



## Mogyoród Nagyközség Önkormányzata

2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., Tel.: 28/540-716; Fax: 28/540-715

e-mail: [mogyorod@mogyorod.hu](mailto:mogyorod@mogyorod.hu)

KRID azonosító: 356220309

Iktatószám: 230-30/2026

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. április 27. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: **Kút völgyi árok egyes részeinek magántulajdonba adása – Békési Ilona kérelme**

Mellékletek: 1. melléklet – Békési Ilona szakvéleménye és határozati javaslatai

2. melléklet - Békési Ilona szakvéleményének 1. melléklete 2004-es megállapodás
3. melléklet - Békési Ilona szakvéleményének 2. melléklete 2016-os „támogatói nyilatkozat”
4. melléklet - Békési Ilona szakvéleményének 3. melléklete 2026-os „szemléltető vázrajz”
5. melléklet - Békési Ilona szakvéleményének 4. melléklete Tempfli M. Szilárd főépítész szakvéleménye 2025.07.09.

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Tenki Péter jegyző

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2026. április 15.

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte: -

Tárgyalja: TKB

A Képviselő-testület ülése			
- <b>nyilvános</b>			
- 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
<b>Döntéshozatal módja:</b>	<b>egyszerű</b> / minősített többség		
<b>Döntés típusa</b>	<b>határozat</b> / rendelet		
<b>Szavazás módja:</b>	<b>nyílt</b> / titkos / név szerint		

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a tárgyi ügyet 2025. július 28-án a 199. számú előterjesztés alapján tárgyalta és meghozta a 216/2025. (VII.28.) számú határozatát, amelyben a jelenlévő képviselők egyhangúan kinyilvánították, hogy a Kút völgyi úti, 2146 Mogyoród, Belterület 324/1 és 324/3 hrsz-ok alatti ingatlanok, közcélt, kötelező önkormányzati feladatot ellátó (csapadékvízvezetés) mivoltára tekintettel nem kívánja elidegeníteni. Az ülésen egy képviselő nem vett részt, így a kezdeményezést benyújtó Békési Ilona nem kapott a képviselő-

testület minden tagjától egyértelmű állásfoglalást az általa több mint 20 éve szorgalmazott ügyben.

Békési Ilona részére már több alkalommal szóban és írásban kifejtettem Mogyoród Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének véleményét, de a legutóbbi testületi ülés előtt ígéretet tettem, hogy a következő képviselő-testületi ülésre ismételten előterjesztem a javaslatát. Az ügyre vonatkozó álláspont a korábbi előterjesztések és Békési Ilona részére küldött - képviselők részére továbbított - iratokban ki lett fejtve.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentieket mérlegelve hozza meg döntését a Békési Ilona által megfogalmazott határozati javaslatról.

**Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Békési Ilona által megfogalmazott és a 49. számú előterjesztés 1. mellékletének végén lévő határozati javaslattal, annak négy pontjában foglaltakkal nem ért egyet, azokat nem fogadja el.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges  
Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2026. április 15.

Trabalka Szilvia  
polgármester



Mogyoród Nagyközség Önkormányzata  
Trabalka Szilvia polgármester asszony  
valamint  
Képviselőtestülete  
részére

Tárgy: Külső szakértő szakvéleménye a  
Mogyoród, Kút völgy utcai „területcserés telekhatár-rendezés” befejezésének  
Előterjesztéséhez.

2026 APR 13  
Polgármesteri Hivatal Mogyoród  
Mogyoród, 2026-04-09  
K.t.sz.: 230-29/2026  
K.t.d.: 2026 APR 14  
Mell.: T.P.  
E.sz.:  
E.sz.:

Tisztelt Polgármester Asszony!  
Tisztelt Képviselőtestület!

A mogyoródi Kút völgy utcában 8 magántulajdonos építési telke rendezetlen, szabálytalan, áll olyan különálló földrészletekből, amelyek jelenleg nem vonhatóak össze. Ennek oka a földrészletek között átfolyó Kút völgyi árok területe, amely önkormányzati tulajdonban van, így a földrészletek nem határosak egymással.

Mogyoród Nagyközség Önkormányzata, valamint Polgármesteri Hivatala 23 éve tudja, hogy a mogyoródi Kút völgyi árok magánkézbe adásának, bizonyos feltételek betartása mellett nincsen akadálya. A már több alkalommal benyújtott, a feltételeket leíró jogszabályi alátámasztások (2011 évi CCIX.sz., 41/2017(XII.29.)sz., 257/2024(VII.29.)sz.) helyett úgy gondolom, könnyen megérthetően is tudnék fogalmazni. Amennyiben egy tranzakciónak feltételei vannak, a feltételek betartása mentén a tranzakció megvalósítható. A Kút völgy utcai „területcserés telekhatár-rendezés” ilyen, legfőbb feltétele, a magánkézbe adott árokterületre a Tulajdoni lapon bejegyzett „vízelvezetési szolgalmi jog Mogyoród Nagyközség Önkormányzata javára” még tulajdonjogot is hagy az Önkormányzat kezében Korlátozottat ugyan, nem adhatja el a területet, amely egy rendezett építési telek része lesz, ugyanakkor valamennyi más, a Kút völgyi árokra vonatkozó, a megkötendő „Telekrendezési Megállapodás és szolgalmi jogot alapító szerződésben” leírt jogosítványa megmarad. Erősebben, mint eddig, hiszen a Megállapodás alapján a magántulajdonosokat kötelezheti is.

Az elmúlt 23 évben három pozitív Kt.Határozat (223/2003(X.28.)sz., 198/2014(VI.25.)sz., 9/2016(I.27.)sz.) született, az utolsót követően, valamennyi Képviselő aláírásával egy „támogató nyilatkozat” is be lett nyújtva. Sajnos tavaly a Testület 216/2025(VII.28.)sz. negatív Kt.Határozatot hozott, ezt azonban a Testület hatályon kívül is tudja helyezni, és egy új, támogató Határozatot hozni. Mivel a Község kötelessége is magánkézbe adni a Kút völgyi árok térképen jelzett szakaszait, nem csak, mert a magántulajdonosok csak így tudják rendezni, szabályossá tenni ingatlanukat, de mert a Hegedűs József polgármester úrral kötött, dr.Viszlói Tamás községi ügyvéd által ellenjegyzett Megállapodásban leírtak is erre kötelezi. Az első, a Vízügyi Igazgatóság véleményére alapozott pozitív Kt.Határozat jogi feltételek teljesítését írta elő. A Megállapodás a „területcserés rendezés” tartalmának leírása mellett, amennyiben elsőként nekem sikerül végigjárnom a jogi utat és rendeztem a telkemet, leírja, hogy Mogyoród Önkormányzata ugyanezzel az eljárással fogja magánkézbe adni a Kút völgyi árok többi jelzett szakaszát is. A magántulajdosok pedig a Kút völgy utca területét adják át az Önkormányzatnak. Sajnos, ennek a „területcserének” csak az a fele valósult meg eddig, hogy a Hivatal a magánutat a saját nevére jegyeztette rá a Tulajdoni lapra, a „csere” másik oldala nem valósult meg. Úgy gondolom, eljött az ideje, hogy a többi nyolc magántulajdonos is lehetőséget kapjon ingatlanuk rendezésére.

A Kút völgyi árok egyes szakaszai magánkézbe adásának első lépéseként meg kell rajzolni az alaptérképet. Ezt mi 2010-ben megrajzoltuk László Miklós okl. építőmérnökkel, a Műszaki Iroda akkor volt vezetőjével, tájékoztatás céljából mellékelem az Előterjesztéshez. Ugyanakkor néhány éve ugyanezt, a szerződéseket alátámasztó térképet geodétáknak kell megrajzolniuk és aláírniok, aminek természetesen ára van. Előzetesen 300.000.-Ft+Áfa díjról kaptam tájékoztatást, amely összeget el kéne különíteni az esetleges ügyvédi költséggel együtt. Természetesen konkrét árajánlatot is fogok kérni a reményeim szerint pozitív Kt.Határozat esetén, ugyanakkor a Község kell, hogy megrendelje és végül kifizesse az összeget, a térkép a jelenleg még egyedüli tulajdonában lévő Kút völgyi árokról készül. Nem a magántulajdonosok tehetnek arról, hogy ügyük még mindig ügy, mégis, bár ez szerintem helytelen eljárás, a felmerülő összes költséget a Község a magántulajdonosokra át tudja terhelni. Ezek a költségek annyira alacsonyok, hogy szükségtelenné teszik a „közbeszerzési” eljárás lefolytatását. Nem csak, mert azzal csak az időt húznánk és emelnénk a költségeket, de mert számomra fontos, hogy a magántulajdonosok képviselőjeként és a téma szakértőjeként részese legyek a térképalkotásnak, azaz közeli geodétákkal szeretnék együtt dolgozni. Ahogy majd a „Telekrendezési megállapodás és vízvezetési szolgalmi jogot alapító szerződés” megfogalmazásakor is képviselni szeretném a magántulajdonosokat.

### **A Kút völgyi árok egyes szakaszai magánkézbe adásának feltételei:**

Országosak:

1. Vízvezetési szolgalmi jog alapítása Mogyoród Nagyközség Önkormányzata javára
2. Az árok tengelyétől kétoldalra 1,75-1,75 = 3,5 m-es sávban (erre vonatkozik a szolgalmi jog) kizárólag vízügyi tervező által beszerzett vízjogi engedéllyel lehet bármit építeni. A Község építési szándékát egyeztetni kell a magántulajdonosokkal, akik a vízjogi dokumentációt az építési dokumentációhoz kell csatolják. A költségeket az esetleges javításkor is, az építtető tulajdonos állja.

Helyiek:

3. Az árok karbantartása, takarítása a mellette élők feladata, ahogy eddig is.
4. A Község munkatársait kötelező az árokhoz engedni, ahogy eddig is.
5. Álláspontom szerint az árok területét a Község térítésmentesen kell átadja, hiszen a „csere” rá vonatkozó része már megvalósult, de erről a Képviselőtestületnek kell határoznia. Előzetes érdeklődésemre 1000.-Ft/m<sup>2</sup>-es árajánlatot kaptam.

A Kút völgy utcai „területcserés rendezés” befejezéséhez az alábbi **Határozati javaslatok** megszavazását kérem a Képviselőtestülettől:

1. A képviselőtestület által 2025-ben hozott negatív Kt.Határozat hatályon kívül helyezését
2. A Kút völgyi árok egyes szakaszainak magánkézbe adását a 2004-ben Hegedűs polgármester úrral kötött „területcserés” Megállapodás alapján.
3. A magántulajdonosok képviselőjének jogosítvány megadását mind a geodéta, mind a községi ügyvéd eljárása során.
4. Az elkészült térképet és a szerződéseket be kell nyújtani jóváhagyásra a Képviselőtestületnek, amely, ha elfogadja, megbízza Polgármester asszonyt azok aláírására.

3. oldal

**Kérem a tisztelt Képviselőtestületet, fogadja el a szakvéleményben leírtakat, valamint új Kt.Határozatával tegye lehetővé a Mogyoród, Kút völgy utcai „területcserés telekhatár-  
rendezések” befejezését.**

Tisztelettel

Békés Ilona



okl. építészmérnök  
vezető tervező  
a magántulajdonosok megbízottja  
Mogyoródon 5 évig önkéntes műszaki tanácsadó

Mellékletek: 2004 február 27.-én Hegedűs József polgármester úrral  
kötött Megállapodás

2016 03.11.-én a Képviselőtestület valamennyi tagjának aláírásával  
benyújtott „támogató nyilatkozat”

2010 04.12.-én László Miklóssal, a Műszaki Iroda vezetőjével  
készített térkép

2026 03.09.-i „szemléltető vázrajz”

2025 07.09. Tempfli M. Szilárd főépítész úr szakvéleménye a  
2016/2025 sz. Kt. Határozathoz

## Megállapodás

amely létrejött egyrészről **Mogyoród Község Önkormányzata** (képviselőiben *Hegedűs József Polgármester*) 2146 Mogyoród, Dózsa György út 40., másrészről **Békés Iona** /2146 Mogyoród, Kút völgyi út 13. szám alatti/ lakos között alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1./ A megállapodó felek egybehangzóan rögzítik, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező mogyoródi 346. hrsz.ú „patak” megnevezésű ingatlan, amely természetben az ingatlan-nyilvántartási térképtől eltérően részben a mogyoródi 321., 322. és 324. hrsz.ú ingatlanokon halad.

2./ Rögzítik a felek továbbá azt a körülményt is, miszerint a „Kút völgyi út” megnevezésű közterület természetben – részben elfoglalja a mogyoródi 353., 354., 355. és 356. hrsz.ú ingatlanokat, melyek ugyancsak magánszemélyek tulajdonát képezik.

3./ Mogyoród Község Önkormányzat Képviselő-testülete határozatával elviekben hozzájárult ahhoz, hogy az érintettek között területcsere keretében rendezzék az ingatlanok jogi helyzetét.

4./ Felek a területcserével kapcsolatban az alábbiakban állapodnak meg:

a 346. hrsz.ú önkormányzati tulajdonban lévő „patak” nevű terület magántulajdonos tulajdonát képező telkek közé eső részét az Önkormányzat elcseréli a 355. és 356. hrsz.ú magántulajdonban lévő telkei úttesttel fedett területrészeire, valamint a 324. hrsz.ú magántulajdonban lévő ingatlanon átmenő Kút völgyi árokra magántulajdonos szolgalmi jogot biztosít az Önkormányzat részére, az árok kezelése céljából.

5./ Fentiek alapján a magántulajdonosok külön-külön a saját telekrészükre vonatkozóan területrendezési vázrajzot készíttetnek. Békés Iona kijelenti, hogy a Kút völgyi út 13. szám alatti ingatlanával kapcsolatos geodéziai felmérés 90 %-os készülségi állapotban van, ezért vállalja első lépésként annak hatósági engedélyeztetését és annak alapján a precedens értékű csereszerződés megkötését, melynek előfeltétele a jóváhagyott geodéziai vázrajz. A geodéziai vázrajz költségei Békés Ionát terhelik.

6./ A területcsere és a hozzá kapcsolódó geodéziai vázrajz készíttetésének és engedélyeztetésének költségei, valamint azok lebonyolítása a magántulajdonosokat terhelik. A csereszerződés megkötésének előfeltétele a Földhivatal által záradékolt geodéziai vázrajz, valamint az engedélyező hatóság jogerős határozata. Tekintettel a költségviselés fent leírt módjára, valamennyi csereszerződés költségét az Önkormányzat viseli.

7/ Az Önkormányzat szándéka, valamennyi érintett tulajdonossal a területet rendezni, de bármely érintett tulajdonos eltérő nyilatkozata esetén a megállapodás nem lép hatályba.

Mogyoród, 2004. február 27.

*Magdolna Fény*  
Mogyoród Község Önkormányzata



*Békés Ilona*  
Békés Ilona

Tárgy: a Kútvölgy utcai „Területcserés rendezés” támogatása

Tisztelt dr.Szabó István GTB elnök Úr!


Alulírott Mogyoród NK Önkormányzata Képviselőtestületének tagjai

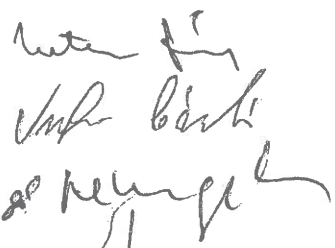
támogatjuk a Mogyoród, Kútvölgy utcai „Területcserés rendezést”, azaz a Kútvölgyi árok érintett szakaszainak magánkézbe adását telekhatár-rendezések céljából a Kútvölgy utcának magántulajdonosok birtokában volt, a községnek átadott területeiért cserébe

(a Község és a magántulajdonosok között 2004 február 27.-én kelt Megállapodás szerint). Bár támogatásunkat a 9/2016 Kt.sz. Határozat kimondta, ugyanakkor megítélésünk szerint annak elsősorban második pontja megsemmisíti támogatásunkat, ezért további tárgyalásokat illetve azt igényli, hogy a GTB felfüggeszesse végrehajtását az első pontban foglaltak megvalósításáig. A feladat ellátása érdekében felkérjük tisztelt Elnök Urat, vegye napirendre a Kútvölgy utcai „Területcserés rendezés” ügyét a GTB márciusi ülésén, egyben kérjük, a rendezés megvalósításához vegye igénybe a magántulajdonosok megbízottjának, Békés Ilona építészmérnöknek a segítségét.

Támogatjuk, hogy a márciusi GTB ülésén Elnök Úr vegye újra napirendre a „Területcserés rendezés” ügyét.

Tisztelettel

HEITLER JÓSEF  
KURFI S LÁSZLÓ  
DR. HEZINGER LÁROS  
Dr. Varga A. Tamás  
Tóthné Nagy Mária  
KASZ ISTVÁN  
RINAI ZOLTÁN  


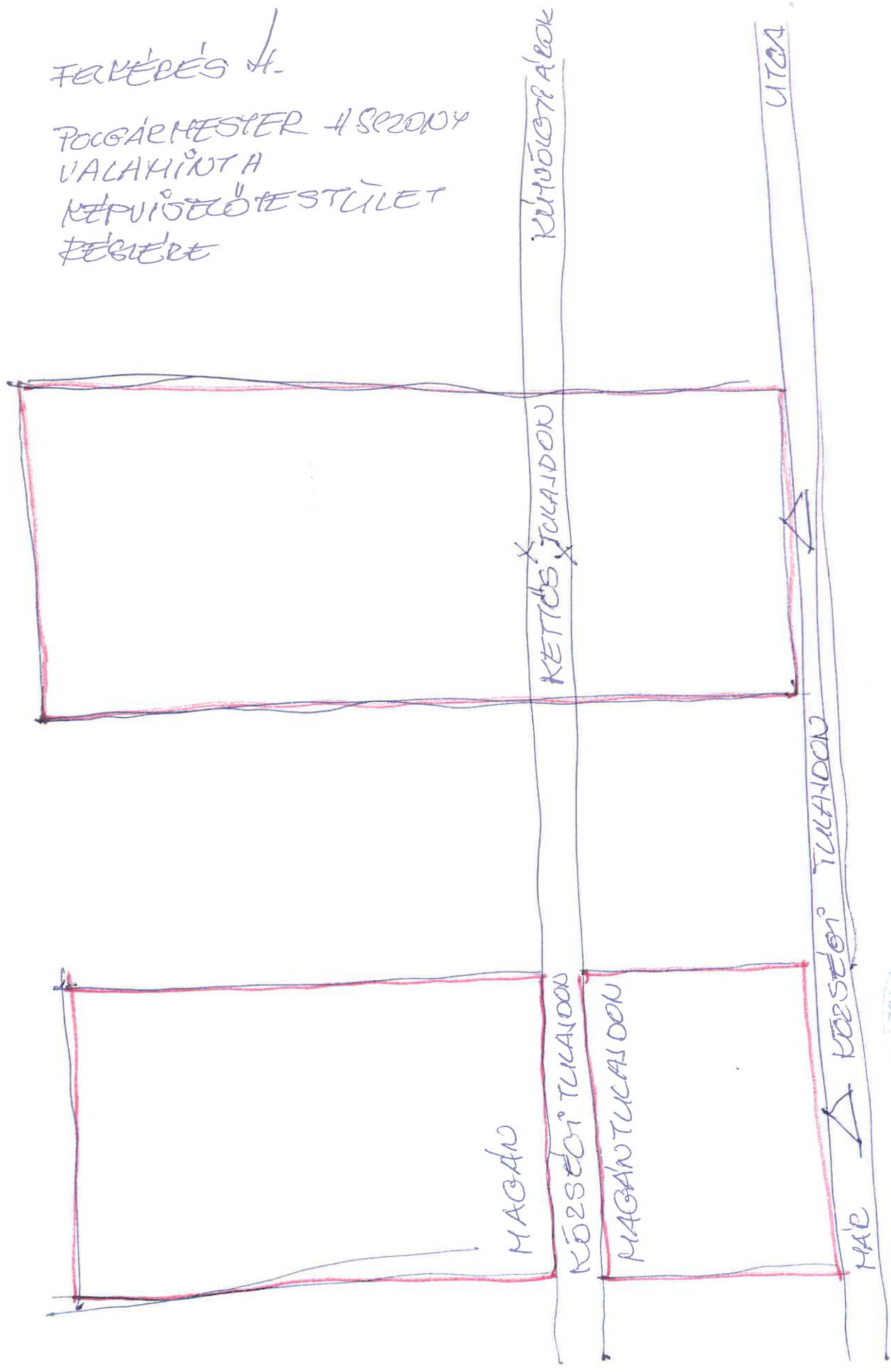
  
KAPITÁNY ATTILA



MEMLEKTETŐ VÁZRAJZ  
A KÜLVÖLÖGYI ÁROK EGYES SZAKASZAINAK  
MAGÁNKEZBE (B) ADÁSÁHOZ

FELMÉRÉS H.

POCCÁRMESTER 4 SZERONY  
VALAMINT A  
KÉPVISELŐTÉSTÜLET  
FELÉRTÉ



Gyula Kovács



Attestum 2026. 03. 09. Gyula Kovács

**Tárgy:** Re: Fwd: FW: Kútvölgy

Re: Fwd: FW: Kútvölgy

**Feladó:** tempfli.szilard@mogyorod.hu

**Dátum:** 2025. 07. 09. 9:27

**Címzett:** Tadics Attila <tadics.attila@mogyorod.hu>

**CC:** 'Látványépítész Műterem' <latvanyepitesz@gmail.com>, Ribai Zoltán <ribai.zoltan@mogyorod.hu>

Kedves Mindenki!

Az alábbi levelet nyomtatva, főépítészes fejléccel kedden fogom tudni kiadni, de tartalmában megegyező.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Ilona beadványát áttanulmányoztam, véleményemet, melyet már több ízben megküldtem részére, továbbra is fenntartom.

A Kútvölgyi árok magánkézbe adása nem szerencsés, előre nem látható problémák forrása is lehet. Az ingatlanok jelen állapotban is beépíthetőek, mivel az OTÉK és a TÉKA is lehetőséget ad a rendeletekben meghatározottaktól való eltérésre.

Kérését természetesen megvizsgáljuk az új Településtervezés készítése során. Azonban mivel ez nem egy közérdekű kérdés, sőt a közérdekkel ellentétes kívánalom, ezáltal a telepítési tanulmánytervet, mely elengedhetetlen dokumentum ahhoz, hogy a Képviselő-testület a legszakosítottabb döntést meghozza, nem az Önkormányzat kötelessége megterveztetni.

A fent leírtakra több lehetséges vizsgálati alternatíva is felmerül, mint például a telek be nem építhető részének kiszabályozása, a két telekrész hidakkal történő összekapcsolása szabályozási terv szinten, stb.

Fentiek okán felhívom Békés Ilona figyelmét arra, hogy amennyiben élni szeretne a módosításra kínált lehetőséggel, készíttesse el a Kútvölgyi árokra és az ahhoz kapcsolódó területre a Telepítési tanulmánytervet, majd a telepulesterv@mogyorod.hu e-mail címre vagy postán juttassa azt el részünkre.

Telepítési tanulmányterv nélkül óva intem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy bármi nemű döntést felelősséggel meghozzon.

Tisztelettel:

Tempfli M. Szilárd

főépítész