



## 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: 7758-2/2026. T.I.

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. szeptember 28. napján tartandó rendes ülésére

Tárgy: **Belterületbevonási kérelem 2726/2 hrsz. ingatlan**

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  |                                          |                                          |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| - <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 |
| <b>Döntéshozatal módja:</b> | <u>egyszerű</u> / minősített többség     |                                          |                                          |
| <b>Döntés típusa</b>        | <u>határozat</u> / rendelet              |                                          |                                          |
| <b>Szavazás módja:</b>      | <u>nyílt</u> / titkos / név szerint      |                                          |                                          |

### Tisztelt Képviselő-testület!

A természetben Mogyoród, Berekakácós utca 16. szám alatti, Mogyoród, 2726/2 hrsz.-ú zárkerti „kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar” megnevezésű, 799 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonosa 2026. július 21. napján belterületbe vonási kérelmet adott be. A kérelmező az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban.

Mogyoród Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 16/2017. (IX.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) (Elérhető: <https://njt.jog.gov.hu/eli/OR/2017/730512/16>) alapján az Ingatlant útleadás érinti.

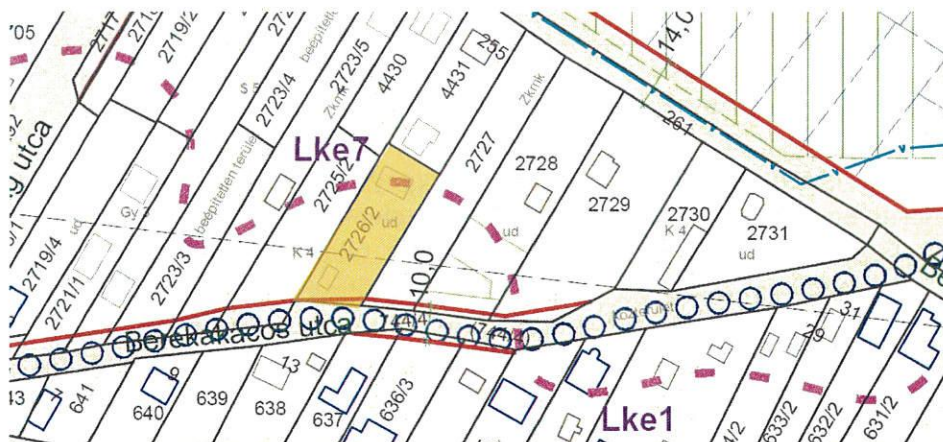
A HÉSZ rendelkezése szerint az Ingatlan Lke-7 építési övezetbe tartozik, amelynek beépítési paramétereit a HÉSZ 1. melléklet 2.2. Kertvárosias lakóterületek pontjában lévő táblázat 9. sora rögzíti az alábbiak szerint:

|   | A                   | B                 | C                                                | D                                        | E                                 | F                               | G                            | H                             | I      |
|---|---------------------|-------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------|--------|
| 1 | építési övezet jele | beépítési módja   | legkisebb kialakítható telekméret m <sup>2</sup> | legkisebb kialakítható telek-szélesség m | legnagyobb beépítettség mértéke % | legkisebb zöldfelület mértéke % | legnagyobb épület-magasság m | főépület lakásszám telkenként | egyéb  |
| 9 | Lke 7               | oldalhatáron álló | 900                                              | 20                                       | 25 %                              | 70 %                            | 5,5                          | L= T/450                      | ek:5 m |



1. ábra Átnézeti térkép

Tárgyi ingatlan kék színnel, a szomszédos már belterületbe vont ingatlanok sárga színnel vannak kiemelve



2. ábra HÉSZ 50. szelvény részlet (sárga szín jelöli az érintett ingatlant, a szomszédos 2727 hrsz. alatti ingatlan helyrajzi száma a HÉSZ elfogadása óta 4498 hrsz.-re változott)

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.

A kérelmező a belterületbe vonási kérelem esetében szerződés alapon 50.000.- Ft, azaz ötvenezer forint összegű önkéntes önkormányzati hozzájárulást vállal.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a belterületbe vonás (fekvéshatár változás) iránti eljáráshoz az érintett települési önkormányzat képviselő-testületének döntése szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 133. §-a szerint:

„133. § (1) A település belterülete és külterülete közötti fekvéshatár-változás bejegyzésére az adatváltozások bejegyzésére, illetve az ingatlan megosztására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

(2) Ha a fekvéshatár-változás termőföldet érint, úgy a belterület és külterület közötti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez

a) a termőföld belterületbe vonásának mint a termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről rendelkező végleges határozat és

b) az a) pontban foglalt engedélyben meghatározott földvédelmi járulék megfizetésének az igazolása

szükséges.

(3) A (2) bekezdés szerinti fekvéshatár-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére csak akkor kerülhet sor, ha az adatváltozás bejegyzését az erre irányuló kérelemben a (2) bekezdés a) pontjában meghatározott végleges határozatban szereplő valamennyi földrészlet vonatkozásában kéri.

Az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI. 29.) AM rendelet 26. §-a szerint:

„26. § (1) Közigazgatási egységek és fekvések határvonalának változásához szükséges vázrajzokat az érintett település önkormányzatának képviselő-testületi határozata szerint kell elkészíteni.”

(...)

„(3) Közigazgatási egységek és fekvések között közvetlenül csak egész földrészletek csatolhatóak át. Ha az átcsatolás csak a földrészlet egy részét érinti, akkor azt még az eredeti nyilvántartási egységben meg kell osztani.”

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 92. §. (1) bekezdése értelmében az önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozójával. 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 terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelemről az előterjesztés alapján döntsön az alábbi alternatív határozati javaslatok egyikének elfogadásával!

### **1. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) nem támogatja a természetben Mogyoród, Berekakácós utca 16. szám alatti, Mogyoród, 2726/2 hrsz.-ú zárkerti „kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar” megnevezésű, 799 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan belterületi telekké nyilvánítását,
- 2) felkéri a polgármestert, hogy e döntésről a tulajdonost értesítse.

Határidő: azonnal, beszámoló nem szükséges

Felelős: Polgármester

### **2. Határozati javaslat:**

Mogyoród Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1) felkéri a Polgármestert, hogy a természetben Mogyoród, Berekakácós utca 16. szám alatti, Mogyoród, 2726/2 hrsz.-ú zárkerti „kivett rendezetlen funkciójú épület, udvar” megnevezésű, 799 m<sup>2</sup> nagyságú, Lke-7 építési övezetbe tartozó ingatlan tulajdonosa belterületi telekké alakulásához a kérelmező által készített telepítési tanulmánytervet, annak benyújtását követő munkaterv szerint soron következő képviselő-testületi ülésre terjessze elő, az önkormányzat jogi képviselője által előkészített településrendezési szerződés tervezettel együtt. A településrendezési szerződés az alábbi paraméterekkel kerüljön elkészítésre:

- a. a cél megvalósítója (ingatlan tulajdonosa, mint kérelmező) által átvállalt hozzájárulás mértéke 50.000.-Ft, azaz ötvenezer 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: kérelmező értesítésére: 2026.10.09., egyebekben folyamatos

Felelős: Polgármester

Mogyoród, 2026. szeptember 16.

*Trabalka Szilvia*  
Trabalka Szilvia  
polgármester

