



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: 7145-7/2025. T.I.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület
2025. november 24. napján tartandó rendes ülésére

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

Mellékletek: 1. melléklet HÉSZ 2. melléklet 28. szelvény kivonat

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Taxidisz Irini műszaki ügyintéző

Előterjesztés jóváhagyta: Vasné Belics Orsolya műszaki irodavezető

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2025.11.14. (jegyző/helyettes tölti ki!)*

Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte: Tadics Attila jegyző / helyettes (szignója)

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: Vargáné Kurfis Erika 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, 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).

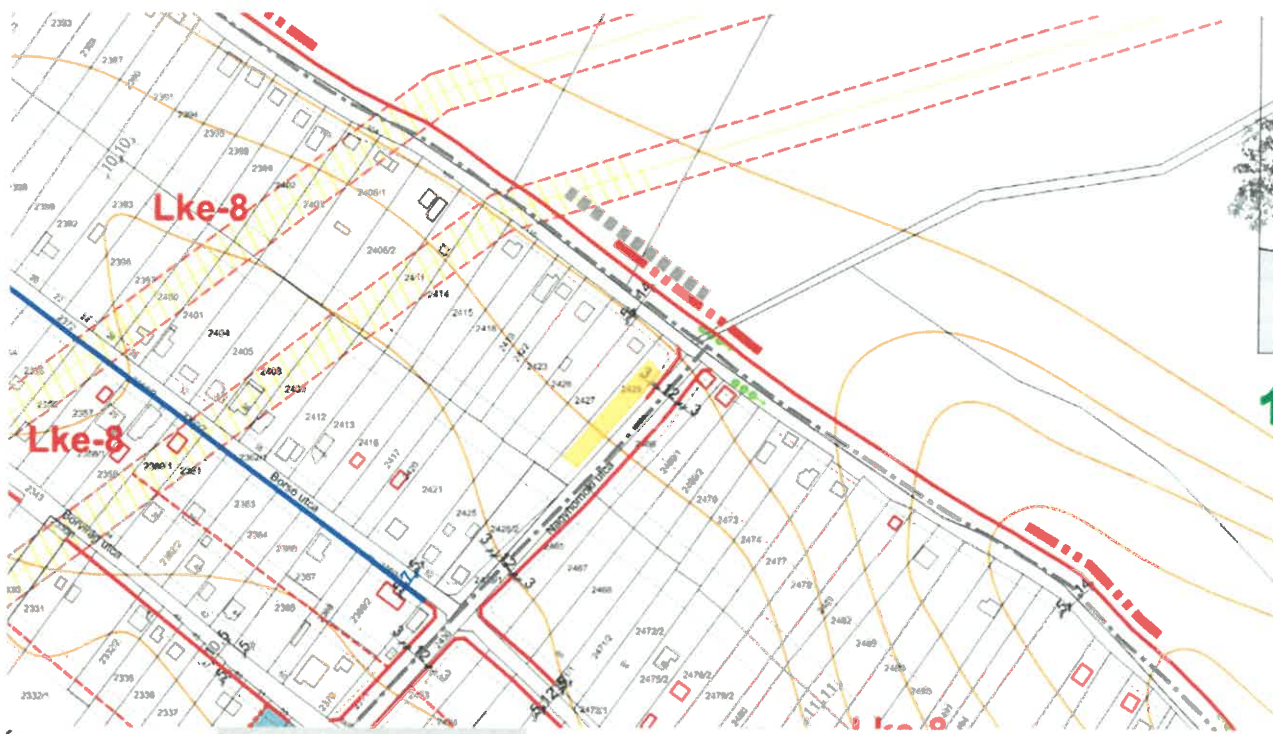
Az Ingatlan haszonélvezője (továbbiakban: kérelmező) a tulajdonos meghatalmazottjaként 2025. augusztus 25-én belterületbe vonási kérelmet adott be Ingatlan vonatkozásában.

*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 gondoskodtak 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 174/2013. (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 Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) szabályozási terve alapján lekerült az Ingatlanról.

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 Ingatlan 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 magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: MÉP) 92. §. (1) bekezdése értelmében az önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződés megkötése előtt az önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül. A telepítési tanulmánytervet arra jogosultsággal rendelkező személy köteles elkészíteni.

A Településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a pénzügyi fedezetet milyen cél megvalósítására bocsátja az önkormányzat részére.

A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen:

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

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

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 Berekterő utca 55. szám alatti ingatlan, a helyi építési szabályzat szerint jelenleg Lke-7 építési övezetbe tartozó „kivett lakóépület, gazdasági épület, udvar” belterületi telekké alakításához,

- 1) felkéri a Polgármestert, hogy a kérelmező által készített Telepítési tanulmányterv benyújtását követően, a munkaterv szerint soron következő Képviselő-testületi ülésre előterjessze az Önkormányzat jogi képviselője által előkészített Településrendezési szerződés tervezettel együtt. A Településrendezési szerződés az alábbi paraméterekkel kerüljön elkészítésre:
 - a. a cél megvalósítója (a kérelmező) által átvállalt hozzájárulás mértéke 400.000.-Ft, azaz négyszázezer forint,
 - b. a megvalósítandó településrendezési cél az ingatlant kiszolgáló intézmények és infrastruktúra- fejlesztése,
 - c. a kérelmező által átvállalt hozzájárulás a Településrendezési szerződés aláírását követően egy összegben kerül megfizetésre;
- 2) az eljárással összefüggésben felmerülő mindennemű – akár az Önkormányzatot is terhelő – költséget az ingatlan tulajdonosa köteles megfizetni az Önkormányzatnak vagy közvetlen a Földhivatalnak.

Határidő: folyamatos

Felelős: Műszaki Iroda útján Polgármester

Mogyoród, 2025. november 13.



HÉSZ 2. melléklet 28. szelvényéből kivonata (sárga szövegkiemelő jelöli az Ingatlant)

