



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715
e-mail: mogyorod@mogyorod.hu
KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 7145-3/2025. T.I.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület
2025. október 27. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: **Belterületbe vonási kérelem Mogyoród, 2429 hrsz.**

Mellékletek: 1. melléklet HÉSZ 2. melléklet 58. szelvény kivonat

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Taxidisz Irini műszaki és vagyongazdálkodási ügyintéző

Előterjesztés jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025. 10. 16. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Vargáné Kurfis Erika pénzügyi irodavezető

Tárgyalja: PB, TKB

A Képviselő-testület ülése* ¹ :			
- 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!

A Mogyoród, 2429 hrsz. alatti ingatlan „kivett lakóépület, gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 1 022 m² nagyságú terület és természetben a Nagyhomoki utca 7-9. és Berektető utca 55. házszámmal rendelkezi (a továbbiakban: Ingatlan).

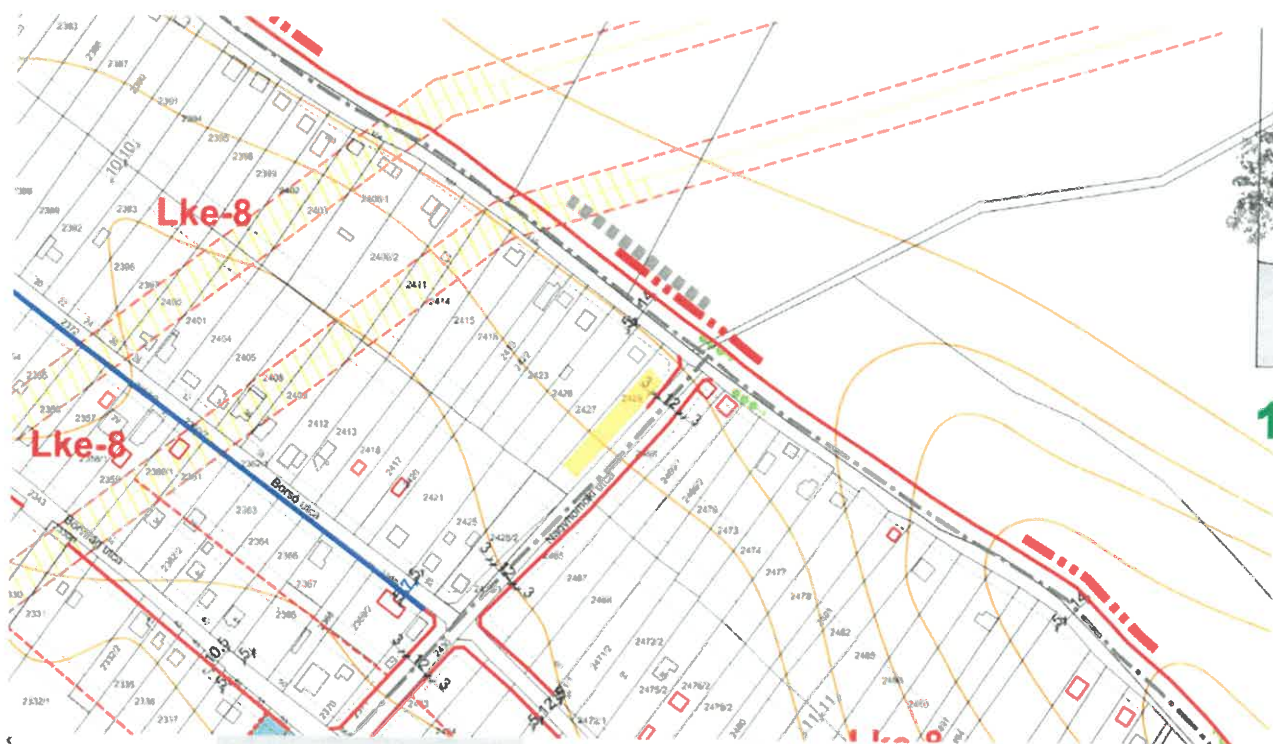
Az Ingatlan hasznélvezője 2025. augusztus 25-én belterületbe vonási kérelmet adott be Ingatlan vonatkozásában.

*a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

** a megfelelő szövegrész aláhúzendó!

Előzményeként tájékoztatom Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületét (a továbbiakban: Képviselő-testület), hogy a Pisokmáj területén a 2010-es évek elején több ingatlan egyidejű belterületbe vonásával módosították a településrész ingatlanainak fekvéshatárát, amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosai gondoskodta az utak szélesítéséhez szükséges terület leadásáról. Az Ingatlan is érintett volt már korábban, amelyben a kérelmet benyújtó haszonélvező hozzátartozója járt el. A Képviselő-testület Gazdasági Bizottsága (a pénzügyi bizottsági feladatokat ellátó bizottságnak ez volt az elnevezése a 2013. évben) 2013. szeptember 17-ei ülésén, a 174/2023. (IX.17.) számú határozatával nem támogatta az Ingatlan - másik 27 db ingatlannal együtt- belterületbe vonását. A döntés indoka az volt, hogy az Ingatlan kötelező szabályozási vonallal érintett volt, amelynek megfelelően a tulajdonos nem intézkedett az út szélesítéséhez szükséges terület átadásáról. A képviselő-testület a bizottság döntése után nem vette napirendjére az előterjesztést. Mogyoród Nagyközség Képviselő-testületének 2013. július 31-én 17.00 órakor tartandó üléséről szóló jegyzőkönyvben a következő hangzott el, hogy „*aki még augusztusban adja be annak még nem kell fizetnie, aki már szeptemberben annak már igen.*”

A belterületbe vonás iránti kérelmekről való döntés közvetlen díjfizetéshez kötésének gyakorlatával Mogyoród Nagyközség Önkormányzata felhagyott, ugyanakkor településrendezési szerződést köt az érintett tulajdonosokkal a kötelezettségei teljesítésének biztosítása és az önkormányzat többlet terheinek kompenzálása érdekében.



1. ábra Mogyoród-Pisokmáj szabályozási terv 2009 (Az Ingatlan sárgával jelölt.)

Az Ingatlant a 2009. decemberében készült Mogyoród-Pisokmáj Szabályozási terv alapján szabályozási vonal érintette, ami a jelenleg hatályos Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szab

Az Ingatlan vonatkozásában a belterületbe vonási kérelemre vagy a telekalakításra vonatkozóan az irattárban nem található irat. Az előzményeket a testületi jegyzőkönyvek tartalmazzák. Kérelmező szeretné, hogy az Ingatlan belterületbe vonása önkéntes hozzájárulás felajánlásától függetlenül valósuljon meg, tekintettel arra, hogy minden szomszédos ingatlan már belterületi fekvésű és az önkormányzat a belterületbe vonásért nem szedhet pénzt.

A HÉSZ alapján az Ingatlant építési teleknek minősül, a fekvéshatár a hitelezhetőség szempontjából bír jelentőséggel, ezáltal az Ingatlan értéke jelenleg alacsonyabb a szomszédos ingatlanokéhoz képest.



2. ábra Átnézeti térkép (Google Earth) A sárgával jelölt ingatlanok a földhivatali nyilvántartás szerint már belterületbe lettek vonva, a kék színnel jelölt tárgyi ingatlan, míg a nem színezett szomszédos ingatlanok még külterületi fekvésűek.

A HÉSZ rendelkezése szerint az Ingatlan Lke-7 építési övezetbe tartozik, amelynek beépítési paramétereit a HÉSZ 1. melléklet 2.2. Kertvárosias lakóterületek pontjában lévő táblázat 9. sora rögzíti az alábbiak szerint:

2.2. Kertvárosias lakóterületek²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekméret m ²	legkisebb kialakítható telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épületmagasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
9	Lke7	oldalhatáron álló	900	20	25 %	70 %	5,5	L= T/450	ek:5 m

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a belterületbe vonás (fekvéshatár változás) iránti eljáráshoz az érintett települési önkormányzat képviselő-testületének döntése szükséges.

A Földtörvény 1. § (7) bekezdése szerint:

„1.§ (7) Az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a zártkerti ingatlan – annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján – megfelel az e törvényben meghatározott termőföld fogalmának.”

A Földtörvény 10/A. § (1) bekezdése szerint:

„A termőföld más célú hasznosítása megkezdésének minősül:”

(...)

„b) a 9. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben a fekvéshatár változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése.”

Földtörvény 15. § vonatkozó rendelkezései szerint:

„15. § (1) A belterületbe vonás esetén a 9–13. §-ban foglaltakat az (1a)–(6) bekezdés szerinti eltérésekkel kell alkalmazni.”

(...)

„(2) Termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A kérelemhez csatolni kell az érintett földrészek helyrajzi számait, a területnagyságot, és a területfelhasználási célt tartalmazó képviselő-testületi döntést, valamint a településrendezési terv kivonatát. A kérelemben az önkormányzatnak nyilatkoznia kell arról, miszerint a kérelemben megjelölt földrészek a kérelemben megjelölt célra 4 éven belül ténylegesen felhasználásra kerülnek.

(3) Külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe.

(4) Belterületbe vonás iránti kérelem elbírálása során elutasítási ok lehet, ha a kérelemmel érintett termőföldek nem szomszédosak belterületi földrészekkel, továbbá a kérelmezett, az átlagosnál jobb minőségű termőföldek mellett gyengébb minőségű termőföldek is szomszédosak belterületi földrészekkel. E bekezdés alkalmazása során szomszédos földrészeknek minősülnek azok a földrészek is, amelyeket önálló helyrajzi számon nyilvántartott út (árok, csatorna) választ el a belterülettől.

(5) El kell utasítani a belterületbe vonás iránti kérelmet,

a) ha az nem olyan földrészekre vonatkozik, amelyeket az önkormányzat a településrendezési tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervez,

b) ha az olyan területfelhasználási célra irányul, amely a település belterületén beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén megvalósítható, vagy

c) ha a kérelemben és a képviselő-testületi döntésben megjelölt földrészek nem azonosak.

(6) Új község alakítása, településegyesítés megszüntetése esetén a belterületbe vonás során, valamint zártkerti ingatlanok a belterületbe vonása során a (2) bekezdés utolsó mondatát, a (3)–(5) bekezdés rendelkezéseit, továbbá a 11. § (2) bekezdésének első mondatát nem kell alkalmazni.

(7) Ha a földrészlet belterületbe vonási eljárásának a megindítását az önkormányzatnál természetes személy kezdeményezi saját tulajdonában álló ingatlana vonatkozásában abból a célból, hogy ezáltal saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatása biztosítására szolgáló lakóépületet létesítsen, a belterületbe vonás során a 11. § (2) bekezdésének első mondatában és az (5) bekezdés b) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.”

(...)

„(9) A belterületbe vonás (7) bekezdésben rögzített esetében az önkormányzatnak – a (2) bekezdésben foglaltakon túl – csatolnia a **kell az ingatlan természetes személy tulajdonosának közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájáruló nyilatkozatát vagy annak másolatát arra vonatkozóan, hogy az érintett ingatlan a saját tulajdonában áll, és azon saját, illetve közeli hozzátartozói lakhatására kíván lakóépületet létesíteni.**

(10) Ha az ingatlan természetes személy tulajdonosa nem tesz eleget a (9) bekezdés szerinti nyilatkozatában foglaltaknak, vele szemben a 24. § (1) bekezdés f) pontja szerinti földvédelmi bírság kiszabásának van helye.

(11) A (10) bekezdés szerinti esetben a földvédelmi bírság mértéke az 1. melléklet 4.1. pontjában meghatározott földvédelmi járulék ötszöröse.”

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 3. §-a szerint:
„3. § A Földforgalmi törvény **földre vonatkozó szabályait kell alkalmazni arra a földrészletre is, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekszik, és a földrészlet – annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján – megfelel a Földforgalmi törvényben meghatározott föld, illetve tanya fogalmának.**”

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 133. §-a szerint:

„133. § (1) A település belterülete és külterülete közötti fekvéshatár-változás bejegyzésére az adatváltozások bejegyzésére, illetve az ingatlan megosztására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) Ha a **fekvéshatár-változás termőföldet érint, úgy a belterület és külterület közötti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez**

a) a termőföld belterületbe vonásának mint a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat és

b) az a) pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének az igazolása

szükséges.

(3) A (2) bekezdés szerinti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak akkor kerülhet sor, ha az adatváltozás bejegyzését az erre irányuló kérelemben a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott végleges határozatban szereplő valamennyi földrészlet vonatkozásában kéri.

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 26. §-a szerint:

„26. § (1) Közigazgatási egységek és fekvések határvonalának változásához szükséges vázrajzokat az érintett település önkormányzatának képviselő-testületi határozata szerint kell elkészíteni.”

(...)

„(3) Közigazgatási egységek és fekvések között közvetlenül csak egész földrészletek csatolhatóak át. Ha az átcsatolás csak a földrészlet egy részét érinti, akkor azt még az eredeti nyilvántartási egységben meg kell osztani.”

(...)

„(6) Átcsatolás előtt az érintett ingatlanokra vonatkozó beadványokat el kell intézni.”

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján döntsön a kérelemről!

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) hozzájárul, hogy a Mogyoród (külsőterület), 2429 hrsz.-ú, „kivett lakóépület, gazdasági épület, udvar” megnevezésű, 1 022 m² nagyságú terület és természetben a Nagyhomoki utca 7-9. és Berektető utca 55. házszám, ingatlan a helyi építési szabályzat szerint jelenleg Lke-7 építési övezetbe tartozó „kivett lakóépület, gazdasági épület, udvar” ingatlan a telekalakítási eljárás lefolytatását követően belterületi telekké alakuljon;
- 2) felhatalmazza a Polgármestert az ingatlan-nyilvántartási bejelentéshez szükséges jognyilatkozatok megtételére és az 1) pont szerinti belterületbe vonás jóváhagyását az ingatlan-nyilvántartás vezető szerv felé történő benyújtására, miután az 1) pontban megjelölt ingatlan tulajdonosa:
 - a. fekvéshatár változásra vonatkozó vázrajzot átadja,
 - b. az ingatlan-nyilvántartási kérelem eljárási díjának megfizetését igazolta,
 - c. a Telepítési Tanulmánytervet átadja,
 - d. a településrendezési szerződés hatályba lép;
- 3) felhatalmazást kap a polgármester a kérelmező által elkészített Telepítési Tanulmányterv elfogadását követően az önkormányzat jogi képviselője által 2) pont szerint előkészített településrendezési szerződés-tervezet véglegesítésére és aláírására, és minden szükséges jognyilatkozat megtételére;
- 4) a telekalakítással, valamint a beleterületbe vonással, összefüggésben felmerülő mindennemű – akár az Önkormányzatot is terhelő – költséget az ingatlan tulajdonosa köteles megfizetni az Önkormányzatnak vagy közvetlen a művelési ág változás, illetve a fekvéshatár változás ügyében eljáró szervnek.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2025. október 16.

Trabalka Szilvia
polgármester



1. melléklet a 251. számú előterjesztéshez
HÉSZ 2. melléklet 28. szelvényéből kivonata (sárga szövegkiemelő jelöli az Ingatlant)

