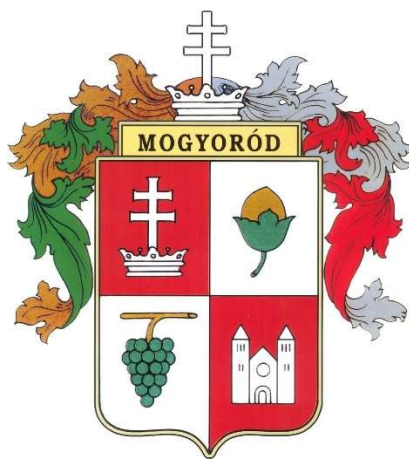


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MOGYORÓD, 0114/36-37 HRSZ-Ú INGATLANOK



Készítette:

Bérczi Szabolcs

TT 13-1411

okl. településmérnök

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

Gödöllő, 2025. május 22.

TARTALOM

BEVEZETŐ	3
ELŐZMÉNYEK	3
A TERÜLET BEMUTATÁSA	4
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖRNYEZET	6
INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁG	9
KÖZLEKEDÉS	9
KÖZMŰ	9
AZ ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	10
A VÁLTOZÁS KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ HATÁSOK	10

BEVEZETŐ

Mogyoród településrendezési eszközeinek felülvizsgálata 2017-ben került jóváhagyásra. A településrendezési eszközök a 0114/36 és 0114/37 hrsz-ú ingatlanokat Lke2 építési övezetbe sorolják.

Az azóta eltelt időszakban a tulajdonosok az ingatlanok belterületbe vonását kérelmezték, ezt Mogyoród Nagyközség Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) képviselő-testülete a 416/2024. (XII.16.) határozatában támogatta.

Az ingatlanok belterületbe vonásának megindításához, a földhivatali folyamat lefolytatásához az Önkormányzat településrendezési szerződést kívánt megkötni a kérelmezőkkel, melynek megalapozására a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§ (2) bekezdés alapján telepítési tanulmányterv készítését írta elő.

92.§ (2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményektől eltérően, csökkentett tartalommal készült a nagyközség főépítészével való előzetes konzultáció alapján. A tanulmány – tekintettel arra, hogy a tervezett településrendezési szerződés nem építési jog megváltoztatására irányul – így csupán a meglévő állapot bemutatására, valamint a településrendezési és építési jogi keretek elemzésére terjed ki, beleértve a belterületbe vonás következményeit is.

A telepítési tanulmányterv célja az önkormányzat és a kérelmező megállapodásának elősegítése.

ELŐZMÉNYEK

Az ingatlan tulajdonosa 2024. október 16-án belterületbe vonási kérelmet adott be a 0114/36 hrsz-ú és a 0114/37 hrsz-ú külterületi ingatlanok vonatkozásában. Az ingatlanok művelési ága „legelő”.

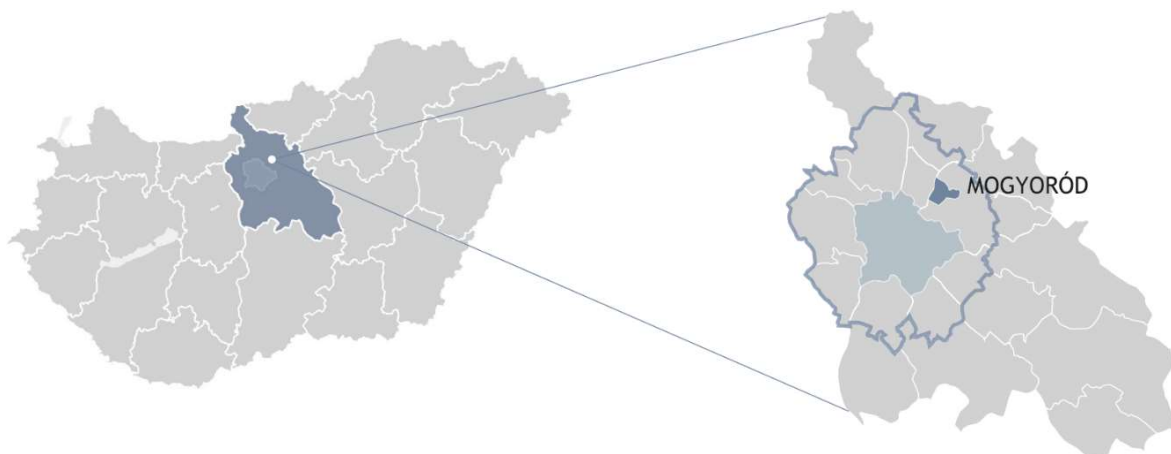
Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 416/2024. (XII.16.) határozatában döntött az ingatlanok belterületbe vonásáról. Ennek során vállalta az ingatlan-nyilvántartási bejelentéshez szükséges jognyilatkozatok megtételét, az illetékes szerv felé történő kérelem benyújtását, valamint a folyamat megindítását, abban az esetben, ha az ingatlantulajdonos

- a Szabályozási Terv szerinti útszakaszt az önkormányzat részére ingyenesen átadja,
- az ingatlan-nyilvántartási kérelem eljárási díjának megfizetését igazolja, és
- az ingatlanok termelésből való kivonását a földhivatalnál megindítja.

Kérelmező fenti feltételeket vállalta, a telkek megosztását és a termelésből való kivonást megindította.

A TERÜLET BEMUTATÁSA

Mogyoród nagyközség Budapesttől keleti irányba, attól 18 km-re található az M3-as autópálya által átszelve. A település közigazgatási területe a Cserhát délnyugati nyúlványát képező Gödöllői-dombság völgyében fekszik. A lakosság lélekszáma a KSH 2024. január 1-i adatszolgáltatása szerint 8164 fő, mely dinamikusan növekszik a főváros közelségében található nagyközség minőségi életkörülményeket nyújtó új lakóterületeinek köszönhetően.



1. ábra: Mogyoród regionális elhelyezkedése

A kérelmezett terület Mogyoród közigazgatási területének északkeleti részén, a Szentjakab parkfalu keleti szélé mellett helyezkedik el, a parkfalu második ütemétől délre, a Szent Jakab út nyugati oldalán.



2. ábra: A terület elhelyezkedése

A Szentjakab parkfalu két üteme közé beékelődött, közel háromszög alakú tömb fás-cserjés legelő, mely jelenleg műveletlen. A területtől északkeletre szántóterületek találhatók, továbbá a termőföldekkel határos Sissy villapark és az M3 autópálya Szentjakab pihenője (Orlen benzinkút). A terület keleti oldalán nagy kiterjedésű erdőterületek helyezkednek el.

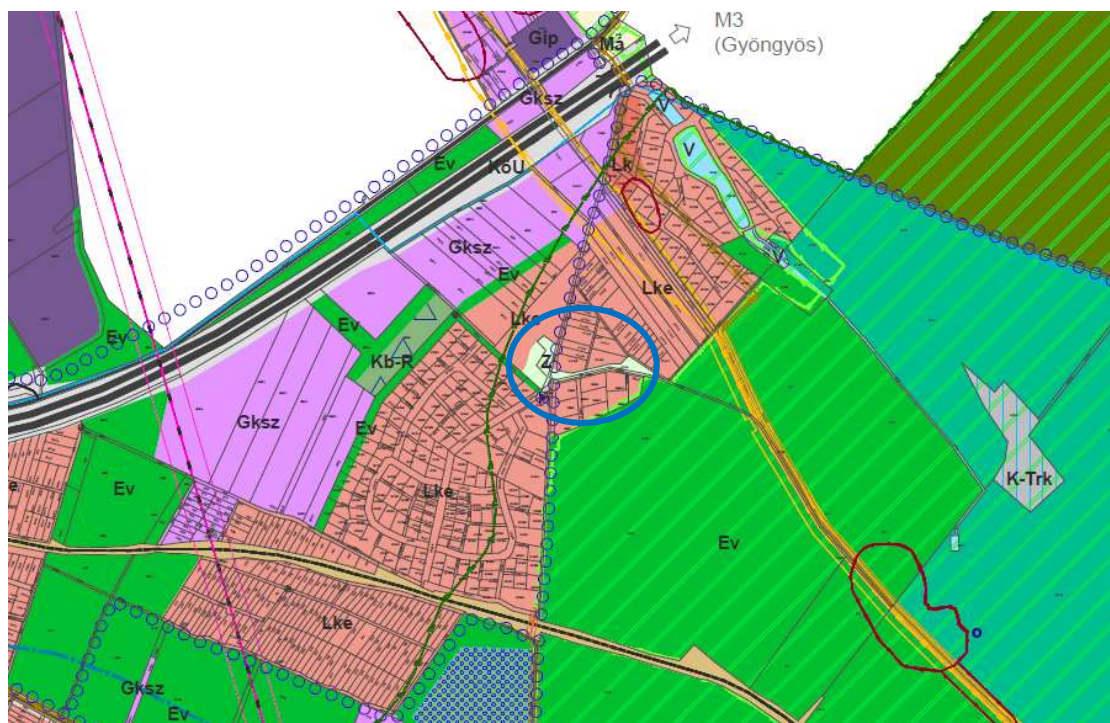
A belterületbe vonással érintett terület két ingatlanból áll, a 0114/36 hrsz-ú és a 0114/37 hrsz-ú ingatlanokból. A 0114/36 hrsz-ú ingatlan területe 2124 m², a 0114/37 hrsz-ú ingatlan 1068 m², a két ingatlan területe mindösszesen 3192 m².



3. ábra: A belterületbe vonással érintett, kérelmezett ingatlanok elhelyezkedése

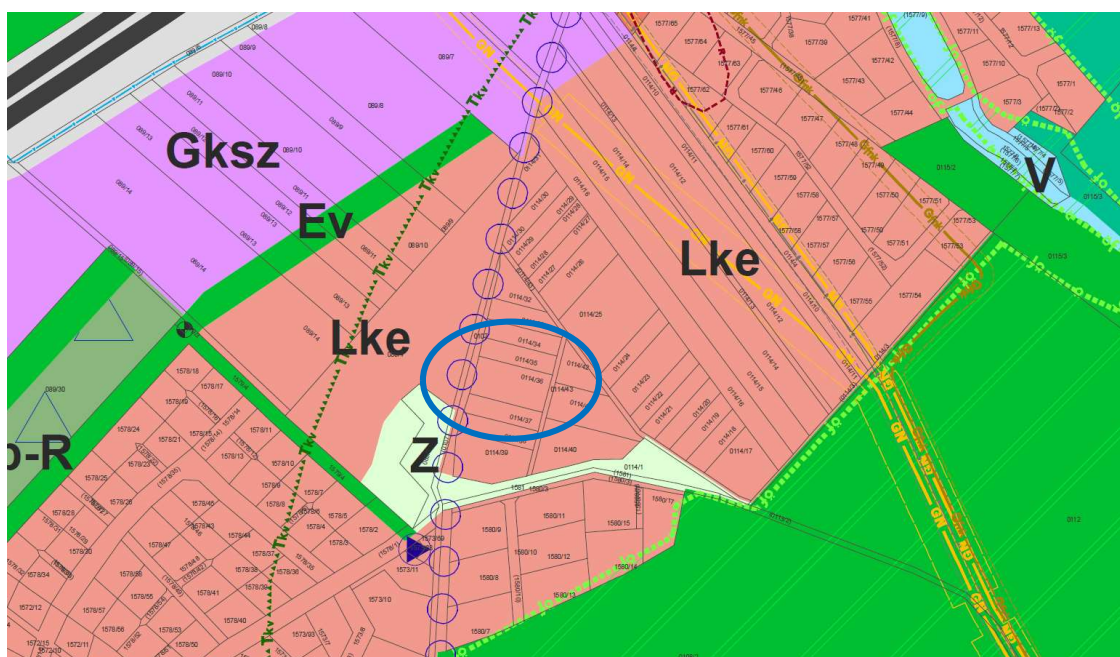
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖRNYEZET

Mogyoród településrendezési eszközei a kérelmezett telkek környezetét kertvárosias lakóterületként jelölik – a parkfalu I. és II. üteme és a Sissy villapark között elhelyezkedő be nem épített területekkel együtt.



4. ábra: Településszerkezeti terv (kivágat)

A 410/2017. (IX.13.) képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv a kérelmezett telkek közvetlen szomszédságában – beleértve a parkfalu mindkét ütemét, valamint a Sissy villapark területét – kertvárosias lakóterületet jelöl (Lke). A lakóterületektől délkeletre védelmi erdőterületek (Ev), míg északnyugatra, az autópálya mentén kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) helyezkednek el. A belterületbe vonással érintett telkektől délre zöldterületet (Z) jelöl a terv.



5. ábra: A kérelmezett telkek a településszerkezeti terven

A 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelettel elfogadott, többször módosított helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) a belterületbe vonással érintett, kérelmezett ingatlanokat (0114/36 és 0114/37 hrsz) Lke2 építési övezetbe sorolja. A terület környezete – építési övezeti szempontból – nem egységes, a szomszédos tömbök bár kertvárosias lakóterületek, de különböző építési övezetbe kerültek besorolásra:

- a Szentjakab parkfalu I. ütemét Lke5 építési övezetként,
- a Szentjakab parkfalu II. ütemét Lke4 építési övezetként,
- a kérelmezett telkek tömbjét Lke2 építési övezetként, valamint
- a kérelmezett telkektől keletre és északra elhelyezkedő tömb túlnyomó részét Lke9 építési övezetként jelöli a Szabályozási terv.

A kérelmezett telkektől északkeletre, a parkfalu I-II. üteme és a Sissy villapark között elhelyezkedő be nem épített területek a településszerkezeti terven bár kertvárosias lakóterületként kerültek jelölésre, azonban a Szabályozási terven Má-f övezetbe sorolt, építési joggal nem rendelkező területként jelennek meg. A tömbök déli részén zöldterületet (Z jelű övezet) jelöl a Szabályozási terv. (A parkfalu II. üteménél, valamint a kérelmezett telkektől keletre elhelyezkedő tömbben megfelelő méretű közkert kialakítására van lehetőség a kijelölt zöldterületen, azonban a kérelmezett telkek tömbjében kijelölt keskeny sáv erre kevésbé alkalmas.)



6. ábra: Szabályozási Terv – 53. szelvény (kivágat)

A kérelmezett ingatlanokat (0114/36 és 0114/37 hrsz) a HÉSZ Lke2 építési övezetbe sorolja. Az egyes lakóterületekre vonatkozó előírásokat – beleértve a kertvárosias lakóterületek építési övezeteit is – a HÉSZ 24.§ tartalmazza (HÉSZ 10. alcím – Lakóterületek beépítésének szabályai). A HÉSZ 24.§ (2)-(3) bekezdések alapján a lakóterületeken a következő rendeltetések helyezhetők el:

- (2) Lakóterületen elhelyezett épület a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- c) kulturális,
 d) vendéglátó és szállás jellegű,
 e) igazgatási, iroda és
 f) sport
 rendeltetésű akkor lehet, ha az építési telek megközelítését szolgáló út szabályozási szélessége legalább 12 m és a tevékenységgel összefüggően nem keletkezik a lakóterület rendeltetésszerű használatát zavaró nehézgépjármű-forgalom.

(3) Lakóterületen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
 b) nem háztartási célú raktár épület.

Az egyes övezetek, építési övezetek előírásait a HÉSZ 1. melléklete tartalmazza, a kertvárosias lakóterületek építési övezeteiről az 1. melléklet 2.2 pontja rendelkezik. Ez alapján Lke2 építési övezetben a telek beépítése (és a telekalakítás) a következők szerint történhet:

1. melléklet 2.2. pont (Kertvárosias lakóterületek beépítési határértékei)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
4	Lke2	oldal-határon álló	600	16	20	60	5,0**	L=T/300	ek: 7 m

**Oromfalas építés esetén 5,5 m

T: telek négyzetméterben mért területe

L: lakás száma

A belterületbe vonással érintett, kérelmezett telkeket a Szabályozási terv szerinti útszabályozás érinti a telkek keleti oldalán, a telkek beépítése csak a telek rendezését – a szabályozási vonal szerinti megosztását – követően lehetséges. (A telkek nyugati oldalán kiszabályozott közterület szerinti telekalakítás a kérelmezett ingatlanok vonatkozásában megvalósult, a 0114/1 hrsz-ú ingatlan egy része közlekedési célú közterület.) A Szabályozási terven jelölt, közterületként kiszabályozott telekrészek mérete 99 m² illetve 54 m², a telekosztást és az útleadást követően a visszamaradó telkek mérete az alábbiak szerint alakul:

- 0114/36 hrsz: a visszamaradó telek mérete 2025 m²
- 0114/37 hrsz: a visszamaradó telek mérete 1014 m²

Fentiek alapján a kérelmezett telkeken (a telkek jelenlegi állapota szerint) a 0114/36 hrsz-ú ingatlan esetében 6 db, a 0114/37 hrsz-ú ingatlan esetében 3 db lakás helyezhető el – a HÉSZ egyéb előírásainak figyelembe vétele mellett (előkert, oldalkert, legnagyobb beépítettség stb.).

A HÉSZ IV. fejezet rendelkezik az Egyes területek kiegészítő előírásairól is, a kérelmezett ingatlanok beépítésénél a HÉSZ 37.§ (2) bekezdésben foglaltakat kell figyelembe venni.

37.§ (2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén új épületet úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 0,5 m, a másik oldalhatártól 5,5 m beépítetlen telekrész maradjon a Ródi vágás, Ródi dűlő, Szentjakab II. ütem településrészen.

INFRASTRUKTURÁLIS ELLÁTOTTSÁG

KÖZLEKEDÉS

A kérelmezett ingatlanok közúton a Gödöllői út – Szadai úton keresztül, majd az M3 autópályát keresztezve a Szent Jakab úton keresztül közelíthetők meg. Másik lehetséges útvonal lenne a falu irányából a Gödöllői úthoz csatlakozó lakóutcákon keresztül (Szőlő utca – Erdőszél utca – Tavasz utca – Cserfa utca – Diófa utca), majd a Szentjakab parkfalun áthaladva a Szent Jakab úton keresztül történő megközelítés, azonban a parkfalu bejáratait sorompóval lezárták, az áthajtás csupán az itt lakók számára lehetséges.

Közösségi közlekedéssel az ingatlanok nehezen érhetők el, a legközelebbi közösségi közlekedési megállóhely a H9 jelű HÉV (Budapest-Gödöllő) Szentjakab elnevezésű megállóhelye, mely gyalog mintegy 700 m-re helyezkedik el az érintett ingatlanoktól.

KÖZMŰ

A HÉSZ 20.§ (1) bekezdés lakó- és vegyes területek esetéb – így a vonatkozó ingatlanok tekintetében is – részleges közművesítettség kialakítását írja elő. Ugyanakkor a HÉSZ 21.§ a)-b) pontok rendelkezései alapján a beépítésre szánt területeken „új ivóvízhálózat csak a szennyvíz közcsatorna-hálózattal együtt építhető” és „víz fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően”. Összegezve tehát a kérelmezett ingatlanokon a vezetékes ivóvíz- és szennyvízhálózatra történő rácsatlakozásokat, valamint a villamos energia hálózathoz történő kapcsolódást biztosítani kell.

Fentiek alapján a kérelmező megindította az ingatlanok közműhálózatokra való rácsatlakozását, az elektromos energia, a közüzemi víz- és a szennyvíz hálózatra történő csatlakozás jelenleg tervezési illetve megvalósítási fázisban tart.

AZ ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

A telepítési tanulmányterv elsődleges célja a településrendezési szerződés megalapozása. A kérelmező szándéka a kérelemmel érintett 0114/36 és 0114/37 hrsz-ú ingatlanok belterületbe vonása, ennek következtében az ingatlanok értéknövekedése.

A tanulmány „Településrendezési környezet” fejezetében bemutatottak alapján az ingatlanokat a hatályos HÉSZ (és a Szabályozási terv) jelenleg is Lke2 építési övezetbe sorolja. Az Lke2 építési övezet beépítési paraméterei a kérelmező számára megfelelőek, a településrendezési eszközök módosítása így nem vált szükségessé.

A kérelmezőnek jelenleg közvetlen építési szándéka nincsen, a terület rendezését (a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal mentén történő telekosztás), az ingatlanok közművesítését és azok belterületbe vonását követően a terület értékesítését tervezi.

A VÁLTOZÁS KÖVETKEZTÉBEN FELLÉPŐ HATÁSOK

Az érintett ingatlanok belterületbe vonása nem jár a terület környezetének megváltozásával, a hatályos HÉSZ előírásai jelenleg is lehetővé teszik az ingatlanok beépítését. Az ingatlanok belterületbe vonása csupán a terület rendezettségét segíti elő, a belterületbe vonás a jelenlegi területhasználati rendszerre, valamint az építési jogokra nincs hatással.