



## 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: 7828-2/2023./T.Sz.

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2023. november 27. napján tartandó nyílt ülésére

Tárgy: **Mogyoród 0278/43 HRSZ-t érintő HÉSZ módosítás**

Mellékletek: kérelem, Szabályozási Terv kivonat

Előterjesztő: Paulovics Géza polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2023.11.16. (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**
<b>Határozathozatal módja:</b>	egyszerű / minősített többség*		

### Tisztelt Képviselő-testület!

Kökény Nóra a tulajdonát képező Mogyoród, 0278/43 HRSZ. alatti ingatlanl kapcsolásban kérelmet terjesztett elő a tisztelt Képviselő-testület (továbbiakban: KT.) felé, melyben kérelmezte, hogy a KT. járuljon hozzá Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017.(IX.18.) önkormányzati rendeletének (HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT), valamint a település szerkezeti tervének (továbbiakban: TSZT) módosításához.

Előadja, hogy a terület az SZT szerint jelenleg EV-1 övezetben helyezkedik el, mely korlátozza őt a terület másfajta hasznosításában. Kérelmezi, hogy az EV-1 övezetet Gksz övezetre módosítsuk át.

\*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

\*\* a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) 40. § (1) bekezdése alapján  
„A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át”.

Fentiekre tekintettel új beépítésre szánt terület abban az esetben jelölhető ki, amennyiben az összesített területnövekmény (azaz a 2019. március 15-e, a Trtv. hatálybalépése óta a településrendezési eszközök – esetleges – módosítása során újonnan beépítésre szánt területnek kijelölt területek kiterjedésének összessége) nem haladja meg a települési térség területének 2%-át.

Továbbá az SZT-n jelölt véderdőt a településen belül egy másik ingatlanon kellene kijelölni.

A kérelem támogatásáról a KT. abban az esetben tud szakszerűen dönteni, ha a kérelmező kérését telepítési tanulmánnyal támasztja alá.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslat szerint hozza meg döntését!

### **Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Kökény Nóra Mogyoród 0278/43 HRSZ. alatti ingatlannal kapcsolatos településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmét érdemben abban az esetben tudja megtárgyalni és kérelméről érdemben döntést hozni, amennyiben a kérelmező kérését és annak megvalósíthatóságát telepítési tanulmánytervvel támasztja alá.
2. felkéri a polgármestert, hogy e döntésről értesítse a Kérelmezőt.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Főépítész útján Polgármester

Mogyoród, 2023. november 16.

Paulovics Géza  
polgármester



F. Sz. 4828-1/2023  
Novakócsa Nagyközség  
Elérkezett  
ERKEZETT

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata**  
**Paulovics Géza Polgármester úr**  
**részére**

**Mogyoród**  
**Dózsa György út 40.**  
**2146**

<b>Polgármesteri Hivatal Mogyoród</b>	
<b>Ikt.sz.:</b>	7828-1/2023
<b>Ikt.d.:</b>	2023-10-06
<b>E.sz.:</b>	<b>Mell.:</b> T.SZ
	<b>Ea.:</b>

**Tisztelt Polgármester úr!**

A Mogyoród külterület 0278/43 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként fordulok Önhöz és kérem támogatását az alábbi ügyben:

Az ingatlanom az M3 autópálya mellett, a Hungaroringhez kiépített lehajtó közelében helyezkedik el. Az ingatlan a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágú, 14774 m2 területű. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat által elfogadott szabályozási terv szerint a terület véderdő övezeti besorolást kapott. Jelen állapotában a hasznosíthatósága korlátozott, tekintettel a művelési ágra és a véderdőként történő övezeti besorolásra. Úgy gondolom, hogy a telek adottságai azonban alkalmassá teszik a területet arra, hogy mind Mogyoród Nagyközségnek, mind a személyemnek kedvezőbb használati lehetőséget nyújtson.

Annak érdekében, hogy megtudjam, hogy a jelenleg részben fákkal fedett területről lehetséges-e a fákat kivágni, megkerestem a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályát. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztálya, amely az erdészeti hatósági feladatok e területen ellátja, arról tájékoztatott, hogy nem támaszt akadályt az erdő tarvágásával összefüggésben sem, megfelelő esereerdő telepítés esetén. Ebből következik, hogy a 0278/43 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolása -- amely jelenleg VI -- értelmét veszti. Jelenlegi állapotában sem értelmezhető, hogy mi ellen és hogyan védi Mogyoród Nagyközséget.

Az ingatlan azonban a földrajzi elhelyezkedéséből adódóan más célra jól hasznosítható lehetne. Abban az esetben, ha megtörténne a terület tarvágás és az Ön által vezetett Képviselő-testület is támogatná az elképzelésemet, akkor a területen olyan fejlesztést tudnék megvalósítani, amely Mogyoród számára is bevételt jelenthetne. Jelen pillanatban ugyanis a terület után adó nem vethető ki. Amennyiben azonban a tervezett fejlesztések megvalósíthatóvá válnak, az ingatlan mind építményadó, mind telekadó fizetési kötelezettség alá esik. A terület nagyságából adódóan ez jelentős összegű bevételt eredményezhet a település részére. Ugyancsak a település adóbevételét növelné, ha a területen gazdasági tevékenység folyhatna, mivel a település iparüzési adó bevételét is gyarapíthatná. Számomra pedig a terület egy jobban hasznosítható, az ország gazdaságát is erősítő gazdálkodási tevékenység végzését lehetővé tevő telek lehetne.

Fentiek alapján azzal a kéressel fordulok Tisztelt Polgármester úrhoz, hogy jelen levelem alapján kezdeményezze Mogyoród Nagyközség Szabályozási tervének módosítását a Mogyoród Nagyközség Képviselő-testületénél úgy, hogy a Mogyoród külterület 0278/43 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolását a jelenlegi VI – véderdő besorolásból Gksz – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosítsák. Úgy gondolom, hogy az átminősítés után a területen tervezett fejlesztések nem csupán a települési adóbevételek növekedésével járhatnak, hanem – a telek elhelyezkedéséből adódóan – Mogyoród településképét, és a gazdasági életbe történő bekapcsolását is pozitív irányba változtatná úgy, hogy a település és annak lakói számára többlet lehet nem jelentene.

Tisztelt Polgármester Úr!

Előre is nagy tisztelettel kérem, hogy a kérelmemet támogatni szíveskedjék, és támogató javaslatával együtt Mogyoród Nagyközség Szabályozási tervének módosítását terjessze a Képviselő-testület elé!

Dunakeszi, 2023. október 1.



**Kőkény Nóra**

