



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: 8067-2/2026. T.I.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2026. szeptember 28. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: **Döntés a Mogyoród, 0324/4, 0335/18 és 0286/20 hrsz.-ú ingatlanok vételi ajánlatáról**

Mellékletek: -

Előterjesztő: Trabalka Szilvia polgármester

Előterjesztést készítette: Taxidisz Irini műszaki ügyintéző

Törvényességi ellenőrzés dátuma: 2026. szeptember 16.

Törvényességi szempontból ellenőrizte: Tenki Péter jegyző

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

Tárgyalja: TKB, PB

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Mogyoród, 0324/4, 0335/18 és 0286/20 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai megvételre felajánlották a Papé vágás (Papé dűlő, Fácános utca és Mogyoródi-patak közötti terület) megnevezésű területen található 3 db szomszédos ingatlant.

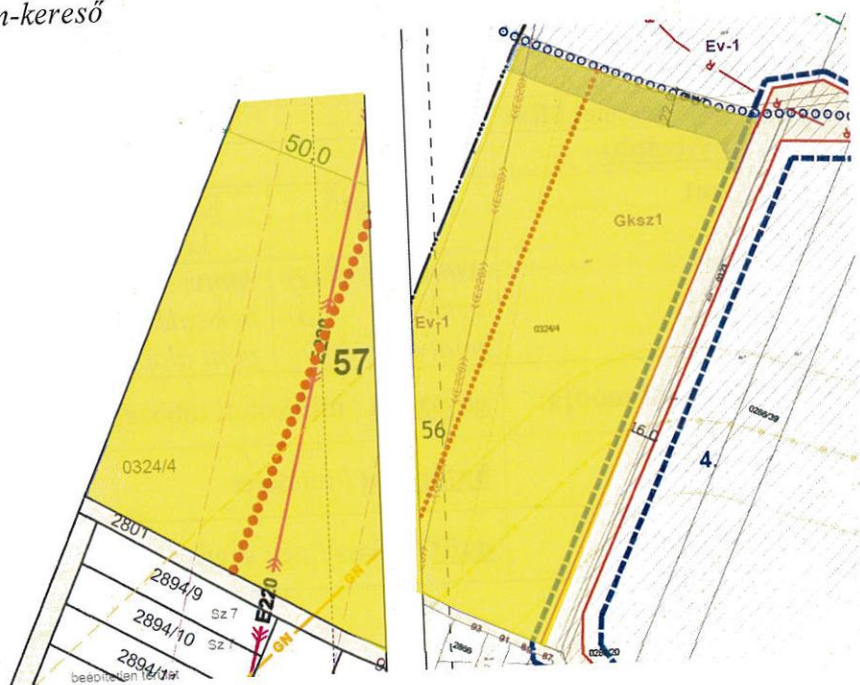
1. ingatlan

A 0324/4 hrsz.-ú külterületi ingatlan „szántó” művelési ágú, 50.263 m² nagyságú, a kataszteri tiszta jövedelem 21,11 aranykorona.

Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. melléklet 45., 56. és 57. szelvényén található (Elérhető: <https://njt.jog.gov.hu/eli/OR/2017/730512/16>),a mely alapján az Ingatlant útleadás érinti és Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik.



1. ábra A Mogyoród, 0324/4 hrsz. alatti ingatlan elhelyezkedését mutató műholdkép. Forrás: Helyrajzszám-kereső



2. ábra HÉSZ 56. és 57. szelvény részlet (érintett ingatlan sárga színnel jelölt)

Az ingatlanra az FGSZ Zrt. javára Bányászolgalmi jog, valamint 15.330 m² nagyságú területre a MAVIR Zrt. javára vezetékjog van bejegyezve. 220 kV-os légvezetés és biztonsági védőtávolság, illetve nagynyomású földgázvezetés és védőtávolsága megy keresztül az ingatlanon. Az ingatlan északi részén magánút számára fenntartott terület (kék színnel jelölt terület) van kiszabályozva. Tulajdonosok által megajánlott irányár: 2.268 Ft/m², ami jelen ingatlannál $50.263 \times 2.268 = 113.996.484$ forint vételárat jelent.

A HÉSZ rendelkezése szerint az ingatlan Gksz-1 kereskedelmi és szolgáltató építési övezetbe tartozik, amelynek beépítési paramétereit a HÉSZ 1. melléklet 2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület pontjában lévő táblázat 2. sora rögzíti az alábbiak szerint:

	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
2	Gksz 1	szabadon álló	1000		60%	25%	11,0	1 L/T	ek: 1 m

2. ingatlan

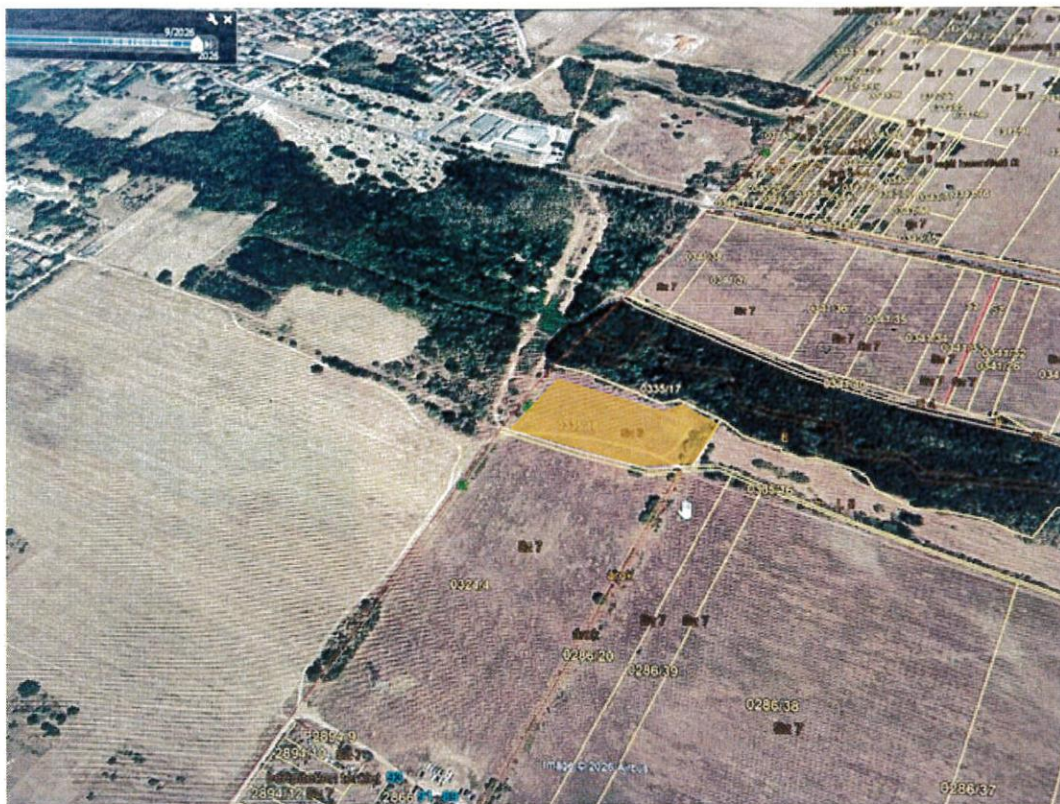
A 0335/18 hrsz.-ú külterületi ingatlan „szántó” művelési ágú, 14.780 m² nagyságú, a kataszteri tiszta jövedelem 10,35 aranykorona. A HÉSZ 45. és 57. szelvényén található terület Ev-1 védelmi, természetvédelmi védetség alatt nem álló védelmi vagy védő rendeltetésű erdők övezetébe tartozik. A HÉSZ alapján az ingatlant útleadási kötelezettség nem érinti.

Az ingatlanra 2.210 m² nagyságú területre az ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára vezetékJog, valamint 1.384 m² nagyságú területre a MAVIR Zrt. javára vezetékJog van bejegyezve. A 220 kV-os légvezetés biztonsági védőtávolság, megy keresztül az ingatlanon. Az ingatlan keleti részén régészeti lelőhely van kijelölve.

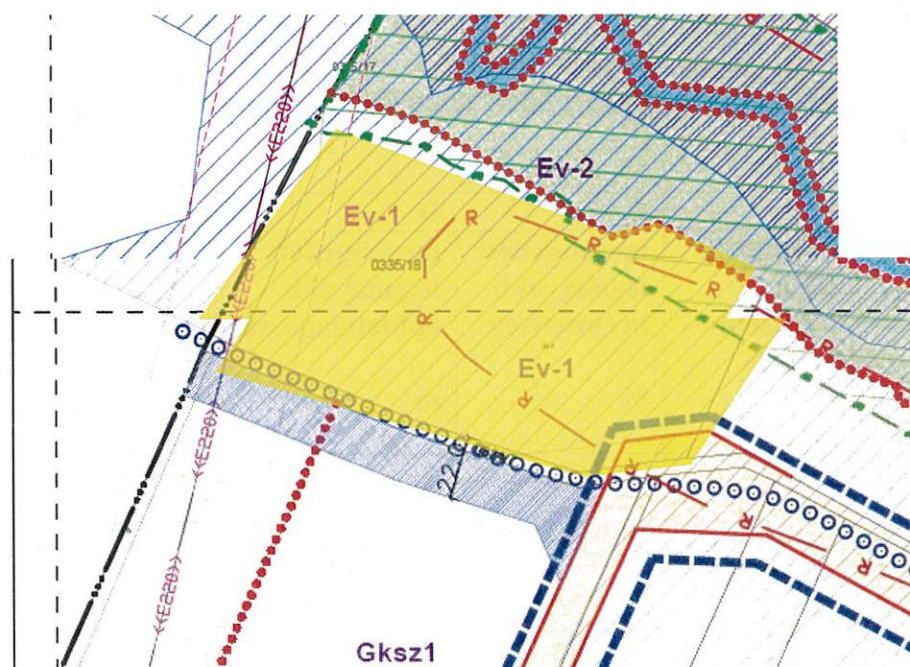
Tulajdonosok által megajánlott irányár: 2.268 Ft/m², ami jelen ingatlannál 14.780*2.268 = 33.521.040 forint vételárat jelent.

Az ingatlan Ev-1 beépítésre nem szánt különleges területen belül a védelmi erdőterület övezetbe tartozik, amelynek övezeti előírásait a HÉSZ 1. melléklet 3.2. Beépítésre nem szánt területek II. (zöldterületek, erdőterületek övezetei) pontjában lévő táblázat 5. sora rögzíti az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek legkisebb távolsága telekhatártól m	egyéb
5	Ev1 Ev-H	—	0	—	—	védő rendeltetésű erdők



3. ábra Átnézeti térkép
Tárgyi ingatlan sárga színnel jelölt



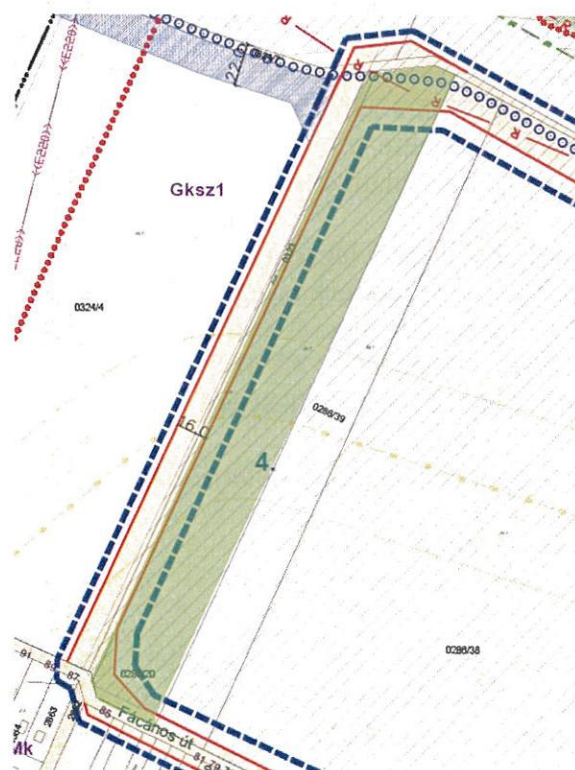
4. ábra HÉSZ 45. és 57. szelvény részlet (érintett ingatlan sárga színnel jelölt)

3. ingatlan

A 0286/20 hrsz.-ú külterületi ingatlan „szántó” művelési ágú, 13.751 m² nagyságú, a kataszteri tiszta jövedelem 5,78 aranykorona. A HÉSZ 57. szelvényén található és Gksz-1 kereskedelmi, szolgáltató övezetbe tartozik. A HÉSZ alapján az ingatlant útleadás érinti.



5. ábra Átnézeti térkép
Tárgyi ingatlan sárga színnel jelölt



6. ábra HÉSZ 57. szelvény részlet (érintett ingatlan zöld színnel jelölt)

Az ingatlanra a Magyar Közút Nonprofit Zrt. javára Vízvezetési szolgálmi jog, 2.316 m^2 nagyságú területre a ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. javára vezetékgjog, valamint 3.591 m^2 nagyságú területre a FGSZ zrt. javára bányaszolgálmi jog van bejegyezve. Nagynyomású földgázvezetés és védőtávolsága megy keresztül az ingatlanon.

Tulajdonosok által megajánlott irányár: 2.268 Ft/m^2 , ami jelen ingatlannál $13.751 \cdot 2.268 = 31.187.268$ forint vételárat jelent.

Az ingatlan Gksz-1 kereskedelmi és szolgáltató építési övezetbe tartozik, amelynek beépítési paramétereit a HÉSZ 1. melléklet 2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület pontjában lévő táblázat 2. sora rögzíti az alábbiak szerint:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb kialakítható telekterület m ²	legkisebb kialakítható telek-szélesség m	legnagyobb beépített épület mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület magasság m	főépület lakásszám telkenként	egyéb
2	Gksz 1	szabadon álló	1000		60%	25%	11,0	1 L/T	ek: 1 m

A három felajánlott ingatlan összértéke a megajánlott irányár alapján 178.704.792 forint lenne.

A hirdetményi nyilvántartások szerint hasonló nagyságú „szántó” megnevezésű ingatlanok 113 és 363 Ft/m² közötti áron keltek el.

Az érintett településrészen az önkormányzatnak is vannak ingatlanai (0286/55 hrsz., 0286/53 hrsz. és a 0286/57 hrsz.-ú területnek a 296/1000 arányú tulajdonjoga) és – művelésből kivont telephelyként – 2020-ban értékesítette a mezőgazdasági művelésből kivont, jelenleg tűzép telephelyként szolgáló 0286/51 hrsz. alatti területet 34,5 millió forint vételárért.

A tárgyi ingatlanok a gazdasági övezet legvégén és az autópálya csatlakozástól legtávolabb helyezkednek el, de az elérhető ivóvízgerinchez legközelebb. Összességében elmondható, hogy az önkormányzatnak nincs anyagi lehetősége és a területek megvétele nem érdeke. Amennyiben a képviselő-testületnek mégis szándékában áll az ingatlanok megvétele, akkor ezen döntés meghozatala előtt értékbecslések készítése szükséges.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés alapján hozza meg a határozati javaslat szerinti döntést!

Határozati javaslat:

Mogyoród Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) a Mogyoród, 0324/4, 0335/18 és 0286/20 hrsz.-ú, külterületi „szántó” művelési ágú, összesen 78.794 m² nagyságú ingatlanokat nem kívánja megvásárolni,
- 2) felkéri a polgármestert, hogy e döntésről a tulajdonosokat értesítse.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2026. szeptember 16.

Trabalka Szilvia
polgármester

