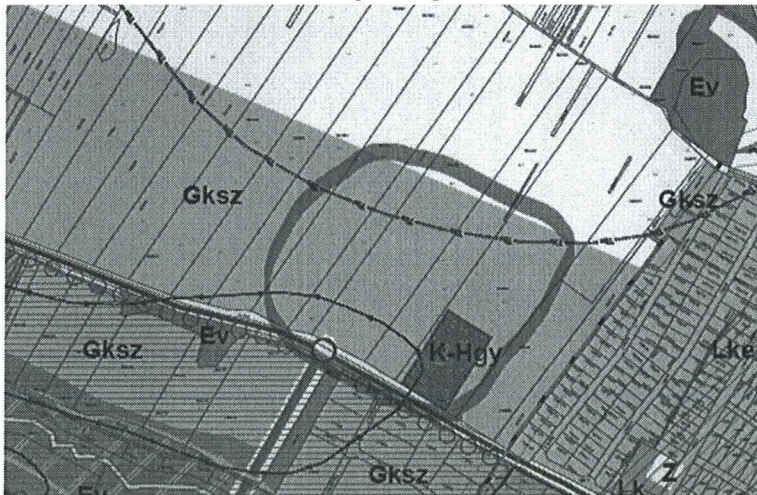
Meghívott: Beruházó képviselője

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Filmstage Kft. ügyvezetője kérelmet nyújtott be a Fóti út mellett lévő 0343/43-44-45-46-62 és 63 helyrajzi számú külterületi ingatlanok övezeti átsorolására.

Fejlesztő tulajdonában van az út másik oldalán lévő Astra filmstúdió, melyet fejleszteni és bővíteni szeretne, de az saját ingatlanán belül már nem valósítható meg, de a kérelemben szereplő telkek megfelelőek lehetnek a fejlesztésre.



A tárgyi ingatlanoknak a Fóti úttal határos része a **hatályos településszerkezeti terven távlati gazdasági célú fejlesztési területként szerepelnek (Gksz),**

*1. ábra TSZT részlet*

ugyanakkor a hatályos szabályozási terven (mellékelt HÉSZ 2. melléklet 46. szelvény részlet) pedig mezőgazdasági övezetbe tartoznak, így az övezeti átsorolás településrendezési szempontból támogatható, a magasabb szintű jogszabályoknak megfelel.

A terület jelenleg még nincs fejlesztő tulajdonában, de az ingatlantulajdonosok megbízásából meghatalmazás alapján eljárhat. A tervezet szerint a telkek összevonásra kerülnek, az egyesített ingatlan a Fóti útról megközelíthető, a közművek kiépítését a beruházó vállalja. A telekegyesítés miatt feltáró út kiszabályozása nem szükséges.

Amennyiben fejlesztő településrendezési szerződésben vállalja a HÉSZ módosítás összes költségét, a terület közművesítését, a terület övezeti átsorolása támogatható.

Tervezett szabályozási terv változás, Má-f övezetből Gksz-1 övezetbe:

Övezeti jel:	Gksz-1
beépítési mód:	szabadonálló
legkisebb kialakítható telekméret:	1000 m <sup>2</sup>
legnagyobb beépíthetőség:	60 %
legkisebb zöldfelület mértéke:	25 %
megengedett legnagyobb épületmagasság:	11,0 m

Tekintettel arra, hogy fejlesztő az ingatlanokat nem zavaró hatású gazdasági területként kívánja hasznosítani, a területre tervezett Gksz-1 építési övezet a hatályos HÉSZ-ben szerepel és megegyezik a Fóti út másik oldalán lévő ingatlanok övezeti besorolásával. Az önkormányzat az övezeti átsorolást saját döntése és a beruházó finanszírozása mellett vállalja, ezért a telepítési tanulmánytervtől eltekinthetünk.

Az átminősítés leggyorsabb lefolytatásához (tárgyalásos eljárásban) a terület kiemelt fejlesztési területté minősítése szükséges.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat támogatását.

#### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. támogatja a Mogyoród külterület 0343/43-44-45-46-62 és 63 helyrajzi számú ingatlanok mezőgazdasági övezetből (Má-f) kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe (Gksz-1) való átsorolását, amelynek érdekében megkezdí a településrendezési eszközök módosítását,
2. az 1. pont szerinti tervezési munka feltétele, hogy a Filmstage Kft. képviselője vállalja a tervezési költségek megfizetését és a területet saját költségen történő közművesítését, valamint a terület megközelítését a Fóti útról biztosítja,
3. Mogyoród külterület 0343/43-44-45-46-62 és 63 helyrajzi számú ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté minősíti a célból, hogy a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárással legyen lefolytatható,
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy a Főépítész és az Önkormányzat jogi képviselője útján a tervezési szerződés megkötéséhez szükséges ajánlatok bekérésére és a 2. pont szerinti finanszírozási és egyéb feltételekkel történő három oldalú tervezési szerződés megkötésére, valamint az 1. pont végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: 2020. május 31.

Felelős: Főépítész és Önkormányzati Jogi Képviselő útján Polgármester

Mogyoród, 2020. február 20.



*Paulovics Géza*  
Paulovics Géza  
polgármester



