



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: 379-3/2026.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2025. február 23. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: **Mogyoród Filmpark Kft. kérelme a HÉSZ 8. módosításával összefüggő településrendezési szerződéssel kapcsolatban**

Mellékletek: 1. melléklet településrendezési szerződés

2. melléklet Mogyoród Filmpark Kft. kérelme

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Tempfli M. Szilárd főépítész

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2026. február 13.

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: TKB, PB

A Képviselő-testület ülése			
- <u>nyilvános</u>			
- zárt	Kötelező	Kérelemre kötelező	Elrendelhető
	Mötv. 46. § (2) bekezdés a) pont alapján	Mötv. 46. § (2) bekezdés b) pont alapján	Mötv. 46. § (2) bekezdés c) pont alapján
Döntéshozatal módja:	<u>egyszerű</u> / minősített többség		
Döntés típusa	<u>határozat</u> / rendelet		
Szavazás módja:	<u>nyílt</u> / titkos / név szerint		

Tisztelt Képviselő-testület!

Mogyoród Nagyközség Képviselő-testülete döntött Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017.(IX.18.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) és a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási Tervének (továbbiakban: SZT) módosításáról a Mogyoród 0343/123; 0343/124 hrsz. alatti területeket illetően.

A módosítási eljárást Mogyoród Nagyközség Önkormányzata indította, de külön településrendezési szerződés megkötésére nem került sor, csak az elfogadása napján. A Mogyoród Filmpark Kft.-vel, mint Fejlesztővel 2025. június 5-én kötött 223-100/2025. számú településrendezési szerződést az Önkormányzat.

Fejlesztő kérelme szerint:

„A Mogyoród Filmpark Kft.-nek nem volt tudomása - egészen a Főépítész úr tájékoztatásáig - arról, hogy a Fóttól 250 métert el kell hagyni, az Önkormányzat pedig vállalta a teljes terület, azaz 81.654 négyzetméter átminősítését, ahogy azt a Mogyoród Filmpark Kft. kérvényezte.” (...) „Önkormányzat szándékai egyeztek a Mogyoród Filmpark Kft. kérelmében foglaltakkal, így ez a 81.654 négyzetméternyi terület került jóváhagyásra, majd szerződéskötésre.

Tekintettel arra, hogy ez nem valósulhatott meg, a Mogyoród Filmpark Kft., mintegy 7.436.000 Ft (13.520nm × 550 Ft) összeggel többet fizetett az Önkormányzat részére.”

A Fejlesztő a kérelem elutasítása esetére nem vetette el a jogi lépések lehetőségét sem. Ugyanakkor a Fejlesztő képviselője korábban tájékoztatást adott arról, hogy Paulovics Géza volt polgármester tanácsadóként segíti a munkájukat, aki több településrendezési eljárásban képviselte az Önkormányzatot, így annak feltételeiről ismeretekkel rendelkezik, továbbá ennek a HÉSZ módosításnak a partnerségi eljárására vonatkozó dokumentációt is megkapta. A partnerségi dokumentációhoz képest az elfogadott rendeleten változás nem történt. A partnerségi egyeztetés 2024. október 28. napján lett lezárva, így a partnerségi egyeztetés és a szerződés megkötése között közel 7 hónap telt el.

A településrendezési szerződés egy összegben lett meghatározva és nem az érintett ingatlanokhoz kötve, a HÉSZ módosítás előterjesztése a szerződés aláírásának napján már rendelkezésre állt és a Fejlesztő az elfogadásának napján írta alá a szerződést.

A szerződés 5.3. pontjában a Mogyoród Filmpark Kft., mint Fejlesztő lemondott a településfejlesztési hozzájárulás mérséklésének jogáról, az alábbiak szerint:

„Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a HÉSZ módosítás jogszabályban meghatározott véleményeztetési eljárása során beérkezett véleményekre tekintettel előfordulhatott, hogy az eljárás során a Fejlesztő igényei szerinti tartalommal megindított HÉSZ módosítás anyaga az Önkormányzat érdekkörén kívüli okból módosulhatott, amely módosítás és a határidő hosszabbodása miatt a Tulajdonos és a Fejlesztő az Önkormányzat felé jogcímtől függetlenül követeléssel nem élhet, és minden ezzel kapcsolatos igényérvényesítéséről a Szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul lemond, illetőleg az Önkormányzatot semmilyen felelősség a módosítás miatt nem terheli.”

A beruházó által kérelmezett terület bal (Fót felőli) oldala nem került átsorolásra, mivel Fóttól szükséges volt 250 métert elhagyni, a 250 méteren belül nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület, így a 8,1654 hektár helyett csak 6,8134 hektár került Gá-1 övezetbe átsorolásra.

Fent leírtak szerinti szabályozás nem az Önkormányzat döntésén múlt, hanem a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásai szerinti kötelezettség.

Az előterjesztés végén két alternatív határozati javaslat található, mivel Mogyoródi Filmpark Kft.-t kérelmével kapcsolatban a T. Képviselő-testület véleményét is meg kívánom hallgatni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés figyelembe vételével hozza meg döntését.

A) Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) nem támogatja a Mogyoród Filmpark Kft. szerződés alapján megfizetett településfejlesztési hozzájárulás egy részének visszafizetésére irányuló kérelmét,
- 2) felkéri a polgármestert, hogy a fejlesztő képviselőjét tájékoztassa a képviselő-testület döntéséről.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

B) Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) egyeztetést kezdeményez a Mogyoród Filmpark Kft. szerződés alapján megfizetett településfejlesztési hozzájárulás egy részének visszafizetésére irányuló kérelmére tekintettel,
- 2) felkéri a polgármestert, hogy a fejlesztő képviselőivel az önkormányzati jogi képviselőjének bevonásával folytasson tárgyalást, amelynek eredményéről készítsen előterjesztést a képviselő-testület számára.

Határidő: 2026. szeptember 30.

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2026. február 13.



Trabalka Szilvia
polgármester

