

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete  
Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága  
3/2026.  
2026.03.23.**

**J E G Y Z Ó K Ö N Y V**

**Készült:** Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának **2026. március 23-án 16:00 órakor** megtartott üléséről.

**Az ülés helye:** Mogyoród Nagyközség Önkormányzat ülésterme  
(2146 Mogyoród, Dózsa György út 40.)

<b>Jelen vannak:</b>	Zachár Zsolt	elnök
	Kurfis László	elnök-helyettes
	Mácsik Dénes	bizottsági tag
	Csiszér Loránd	bizottsági tag
	Zobay Nagy László	bizottsági tag

**Távollétét előre jelezte:**

<b>Megjelent képviselők:</b>	Trabalka Szilvia	polgármester
	Ribai Zoltán	alpolgármester

**Hivatal, intézmények és a gazdasági társaság részéről jelen vannak:**

Tenki Péter	jegyző
Tadics Attila	aljegyző
Vasné Belics Orsolya	műszaki irodavezető
Vargáné Kurfis Erika	pénzügyi irodavezető
Hegyes Péter	jegyzőkönyvvezető

**A jelenléti ív a jegyzőkönyv mellékletét képezi.**

**Zachár Zsolt elnök:** Megállapítja, hogy a bizottság 5 fővel van jelen, határozatképes.  
Felteszi szavazásra a meghívóban lévő napirendet.

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 23/2026. (III.23.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a 2026. március 23-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

**NAPIREND**

1. A Mogyoródi Polgárőr Egyesület 2025. évi beszámolója (Előterjesztés száma: 35.)
2. Beszámoló a Mogyoródi Speciális Mentő és Önkéntes Tűzoltó Egyesület 2025. évi munkájáról (Előterjesztés száma: 34.)
3. Településkép-javító elismerő címek önkormányzati adományozásáról szóló rendelet megalkotása (Előterjesztés száma: 43.)
4. Mély úti önkormányzati ingatlanok értékesítése (Előterjesztés száma: 51.)
5. 0182/24 hrsz. ingatlan telepítési tanulmányterv elfogadása (Előterjesztés száma: 47.)

*A szavazás eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.*

## **NAPIREND TÁRGYALÁSA**

### **1. A Mogyoródi Polgárőr Egyesület 2025. évi beszámolója**

(Írásbeli előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi, előterjesztés száma: 35.)

**Zachár Zsolt elnök:** Szeretném megköszönni a bizottság nevében a Polgárőr Egyesületnek a munkáját. Sajnos nem derül ki az előterjesztésből, amit Kurfis képviselő úr is hiányolt, hogy a taglétszámra vonatkozó adatot nem tartalmazza az előterjesztés. Örömmel látnám, ha tudna bővülni a létszámuk, mert a rendezvénybiztosításnál mindig ugyanaz a néhány fő aktív tag vesz részt leginkább. Úgy gondolom, mindannyiuk számára jó lenne egy tagbővítés. A települési egyesület nevében is szeretném megköszönni a tavalyi piknikmozin való aktív részvételüket és a parkoltatásban való közreműködést.

Az előterjesztésben lévő eredeti határozati javaslatot teszi fel szavazásra.

### **Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 24/2026. (III.23.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy fogadja el a Mogyoródi Közhasznú Polgárőr Egyesület (székhely: 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., nyilvántartási száma: 13-02-0001698) 2026. március 5. napján kelt, 2025. évről szóló szakmai beszámolóját a 2025. évben végzett munkájáról.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

*A szavazás eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.*

<b>Név</b>	<b>Voks</b>
Csiszér Loránd	Igen
Kurfis László	Igen
Mácsik Dénes	Igen
Zachár Zsolt	Igen
Zobay Nagy László	Igen

## **2. Beszámoló a Mogyoródi Speciális Mentő és Önkéntes Tűzoltó Egyesület 2025. évi munkájáról**

(Írásbeli előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi, előterjesztés száma: 34.)

**Zachár Zsolt elnök:** Látszik a beszámolóban, hogy az önkormányzati támogatásból tudtak vásárolni egy nagy teljesítményű szivattyút, amely a munkájukat nagyban segíti káresemény során. Aktívan részt vettek a tavaly augusztusi villámárvíz okozta problémák helyreállításában, amikor a villámárvíz lecsapott a településre. Szoros kapcsolatban vannak szakmailag a Gödöllői Hivatásos Tűzoltó-parancsnoksággal. Akkor jó egy ilyen egyesület beszámolója, ha kevés munkát kell feltüntetniük, mert ez azt jelenti, hogy nem történt akkora mennyiségű probléma a településen.

Felteszi szavazásra az előterjesztésben lévő eredeti határozati javaslatot.

### **Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 25/2026. (III.23.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy fogadja el a Mogyoródi Speciális Mentő és Önkéntes Tűzoltó Egyesület (székhelye: 2146 Mogyoród, Bolnoka u. 37.; adószáma: 19224602-1-13) 2025. évi munkájáról szóló beszámolót, és ezen döntéséről az Egyesületet értesíti.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

*A szavazás eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.*

<b>Név</b>	<b>Voks</b>
Csiszér Loránd	Igen
Kurfis László	Igen
Mácsik Dénes	Igen
Zachár Zsolt	Igen
Zobay Nagy László	Igen

## **3. Településkép-javító elismerő címek önkormányzati adományozásáról szóló rendelet megalkotása**

(Írásbeli előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi, előterjesztés száma: 43.)

**Zachár Zsolt elnök:** A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság munkatervében szerepel a Tiszta udvar, rendes ház cím felülvizsgálata. A jegyző úrral, illetve az aljegyző úrral történt egyeztetést követően javaslatot tettem a rendelet módosítására, hogy két új címmel legyen kibővítvé, amennyiben a testület ezt jónak gondolja. Az egyik javaslatom a legszebb előkert, a másik pedig a környezettudatos kert. Az előterjesztésben részletesen leírta a jegyző úr, hogyan nézne ki, illetve hogyan módosulna a rendelet. Mindkét kiegészítés illeszkedik a Tiszta udvar,

rendes ház, illetve a Legszebb utca címekhez. Az előterjesztésben feltüntetésre került, hogy a pénzjutalom mellé alternatív jutalmazás is kidolgozásra került, amit tudok támogatni. Nagyon jó, hogy itt is visszaköszön a MATE-val való együttműködés, melyet polgármester asszony a múlt héten dedikált a rektor úr társaságában.

Kurfis képviselő úrnak megadja a szót.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Látom, hogy minden év október 31-ig fogjuk ezt megtenni. Addigra már nem lesznek kertek. Valaki pályázik, ezt eldönti utána egy szakmai csoport és a polgármester, de ha jól látom, csak október 31-ig lesz eldöntve, és akkor valószínűleg kihirdetve, átadva is lesz a díj. Nehogy az a vád érjen minket, hogy október 30-án odaadunk valakinek egy díjat a legszebb kertért, de abból már nincs semmi. Addigra már ősz van, nem lehetne ezt korábban megtenni, amikor még a kertet meg is tudják nézni, és még tud vele büszkélkedni a tulajdonos?!

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót a jegyzőnek.

**Tenki Péter jegyző:** Azért gondoltam a szeptember végi időpontot bírálatra, mert attól függ, milyen kertje van valakinek, tavasszal vagy ősszel a legszebb a kertje, így minden esetben legyen lehetősége benyújtani pályázatot. Dokumentáció, fényképek és helyszíni megtekintés alapján, attól függően, hogy mikor adja be, ki tudunk menni menet közben. Ezért gondoltam viszonylag az év végét, az ősz elejét arra vonatkozólag, hogy akkor már a döntéseket a teljes évre vonatkozólag meg tudja hozni a testület, és egy nagyobb merítésből tud válogatni. Nincsen kőbe vésve, ez volt a koncepció, hogy több pályázatot tudjunk vizsgálni. Azt gondolom, hogy menet közben kiírjuk a pályázatot, bejönnek a kérelmek, és ezeket folyamatában lehetne vizsgálni. Év végén lenne egy döntés arról, hogy melyiket minősíti az adott szervezet a legjobbnak, ez alapján dönthet a polgármester. A jutalmazás kiosztására vagy ünnepi átadására pedig több alternatíva lehet az év hátralévő részében vagy a következő év tavaszán.

**Zachár Zsolt elnök:**

Felteszi szavazásra az előterjesztésben szereplő eredeti rendeletalkotási javaslatot.

### **Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 26/2026. (III.23.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy alkossa meg a Településkép-javító elismerő címek önkormányzati adományozásáról szóló /2026. ( . .) önkormányzati rendeletét.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: polgármester, jegyző

*A szavazás eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.*

<b>Név</b>	<b>Voks</b>
Csiszér Loránd	Igen
Kurfis László	Igen
Mácsik Dénes	Igen
Zachár Zsolt	Igen
Zobay Nagy László	Igen

#### **4. Mély úti önkormányzati ingatlanok értékesítése**

(Írásbeli előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi, előterjesztés száma: 51.)

**Zachár Zsolt elnök:** Egy 2023. évi telekalakítást követően a Mély útban hat önkormányzati ingatlan alakult ki, melyeknek az összértéke az értékbecslés szerint meghaladja a 120 000 000 forintot. Felmerült ezen ingatlanok értékesítése. Az előterjesztő arra tett javaslatot, hogy a hat ingatlanból kettő maradjon meg jövőbeni értékesítésre. A befolyt összegből az önkormányzat további ingatlanokat vásárolhatna, vagy a meglévőket fejleszthetné.

Kurfis képviselő úrnak megadja a szót.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Ezekre az ingatlanokra akkor terelődött rá a figyelmünk, amikor a Nonprofit Kft-nek új telephelyet próbáltunk keresni az alpolgármester úrral. Már előtte is volt valamiféle érdeklődés, hiszen készült egy értékbecslés 2024-ben vagy 2025 júniusában. Ezen a területen találtunk körülbelül 20-30 darab 1000 literes, guruló konténert. Megnéztem, ezeket használaton körülbelül 50 000 forintért árulják. Tele vannak műanyag gyepráccsal. Nem tudjuk pontosan, milyen állapotban vannak, mert eléggé benőtte őket a növényzet, de amennyire meg tudtuk ítélni, nem teljesen roncsok. Találtunk két darab vaskonténert, szemeteskonténert is. Azok nagy valószínűséggel használhatatlanok, mert el vannak rohadva. Ezen a telken tárolják a szomszéd lakók az autóikat, a tégláikat, a rekeszeiket; mindent a mi telkünkön tartanak. Akkor merült fel, hogy ez talán hasznosabb lenne, ha nem nonprofit telephelynek használnánk – mert időközben arra más megoldást találtunk –, hanem értékesítenénk, és ott hasznosítanánk az önkormányzat vagyonát, ahol jobban szükségünk van rá. Például a szomszéd ház megvétele már többször elénk került, vagy bármi másra is fel lehetne használni. Így hoztuk a testület elé, hogy mondjanak véleményt: akarjuk-e vagy nem. Ha jól értettem az előterjesztésben, ez a két telek a vízvezetés miatt maradt volna ki. Két kibetonozott árok megy ott, megnéztük. Én nem látom akadályát a meghirdetésnek, de ahogy a testület gondolja, én el tudom képzelni azt is, hogy mindet meghirdetjük. Mikor ez szóba került, a jegyző úr is mondta, hogy az autópálya bővítése és kétszer háromsávosítása miatt érdemes lenne várni, de szerintem egyáltalán nem biztos, hogy lesz abból valami. Ezek a telkek ott vannak, mi pedig a költségvetésnél azzal szembesültünk, hogy nem nagyon van pénzünk fejlesztésre. Ezeket lehetne jobban hasznosítani.

#### **Zachár Zsolt elnök:**

Csiszér Lorándnak megadja a szót.

**Csiszér Loránd tag:** Jól sejtem, hogy el szeretnénk adni valamilyen befektetőnek, aki lakóházat fog tudni építeni olyan telkekre, amiket, ha most szeretnénk kialakítani, akkor nem is lehetne? Mert ha minden igaz, itt 800 négyzetméteres telkeket kellene jelen pillanatban csinálni, itt pedig 550 és 590 négyzetméter közöttiek vannak. Az előterjesztés még azt is említi, hogy egy telkre akár két lakást is lehetne tenni. Mindezt egy olyan területen, ahol a közműkiépítettség kérdéses: némelyik előtt van valamilyen közmű, némelyik előtt nincsen, és földút van. Ezeket mind a beruházóra lehet hárítani, aki majd megígéri, aztán vagy elkészül, vagy nem. Ez egy elég sűrűn beépített, nehezen megközelíthető rész. Ez csak figyelemfelhívás, hogy gondolunk-e?!

Én biztos nem laknék itt! Önkormányzati szempontból teljesen érthető, hogy ha valaki megveszi, azzal jól járunk. Van-e esetleg informális megkeresés, vagy van-e már olyan fejlesztő, aki ezzel foglalkozna?

Mit kezdenénk a pénzzel? Erre már van válasz. Az M3-as fejlesztése itt már nem kétszer három sáv lenne, hanem csak szélesítés. Biztosan érintené a szélső részt, már csak a nem megfelelő vízelvezetés miatt is. Ez nem jelenti azt, hogy bármi akadály lenne, sőt a jövőbeni problémánkat esetleg áthárítjuk másra. Nem tudom, attól függ, milyen módon és időtávon lehet ezt értékesíteni, de ezeket szükségesnek tartottam megjegyezni.

**Zachár Zsolt elnök:**

Kurfis képviselőnek megadja a szót.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Én úgy tudom, hogy közművek vannak, hiszen ott családi házas környezet van. Lehet, hogy van, ahova messzebből, mondjuk két teleknyi távolságból kellene vinni a közművet, de ott most is prosperáló családi házak vannak, nincs ezzel gond. Úgy gondolom, az, hogy nem is lehetne kialakítani ilyen telket, nem állja meg a helyét, hiszen ezek már ki vannak alakítva. Igaz, hogy nem erre próbálunk elmenni, bár szerintem egyhelyben állunk elég régóta a HÉSZ-szel és a módosítással kapcsolatban is.

A kialakult telkek beépíthetők, és valóban két lakás építhető rájuk. Lóránt kérdezte, volt-e valamilyen megkeresés. Én kerestem fejlesztőket, akiről tudom, hogy szoktak építeni Mogyoródon. Kettőt hívtam fel, mindkettő úgy nyilatkozott, hogy érdekelné a dolog a későbbiekben, ha a testület így dönt.

**Zachár Zsolt elnök:**

Csiszér Lorándnak megadja a szót.

**Csiszér Loránd tag:** Nem arra gondolok, hogy nincsen közmű. De van olyan ingatlan, ami most nem megközelíthető, vagy hosszabb építés, akár közterületen történő bővítés szükséges. Ha nem erről lenne szó, és minden ott lenne előtte, akkor – ahogy már tavaly is jeleztem – minimális utánajárás és munka lenne egy önkormányzati terület esetén a közmű bekötéseket megterveztetni, kiviteleztetni, és úgy eladni, mint összközműves telket. Most elvileg azt tudjuk mondani, hogy az utcán van közmű, és van egy értéke, de a befektetett összeghez képest szerintem drágábban lehetne értékesíteni. Azt gondolom, lehet hozzáadott értéket adni úgy, hogy jobban járunk.

**Zachár Zsolt elnök:**

Zobay Nagy Lászlónak megadja a szót.

**Zobay Nagy László tag:** Nekem is feltűnt, kicsik a telkek! Ez egy korábbi telekmegosztás, már létrejött telkekről van szó. Támogatni tudom a határozati javaslatot. Valahogy majd arra oda kellene figyelni, ha értékesítésre kerül sor, hogy a telkenkénti két lakás ne legyen megvalósítható. A HÉSZ megengedi, de nem kötelezi a telektulajdonosokat arra, hogy két lakást építsenek! Nyilván a gazdasági érdekeik mentén fognak az esetleges vásárlók gondolkodni. Viszont van a polgármester kezében a településképi véleményezési eljárás keretében lehetőség arra, hogy ne támogasson egy elképzelést. Hivatkozhat arra, hogy a HÉSZ ugyan megengedi a négyzetméter alapján az igényt, de egy főépítész vélemény szerint, akár a polgári jóízlésre hivatkozva, egy ilyen szűk, faluvégi, nehezen megközelíthető területen ne lehessen tizennégy lakást megengedni. Szerintem egy főépítész véleménynel ezt lehet kezelni, ami ellen fel lehet szólalni egy fórumon, de jó kommunikációval a beruházókat érdemes lesz abba az irányba terelni, hogy telkenként egy lakásban gondolkodjanak.

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót a polgármesternek.

**Trabalka Szilvia polgármester:** Én konkrétan belefutottam egy ilyen ügybe, hatlakásos társasházról volt szó. A főépítész úr leírta, hogy a HÉSZ a paramétereit szerint engedi a hat lakást azon a területen, én pedig leírtam, hogy ez az infrastruktúrával, az intézményekkel nem tud lépést tartani. Jeleztem, hogy jó lenne, ha a beruházó elgondolkodna a kevesebb lakásszámon! Másnap két kétajtós szekrény típusú beruházó és a tulajdonos felvonult a hivatalban perrel fenyegetőzve, hogy én mit képelek, és azonnal írjak másik településképi véleményt. Nem írtunk másikat. Lehet, hogy máshol másmilyenek, de itt mindenki a maximumot akarja. Most a Veresegyházi út elején, a takaréktűz fölött egy ötlakásos társasház épülne. A családi házat lebontották, és öt lakást tennének a helyére. Azt is visszautasítottuk!

Sajnálom, hogy tavaly nem ment át a területen a HÉSZ-módosításban az a pont, hogy egy telek egy lakás!

**Zachár Zsolt elnök:**

Kurfis képviselő úrnak megadja a szót.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Nekünk a településképi-védelmi rendeletünkre lehet hivatkozni, mert abban benne van, hogy 800 négyzetméter a legkisebb újonnan kialakítható telek és maximum két lakás építhető rá. Sajnos a településképi-védelmi rendeletünk súlya kisebb, mint amit az állami főépítész megenged. Az állami főépítész csak a HÉSZ-t fogja nézni, és így járunk. Sajnos megfellebbezik, elmennek az állami főépítészhöz, és simán meg is engedik. Ezért kellene nekünk a HÉSZ módosítása. Gyakorlatilag a lakossági észrevételek beérkeztek. Kérdeztem, hogy a képviselők mikor fognak erről beszélni. Azt mondta a főépítész úr, hogy a lakosok és a képviselők miért nem írtak a lakossággal együtt. Mondtam, hogy speciel a polgármester asszony sem mogyoródi, ő nem szólhat hozzá? Laci sem mogyoródi, ő sem szólhat? Mondtam, hogy ezt talán nem így kellene kezelni. Zsolttal beszéltem, hogy összehívni egy informális megbeszélést, ha lehet, valamikor, és beszéljünk erről. Azt látom, hogy a környékbeli önkormányzatok meglépték már régebben ezeket a szigorításokat, ezért hozzánk jönnek, mert itt

még mindent lehet. Főépítész úr ezt alátámasztotta azzal, hogy nála a fogadónapján nyolc-tíz fejlesztő szokott bejönni egy ilyen fogadóóra. A főti önkormányzatnak is a főépítésze, ott egy vagy egy sem jelentkezik. Körülbelül ez a helyzet, ezért kellene valamit változtatni!

**Zachár Zsolt elnök:**

Csiszér Lorándnak megadja a szót.

**Csiszér Loránd tag:** Kicsit ellent fogok mondani, de ettől függetlenül nem értem az eredeti előterjesztésben vagy javaslatban, hogy miért akarunk várni az egyes és kettes számú ingatlanal. Előzetesen beszélgettünk róla, hogy azért várnánk velük, mert később jobban járunk, illetve van rajtuk egy betonozott árok, ami problémás lehet. Ha így vesszük, akkor ezzel nem szükséges foglalkozni, mert majd a beruházó megoldja. Ha ez a cél, akkor adjuk el mindet, hiszen abból plusz lakások lesznek, ha a vevő össze tudja vonni a telkeket.

**Trabalka Szilvia polgármester:** Mi kerestük meg többek között az autópálya-kezelőt, hogy a vizet szikkassza el, és ne engedje rá a település árkaire. Ez egy ilyen pont, és szerintem nincs abban felelősségteljes döntés, hogy eladunk egy telket, amire épül két lakás, vagy két telekre négy, amit lehet, hogy öt éven belül kisajátít a magyar állam. Ez a terv. Lehet azt mondani, hogy az autópálya-bővítés – ami abban áll, hogy egy szakaszon bizonyos időszakokban megszűnik a leállósáv, és az lesz a harmadik sáv – csak fikció, de erről most tudomásunk van. A tervezés zajlik, a műszaki iroda a tervező céggel kapcsolatban van, tehát szerintem ez nem hagyható figyelmen kívül. Az a terület vagy telek vízsikkasztásra kijelölt területként merült fel.

**Dajkó Ferenc vendég:** A kivitelezés 2030 és 2034 között várható, és megvan rá a forrás. Tétélezzük fel, hogy legrosszabb esetben 2034-re van kész. Egy magyar cég fogja a technológiát biztosítani az esővízkezeléshez, ők világhírűek, a legprofibbak közé tartoznak. Több országban dolgozunk velük.

**Vasné Belics Orsolya irodavezető:** Annyit tennék hozzá, hogy a tervezőkkel már egyeztettünk, van másik terület is. Ez a vízelvezető árok nem tudja teljesen ellátni az autópálya vizének kezelését. Videók vannak róla, hogy az árvíz folyamán kiöntött belőle a víz, így kerestük meg a tervezőcéget. Felvázoltuk nekik, hogy van pár önkormányzati terület, a szabályozatlan részen is, próbáljuk arra terelni őket. Kérjük az állásfoglalásukat, hogy inkább a másik területen kezeljék a csapadékvizet. Akkor felszabadul a 1540/1 és 1540/2 ingatlanunk is, így nyugodt szívvel ki tudjuk ajánlani. Ezzel kapcsolatban még nem kaptunk határozott választ, jövő év tavaszáig kell elkészíteniük a tanulmányterveket, addigra kell kidolgozni a csapadékvíz-kezelést is.

Az autópályát úgy fejlesztik, hogy a három és fél méter széles leállósávot biztonságossá teszik. Ott tartanak, hogy centizgetik, hol kell hozzányúlni, plusz hanggátló fal is lesz, tehát valószínűleg egy picit tolni fog egyes helyeken a meglévő nyomvonal.

Megkerestük őket, várjuk a tájékoztatásukat. Ezért mondtuk biztonsággal, hogy a 1540/1 és 1540/2-vel várjunk még, hogy kisajátítják-e, vagy elég nekik a másik terület. A nagyobb terület a Szabadság utca felé egy ötezer négyzetméteres önkormányzati rész. Szeretnénk, ha ott lenne a szikkasztó, mert mi kerestük meg őket tavaly, hogy helyben kellene kezelni a csapadékvizet. Ha szemben állunk az autópályával, az árok bal oldali része, ami megy fel a Szabadság utcához,

önkormányzati tulajdon. Szeretnénk, ha ott kerülne sor a szikkasztásra, de amíg megnyugtató választ nem kapunk, addig nem mertük ezt előterjeszteni.

**Zachár Zsolt elnök:**

Csiszér Lorándnak megadja a szót.

**Csiszér Loránd tag:** Nekem az volt a furcsa, hogy miért a 1540/1 és 1540/2? Milyen alapon? Ahogy Orsi el is mondta, itt nemcsak az az ötven centi számít, amennyit szélesíteni kell az útpályán, hanem lesz zajvédő fal is. Van egy olyan érzésem, hogy pont a lenti per hatos lenne alkalmas bármilyen nyílt vagy zárt tározónak, szikkasztónak. Azt gondolom, ez ezen a szinten még biztos nem eldöntött.

**Zachár Zsolt elnök:**

Zobay Nagy Lászlónak megadja a szót.

**Zobay Nagy László tag:** Tudom, hogy ez egy régi telekosztás, de csináljunk egy másik telekosztást erre a területre. Nem vagyok benne biztos, hogy fel kell osztani hat telekre. Lehet, hogy azt mondhatjuk, kialakítunk a közepén valamilyen magánút jellegű részt, közterületet kis parknak vagy játszótérnek. Nem tudom, milyen itt a lakóközösség, de ha kialakítunk egy zöldterületet, akkor kevesebb pénz fog bejönni az önkormányzathoz. Kevesebb lakóingatlant lehetne kialakítani rajta. Az a kérdés, mennyire van tervben az esővíz-elvezetés, készült-e már erre valamilyen tervdokumentáció? Nem kellene-e összehangolni azzal a mostani teleposztás vonalait mielőtt erről döntenénk?! Lehet, hogy át kellene osztani a területet.

**Zachár Zsolt elnök:**

Kurfis képviselőnek megadja a szót.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Akkor már egyszerűbb lenne, ha valami módon ki tudná mondani a testület, hogy márpedig Mogyoródon egy telek egy lakás, és maradhatna ennyi telek. Egy HÉSZ-módosításra lenne szükség, nem a nagy HÉSZ-re, mert az ehhez képest ezer év múlva fog elkészülni. Lehetne már új HÉSZ-ünk 2024 októbere óta, de azóta sincs. Legutóbb nem tudta kimondani, nem volt, aki megszavazza. Ezért is gondoltuk, hogy egy informális beszélgetésen megnézzük, van-e ennek az ügynek legalább öt fő képviselői támogatottsága. Mert ha nincs, akkor nem érdemes vele foglalkozni.

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót Tenki Péternek.

**Tenki Péter jegyző:** A vagyonrendeletünk alapján az önkormányzatnak minden forgalomképes vagyonelemét fel kell tenni a honlapra. Ha jön ajánlat, akkor el lehet gondolkodni érdemben arról, hogy eladjuk-e, élünk-e az ajánlattal vagy sem. Felrakjuk a honlapra. Ha jön ajánlat, és a polgármester asszony úgy dönt, hogy versenyeztetésre alkalmas, akkor megversenyeztetjük, és visszahozza a képviselő-testület elé a döntést.

**Zachár Zsolt elnök:**

Csiszér Lorándnak megadja a szót.

**Csiszér Loránd tag:** Az 1540/2 mellett, amennyiben most eladnánk azt a két telket, és oda ingatlan épül, akkor a tervező hova fogja tervezni a bővítést? Ha tudjuk ráadásul, hogy nem messze, a Szabadság utcánál van erre alkalmas terület, akkor azt gondolom, nem járunk el rosszhiszeműen.

Egy árok megy végig a kettes telek mellett, és az ároknak a túlsó oldaláról beszélünk, ahol lehetne a vízvezetés. A meglévő vízvezető árok másik oldalán van még egy terület. Ezért is mondom, ha ez a célunk, és csak emiatt félünk, hogy ez egy rosszhiszemű eljárás, akkor szerintem nem lehetetlenítünk el semmit. Ha a település előnyére válik, akkor nem látok akadályt. Továbbra sem fognak elriadni a kisajátítástól adott esetben, őket nem fogja zavarni, hogy van rajta egy ház. Az sem zavarta őket, amikor az autópálya épült, és házakat kellett elbontani, vagy ott a 71-es vasút bővítése, ahol szintén házakat akarnak elbontani.

**Zachár Zsolt elnök:**

Zobay Nagy Lászlónak megadja a szót.

**Zobay Nagy László tag:** Ha hirdetményben megjelenik és jönnek ajánlattevők, akkor azt nem tudjuk megtenni, hogy a szerződésben, amikor az ingatlant megvásárolja valaki az önkormányzattól, rögzítjük, hogy az önkormányzat nem támogatja a két vagy négy lakást a négyzetmétertől függően. Le kellene fektetni azt, amit részben sajnos nem sikerült átvinnünk tavaly. Van-e erre mód? Mert ha igen, akkor amikor visszajön ez a téma, ezt esetleg pontosítani lehetne. Egy ilyen javaslatom van. Ha egy szerződést aláírt, akkor naivan azt gondolom, annak tudatában van és elfogadja.

**Zachár Zsolt elnök:**

Csiszér Lorándnak megadja a szót.

**Csiszér Loránd tag:** Egyébként, ha ide bármilyen fejlesztő jön és házat akar építeni, ezek az ingatlanok az autópálya tengelyétől számított kétszáz méteren belül vannak, ezért az autópálya-kezelőtől hozzájárulást kell kérnie. Most pont a hetekben volt téma Gödöllőn, hogy egy projekt emiatt hiúsul meg, mert az MKIF nem adta meg a hozzájárulását. Itt még erről is szó lehet: ha valaki ingatlant akar építeni, az már az önkormányzatra is visszahathat.

**Zachár Zsolt elnök:**

Vasné Belics Orsolyának megadja a szót.

**Vasné Belics Orsolya műszaki irodavezető:** A megkeresésünkben ezt is jeleztük a tervezők, illetve az autópálya-kezelő felé, hogy mindegyik ingatlan beleesik ebbe a védőtávolságba. Jogszabályban nem találtam erre utalást! Belterületen a kereskedelmi és vendéglátó terület céljára

meg kell keresni a közút kezelőjét, de belterületen lakóépület építésére vonatkozó jogszabályt nem találtunk, hiszen egyszerű bejelentésnél sem kell senkinek jelezni az építés megkezdését, csak naplót nyitni.

**Zachár Zsolt elnök:**

Az előterjesztés szerinti eredeti határozati javaslatot teszi fel szavazásra.

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 27/2026. (III.23.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy

- 1) értékesíteni kívánja a Mogyoród, 1540/3, 1540/4, 1540/5, 1540/6 hrsz-ú ingatlanjait,
- 2) a 1540/1 és a 1540/2 hrsz. alatti ingatlanait jelenleg nem kívánja értékesíteni, de külső gazdasági szereplővel történő együttműködés keretében a terület beépítésének lehetőségét biztosítja;
- 3) felkéri a polgármestert, hogy az 1) pontban megjelölt ingatlanok versenyeztetéséről gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

*A szavazás eredménye: 5 igen, 0 nem, 0 tartózkodás mellett elfogadva.*

Név	Voks
Csiszér Loránd	Igen
Kurfis László	Igen
Mácsik Dénes	Igen
Zachár Zsolt	Igen
Zobay Nagy László	Igen

**5. 0182/24 hrsz. ingatlan telepítési tanulmányterv elfogadása**

(Írásbeli előterjesztés a jegyzőkönyv mellékletét képezi, előterjesztés száma: 47.)

**Zachár Zsolt elnök:** Most 13 000 négyzetméterről beszélünk majd. Vajon hány percet? Egy 2024. évi önkormányzati határozattal belterületbe vonásról döntés született a 0182/24 helyrajzi számú ingatlan közel 13 000 négyzetméternyi területével. A telepítési tanulmánytervben látszik, hogy a tervek szerint körülbelül húsz lakás építéséről szól a terv.

Itt van körünkben Dajkó Ferenc úr, aki készséggel fog válaszolni a felmerülő kérdésekre. Nem vagyok tervező, nem értek hozzá, de számomra a terveken lévő épületek jóindulattal sem mondhatók tájba illeszkedőnek.

Az önkormányzat ezzel hol fog jól járni, mert a befektetők, meg a beruházók esetében tudjuk, ki jár jól, de az önkormányzatnak ebben hol lesz a win-win helyzetben, az ő rá eső oldala?

Elmosolyodtam, hogy a 2024. évi KSH-statisztika alapján számolják, hány gyermek és felnőtt költözik ide. Vajon mi lesz akkor, ha nem huszonnyolc gyermek érkezik, hanem mondjuk harminchat? Akkor a KSH-statisztikát hogyan fogja a beruházó kezelni? Olvasva a bölcsődei, óvodai és iskolai férőhelyeket, illetve a kapacitást, a tanulmányterv szerint ez rendben van. Viszont itt sokszor hallottuk, hogy sem bölcsődei, sem pedig óvodai férőhelyben nem dűskálunk. Jegyző úrnak megadja a szót.

**Tenki Péter jegyző:** Én igazából csak a tavalyi csapadékvíz-problémára hívnám fel a bizottság figyelmét. Ezen az egész területen probléma volt, hosszú évekig pereskedtünk az egyik Gödöllői úti ingatlan tulajdonossal, akinek az épületét egy vízmosásba építették bele, és a domboldalról lefolyó csapadékvíz elöntötte az épületét. Az önkormányzat egy ideiglenes védművel próbálkozott a domboldalról lefolyó csapadékvíz kezelésével, ami vízjogi létesítési engedélyhez lett volna kötve. Ez évek alatt el lett hanyagolva, nem is nagyon foglalkozott vele senki. Ez egy másik területen van, tehát ezen a területen a csapadékvíz-elvezetés nagy probléma.

A Gödöllői úton lefolyó csapadékvíz nincs rendezve, minden második-harmadik évben elönti az M3-as melletti alacsonyabb telkeket a víz. Az ott élő emberek életét és közlekedését nehezíti, a vagyonukról nem is beszélve. Az állatorvos úr ingatlanához is rendszeresen beöntött a csapadék a buszmegálló környékén. Nagy problémát okoz minden egyes terület beépítése, főleg, ha a tervező nem elég körültekintő a vízkezelést illetően. Szeretnek csak a saját ingatlanon belül gondolkodni, és az összes beruházó eddig gyakorlatilag az önkormányzat felelősségét és kötelezettségét látta a vízvezetés kérdésének megoldásában. Lásd a Szent Jakab lakópark beruházóit, ők is azt szeretnék, hogy az önkormányzat építse meg a saját területén a csapadékvíz-elvezetőt, de azzal már nem foglalkoznak, hogy a saját telekről kifolyó csapadékvízzel mi történik. Terveznek egy adott befogadóképességű vízszikkasztó létesítményt, de ez nem feltétlenül valósul meg kellő mértékben, vagy annyi csapadékvíz esik, amennyit az nem képes befogadni. Úgyhogy csak a csapadékvíz kezelésének problémájára hívnám fel a figyelmet!

**Zachár Zsolt elnök:**

Zobay Nagy Lászlónak megadja a szót.

**Zobay Nagy László tag:** Építészetileg, ami nekem feltűnt ebben a tervben, az az, hogy egyáltalán nem látom a mogyoródi, falusi képet erősítő szándékot. Elnézést kérek a kifejezésért, de gettó jellegű beépítést látok a telepítési tanulmánytervben megjelenő építészeti kialakításban: elfektetett panelházakba, sorházakba beköltöző embereket. Ez szociális problémákat is hozhat. Nem tartom jó iránynak ezt a fajta kialakítást. Akkor tudnám építészetileg támogathatónak tartani ennek a területnek a beépítését, ha a telepítési tanulmányterv nem azt írná, hogy a településrendezési eszközök módosítása nem célja a tervnek. Vezessünk be inkább ezen a területen eszközmódosítást: legyen a HÉSZ-ben egy új övezeti besorolás, és ne két nagy telekre osszuk fel ezt a területet egy tizenegy meg egy kilenclakásos házzal. Legyen falusias megjelenésű beépítés nagy, ezer-ezernégyszáz négyzetméteres telkekkel, telkenként egy lakóépülettel. Ez a beruházói szándéknak ellene megy, viszont Mogyoródnak esővíz-elvezetés és szikkasztás szempontjából kedvezőbb, élhetőbb környezetet teremt kevesebb lakásszámmal. Az, hogy itt négy darab sorházat építünk, egyáltalán nem tartom sem településképileg, sem semmilyen szempontból jó megoldásnak.

**Zachár Zsolt elnök:**

Kurfis képviselő úrnak megadja a szót.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Annak idején az önkormányzat cirka 70 000 000 forint településfejlesztési hozzájárulást szeretett volna, vagy szeretne volna, ha önként adnak ennyit. Illetve a Panoráma útnak a magántulajdonban lévő részét, mert azt hiszem, egy másik része még állami tulajdonban van. Ezért van ott két helyrajzi szám, ha jól emlékszem. Ez lett volna a másik kérdésem, elsősorban Lacihoz. Úgy tudom, az építési telek fogalma eleve az, hogy a telek valamely részén érintkezzen közterülettel. Egy csomó olyan helyet tudok mutatni, ahol áll a ház, de nincs közterület a környéken. Sajnos a lakók verik az asztalt, hogy miért nem csinálunk valamit az úton. Ők járnak rajta és útnak hiszik, pedig az például az autópálya szervizútja. Ez is valószínűleg csak akkor válik építési telekké, ha az előtte lévő rész, a Panoráma út, valójában tényleg út lesz, és az önkormányzat tulajdonába kerül.

**Dajkó Ferenc meghívott vendég:** Tehát van a Panoráma út, amit felajánlottunk az önkormányzatnak, a belterületbe vonás és a 72 000 000 forint, vagy valami ilyesmi. Ezt elvállaltuk, tehát ezt elfogadtuk. Ezen kívül az esővízre az a válaszom, hogy a tervezés során pont a polgármester asszony és a Zoltán kérésére ezt figyelembe vették. Tehát a telek aljában van egy esővíztározó, illetve szikkasztó satöbbi. És nyilatkozott is a beruházó, hogy ennek minden költségét vállalja, és a területen lévő utakra is megvan a válasz, és a Zoltánék ragaszkodtak hozzá, hogy azt a lakók fogják üzemeltetni, és annak mindennemű költségét a beruházó vállalja, tehát ez magyarul az önkormányzatot nem terheli egyik sem.

Az arculattal kapcsolatban, a kinézetre az utolsó betűig a főépítéssel együtt csinálták körülbelül vagy 8 konzultáción keresztül, és a főépítész mondta, hogy így nézzen ki, tehát akkor el kéne dönteni, hogy most főépítész vagy egyéb érdekek.

Van önök által 20 éve meghagyott besorolása, az eleve megadja azt, hogy mit lehet rá építeni. Önök határozták meg azzal, amikor megadták ezelőtt 20 évvel, hogy milyen a besorolása a területnek, tehát ezen én nem tudok változtatni, ez van megadva. És jogilag én belefutottam ebbe a problémába máshol, azért szeretném felhívni a figyelmet, hogy ha önök bárkinek módosítanak, nemcsak nekünk, itt a környéken bárkinek, az az önkormányzatnak kártérítéssel jár. Ugyanis annak idején, amikor valaki ezt megvette, és ennek volt besorolása, az onnantól fogva, ha egy önkormányzat változtat – ez Velencén futottunk bele –, akkor az önkormányzat nem tudta megváltoztatni, mert kártérítést kellett volna fizetni. Tehát hogyha kisebb vagy kevesebb, akkor az kártérítési igénnyel jár. Tehát ez nemcsak a miénkre, hanem az összes területre vonatkozik.

Jó, megértem az ön igényeit és azt mondom, hogyha én laknék itt, akkor biztos, hogy igaza van. De a fiúk bejöttek rendszeresen a főépítészhez, és ők egyeztetve csinálták meg, sokkal többet szerettek volna. Tehát ez a főépítéssel a közös egyezés és a nyomására történt. Kevesebb, mint amennyi a besorolás szerint a jelenleg érvényes, mert már a jövő évi besorolás szabályait figyelembe véve készült, tehát még nem is a jelenlegi, hanem a későbbi, amivel sokkal kevésbé engedékeny, mint a jelenlegi besorolás. Teljesen más volt az elképzelésünk elrendezésre, mindenre az égadta világon. A win-winre a válaszom, hogy kapnak egy utat, illetve már történt most is egy 60 négyzetméter leválasztás azért, hogy a belterületbe vonás megtörténhessen, az is a főépítésznek a kérésére.

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót a polgármesternek.

**Trabalka Szilvia polgármester:** Közzé vannak téve ezek az előterjesztések a honlapon, és egy lakossági észrevétel érkezett hozzánk napközben, hogy ez a Kft., aki a beruházó lenne, a lakos megítélése szerint a cégszemlék alapján nem megbízható, minimális bevételű cég.

**Dajkó Ferenc meghívott vendég:** De ha a tulajdonosokról és a beruházókról beszélünk, akkor ezek kárpátaljaiak. A Kárpátokban, Ukrajna területén a kijevi elit lakik, annak a sípályának a tulajdonosai.

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót Csiszér Lorándnak.

**Csiszér Loránd tag:** Nekem több kérdés is felmerült azzal kapcsolatban, hogy látom itt a végén ezt a nyilatkozatot, amit elmondott a kolléga is, vállalja a cég az útnak, a különböző közműveknek, a csapadékvíz-elvezetésnek az építését. Ez nagyon jól hangzik első körben. De már sajnos, amennyire tudom, futottunk olyanba, hogy ennek nem tett eleget egy beruházó cég. Nem rosszhiszeműen mondom, mert nem ismerem. Jó lenne tudnunk, milyen garanciánk van ezzel kapcsolatban, hogy ez tényleg így fog megtörténni?! Oké, hogy kapunk egy utat, de az utána olyan is legyen egy építkezés után, és egyáltalán megvalósuljanak ezek az ígérek.

Az óvodai-bölcsődei részt én is keveseltem, mert egy ilyen lakóparkba fiatal családok nem 1 vagy 2 gyerekkel fognak költözni. Feltételezem többel, és nem húsz autó lesz itt, hanem lakásonként minimum kettő. Ezzel tudunk-e számolni!?

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót a polgármesternek.

**Trabalka Szilvia polgármester:** Készen van egyébként egy legalább 20-25 oldalas településrendezési szerződés, amiben a nyilatkozatban leírtak és még ennél sokkal több kötelezettség is hárul a beruházóra, vagy a mindenkori ingatlantulajdonosra. Ez a szerződés nemcsak ebben az esetben, hanem tavalyi év óta a tulajdoni lapok harmadik oldalára bejegyzésre kerül. Bárki legyen az ingatlan tulajdonosa, ugyanaz a kötelezettség terheli, mint kezdetben a szerződés aláíróját. Így, ha nem teljesül, akkor végrehajtható, nyilván már jogi eljárás során.

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót a műszaki irodavezetőnek.

**Vasné Belics Orsolya műszaki irodavezető:** Én szeretném kérni annak a vizsgálatát, hogy volt egy tavalyi év végi HÉSZ-módosításunk ősszel a kertvárosias övezetekben a 40 méteren túli területre beépítésével kapcsolatban. Valószínűleg a közterületi telekhatártól mérten 40 méteren túl nem építhető be a terület. Egy telepről van szó.

**Zachár Zsolt elnök:**

Megadja a szót Kurfis Lászlónak.

**Kurfis László elnök-helyettes:** Csak azt szerettem volna jelezni, hogy meg kellene nyitnom a pénzügyi bizottság ülést, és akár szavazhatnánk közösen is erről.

**Zachár Zsolt elnök:**

Az előterjesztésben lévő eredeti határozati javaslatot teszi fel szavazásra.

**Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 28/2026. (III.23.) határozata**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága nem javasolja a Képviselő-testület részére, hogy

- 1) elfogadja 47. számú előterjesztés melléklete szerint a 0182/24 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó és a megkötendő településrendezési szerződés mellékletét képező telepítési-tanulmánytervét;
- 2) felhatalmazza a polgármestert az önkormányzat jogi képviselője által a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § (4) bekezdés c) pontja szerinti tárgyban megkötendő településrendezési szerződés előkészítésére és aláírására, valamint a határozat végrehajtásához szükséges jognyilatkozatok megtételére;
- 3) a településrendezési szerződés célját a 0182/24 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása után a beruházó által létesítendő lakóépületeket kiszolgáló intézmények és infrastruktúra-fejlesztésében, a költségek átvállalásában állapítja meg.

Határidő: 2026. április 30.

Felelős: Polgármester

*A szavazás eredménye: 2 igen, 1 nem, 2 tartózkodás mellett elutasítva.*

Név	Voks
Kurfis László	Igen
Mácsik Dénes	Igen
Zachár Zsolt	Nem
Csiszér Loránd	Tart.
Zobay Nagy László	Tart.

**Zachár Zsolt elnök:** A Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülést 17 óra 8 perckor bezárja.

  
**Kurfis László**  
elnök-helyettes



  
**Zachár Zsolt**  
elnök