



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

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 7237-3/2025/T.I

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület

2025. november 24. napján tartandó ülésére

Tárgy: **Mogyoród, 481 hrsz. alatti közútnak használt beépítetlen terület és 482 hrsz. kivett közterület elkerítésének ügye**

Mellékletek: 1. melléklet 482 hrsz. felmérési vázlat,

2. melléklet közérdekű bejelentés,

.....

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Taxidisz Irini műszaki ügyintéző

Törvényességi ellenőrzésre érkezett: 2025. november 12. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Kurfis Erika adó- és pénzügyi irodavezető

Tárgyalja: TKB, PB

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, Somlyóhegyi utca (ingatlan-nyilvántartás szerint: Mogyoród, 482 hrsz. közterület – elnevezése az 51/1995. (IV.25.) Kt. határozattal, 0181 hrsz. árok – elnevezése a 409/2024. (XII.16.) Kt. határozattal történt) az elmúlt hónapban felkapott téma volt a közösségi médiában, ugyanis természetben nem ezt a két ingatlant használják a lakosok a helyi közútként, hanem a mellette lévő Mogyoród, 481 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és 2102 m² nagyságú területet, amely korábban a Rákosvölgye Mezőgazdasági és Ipari Szövetkezet

* megfelelő szövegrész aláhúzendó

** megfelelő szövegrész aláhúzendó

tulajdonában volt, majd 2024. júliusában magántulajdonba került. A terület új tulajdonosa pedig a Somlyóhegyi út 2. (Mogyoród, 483/8 hrsz.) feletti, belterületbe vont ingatlanokra tervezett több lakásos „társasházak” építéséhez, közművezeték fektetésébe kezdett. Ugyanakkor a Somlyóhegyi út 2. szám alatti ingatlan megközelítése (a lakóingatlan megépítésétől fogva) a Mogyoród, 481 hrsz.-ú, kivett beépítetlen területről van kialakítva, amelyen egyébként egy széles aszfaltos út is található. A Mogyoród, 482 hrsz. alatti közterület pedig jelentős részben el van kerítve, amelyet az 1. melléklet szerinti felmérési vázlat mutat.



1. ábra Mogyoród, 481 hrsz. beépítetlen terület és 482 hrsz. közút (Forrás: OÉNY helyrajzszám kereső)

A Mogyoród, 481 hrsz.-ú ingatlanon végzett fejlesztéssel érintett lakos közérdekű bejelentéssel élt, amelyet az előterjesztés 2. melléklete tartalmaz.

Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) alapján a Mogyoród, 481 hrsz. és a 482 hrsz. közúti közlekedési célú területként szerepel. A természetben a Somlyóhegyi út és a Gödöllő út kereszteződésében aszfalt burkolattal ellátott széles utcaként kizárólag a Mogyoród, 481 hrsz.-ú ingatlant használják.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete korábban is tárgyalta az érintett ingatlanok sorsát, egyrészt a HÉSZ megalkotása során, de előzményként konkrét döntések is születtek a teljesség igénye nélkül:

1. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének 15/2004. (I.27.) határozatában a 481 hrsz.-ú útként használt terület Rákosvölgye Mezőgazdasági és Ipari Szövetkezettől történő megszerzésére felhatalmazta a polgármestert akár peres úton is.

2. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat képviselő-testületének 524/2019. (IX. 25.) határozatában azt a döntést hozta, hogy a Mogyoród, Gödöllői út 107/B. szám alatti 481. hrsz.-ú ingatlan nem kívánja közút céljára megvásárolni. Az előterjesztést benyújtását az akkori tulajdonos Rákosvölgye Mezőgazdasági és Ipari Szövetkezet kártalanításra irányuló felszólító levele eredményeképpen nyújtották be.
3. Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 210/2022. (V.30.) határozatában azt a döntést hozta, hogy a 481 hrsz. ingatlan (művelési ága „kivett beépítetlen terület”, nagysága 2102 m²) 1/1 tulajdonosának, a Rákosvölgye Mezőgazdasági és Ipari Szövetkezetnek (1171 Budapest, Pesti út 474.) útlejegyzés céljával felajánlja vételi szándékát, az ingatlan forgalmi értékének összegében, mely 5.100.000, - Ft;

Tekintettel arra, hogy a „társasház” építési beruházáshoz a közműveket a Mogyoród, 481 hrsz.-ú ingatlanon tudták felvezetni, ezért a Rákosvölgye Mezőgazdasági és Ipari Szövetkezet el tudta adni 2024. júliusában több mogyoródi lakosnak, beruházóknak. Most a helyi közúthálózat részeként használt útvonal lezárásával, a közlekedés korlátozásának lehetőségével is próbálják elérni az ingatlan HÉSZ szerinti rendezését. Az előzetes nem hivatalos egyeztetés szerint, az ingatlan eladása és a csere is megfelelő megoldással szolgálna.

Fontos megemlíteni, hogy a Mogyoród, 481 hrsz. és a felette lévő Mogyoród, 0182/1 hrsz. alatti ingatlan szolgál a Ródi településrész megközelítésére évtizedek óta és ezen ingatlanok közlekedési terület céljára történő megszerzése hosszú távon elkerülhetetlen. Tekintettel arra, hogy az ingatlanárak folyamatosan emelkednek és az ingyenes átadás ezen esetben sem várható, ezért a tulajdonosokkal történő megállapodás indokolt lenne. Már csak azért is, mert a fenyegetés beváltása esetén számos mogyoródi – különösen a Somlyóhegyi úton élő két család – számára megnehezítik vagy ellehetetlenítik az ingatlanuk gépjárművel történő megközelítését.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata tulajdonában lévő Mogyoród, 482 hrsz.-ú, 355 m² nagyságú, „kivett közterület” megnevezésű terület természetben a Gödöllői út 109. (Mogyoród, 483/7 hrsz.) és Somlyóhegyi utca 2. (Mogyoród, 483/8 hrsz.) ingatlanokhoz hozzákerített területként használják.

A Mogyoród, 482 hrsz.-ú ingatlanon az eKözmű nyilvántartás szerint hosszában nincs hivatalosan közművezeték, míg a keskenyebb oldallal párhuzamosan az épületek közműellátása miatt található. Az ingatlant érintő közművek az eKözmű (<https://ekozmu.e-epites.hu/ekozmu/#/nyitoldal>) felületen megtekinthetők.

A Mogyoród, 482 hrsz.-ú ingatlant közmű-vezetékek nem szelik át hosszában, mert e célra a Mogyoród, 481 hrsz. alatti ingatlant vették igénybe, ezért a közterületi besorolása megváltoztatható! Ebben az esetben a 483/7 és 483/8 ingatlanok természetbeni kerítését nem kell elbontani, ha a tulajdonosokkal az Önkormányzat meg tud egyezni a terület megvételéről, amely összeget a Mogyoród, 481 hrsz. alatti ingatlan megvételére tudna fordítani.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C törvény 90. § (4) bekezdése szerint: *„Ha az ingatlan rendeltetését a helyi építési szabályzat valamely később megvalósítandó – jogszabályban megállapított – olyan közérdekű célban határozza meg, amelynek megvalósítása a tulajdonostól nem várható el, és ez az építési jogokat korlátozza, a tulajdonos attól követelheti az ingatlan megvételét, akinek érdekében állt a közérdekű célt szolgáló korlátozás előírása (a továbbiakban: érdekelt). Ha az érdekelt nem állapítható meg, vagy jogutód nélkül megszűnt, a tulajdonos a helyi önkormányzattól követelheti az ingatlan megvételét. Ha az ingatlan megvételére vonatkozó megállapodás az erre irányuló kérelemtől számított öt éven belül nem jön létre, a tulajdonos kezdeményezheti a kisajátításról szóló törvény szerinti eljárást.”*

A Mogyoród, 481 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosai részéről nem érkezett a megvételre irányuló érdemi, vételárat tartalmazó hivatalos felhívás. Ugyanakkor Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának a HÉSZ-ben kifejezett szándéka az érintett ingatlanok megszerzése, amelynek értéke az évek múlásával egyre növekszik, így drágábban is fogja tudni megszerezni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el a határozati javaslatot.

1. Határozati javaslat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) felhatalmazza a polgármestert a Mogyoród, 481 hrsz., „kivett beépítetlen terület” és a Mogyoród, 0182/1 hrsz. alatti „kivett közforgalom elől el nem zárt magánút” ingatlan megnevezésű ingatlan, valamint a csere céljára leginkább alkalmas önkormányzati ingatlan(ok) forgalmi értékének ingatlan-értékbecslő által történő meghatározására;
- 2) felhatalmazza a polgármestert, hogy a Mogyoród, 481 hrsz. és a Mogyoród, 0182/1 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonosaival tárgyaljon a lehetséges vételár mértékéről, a vételár részletekben történő megfizetésének lehetőségéről;
- 3) felkéri a polgármestert az értékbecslés elkészültét és az érintett tulajdonosokkal történő egyeztetést követően, a Mogyoród, 481 hrsz. és a Mogyoród, 0182/1 hrsz. ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésének lehetőségeit, illetve a tulajdonosok által elfogadható egyéb döntési alternatívákat ismertető előterjesztés benyújtására.
- 4) az 1. pontban meghatározott szolgáltatásra bruttó 500.000, - Ft összeget biztosít az általános tartalék keret terhére

Határidő: az 1)-2) pont végrehajtására: 2026.02.28., a 3) pont végrehajtására: 2026.04.27.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

2. Határozati javaslat

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- 1) felkéri a főépítést, hogy vizsgálja meg a Mogyoród, 482 hrsz.-ú ingatlan HÉSZ szerinti átminősítésének feltételeit a településterv előkészítése során;
- 2) felkéri a polgármestert, hogy a Mogyoród, 482 hrsz.-ú ingatlan lakóövezeti telekké történő átminősítésének lehetőségét és feltételeit vizsgálja meg és egyeztessen a közműkezelőkkel, majd
 - a. amennyiben lehetséges, akkor kezdeményezzen érintett ingatlantulajdonosokkal egyeztetést az ingatlanukhoz elkerített rész megvételének feltételeiről;
 - b. amennyiben nem lehetséges, akkor készítsen előterjesztést a közterület-használati díj megállapítására vonatkozóan.

Határidő: 1) pont tekintetében: folyamatos, a 2) pont végrehajtására: 2026.04.27.

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2025. november


Trabalka Szilvia
polgármester



Mogyoródi Polgármesteri Hivatal

Tenki Péter

jegyző

Mogyoród, Dózsa György út 40.

2146

Tisztelt Jegyző Úr!

A 2023. évi XXV. törvény rendelkezéseire figyelemmel, közérdekű bejelentést teszek a Mogyoródi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 482 hrsz közterület megnevezésű ingatlan jogosulatlan használata miatt.

Ennek tényét az Ön által 2025.10.09. napján tartott helyszíni szemlén is tapasztalta, azonban a 2011. évi CXCVI. vonatkozó rendelkezéseit figyelembe nem véve, eddig nem intézkedett, hogy a közhasználatot – bárki által történő igénybevételt - jogsértő módon akadályozó állapot haladéktalan megszüntetése érdekében.

Fentiekre tekintettel felhívom, hogy jelen közérdekű panaszom nyomán, már haladéktalanul eleget fog tenni az Ön jogszabályi kötelezettségeinek, egyben Mogyoród Önkormányzat Polgármesterét is azonnal értesíti, hogy az érintett önkormányzati vagyon megőrzése és védelme is haladéktalanul és maradéktalanul biztosított legyen a 482 hrsz ingatlan esetében is.

Mogyoród, 2025. 10. 21.

