



## Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: [mogyorod@mogyorod.hu](mailto:mogyorod@mogyorod.hu)

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 4658- *AA* /2023./T.Sz.

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2023. szeptember 25. napján tartandó nyílt ülésére

Tárgy: 0343/64 hrsz-ú településrendezési szerződéssel kapcsolatos döntés

Mellékletek: dr. Tóth Mária által javasolt szerződés tervezet

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2023.09.14. (jegyző/helyettes tölti ki!)\*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: dr. Szarvas Eleonóra Aliz jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

A Képviselő-testület ülése* <sup>1</sup> :			
- nyilvános			
- zárt	Mötv.46.§ (2) bekezdés a) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés b) pont alapján**	Mötv.46.§ (2) bekezdés c) pont alapján**
Határozathozatal módja:	egyszerű / minősített többség*		

### Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 330/2022.(VIII.15.) KT határozatban döntött Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017(IX.18.) számú önkormányzati rendeletének (HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT) módosításáról.

A módosítási folyamat előfeltétele a településrendezési szerződés aláírása. A kérelmező Dr. Tóth Mária részére megküldésre került a szerződés tervezet, melyben több változtatást szeretne eszközölni, mielőtt aláírná.

\*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

\*\* a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Az általa módosítandó részeket az előterjesztéshez csatolt tervezet változáskövetéssel tartalmazza.

1. III. fejezet 1. pont: „megindítja” helyett „lefolytatja” – **Vélemény:** nem javasolt a módosítás, mivel az eljárást nem az Önkormányzat folytatja le, hanem az illetékes Kormányhivatal. Az Önkormányzat csak kérelmezni tudja az eljárás lefolytatását.
2. IV. fejezet 3. pont: A szerződéstervezetben szereplő összeg helyett egy csökkentett díjat kíván befizetni, és azt is 90 %-ban az eljárás sikeres lefolytatását követően – **Vélemény:** Mogyoród közigazgatási területén történő településrendezési eszközök módosítása során felmerülő költségek viseléséről a Testület döntött. A kérelemmel érintett ingatlan környezetében folyamatban lévő fejlesztések esetében a HÉSZ és TSZT módosításhoz kapcsolódó költségek meghatározásánál a tervezés várható költségeit alapul kell venni. 2019-ben épp ezért döntött úgy a testület, hogy a költségek meghatározásánál minden esetben egyedi összegek kerülnek meghatározásra. Továbbá a meghatározott díj nem sikerdíj, ez a településfejlesztési hozzájárulás az eljárás megindításának előfeltétele.
3. IV. fejezet 4. pont: „megkezdí” szöveg helyett „eredményesen lefolytatja” szöveget szeretné – **Vélemény:** mint előző pontban részleteztem, az eljárás nem sikerdíjas. Bármilyen településrendezési eszköz módosítása során 39 szakigazgatási szerv és számos környező önkormányzat mond véleményt, melyek támogató hozzájárulását az Önkormányzat előre nem tudja – és nem is feladata – garantálni.

Fentieket összegezve a kérelmező dr. Tóth Mária által a településrendezési szerződés szövegezésére előadott változtatási javaslatai közül egyik sem támogatható szakmai indokok miatt. Javaslom a szerződés eredeti formában történő aláírását.

A Képviselő-testület júniusi ülésén a 234/2023.(VI.26.) határozatával levette napirendről az előterjesztést, azzal a kikötéssel, hogy a soron következő ülésre meghívják Rajna Gábort. Rajna Gábor júliusban megtartott zárt ülésen nyilatkozott, majd a Képviselő-testület a 267/2023.(VII.31.) határozatában eldöntötte, hogy a tárgyi szerződés ügyét a Képviselő-testület következő rendes ülésén napirendre veszi azzal, hogy a pénzügyi bizottsági ülésre az előterjesztés részeként becsatolásra kerülnek a kapcsolódó testületi határozatok. Az előterjesztés mellékletként a tisztelt Képviselő-testület részére becsatoltuk a kérelmezett határozatokat és döntéseket.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy vitassa meg a döntését és foglaljon állást a településrendezési szerződéssel kapcsolatos kérelem tárgyában.

#### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Mogyoród 0343/64 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó és az előterjesztéshez mellékelt településrendezési szerződés tervezetét változtatás nélkül hagyja jóvá;
2. felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan tulajdonosát e döntésről értesítse;
3. felhatalmazza a polgármestert, az önkormányzat ügyvédjének bevonásával a szerződést véglegesítse és az aláíráshoz szükséges intézkedéseket tegye.

**Határidő:** 2023.12.31.

**Felelős:** Főépítész útján Polgármester

Mogyoród, 2023. szeptember 14.

  
Paulóvics Géza  
polgármester



## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

formázott: Fenté: 2 cm

amely létrejött egyrészről

Név: **Dr Tóth Mária**, születési név:., Születési hely, idő:

Anyja neve: **Adóazonosító jele:** ....., **Személyi azonosító:** .....

.....Lakcím: a továbbiakban: Tulajdonos

másrészről

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata** Székhely: 2146, Mogyoród, Dózsa Gy. út 40. Adószám: 15730514-2-13, KSH szám: 15730514-8411-321-13, Számlaszám: 11600006-00000000-80747897,

Számlavezető pénzüintezet: ERSTE Bank Hungary Zrt. , Képviseli: Paulovics Géza polgármester, továbbiakban: **Önkormányzat** között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: **Étv.**) 30/A. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 330/2022. (VIII. 15.) sz. határozata (1. sz. melléklet) alapján, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

### Preambulum

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Mogyoród külterület 0343/64. hrsz. alatt felvett a) szántó megnevezésű 2 ha 6940 m<sup>2</sup> nagyságú, 7,69 AK értékű ingatlan, b) legelő megnevezésű, 4235 m<sup>2</sup> nagyságú, 0,42 AK értékű ingatlan, c) szántó megnevezésű, 8987 m<sup>2</sup> nagyságú, 1,89 AK értékű ingatlan, mindösszesen 4 ha 0162 m<sup>2</sup> nagyságú, 10,00 AK értékű ingatlan. Az Ingatlant vízvezetési szolgalmi jog terheli a Magyar Közút Nonprofit Zrt. javára. Terheli továbbá az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára 722 m<sup>2</sup> és 734 m<sup>2</sup> területnagyságra bejegyzett vezetékjog. Egyebekben az ingatlan per-, teher- és igénymentes.**
2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlant a területfejlesztéssel érintett ingatlanok tekintik.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonosnak tudomása van a tervezett HÉSZ és mellékletében foglaltakról az 1. pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában.

### I. fejezet

#### A településrendezési szerződés tárgya

1. Az **Étv.** 30/A. § alapján a Tulajdonos területfejlesztéssel és rendezéssel érintett területén A szerződés 2. sz. mellékletét képező Telepítési Tanulmányterv szerinti településrendezési célok megvalósítására irányuló kölcsönös kötelezettségvállalások és jogosultságok rögzítése, amely a Tanulmányterv 5. pontja az alábbiak szerint rögzít:

#### **„5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI - KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE-, IGÉNYE**

- A telek műszaki infrastruktúra-igénye jelenleg nem ismert.
- A 2022-től alkalmazandó, az épületekre előírt hőtechnikai követelmények és a folyamatosan környezettudatosabbá váló technológiáknak köszönhetően a vezetékes földgázellátás kiépítését nem tartjuk elengedhetetlennek.
- A villamosenergia és az ivóvízhálózat a telken halad keresztül, lecsatlakozni a szolgáltatóval kötött megállapodás alapján lehetséges.
- A szennyvízelvezető hálózat kiépítésének szükségessége nagyban függ a rendeltetéstől.
- A csapadékvíz-elvezető hálózatot célszerű kiépíteni, ennek hiányában szikkasztóárkokkal, szikkasztókutakkal lehet a tisztított csapadékvizet helyben tartani.”

## II. fejezet A településrendezési szerződés célja

1. Jelen szerződés célja a Helyi Építési Szabályzat módosításával és a hatályos településrendezési eszközök eseti módosítása a jelen szerződés 1. pontjában megjelölt ingatlan tekintetében.
2. A szerződő felek alapvető és egyöntetű érdeke, hogy a területrendezés megvalósulásához és működtetéséhez szükséges közlekedési és közműterület biztosítás, közcélú közlekedés fejlesztések és járulékos közműfejlesztések az építési szabályzatban és a jelen szerződésben meghatározottak szerint a fejlesztési terület rendezése egyes ütemeihez kötve megvalósuljanak.

## III. fejezet Településrendezési Terv módosítása

1. Az Önkormányzat vállalja, hogy a HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervet a területfejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó szükséges módosítás iránti eljárást [lefolytatja](#).
2. Az Önkormányzat vállalja, hogy jelen szerződés megkötését követően amennyiben szükséges az egyes fejlesztési beruházások megvalósulásának érdekében segítséget nyújt a Tulajdonos részére.

## IV.

1. A Tulajdonos a jelen területfejlesztéssel érintett Telepítési Tanulmányterven általános jelleggel rögzíti a területfejlesztési célokat, ezért a IV./3. pontban megjelölt felajánlása is **általány jellegű az Önkormányzat felhalmozási kiadásain belül, az önkormányzat döntésének megfelelően, teljes mértékben felhasználható** költségterítésként értelmezhető a felhalmozási kiadásokon belül.
2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződés tárgyát képező területfejlesztéssel érintett ingatlan vonatkozásában megindítja a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárást, amennyiben a Tulajdonos (személyesen vagy meghatalmazottja útján eljárva) az eljáráshoz szükséges dokumentációkat hiánytalanul benyújtja.
3. A Tulajdonos vállalja a településrendezési eszközök módosításához szükséges valamennyi közvetlen és járulékos költség viselését azzal, hogy **költségterítés jogcímén 10.040.500,- Ft, azaz tízmillió-negyvenezer-egyszáz forint összeget megfizeti az Önkormányzat ERSTE Banknál vezetett 11600006-00000000-80747897 számú számlájára történő átutalással. A szerződés **hatályba lépésének feltétele** a fent megjelölt költségterítés, **10%-ának (1.004.050,- Ft, azaz egy millió-negyvenezer-ötven forint) az ugyancsak megjelölt bankszámlára történő jóváírása. Valamennyi eljárás sikeres/eredményes lezárultának Tulajdonos részére való igazolását követő 8 naptári napon belül. Tulajdonos vállalja a fennmaradó költségterítés 90%-ának (9.036.450,- Ft, azaz kilencmillió-hatvanháromezer-négyezer-ötven forint) megfizetését.****
4. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés IV/3. pontjában írtak teljesülése esetén a Mogyoród külterület 0343/64 hrsz.-ú területre vonatkozóan **eredményesen lefolytatja** a településrendezési eszközök módosítását.

## V. fejezet Felek együttműködési kötelezettsége

1. A Tulajdonos – jogutódaira és tulajdonosváltozás esetén az új tulajdonosokra is kiterjedő hatállyal – tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodás alapján készülő valamennyi beruházás műszaki terveit a Polgármesteri Hivatal Műszaki Irodájával előzetesen egyeztetni kell.
2. A szerződő felek vállalják, hogy a másik fél erre irányuló ésszerű és hatályos jogszabályi előírások szerint teljesíthető kérésére mindenkor átadnak minden olyan további információt, dokumentumot, iratot, valamint megtesznek minden olyan további intézkedést, vagy nyilatkozatot, amelyek a jelen szerződés rendelkezései alapján szükségesek lehetnek a jelen szerződés céljainak teljesüléséhez.

**formázott:** Automatikus sorszámozás + Szint: 1 + Számozás stílusa: 1, 2, 3, ... + Kezdő sorszám: 1 + Igazítás: Bal oldalt + Igazítás: 0,73 cm + Behúzás: 0,73 cm

**törölt:** megindítja.

**törölt:** ¶

**törölt:** általány jellegű,

**törölt:** 22.089.100,

**törölt:** Huszonkettőmillió-nyolcvankilencezer-egyszáz

**[PDF2] megjegyzést írt:** Nem általány jellegű fizetési kötelezettséget kívánunk teljesíteni, hanem az ún. helyben szokásos mértékű fizetési kötelezettséget. Az elmúlt évek során alkalmazott Ft/nm összegek minden indokot nélkülözve kerültek meghatározásra/megváltoztatásra a környező ingatlanok esetében. Kérjük, hogy a szomszédos ingatlanok átminősítése során alkalmazott mértékű Ft/nm (68- 150 Ft/nm) költség kerüljön a szerződésben rögzítésre, azzal hogy a jövőben "út"-ként megjelölni kívánt területre nem kívánunk díjat fizetni.

**törölt:** 2022. .... napjáig határidőben

**törölt:** nek

**törölt:**

**törölt:** megkezd

**VI. fejezet**  
**Ingtalan-nyilvántartási rendelkezések**

A Tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adja ahhoz, hogy a szerződésben rögzített kötelezettségek biztosítására, a területfejlesztéssel érintett ingatlanra az Étv. 30/A. § (5) bekezdése alapján településrendezési kötelezettség ténye kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Önkormányzat javára.

**VII. fejezet**  
**Felek egyéb nyilatkozatai**

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Étv. vonatkozó rendelkezései az irányadók. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény – a továbbiakban Pmt. alapján azonosítási kötelezettség terheli az átadók és az átvevő adatai vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései szerint jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény, valamint az európai uniós jogi szabályozás (GDPR) rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.
2. A szerződő felek megbízzák a Viszlói Ügyvédi Irodát (ügyintéző Dr. Viszlói Tamás ügyvéd, cím: 2100 Gödöllő, Hajnóczy utca 3., KASZ: 36071457), hogy a változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése tárgyában eljárjon. Eljáró ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja.
5. Tulajdonos kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgárok szerződéskötési képességük akadályozva, korlátozva nincs Mogyoród Nagyközség Önkormányzata kijelenti, hogy jogképeséggel bíró belföldi illetőségű jogi személy, akinek képviseletében a polgármester korlátozás nélkül jogosult eljárni.
6. Felek a jelen szerződést elolvasás és azonos értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

1. sz. Melléklet: 330/2022. (VIII. 15.) sz. határozata
2. sz. Melléklet: Telepítési Tanulmányterv 0343/64 hrsz-ra.

Gödöllő, 2022. ....

.....  
**Dr. Tóth Mária**  
Tulajdonos

.....  
**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**  
Paulovics Géza polgármester

Ellenjegyzem Gödöllőn, 2022. .... napján  
Viszlói Ügyvédi Iroda  
2100 Gödöllő, Hajnóczy u. 3.  
Dr. Viszlói Tamás ügyvéd, KASZ: 36071457



**KIVONAT**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2022.08.15-én** megtartott **nyilvános rendkívüli** ülésének jegyzőkönyvéből

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 330/2022.(VIII.15.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. kérelemre megkezdi hatályos településrendezési eszközeinek eseti módosítását a Mogyoród külterület a 0343/64 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan, amennyiben Kérelmező vállalja településfejlesztési hozzájárulás formájában a felmerülő közvetlen és járulékos költségek megfizetését,
2. az 1. pont szerinti területre vonatkozóan megkezdi a szükséges területrendezési hatósági engedélyek beszerzését és a településrendezési eszközök módosítását,
3. felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására,
4. felhatalmazza a polgármestert a tervezéshez szükséges beszerzési eljárás lefolytatására.

Határidő: 2022.09.30.

Felelős: Polgármester

A szavazás eredménye: 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett *elfogadva.*

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród, 2022. augusztus 16.

*Króner Judit*  
Króner Judit  
jegyzőkönyvvezető





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: [polgarmester@mogyorod.hu](mailto:polgarmester@mogyorod.hu)

KRID azonosító: 356220309

Tárgy: *Filmstúdióra vonatkozóan a településrendezési eszközök eseti módosítása - elfogadás*

**140/2020. (XI.27.) sz. RENDKÍVÜLI POLGÁRMESTERI HATÁROZAT**

A Kormány 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – *figyelemmel a Belügyminisztérium és Miniszterelnökség veszélyhelyzetre tekintettel 2020. március 21-én kiadott közös szakmai állásfoglalására is* – a mogyoródi képviselő-testület feladat-, hatáskör- és jogkörében eljárva, a képviselő-testület tagjainak 7 igen arányú támogatása mellett – az alábbiak szerint

**határozzok:**

A Mogyoród, külterület 0346/19, 0343/37, 0343/38, 0343/39, 0343/40, 0343/43, 0343/44, 0343/45, 0343/46, 0343/47, 0343/48, 0343/49, 0343/50, 0343/51, 0343/52, 0343/53, 0343/54, 0343/55, 0343/56, 0343/57, 0343/58, 0343/59, 0343/60, 0343/61, 0343/62, 0343/63, 0343/64, 0343/68, 0343/69, 0343/70 és 0343/108 hrsz.

illetve

Mogyoród belterület, 1538 helyrajzi számú ingatlanok területeit,

**kiemelt fejlesztési területté nyilvánítom.**

Felkérem az ügyben eljáró hatóságokat, hogy ügyintézésük során ezen tényt figyelembe venni szíveskedjenek.

Döntésem az önkormányzat zökkenőmentes működését fenntartja, jogkörömet a jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban gyakorlom, intézkedésem megfelel a szükségesség és arányosság követelményeinek.

Mogyoród, 2020. november 27.



A döntés törvényes:

dr. Fila László  
Jegyző



*Paulovics Géza*  
polgármester



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: [polgarmester@mogyorod.hu](mailto:polgarmester@mogyorod.hu)

KRID azonosító: 356220309

Tárgy: *Filmstúdióra vonatkozóan a településrendezési eszközök eseti módosítása - elfogadás*

### 139/2020. (XI.27.) sz. RENDKÍVÜLI POLGÁRMESTERI HATÁROZAT

A Kormány 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet 1. §-ban kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – *figyelemmel a Belügyminisztérium és Miniszterelnökség veszélyhelyzetre tekintettel 2020. március 21-én kiadott közös szakmai állásfoglalására is* – a mogyoródi képviselő-testület feladat-, hatáskör- és jogkörében eljárva, a képviselő-testület tagjainak 7 igen arányú támogatása mellett – az alábbiak szerint

#### határozzok:

A mellékletnek megfelelően módosítom Mogyoród Nagyközség településszerkezetéről szóló 410/2017. (IX.13.) Kt. határozatát.

Döntésem az önkormányzat zökkenőmentes működését fenntartja, jogkörömet a jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban gyakorlom, intézkedésem megfelel a szükségesség és arányosság követelményeinek.

Határidő: 30 nap

Felelős: főépítész útján a Polgármester

#### Rendeletalkotás

Mogyoród Nagyközség Képviselő-testülete nevében megalkotom a 23/2020. (XI.27.) önkormányzati rendeletet Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabálytáról szóló 16/2017. (IX.18.) rendeletének módosításáról.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester, jegyző

Mogyoród, 2020. november 27.

  
Paulovics Géza  
polgármester



A döntés törvényes:



dr. Fila László  
jegyző





# MOGYORÓD

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS - JÓVÁHAGYÁSRA ELŐKÉSZÍTETT ANYAG










**MEGRENDELŐ**  
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata  
2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.

**TERVEZŐ**  
Völgyzugoly Műhely Kft.  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel: 06-1-439-0490  
Mobil: 70/938-3221, 20/913-8575



2023. szeptember  
VZM 1610/20  
Mogyoród\_mod\_200918

Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Varga-Végh Anna okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Ronyecz Zsófia okl. tájépítésmérnök tájvédelmi szakértő TK 01-6737	
Közlekedés:	Macsinka Klára - okl. közlekedéscsoportvezető 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Energiaközművek, távközlés:	Hanczár Zsolt - okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Vízi közművek:	Bíró Attila okl. építésmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	

**1. melléklet** *Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete 139/2020.(XI.27.) sz. rendkívüli polgármesteri határozattal elfogadott 398/2020.(XI.27.) határozatához*

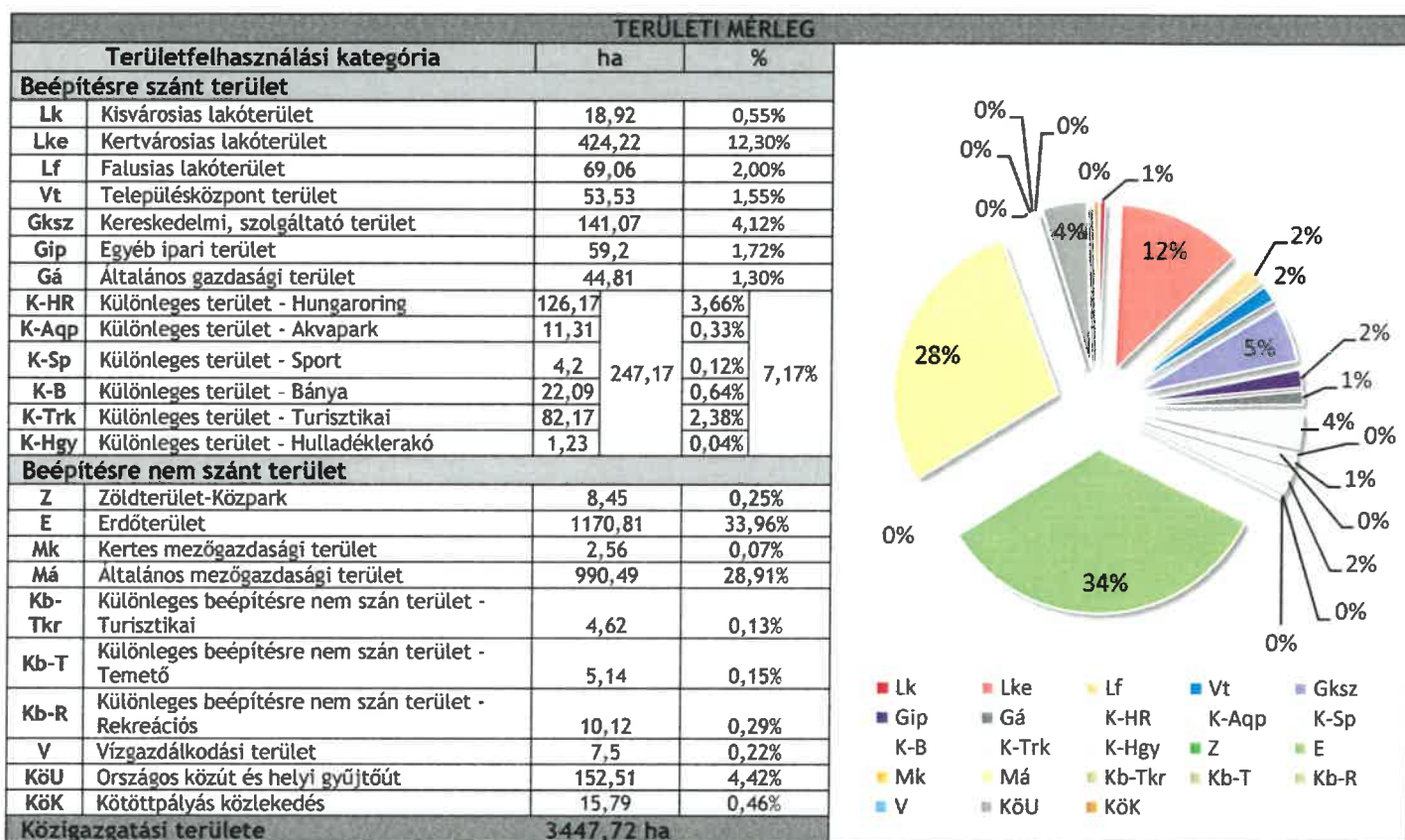
1) Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 410 / 2017. (IX.13.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 2. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosítja:

- a) Általános gazdasági terület kijelölése a Fóti úttól északra
- b) Általános mezőgazdasági terület kijelölése a település nyugati határában

2) Jelen módosítás során Mogyoród területfelhasználási változása a következők szerint alakul:

Módosítási feladat	Terület mérete (ha)	TSZT módosítás	
		Hatályos terv szerinti terület-felhasználás	Tervezett terület-felhasználás
Általános gazdasági terület kijelölése	21,0	Má	Gá
Általános gazdasági terület kijelölése	23,81	Gksz	Gá
Általános mezőgazdasági terület kijelölése	22,75	Gksz	Má

3) módosítás során a Településszerkezeti Terv szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik:



4) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek 8. melléklete alapján Mogyoród települési térsége 815,91 ha, mely érték jelen módosítás során nem változik.

5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

Biológiai aktivitás-érték							
Meglévő funkció			Tervezett funkció			Terület (ha)	Terület biológiai aktivitás-érték változása <sup>1</sup>
Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték <sup>2</sup>	Területfelhasználás	Értékmutató	Számított érték		
Má	3,7	77,70	Gá	0,4	8,40	21	-69,30
Gksz	0,4	9,52	Gá	0,4	9,52	23,81	0,00
Gksz	0,4	9,10	Má	3,7	84,18	22,75	75,08
							<b>5,78</b>

**2. melléklet Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete 139/2020.(XI.27.) sz. rendkívüli polgármesteri határozattal elfogadott 398/2020.(XI.27.) határozatához**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 410 / 2017. (IX.13.) önkormányzati határozatával elfogadott Településszerkezeti Terv tervlapját a határozat 2. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosítja:

<sup>1</sup> Területi biológiai aktivitásérték változás a tervezett és a meglévő funkció értékmutatójának kivonata.

<sup>2</sup> A számított biológiai aktivitásérték a területfelhasználási értékmutató és a terület szorzata.



# JELMAGYARÁZAT

Módosítási terület határa  
TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- |  |       |  |
|--|-------|--|
|  | Lk    | Lakó, kisvárosias                              |
|  | Lke   | Lakó, kertvárosias                             |
|  | Vt    | Településközpont vegyes                        |
|  | Gksz  | Kereskedelmi, szolgáltató                      |
|  | Gá    | Általános gazdasági terület                    |
|  | K-Sp  | Különlétes sport                               |
|  | K-Hgy | Különlétes hulladékterakó                      |
|  | Z     | Zöldterület, közpark                           |
|  | Má    | Mezőgazdasági, általános                       |
|  | Mk    | Mezőgazdasági, kertés                          |
|  | V     | Vízgazdálkodási (patakok, tavak, vízterületek) |
|  | KÖU   | Országos közút és helyi gyűjtőút               |
|  | KÖK   | Kötőpályás közlekedés                          |
|  | Ev    | Erdő, védelemi                                 |

## VÉDELMEK

- Táj- és természetvédelem
- Országos Ökológiai Hálózat ökolóiyosó
  - Országos Ökológiai Hálózat pufferterrülete
  - Tájképvédelmi terület határa
  - Táj- és vízvédelem
  - Vízbázis belső védőövezet területe
  - Vízbázis külső védőövezet területe
  - Vízbázis hidrogeológia 'A' védőövezet területe
  - Örökségvédelem
  - régészeti lelőhely határa

## KÖZLEKEDÉS

- tervezett országos főút
- országos mellékút
- tervezett kerékpáros nyomvonal

A terv az állami alapadatok felhasználásával készült.  
A módosítási terület határyán kívüli eső elemek tájékoztató jellegűek.



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztés és Tervezés Kft.  
1024 Budapest, Sallied Erzsébet tere 13-15.  
Tel.: 2019184571, 7019883231

## Településvezetés

Ferik Tihász, vezető településvezető tervező  
TT/11-1412/9  
Béres Szabolcs, önk. településmérnök TT-13-1411  
Gyöngyösi Zoltán, önk. településmérnök  
Varga-Varga János, önk. településmérnök  
Kéthy Miklós, önk. településmérnök  
Újvárdi Szabolcs (TK 01-232)  
Mészáros Miklós - önk. köztisztviselő  
15-1017824, 7018  
MOJUDATA BUDAPEST  
(MOJUDATA BUDAPEST)  
Mészáros Szabolcs - önk. főosztályvezető (MK 01-2418)  
önk. városrendészeti-üzemeltetési szolgálat  
(MK 02, Tervező Ikt.)

## MOGYORÓD

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA (TSZT-M)  
PARTNERSEGÍ VELEMENYEZÉS ANYAGA  
1. melléklet a .../2020. (...) önk. határozathoz

M = 1 : 10 000  
2020. szeptember  
Y2016/0720  
TSZT\_M02\_200825.dwg



2101. j. ö.k. .t  
Fót (Budapest)



## K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. 10. 12-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

### Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 327/2020.(X.12.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy azzal a módosítással, hogy az út tervekkel együtt változik, a közlekedési tervmás formában kerül az államigazgatási eljárásra,

1. a filmstúdió megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök eseti módosítására a partnerségi egyeztetést lezárja, amely *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének *a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos a partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 13/2013. (V.30.) számú önkormányzati rendeletében meghatározottak szerint, *a vészhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről* szóló 2020. évi LVIII. törvény 165.§-ban kapott felhatalmazás szerint megtörténtét,
2. felhatalmazza a polgármestert a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezésére a Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, főépítész

A szavazás eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Sohajdné Króner Judit  
jegyzőkönyvvezető

## KIVONAT

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. 08. 14-én megtartott  
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

### Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 264/2020.(VIII.14.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Mogyoród külterület 0343/64, 0343/68-69-70 és 0343/108 hrsz-ú ingatlanok teljes területére kiterjeszti a gazdasági övezetet a településszerkezeti terv módosításával és kiterjeszti a települési térség területet a területrendezési hatósági eljárással,
2. a Mogyoród külterület 0343/37-38-39-40 hrsz-ú területek esetén megkezdi a településrendezési eszközök módosítását mezőgazdasági övezetből gazdasági övezetbe, ezen ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté minősíti acélból, hogy a módosítást tárgyalásos eljárás keretében folytassa le,
3. egyetért a területcserés hatósági eljárásba bevonásra kerülő ingatlanok körével, és benyújtja a hatósági engedély iránti kérelmet a Pest Megyei Kormányhivatal állami főépítészéhez,
4. felhatalmazza a polgármestert az 1-3 pontok megvalósítása érdekében a szükséges lépések megtételére.

Határidő: 2020. augusztus 31.

Felelős: Polgármester, főépítész

A szavazás eredménye: 4 igen, 0 nem, 2 tartózkodás mellett elfogadva.

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Sohajdné Króner Judit  
jegyzőkönyvvezető

## K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2020. 07. 31-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

### Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 260/2020.(VII.31.) határozata

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a 223/2020. (VI. 26.) Kt. határozatot visszavonja;
2. hozzájárul a 2020. május 4. napján megkötött 30-114/2020 sorszám alatti szerződés módosításához és biztosítja Mogyoródi Filmpark Kft. részére a 41.910.000,- Ft, 12 havi egyenlő részletekben történő teljesítését évi 2 % kamatfizetési kötelezettség mellett,
3. a részletek esedékessége a megállapodás aláírást követő hónaptól kezdődően minden hónap 10. napja kamatfizetési kötelezettség nélkül,
4. az első részlet beérkezése után, hozzájárul a szerződés 5.3. pontjában meghatározott - az érintett ingatlanok egészére vonatkozó - tervezési feladat megkezdéséhez,
5. a szerződés IV. Egyéb rendelkezések rész 7. pontjában szereplő ingatlanra az 1. pontban megjelölt és szerződésben vállalt fizetési kötelezettség erejéig jelzálogjog bejegyzés történjen,
6. felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban megjelölt szerződés jelen határozat szerinti önkormányzati jogi képviselő által előkészített módosításának aláírására.

Határidő: 2020. szeptember 30.

Felelős: önkormányzati jogi képviselő útján Adó és Pénzügyi Iroda, Polgármester,

A szavazás eredménye: 7 igen, 1 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Sohajdáné Króner Judit  
jegyzőkönyvvezető

**EGYSÉGES SZERKEZETBEN**  
**a 256/2020.(VII.31.) határozattal**

**KIVONAT**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2020. 03. 27-én** megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 84/2020.(III.27.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. <sup>1</sup>támogatja a Mogyoród, külterület 0343/48 hrsz-ú ingatlan teljes területének mezőgazdasági övezetből (Má-f) kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági övezetbe (Gksz) való átsorolását a településrendezési eszközök módosításával, az ingatlant kiemelt fejlesztési területté minősíti acélból, hogy a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárással legyen lefolytatható,
2. a Mogyoród belterület, 1583 helyrajzi számú ingatlant hibajavításként városi közpark övezetből (Z) kertvárosias lakóövezetbe (Lke-5) sorolja át.
3. Mogyoród (belterület), 1538 helyrajzi számú ingatlant kiemelt fejlesztési területté minősíti a célból, hogy a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárással legyen lefolytatható;
4. <sup>2</sup>törölve!
5. <sup>3</sup>felhatalmazza a polgármestert a hatályos településrendezési eszközök 1) és 2.) pont szerinti településrendezési eszközök módosításának megkezdésére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Polgármester, főépítész

**Szavazati arány:** 7 fő igen, 1 fő tartózkodás

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Sohajdáné Króner Judit  
jegyzőkönyvvezető

---

<sup>1</sup> Módosította a 256/2020.(VII.31.) határozat.

<sup>2</sup> Módosította a 256/2020.(VII.31.) határozat.

<sup>3</sup> Módosította a 256/2020.(VII.31.) határozat.

## K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **2020. 02. 28-án** megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

### **48/2020.(II.28.) Kt. határozat**

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 megkezdi 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

**Szavazati arány:** 7 fő igen (egyhangú)

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Fila László sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród, 2020. március 12.

Tenki Péter  
aljegyző



## KIVONAT

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. 09. 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

### 480/2019.(IX. 25.) határozat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 263/2015.(VII.30.) határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

Szavazati arány: 5 fő igen (egyhangú)

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Moldván Tünde sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród,

Varga-Petró Katalin  
jegyzőkönyvvezető

## K I V O N A T

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2015. 07.30-án megtartott  
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

### 263/2015.(VII.30.) Kt. számú határozat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településen történő fejlesztések során a település többletfeladatainak ellátása érdekében község-fejlesztési hozzájárulást állapít meg. A fejlesztési hozzájárulást a fejlesztési cél ismeretében település fejlesztési szerződésben rögzíti. A község-fejlesztési hozzájárulás mértéke a fejlesztési cél és a közösségi érdekek értékelése miatt a javasolt mértéktől eltérhet. Az érintettekkel a tárgyalást a Polgármester folytatja le.

Község-fejlesztési hozzájárulás javasolt mértéke:

- TSZT módosítás; terület-felhasználás módosítása  
telekméret\* 80%\*50Ft/m<sup>2</sup>
- SZT módosítás, készítés; építési övezeti előírások meghatározása  
telekméret \*80%\* beépítési %\* 500 Ft/m<sup>2</sup>.

Határidő: folyamatos

Felelős: Mucsiné Jusztin Erzsébet főépítész, polgármester

Szavazati arány: 9 fő igen 0 fő nem 0 fő tartózkodott

Paulovics Géza sk.  
polgármester

dr. Moldván Tünde sk.  
jegyző

A másolat az eredetivel mindenben megegyezik!

Mogyoród, 2015.

Hányik- Lovas Bernadett  
jegyzőkönyvvezető