

## **Előterjesztés**

### **A Páty cselédsori ingatlanok együttműködési megállapodásáról**

1. előterjesztés száma: 295/2025.
2. előterjesztést készítő személy neve: Gulyás Erzsébet
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve:
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet - határozati javaslat
  - 2. melléklet - tulajdoni lapok
  - 3. melléklet – Együttműködési megállapodás
  - 4. melléklet - Kivonat a Szabályozási tervből
  - 5. melléklet – Szakvélemények
  - 6. melléklet – Telepítési tanulmányterv
  - 7. melléklet - Kérelmek
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt ülés
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
  - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)
  - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2013.(IV.25.) önkormányzati rendelete Páty Község Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól (továbbiakban: Vagyonrendelet)

A napirendi ponthoz meghívottak: -

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 268/2025.(VIII.27.) határozatával döntött a Páty, Rákóczi utca, a 951, 952, 954, 955, 956 és a 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Mocsai Gyula utca által határolt „cselédsor” és környezete területét érintő Helyi Építési Szabályzat módosítási eljárás megkezdéséről.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának céljai, hogy közterület kapcsolatot biztosítson az ezzel nem rendelkező lakásoknak, a kert nélküli lakások esetében kis méretű előkert kialakítására legyen lehetőség, továbbá a szabálytalan épületrészek rendezésére is lehetőséget adjon.

A módosítás feltétele, hogy a módosítással érintett ingatlan tulajdonosok feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatban vállalják a kialakításra kerülő és az ingatlanjukhoz csatolandó további telekrészek tulajdonjogának megváltását a módosítást követően.

Érintett ingatlanok:

Páty 953/5 hrsz. – kivett lakóház, udvar. Hozzá csatolandó terület ~22,5 m<sup>2</sup>  
Páty 953/8 hrsz. – kivett lakóház, udvar. Hozzá csatolandó terület ~28,4 m<sup>2</sup>  
Páty 953/9 hrsz. – kivett lakóház, udvar. Hozzá csatolandó terület ~30 m<sup>2</sup>  
Páty 953/12 hrsz. – kivett lakóház, udvar. Hozzá csatolandó terület ~21,6 m<sup>2</sup>  
Páty 953/16 hrsz. – kivett lakóház, udvar. Hozzá csatolandó terület ~60,9 m<sup>2</sup>

Telekalakítások során a Páty 935/35 hrsz.-ú és Páty 935/20 hrsz.-ú kivett közutakból kerül elcsatolásra a fenti ingatlanokhoz a területek. A területek pontos kimutatása a későbbiekben elkészülő változási vázrajz fogja tartalmazni.

Az érintett ingatlanok az Vt-O-01 jelű övezetbe tartoznak, melyre a HÉSZ 40.§ (1) bekezdése alapján a következő előírások vonatkoznak:

- „a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,2
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %, háromszintű növényállománnyal
- g) Legnagyobb épületmagasság
- ga) általában: 4,5m
- gb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m: 6 m
- h) Az épület legmagasabb pontja
- ha) általában: 10 m
- hb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m: 12 m
- i) A telkeken belül
- ia) az előkert mérete általában, kivéve az ib) alpontban foglaltakat: 0 m
- ib) a Rákóczi utca mentén, ha az épületben lakófunkció létesül: 7 m
- ic) az oldalkert: 6 m
- id) a hátsókert: 3 m
- j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- ja) lakó;
- jb) igazgatási, iroda;
- jc) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási
- jd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- je) kulturális, sport
- jf) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetést tartalmazhat.”

A Vagyonrendelet 13. §-a szerint „Forgalomképes vagyontárgy elidegenítéséről és egyéb úton történő hasznosításáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet”.

A 14. § (1) bekezdés szerint „Forgalomképes vagyon tulajdonjogát átruházni 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet”.

Az ingatlan értébecslése megtörtént, amely szakvélemény alapján az ingatlan piaci értéke 5.000 Ft/m<sup>2</sup> lett meghatározva, így versenyeztetési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Kérem az előterjesztésem megvitatását.

Páty, 2025. október 14.

Tisztelettel:



**Székely László**  
polgármester

**1. melléklet a 295/2025. számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy: A Páty „cselédsori” ingatlanok együttműködési megállapodásáról**

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy támogatja az együttműködési megállapodás megkötését és az ingatlanrészek értékesítését 5.000 Ft/m<sup>2</sup> vételáron, amely vételárat a telekalakítást engedélyező határozat véglegessé válását követő 6 hónapon belüli időtartamra biztosítja.

Felhatalmazza a Polgármestert az együttműködési megállapodások és az adásvételi szerződések aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal



Paty, Belterulet, 953/20

I. RESZ

1. Bejegyzo határozat, érkezési idő:  
33894/2/2024.02.26

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉS ZLET ADATOK

Alrés zlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri Jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1368	0

II. RESZ

2. Bejegyzo határozat, érkezési idő:  
35965/1993.01.01

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 35965/1993.01.01

Név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 2071 PÁTY, Kossuth Lajos utca 83.

III. RESZ

1. Bejegyzo határozat, érkezési idő:  
101/1999.05.12

Önálló szöveges bejegyzés

Térképezési hiba kiigazítása.

2. Bejegyzo határozat, érkezési idő:  
32668/2015.02.19

Önálló szöveges bejegyzés

ELUTAS/TV: a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Budapesti Bányakapitányság vezetékjog bejegyzés iránti kérelme

3. Bejegyzo határozat, érkezési idő:  
605650/2020.04.03

Önálló szöveges bejegyzés

Felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása a 4-22/2020. számmal záradékoit vázrajz alapján

4. Bejegyzo határozat, érkezési idő:  
33894/2/2024.02.26

Önálló szöveges bejegyzés

Az épület törlésének ténye (gazdasági épület bontása) a Pest Varmegyei Kormanyhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Fosztyaly által PE/ETDR-EP/3452-2/2024. számú hatósági bizonyítványa alapján került feljegyzésre

Az E-hiteles tulajdonlap-masolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle masolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes masolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Páty, Belterület, 953/35

#### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
52009/1999.08.23

##### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	2321	0

#### II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
52009/1999.08.23

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 35965/1993.01.01  
Eredeti határozat: 30089/1999.01.04  
Név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 2071 PÁTY, Kossuth Lajos utca 83.

#### III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
52009/1999.08.23

##### Önálló szöveges bejegyzés

Előszám: 49.645/1999. A 953/1 és 953/22 hrsz-ú ingatlanok megosztva 953/33-953/35 hrsz-ú ingatlanokra a 2-425/1999. (E-14/1999.) számú vázrajz alapján.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
101/1999.05.12

##### Önálló szöveges bejegyzés

Térképezési hiba kiigazítása.

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
43755/2011.07.22

##### Vezetékjog

VMB-30/2011 engedély számú, (20060) Páty 0,4 kV-os 2. sz. vezetérendszerre /SAP PM rendelési szám: 2230004888/ vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 207 m<sup>2</sup>-re az ingatlan területéből  
Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
Jogosult címe: 1132 BUDAPEST XIII.KER., Váci út 72-74.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
605650/2020.04.03

##### Önálló szöveges bejegyzés

Felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása a 4-22/2020. számmal záradékolt vázrajz alapján

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

## EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

Amely létrejött

**Páty Község Önkormányzat** (székhely: 2071 Páty, Kossuth utca 83., statisztikai számjele: 15730208-8411-321-13, nyilvántartó szervezet: Magyar Államkincstár; törzsszáma: 730204, adószáma: 15730208-2-13, képviseli: Székely László polgármester), mint a Páty belterület 953/20 helyrajzi számú, valamint Páty belterület 953/35 helyrajzi számú ingatlanok kizárólagos tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos1**),

..., mint a Páty belterület 953/5 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos2**),

..., mint a Páty belterület 953/8 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos3**),

..., mint a Páty belterület 953/9 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos4**),

..., mint a Páty belterület 953/12 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos5**),

..., mint a Páty belterület 953/16 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos6**),

felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

### Előzmény

Felek rögzítik, hogy Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Páty, Rákóczi utca, a 951, 952 954 955, 956 és a 974 hrsz-ú ingatlanok és a Mocsai Gyula utca által határolt volt „cseleldsor” és környezete területét érintően a Helyi Építési Szabályzat módosítási folyamatát elindítja, nyilatkozott arról, hogy új beépítésre szánt terület nem jelöl ki, valamint a 1/6482-1/2025 iktatószámú főépítész feljegyzés tartalmát elfogadta.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának céljai, hogy közterület kapcsolatot biztosítson az ezzel nem rendelkező lakásoknak, a kert nélküli lakások esetében kis méretű előkert kialakítására legyen lehetőség, továbbá a szabálytalan épületrészek rendezésére is lehetőséget adjon. Ennek előkészítésére szolgál a Pányi Zsuzsanna vezető településrendező tervező (TT/1 01-5602) által 2025 augusztusában készített Telepítési tanulmányterv (a továbbiakban Tanulmányterv).

A módosítás feltétele, hogy a módosítással érintett ingatlan tulajdonosok feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatban vállalják a kialakításra kerülő és az ingatlanjukhoz csatolandó további telekrészek tulajdonjogának megváltását a módosítást követően.

A Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) számú határozat, a 1/6482-1/2025 iktatószámú főépítész feljegyzés, valamint a Tanulmányterv részét képező „Az SZT-1 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a módosítással érintett területen

belül” (35. ábra) és „Beépítési tervjavaslat” (39. ábra) jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékleteit képezik.

### **Megállapodás tárgya**

1. Tulajdonos1 vállalja, hogy legkésőbb 2027. december 31. napjáig telekalakítási eljárás keretében a kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/20 hrsz-ú „kivett / beépítetlen terület” és a kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/35 hrsz-ú „kivett / közterület” ingatlanok megosztásáról telekalakítással vegyes adásvétel keretében az alábbiak szerint gondoskodik:
  - 1.1. a fenti ingatlanokból megközelítőleg 22,5 m<sup>2</sup> területet a későbbiekben elkészítendő változási vázrajznak megfelelően a Páty belterület 953/5 helyrajzi szám alatt található ingatlanhoz egyesít, megnövelve azzal annak alapterületét, valamint a létrejövő ingatlan számára közterület kapcsolatot biztosít.
  - 1.2. a fenti ingatlanokból megközelítőleg 28,4 m<sup>2</sup> területet a későbbiekben elkészítendő változási vázrajznak megfelelően a Páty belterület 953/8 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesít, megnövelve azzal annak alapterületét, valamint a létrejövő ingatlan számára közterület kapcsolatot biztosít.
  - 1.3. a fenti ingatlanokból megközelítőleg 30 m<sup>2</sup> területet a későbbiekben elkészítendő változási vázrajznak megfelelően a Páty belterület 953/9 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesít, megnövelve azzal annak alapterületét, valamint a létrejövő ingatlan számára közterület kapcsolatot biztosít.
  - 1.4. a fenti ingatlanokból megközelítőleg 21,6 m<sup>2</sup> területet a későbbiekben elkészítendő változási vázrajznak megfelelően a Páty belterület 953/12 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesít, megnövelve azzal annak alapterületét, valamint a létrejövő ingatlan számára közterület kapcsolatot biztosít.
  - 1.5. a fenti ingatlanokból megközelítőleg 60,9 m<sup>2</sup> területet a későbbiekben elkészítendő változási vázrajznak megfelelően a Páty belterület 953/16 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesít, megnövelve azzal annak alapterületét, valamint a létrejövő ingatlan számára közterület kapcsolatot biztosít.
2. Tulajdonos1. vállalja, hogy a telekalakítási eljárás előkészítésének és lebonyolításának költségeit, valamint a kapcsolódó eljárási költségeket önállóan viseli.
3. Tulajdonos2. vállalja, hogy a telekalakítás során kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/5 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesítendő 1.1. pontban szereplő és a mellékletekben ábrázolt terület tulajdonjogát adásvétel jogcímén a telekalakítási eljárásban megváltja.
4. Tulajdonos3. vállalja, hogy a telekalakítás során kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/8 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesítendő 1.2. pontban szereplő és a mellékletekben ábrázolt terület tulajdonjogát adásvétel jogcímén a telekalakítási eljárásban megváltja.
5. Tulajdonos4. vállalja, hogy a telekalakítás során kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/9 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesítendő 1.3. pontban szereplő és a mellékletekben ábrázolt terület tulajdonjogát adásvétel jogcímén a telekalakítási eljárásban megváltja.



6. Tulajdonos5. vállalja, hogy a telekalakítás során kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/12 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesítendő 1.4. pontban szereplő és a mellékletekben ábrázolt terület tulajdonjogát adásvétel jogcímén a telekalakítási eljárásban megváltja.
7. Tulajdonos6. vállalja, hogy a telekalakítás során kizárólagos tulajdonában álló Páty belterület 953/16 helyrajzi szám alatti ingatlanhoz egyesítendő 1.5. pontban szereplő és a mellékletekben ábrázolt terület tulajdonjogát adásvétel jogcímén a telekalakítási eljárásban megváltja.
8. A megváltandó területek pontos területét a telekalakítási vázrajz fogja egyértelműen megállapítani. Az 1. pontban szereplő értékek  $\pm 1 \text{ m}^2$  pontossággal helyesek.
9. A megváltási egységárat (Ft/m<sup>2</sup>) az egyes tulajdonosok vonatkozásában a jelen megállapodás mellékletét képező ingatlanforgalmi szakvélemény tartalmazza.
10. Tulajdonos2. nyilatkozik, hogy a fenti feltételeket tartalmazó adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírására feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal. Tulajdonos2. tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírását megtagadja, azt Tulajdonos1. jogi úton, jognyilatkozat pótlására irányuló peres eljárásban érvényesíti, amely eljárásnak költségeit Tulajdonos2-re terheli.
11. Tulajdonos2. nyilatkozik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aláírt vagy bírósági úton kikényszerített jognyilatkozat pótlást követően az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott megváltási ár 5 munkanapon belüli megfizetésére, amelynek elmaradása esetén Tulajdonos1. nemperes eljárás keretében igényét érvényesíti, amely eljárásnak költségeit, valamint a végrehajtás költségeit Tulajdonos2-re terheli.
12. Tulajdonos3. nyilatkozik, hogy a fenti feltételeket tartalmazó adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírására feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal. Tulajdonos3. tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírását megtagadja, azt Tulajdonos1. jogi úton, jognyilatkozat pótlására irányuló peres eljárásban érvényesíti, amely eljárásnak költségeit Tulajdonos3-ra terheli.
13. Tulajdonos3. nyilatkozik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aláírt vagy bírósági úton kikényszerített jognyilatkozat pótlást követően az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott megváltási ár 5 munkanapon belüli megfizetésére, amelynek elmaradása esetén Tulajdonos1. nemperes eljárás keretében igényét érvényesíti, amely eljárásnak költségeit, valamint a végrehajtás költségeit Tulajdonos3-ra terheli.
14. Tulajdonos4. nyilatkozik, hogy a fenti feltételeket tartalmazó adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírására feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal. Tulajdonos4. tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírását megtagadja, azt Tulajdonos1. jogi úton, jognyilatkozat pótlására irányuló peres eljárásban érvényesíti, amely eljárásnak költségeit Tulajdonos4-re terheli.
15. Tulajdonos4. nyilatkozik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aláírt vagy bírósági úton kikényszerített jognyilatkozat pótlást követően az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott megváltási ár 5 munkanapon belüli megfizetésére, amelynek elmaradása esetén Tulajdonos1. nemperes eljárás keretében igényét érvényesíti, amely eljárásnak költségeit, valamint a végrehajtás költségeit Tulajdonos4-re terheli.

16. Tulajdonos5. nyilatkozik, hogy a fenti feltételeket tartalmazó adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírására feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal. Tulajdonos5. tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírását megtagadja, azt Tulajdonos1. jogi úton, jognyilatkozat pótlására irányuló peres eljárásban érvényesíti, amely eljárásnak költségeit Tulajdonos5-re terheli.
17. Tulajdonos5. nyilatkozik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aláírt vagy bírósági úton kikényszerített jognyilatkozat pótlást követően az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott megváltási ár 5 munkanapon belüli megfizetésére, amelynek elmaradása esetén Tulajdonos1. nemperes eljárás keretében igényét érvényesíti, amely eljárásnak költségeit, valamint a végrehajtás költségeit Tulajdonos5-re terheli.
18. Tulajdonos6. nyilatkozik, hogy a fenti feltételeket tartalmazó adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírására feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal. Tulajdonos6. tudomásul veszi, hogy amennyiben az adásvétellel vegyes telekalakítási szerződés aláírását megtagadja, azt Tulajdonos1. jogi úton, jognyilatkozat pótlására irányuló peres eljárásban érvényesíti, amely eljárásnak költségeit Tulajdonos6-ra terheli.
19. Tulajdonos6. nyilatkozik, hogy feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal az aláírt vagy bírósági úton kikényszerített jognyilatkozat pótlást követően az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott megváltási ár 5 munkanapon belüli megfizetésére, amelynek elmaradása esetén Tulajdonos1. nemperes eljárás keretében igényét érvényesíti, amely eljárásnak költségeit, valamint a végrehajtás költségeit Tulajdonos6-ra terheli.
20. Tulajdonos1. nyilatkozik, hogy magyarországi helyi önkormányzat.
21. Tulajdonos2. nyilatkozik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.
22. Tulajdonos3. nyilatkozik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.
23. Tulajdonos4. nyilatkozik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.
24. Tulajdonos5. nyilatkozik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.
25. Tulajdonos6. nyilatkozik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincs.
26. Jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képező mellékletek:
  - 26.1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) számú határozata;
  - 26.2. 1/6482-1/2025 iktatószámú főépítési feljegyzés;
  - 26.3. Az SZT-1 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a módosítással érintett területen belül (Tanulmányterv 35. ábra)
  - 26.4. Beépítési tervjavaslat (Tanulmányterv 39. ábra)
  - 26.5. ingatlanforgalmi szakvélemény.

27. A jelen megállapodás által nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak. Felek a jogügylettel kapcsolatban felmerülő esetleges vitáik elbírálására az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság, illetve Törvényszék jogosult.

Alulírott Felek a fenti megállapodást, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírják. Felek kijelentik, hogy a fenti szerződés valamennyi általuk lényegesnek tartott körülményt rendezett, a feltételeket maradéktalanul megértették és egyetértenek vele.

Páty, 2025. ...

.....  
Páty Község Önkormányzat  
képv.: Székely László  
polgármester  
Tulajdonos1.

.....  
Tulajdonos2.  
[NÉV]

.....  
Tulajdonos3.  
[NÉV]

.....  
Páty Község Önkormányzata  
Veres Erika  
jegyző

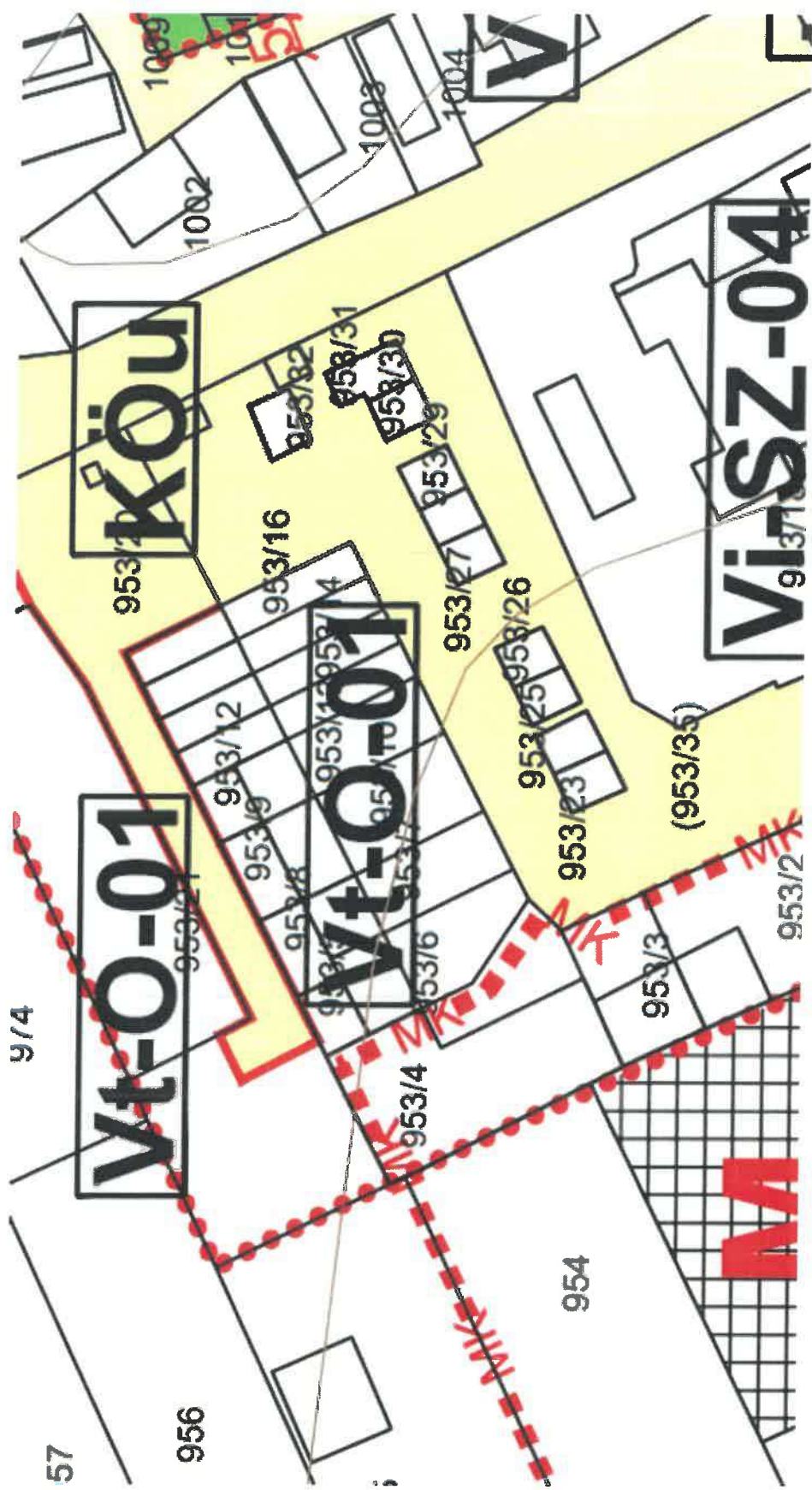
.....  
Tulajdonos4.  
[NÉV]

.....  
Tulajdonos5.  
[NÉV]

.....  
Páty Község Önkormányzata  
pénzügyi ellenjegyzés

.....  
Tulajdonos6.  
[NÉV]







**2071. Páty, 953/20 Hrsz. Belterületi, kivett közterület értékbecslése**

Ügyintéző: **DG**  
2071 Páty, Kossuth u. 83  
Erkezett: **2025. OKT. 06.** **11298**  
Ügyintézésre kijelölt szervezeti egység:  
Készítette: **Várnai Tibor**  
Ügyintéző: **1/7835-10/2025**

## **SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**2071. Páty**

**953/20 Hrsz. Belterületi, kivett közterület**

**Értékbecsléséről**

**VÁRNAI TIBOR E.V.**  
2011 Budakalász, Jókai u. 29  
Asz: 70997369-1-33  
az: 11600006-00000002-0230977-  
Nyilv.sz: 52551734  
Kiadó: **Kiadó**

**Budapest, 2025. október**

**Készítette: Várnai Tibor**

**PMIK 1558/2007**



**Várnai Tibor**

**+36309906097**

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek az ingatlan korlátozottan forgalomképes és az így megállapított piaci értékben tükröződik az ingatlan értékcsökkentő hatása.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlan nincs lekerítve és kivett közterületként, közlekedési útként hasznosítják jelenleg.

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2025. szeptember 27.-i érvénnyel a 2071. Páty, 953/20 hrsz. alatti 1368 m<sup>2</sup>-es Belterületi, kivett közterület értékét

5. 000.- Ft/m<sup>2</sup> áron

– kerekítve 6. 800. 000.- Ft-ra becsüljük.

Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak és az Áfa-t tartalmazza.

2025. október 01.

.....  
Tulajdonos

  
ingatlanforgalmi szakértő

VÁRNAI TIBOR E.V.  
2011 Budakalász, Jókai u. 29  
Asz: 70997369-1-33  
sz: 11600006-00000002-02309774  
Nyilv.sz: 52551734  
Kiadóóró

Várnai Tibor

+36309906097

2.



## Tartalomjegyzék

<b>1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Az ingatlan környezete.....	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása .....	6
<b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Értékbcszlés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke .....	7
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>8</b>
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: A helyszínen készített fényképek	

1.

## 2. Az ingatlan és környezete

### 2.1. Az ingatlan környezete

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében, a fővárost Béccsel összekötő autópálya (M1) mentén helyezkedik el. Az értékelendő ingatlan Budapesttől kb.: 30 Km-re fekszik, *2071. Páty, 953/20 hrsz. alatt található. Az ingatlan Páty belterületén, lankás terepen, kertvárosi részen, fekszik.* Az autót a területtől nem messze található a telek közvetlen a központban fekszik.

A környéken kereskedelmi és szolgáltató, lakóépületek és pár üres telek található. Az ingatlant aszfaltozott úton lehet megközelíteni. A közterület zsákutca jellegű, forgalma kétirányú, és minimális.

A városrész közlekedési kapcsolata jó, Volánbusszal, autóval vagy gyalog lehet eljutni az ingatlanig. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbusz járata, valamint az M1 autópálya.

Személygépkocsik a telken, közterületen gond nélkül elhelyezhetők.

A környék aszfaltozott utcás, összközműves, és intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom 1-2 km körzetben rendelkezésre állnak.

### 2.2. Az ingatlan részletes leírása

A vizsgált 1368 m<sup>2</sup> területű Köu besorolású közterület ingatlan szabálytalan sokszög alakú, korlátozottan közútnak használható. Páty főútjához közel fekszik, központi, forgalmas helyen található. Vannak lakó épületek, amik csak itt közelíthetők meg.

Az ingatlan árában tükröződik, hogy korlátozott a használhatósága.

## **Mellékletek**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: A helyszínen készített fényképek**
- 3. melléklet: Tulajdoni lap**



**Mocsai Gyula utca**



**Aszfaltos út**



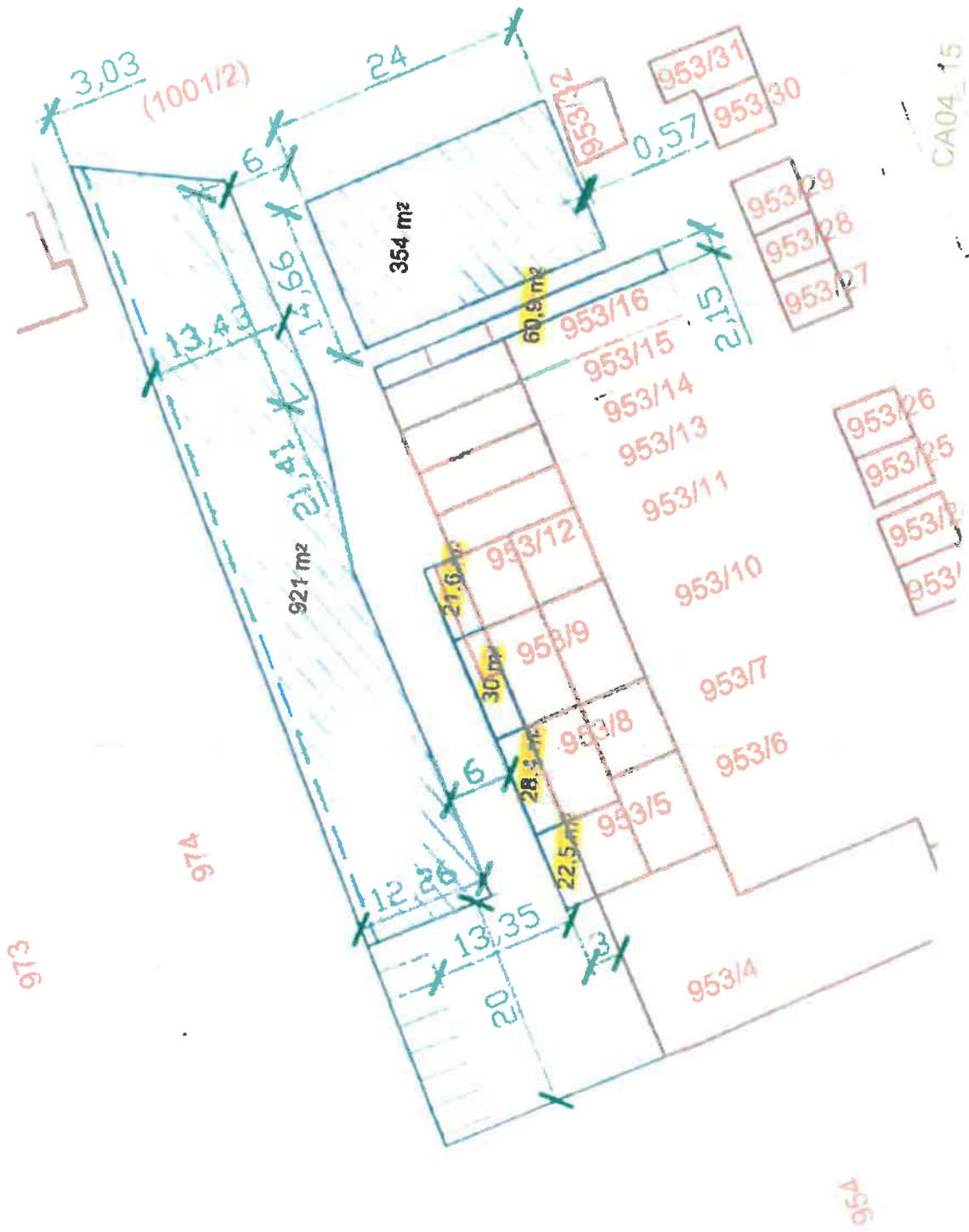
**Vizsgált terület**

V1

1001/3

Korridor

CA04.15



2071 Páty, Kossuth u. 83  
Értkezett: 2025 OKT 06. 11299  
Ügyintézőre kijelölt szervezeti egység:  
Húszak Mária  
Ügyintéző: DG  
Iktatószám: 117835-11/2025

## SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty

953/35 Hrsz. Belterületi, kivett közterület

Értékbecsléséről

VÁRNAI TIBOR E.V.  
2011 Budakalász, Jókai u. 29  
Asz: 70997369-1-33  
:: 11600006-00000002-02309774  
Nyilv.sz: 52551734  
Kisadózó

Budapest, 2025. október

Készítette: Várnai Tibor

PMIK 1558/2007



Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek az ingatlan korlátozottan forgalomképes és az így megállapított piaci értékben tükröződik az ingatlan értékcsökkentő hatása.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlan nincs lekerítve és kivett közterületként, közlekedési útként hasznosítják jelenleg. ELMŰ vezetékjog terheli 207 m<sup>2</sup> területen.

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2025. szeptember 27.-i érvénnyel a 2071. Páty, 953/35 hrsz. alatti 2321 m<sup>2</sup>-es Belterületi, kivett közterület  
értékét

**5. 000.- Ft/m<sup>2</sup> áron**

**– kerekítve 11. 600. 000.- Ft-ra becsüljük.**

**Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak és az Áfa-t tartalmazza.**

2025. október 01.

.....  
Tulajdonos

  
.....  
ingatlanforgalmi szakértő

VÁRNAI TIBOR E.V.  
2011 Budakalász, Jókai u. 29  
Asz: 70997369-1-83  
11500006-00000002-02309774  
Nyilv.sz: 52351784  
Kisadózó

## Tartalomjegyzék

<b>1. AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....</b>	<b>5</b>
<b>2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....</b>	<b>6</b>
2.1. Az ingatlan környezete .....	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása .....	6
<b>3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE .....</b>	<b>7</b>
3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke .....	7
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>8</b>
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: A helyszínen készített fényképek	

1.



## 2. Az ingatlan és környezete

### 2.1. Az ingatlan környezete

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében, a fővárost Béccsel összekötő autópálya (M1) mentén helyezkedik el. Az értékelendő ingatlan Budapesttől kb.: 30 Km-re fekszik, *2071. Páty, 953/35 hrsz. alatt található. Az ingatlan Páty belterületén, lankás terepen, kertvárosi részen, fekszik.* Az autót a területtől nem messze található a telek közvetlen a központban fekszik.

A környéken kereskedelmi és szolgáltató, lakóépületek és pár üres telek található. Az ingatlant aszfaltozott úton lehet megközelíteni. A közterület forgalma kétirányú, átmenő forgalom minimális.

A városrész közlekedési kapcsolata jó, Volánbusszal, autóval vagy gyalog lehet eljutni az ingatlanig. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbusz járata, valamint az M1 autópálya.

Személygépkocsik a telken, közterületen gond nélkül elhelyezhetők.

A környék aszfaltozott utcás, összközműves, és intézményi infrastruktúrája jó. A lakosság alapellátásához nélkülözhetetlen egészségügyi, oktatási, kulturális intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek – óvoda, iskola, posta, gyógyszertár, különböző profilú üzletek, templom 1-2 km körzetben rendelkezésre állnak.

### 2.2. Az ingatlan részletes leírása

A vizsgált 2321 m<sup>2</sup> területű Köu besorolású közterület ingatlan szabálytalan sokszög alakú, korlátozottan közútnak használható. Közvetlen Páty főútja mellett fekszik, központi, forgalmas helyen. Vannak lakó és kiszolgáló épületek, amik csak itt közelíthetők meg. ELMŰ vezetékJog terheli 207 m<sup>2</sup> területen.

Az ingatlan árában tükröződik, hogy korlátozott a használhatósága.

## **Mellékletek**

- 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek**
- 2. melléklet: A helyszínen készített fényképek**
- 3. melléklet: Tulajdoni lap**



**Megközelítési lehetőség**



**Vizsgált terület**



**Vizsgált terület**



**Vizsgált terület**



# **TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**

## **A PÁTY, RÁKÓCZI FERENC UTCA, A 951, 952, 954, 955, 956 ÉS A 974 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉS A MOCSAI GYULA UTCA ÁLTAL HATÁROLT „CSELÉDSOR” ÉS KÖRNYEZETE TERÜLETÉRE**



**Megbízó:**

**PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**  
**2071 Páty, Kossuth utca 83**

**2025. augusztus hó**

Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**A PÁTY, RÁKÓCZI FERENC UTCA, A 951, 952, 954, 955, 956 ÉS A 974 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉS A**  
**MOCSAI GYULA UTCA ÁLTAL HATÁROLT „CSELÉDSOR” ÉS KÖRNYEZETE TERÜLETÉRE**

**TERVEZŐK NÉVSORA, ALÁÍRÓLAP**

VEZETŐ TERVEZŐ



**Pányi Zsuzsanna e.v.**  
vezető településrendező tervező  
TT/1, É 01-5602

MEGBÍZÓ:

**Páty Község Önkormányzat**  
2071 Páty, Kossuth utca 83.  
Képviseli: Székely László polgármester  
Tusnád Zsolt főépítész

Budapest, 2025. augusztus hó

Jelen tanulmány kizárólag a tervező hozzájárulásával, a szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

## TARTALOMJEGYZÉK

1.)	BEVEZETÉS.....	5
2.)	ELŐZMÉNYEK.....	6
3.)	A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN .....	7
4.)	A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE.....	15
5.)	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA .....	22
6.)	TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK .....	31
7.)	A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI A TERMŐFÖLD VÉDELME ÉS A FÖLDTANI KÖZEG VONATKOZÁSÁBAN.....	32
8.)	ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ .....	33

## MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: A Páty, 953/5-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
2. számú melléklet: A Páty, 953/8-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
3. számú melléklet: A Páty, 953/9-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
4. számú melléklet: A Páty, 953/12-s hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
5. számú melléklet: A Páty, 953/16-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
6. számú melléklet: A Páty, 953/20-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
7. számú melléklet: A Páty, 953/21-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
8. számú melléklet: A Páty, 953/35-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei
9. számú melléklet: Főépítész feljegyzés a Páty, 953/20, 953/21 és 953/35-ös hrsz.-ú ingatlanok rendezéséhez

## ÁBRAJEGYZÉK

1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül (forrás: Google maps)
2. ábra: A tervezési és a módosítással érintett terület lehatárolása
3. ábra: A módosítással érintett terület lehatárolása (forrás: E-KÖZMŰ)
4. ábra: A módosítással érintett terület a 2023 évi légifotón (forrás: E-KÖZMŰ)
5. – 6. ábra: A Piac Üzletház Rákóczi Ferenc utcai látképe és a 953/35-ös hrsz.-ú közterület Rákóczi Ferenc utcai csatlakozása
7. – 8. ábra: A 953/35-ös hrsz.-ú kivett közterületen belül úszótelkeken álló üzletsor
9. – 10. ábra: Az üzletsor és a „cseléd sor” közötti közterületi sáv és annak a Rákóczi Ferenc utcára kivezető szakasza
11. – 12. ábra: A „cseléd sor” északi és déli felének látványa
13. ábra: A „cseléd sor” ingatlanjai (forrás: E-KÖZMŰ)
14. – 15. ábra: A „cseléd sor” dél felé néző keskeny lakásai a 953/35-ös hrsz.-ú közterület felől nézve

16. – 17. ábra: A „cselédsor” dél felé néző lakásainak és kerítésének vegyes képe, valamint a nyugati felén található felújított lakások udvari homlokzata a 953/35-ös hrsz.-ú közterület felől nézve
18. – 19. ábra: A „cselédsor” belső sarki felújított épületrészehez délről csatlakozó két lakás, valamint az épületegyüttes keleti homlokzata a 953/35-ös hrsz.-ú közterület különböző szakaszai felől nézve
20. – 21. ábra: A 953/35-ös hrsz.-ú közterület Mocsai Gyula utca felőli szélesebb része
22. – 23. ábra: A „cselédsor” északi lakásainak a látképe a 953/20-as hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan irányából és a 953/9-es és 953/12-es hrsz.-ú lakáshoz tartozó hozzáépítés
24. – 25. ábra: A „cselédsor” keleti végén a 953/16-os hrsz.-ú lakáshoz tartozó hozzáépítés és a 953/35-ös hrsz.-ú közterület előtte húzódó szakasza, valamint a 953/20-as hrsz.-ú ingatlanon a „cselédsor” északi lakásainak megközelítését biztosító belső út Mocsai Gyula utcai kikötése
26. ábra: A „cselédsor” önálló lakásokból és telkekből álló épülete (Forrás: EnviMap)
27. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből
28. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarázatának releváns részei
29. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási terv Rákóczi út – Jókai köz területére vonatkozó kiemelt részletéből
30. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási tervből
31. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei
32. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei
33. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási terv Rákóczi út – Jókai köz területére vonatkozó kiemelt részletéből
34. ábra: A módosítással érintett terület javasolt telekalakítása
35. ábra: Az SZT-1 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a „cselédsor” térségében
36. ábra: Az üzletsor szabályozása a hatályban lévő SZT-en
- 37–38. ábra: A 2002. és a 2013. évi szabályozási tervlap kivágata
39. ábra: Beépítési tervjavaslat



**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV**  
**A PÁTY, RÁKÓCZI FERENC UTCA, A 951, 952, 954, 955, 956 ÉS A 974 HRSZ.-Ú INGATLANOK ÉS A**  
**MOCSAI GYULA UTCA ÁLTAL HATÁROLT „CSELÉDSOR” ÉS KÖRNYEZETE TERÜLETÉRE**

**1.) BEVEZETÉS**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr.) határozza meg a Telepítési tanulmányterv műfaját és tartalmi követelményeit. A kormányrendelet I. fejezet, „A rendelet hatálya és az értelmező rendelkezések” című 1. alfejezet 2. § 17. pontja alapján:

*„2. § E rendelet alkalmazásában:*

*17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”*

A Tr. meghatározza azokat az eseteket is, amelyek Telepítési tanulmányterv készítését teszik szükségessé:

*„19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni:*

*a) a településrendezési szerződés megalapozásához és*

*b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.”*

A Tr. 7. melléklete írja elő a tanulmányterv tartalmi követelményeit. A Telepítési tanulmányterv kötelező tartalma a vonatkozó jogszabály szerint:

*„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez*

**A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

*1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területnek (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza*

*a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,*

*b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,*

*c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,*

*d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,*

*e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.*

*2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja*

*a) a beépítés javaslatát,*

*b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,*

*c) a zöldfelületek kialakításának módját,*

*d) a közlekedési és parkolási rendet,*

*e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.*

*3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”*

A Tr. „10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv” című fejezetében a 19. § (4) bekezdés lehetőséget biztosít a telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeinek a jogszabálytól eltérő meghatározására az alábbiak szerint:

*„19. § (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján - a 7. melléklet figyelembevételével - az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.”*

Mivel jelen telepítési tanulmányterv csupán a 953/5, 953/8, 953/9, 953/12, 953/16, 953/20, 953/21, és 953/35-ös hrsz.-ú belterületi földrészletek rendezése érdekében az Önkormányzat számára készülő előzetes döntésselőkészítő dokumentum, így a tartalma a fentiek alapján szűkebb, mint amit a jogszabály előír. A tényleges tartalmi követelményeket a 2024. november 8-án kelt főépítési feljegyzés (Ld. 9. számú melléklet) tartalmazza.

## **2.) ELŐZMÉNYEK**

Páty Község Önkormányzata a 2017-ben elfogadott településrendezési eszközeit (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat, Szabályozási Terv) elfogadása óta többször módosította. A 953/5, 953/8, 953/9, 953/12, 953/16, 953/20, 953/21, és 953/35-ös hrsz.-ú belterületi földrészletek, és azok közvetlen környezete területi rendezéséhez szükséges lesz a tárgyi ingatlanokat érintő jelenleg hatályban lévő Településszerkezeti terv és a Szabályozási terv részleges módosítása.

A tervmódosítás egyeztetési eljárása szerint lehet általános, egyszerűsített vagy rövid eljárás.

A Tr. „43. A településterv egyeztetésének speciális szabálya” című fejezetének 68. §-a kimondja, hogy

*„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő*

*b) módosítása esetén, ha*

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:*

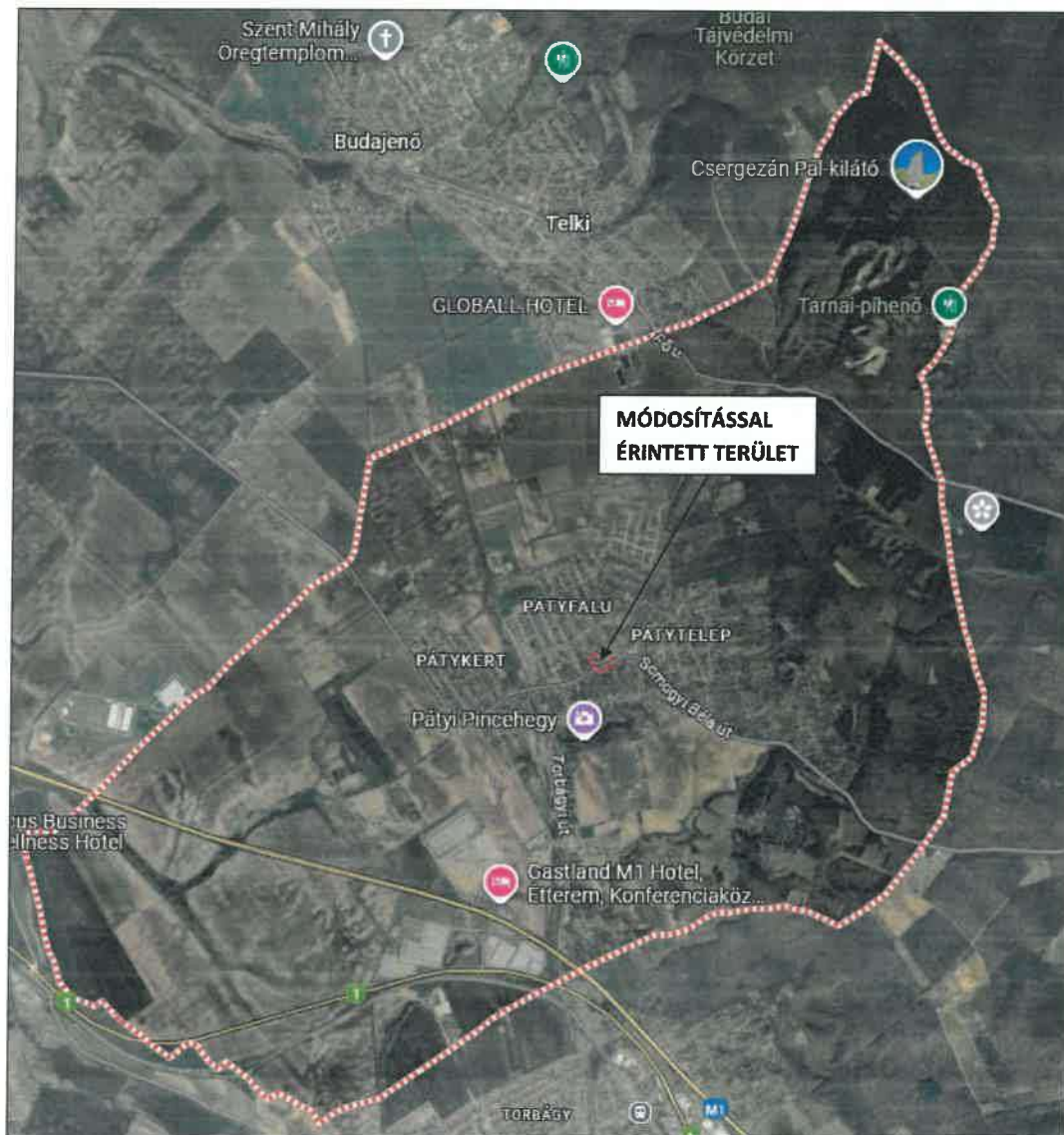
- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

Mivel a jelen telepítési tanulmánytervvel megalapozott módosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, és a másik két feltétel is teljesül, a község hatályban lévő településrendezési eszközei módosításának egyeztetése az egyszerűsített eljárás keretében történhet majd a 68. § (1) bekezdés b) pontjának bb) alpontja alapján.

Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

### 3.) A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET RÖVID VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - A DÖNTÉSHEZ SZÜKSÉGES MÉLYSÉGBEN

Páty Pest megye, és ezzel együtt a Budapesti Agglomeráció nyugati szélén helyezkedik el. Északról Telki és Nagykovácsi, keletről Budakeszi, délről Biatorbágy, nyugatról Herceghalom, Zsámbék és Tök települések határolják. A község a Pátyi-medencében terül el, amely átlagosan 180 méterrel a tengerszint felett helyezkedik el, peremvidékét 210-360 méter magas dombvidék koszorúzza.

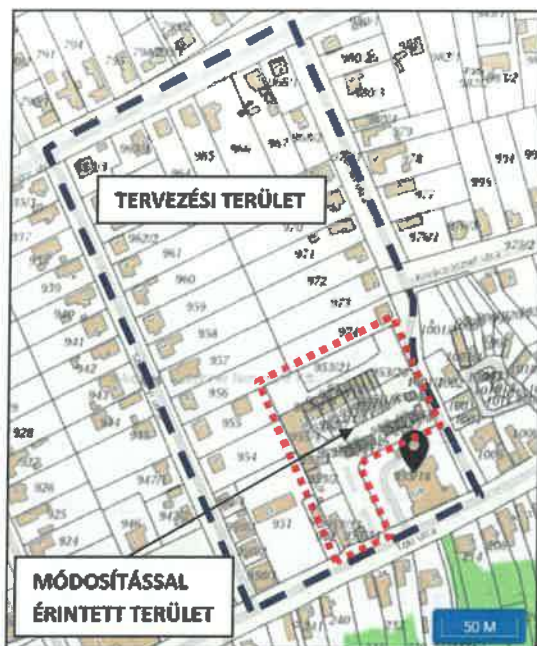


1. ábra: A tervezési terület elhelyezkedése a településen belül (forrás: Google maps)

A tervezési területet Páty közigazgatási területének a középső részén, a belterület súlypontjában, a településközpontban található. A tervezési területet délről a Rákóczi Ferenc utca, nyugatról a Széchenyi utca, északról a Petőfi utca és kelet felől a Mocsai Gyula utca határolja.

A konkrét módosítással érintett rész azonban csupán e telektömb délkeleti részén található, néhány telekből álló terület.

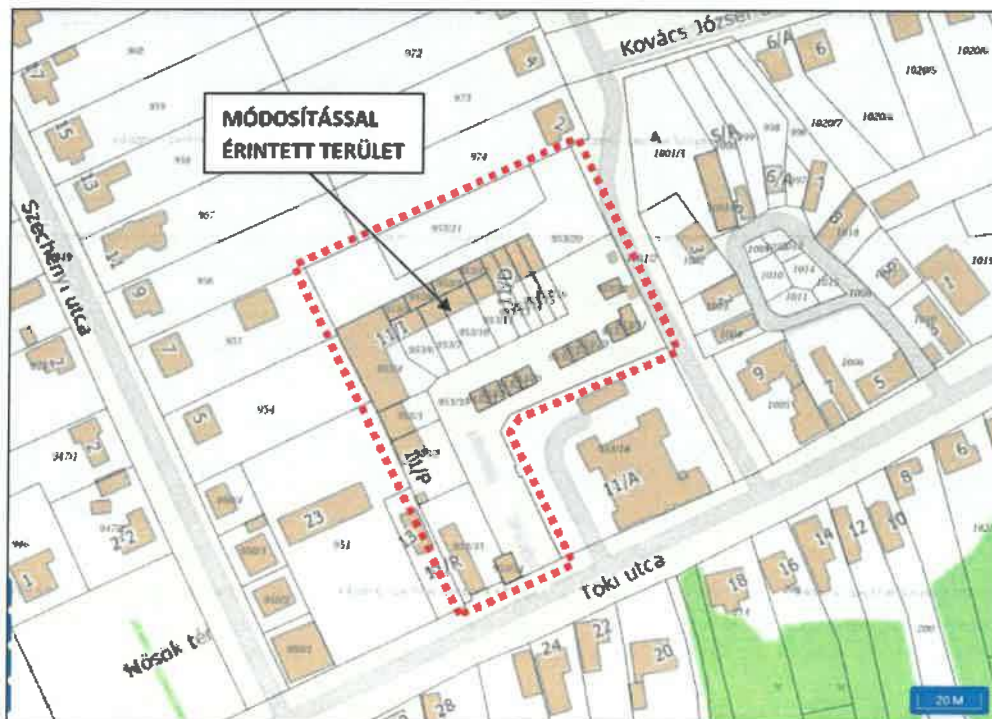




A Rákóczi Ferenc utca és a Mocsai Gyula utca sarkán álló üzletházat északról és nyugatról a Rákóczi utca övezi, amely az áruház 953/18-as hrsz.-ú ingatlanán belül került kialakításra. A Piac Üzletház földszintes, közepes állagú épület. Az üzletház telkét határolja két oldalról „L” alakban a 953/35-ös hrsz.-ú „kivett közterület”, amely a Mocsai Gyula utca mentén északi irányba is elnyúlik. E közterületi sávon belül kis úszótelkek alakultak ki, amelyeken egy-egy kisebb üzlet épült fel. Az üzleteknek helyet adó „bódék” az úszótelkek területét teljes egészében elfoglalják és kettesével-hármasával oldalról egymáshoz csatlakoznak. A közepes állagú üzletek földszintes könnyűszerkezetes, lapostetős épületek. Kialakításuk nem egységes, településképi szempontból kedvezőtlen megjelenésűek, környezetük meglehetősen rendezetlen.

2. ábra: A tervezési és a módosítással érintett terület lehatárolása (forrás: E-KÖZMŰ)

A 953/35-ös hrsz.-ú közterület középső szakaszának északi, és déli szakaszának nyugati határánál található az ún. „cselédsor”, amely több egymáshoz csatlakozó kisméretű telekből, és az azokon álló épületrészekből áll. A Rákóczi utca 11. szám alatti „cselédsor” egy hosszú „L” alakú épület képét mutatja, de önálló épületrészekből tevődik össze. E részeket egy derékszögben megtört nyeregtes fogja össze, melynek a gerincmagassága és tetőhajlásszöge nagyjából azonos, de az egyes önálló ingatlanokon álló épületrészek feletti tetők különböző megjelenésűek és állapotúak.



3. ábra: A módosítással érintett terület lehatárolása (forrás: E-KÖZMŰ)



4. ábra: A módosítással érintett terület a 2023 évi légifotón (forrás: E-KÖZMŰ)



5. – 6. ábra: A Piac Üzletház Rákóczi Ferenc utcai látképe és a 953/35-ös hrsz.-ú közterület Rákóczi Ferenc utcai csatlakozása



7. – 8. ábra: A 953/35-ös hrsz.-ú kivett közterületen belül úszótelteken álló üzletsor



Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával



9. – 10. ábra: Az üzletsor és a „cseledsor” közötti közterületi sáv és annak a Rákóczi Ferenc utcára kivezető szakasza



11. – 12. ábra: A „cseledsor” északi és déli felének látványa

Bár mindegyik épületrész cserép fedésű, de a cserepek jellege és színe lakásonként változó. Még az újjáépített tetők cserépfedése is egymástól eltérő jellegű és színű.



13. ábra: A „cseledsor” ingatlanjai (forrás: E-KÖZMŰ)

Az épület tulajdonképpen egy társasház, de több, önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon álló részből tevődik össze. Az épületrészekben önálló lakások találhatók. A lakások állaga is merőben különböző, van teljesen felújított, és van elhanyagolt állapotú köztük.

A „Z” alakban megtört 953/35-ös hrsz.-ú közterület nyugati sarkában találhatók a felújított, jó állapotban lévő épületrészek, a „cselédsor” keleti felén található, délre néző lakások, valamint az északra tájolt épületrészek vannak nagyon elhanyagolt állapotban.

Az épületegyüttes keleti részén kialakult 4 lakás (953/13, 953/14, 953/15, 953/16) az épület teljes szélességét elfoglalja, és délről keskeny, az épület szélességénél valamivel hosszabb telkek kapcsolódnak hozzájuk.



14. – 15. ábra: A „cselédsor” dél felé néző keskeny lakásai a 953/35-ös hrsz.-ú közterület felől nézve

Ezekből nyugatra 4 olyan lakás figyelhető meg (953/6, 953/7, 953/10, 953/11), amelyek csak az épület déli felét foglalják el, de szélesebbek, mint a korábban említett lakások. E dél felé tájolt lakások mindegyikéhez a lakás szélességi méretét követő, így változó szélességű telek tartozik. Az épület nyugati sarka és az „L” alakban dél felé beforduló szárnya egy nagyobb lakást foglal magába (953/4), a többinél valamivel nagyobb, szabálytalan alakú telekkel.

Az eddig említett lakások kertjei a közterület felől bekerítettek, de a kerítések jellege is változó, és a déli, közterület felőli telekhatároktól eltérően nem is esnek egy vonalba.



16. – 17. ábra: A „cselédsor” dél felé néző lakásainak és kerítéseinek vegyes képe, valamint a nyugati felén található felújított lakások udvari homlokzata a 953/35-ös hrsz.-ú közterület felől nézve

A sarkon beforduló épületrészhez délről még további 2 kisebb lakás tapad (953/2 és 953/3), amelyekhez a keleti oldalon, a közterület felé kis kertként kialakított telekrészek csatlakoznak. Az egyik, a saroklakáshoz közvetlenül kapcsolódó épületrész avult állagú és elhagyott. Az ehhez délről csatlakozó épületrész felújított. A közterület déli szakasza nyugati oldalán a sort a Rákóczi Ferenc utca mellett egy nagyobb önálló, oldalhatáros beépítésű lakótelek (953/33) zárja, amelynek utcai részén még egy kis méretű, üzlettel beépített úszótelek (953/34) harap bele a közterületi sávba.



Az „L” alakú épület hosszabbik szárának északi felén 4 további lakás alakult ki (953/5, 953/8, 953/9, 953/12). Ezek a lakások méreteikkel megegyező nagyságú úszótelkeken állnak, beépítetlen telekrészük nincs. Ezek a lakások közvetlenül a 935/20-as hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanra nyílnak, közterület-kapcsolatuk sincs. E lakások avult állagúak. Mellettük két oldalt a dél felé nyíló, de átmenő lakások hátsó homlokzatai láthatók, amelyek általában felújításra kerültek.



18. – 19. ábra: A „cselédsor” belső sarki felújított épületrészeéhez délről csatlakozó két lakás, valamint az épületegyüttes keleti homlokzata a 953/35-ös hrsz.-ú közterület különböző szakaszai felől nézve



20. – 21. ábra: A 953/35-ös hrsz.-ú közterület Mocsai Gyula utca felőli szélesebb része



22. – 23. ábra: A „cselédsor” északi lakásainak a látképe a 953/20-as hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan irányából és a 953/9-es és 953/12-es hrsz.-ú lakáshoz tartozó hozzáépítés

Van olyan lakás, amelynek tulajdonosa vagy bérlője még hozzá is toldott egy-egy kisebb épületrészt a meglévő épülethez, átlépve ezzel a saját ingatlanának határait, engedély nélkül igénybe véve a 953/35-ös hrsz.-ú közterület, illetve a 953/20-as hrsz.-ú önkormányzati telek egy-egy kisebb részét.

A 935/35-ös hrsz.-ú közterület és a 953/20-as hrsz.-ú önkormányzati telek keleti része egybefüggő kertet alkot. Ezen belül 1 – 1,5 méteres szintkülönbség figyelhető meg, amelyet a Mocsai Gyula utca és a 953/20-as hrsz.-ú önkormányzati telken kiépített út közelében egy tört vonalú kő támfal határol.



E területen hulladéklerakás nyomai és az üzletsor különálló szélső foderászüzlete (953/32) mögött egy mobil garázs figyelhető meg.

A 953/20-as hrsz.-ú kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan szabálytalan alakú, a Mocsai Gyula utca felőli része szélesebb, majd a „cseledsor” épülete mellett elkeskenyedik, és a 953/5-ös hrsz.-ú lakás keleti szélének vonalában ismét kiszélesedik. Az ingatlanon egy belső út látható, amely az észak felé nyíló lakások megközelítését biztosítja, és aszfaltos útcsatlakozással kapcsolódik az utcához.

Ez az ingatlan határolja keletről, délről és nyugatról a 953/21-es hrsz.-ú, szintén kivett beépítetlen terület besorolású, közel téglalap alakú beépítetlen ingatlant. Az ingatlan bekerített, a déli telekhatára közelében egy vízakna figyelhető meg. Jelenleg ennek az ingatlan sincs közterület-kapcsolata, csak a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan utca melletti szélesebb részén át közelíthető meg. Mindkét ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képezi a 953/35-ös hrsz.-ú közterülethez hasonlóan.



24. – 25. ábra: A „cseledsor” keleti végén a 953/16-os hrsz.-ú lakáshoz tartozó hozzáépítés és a 953/35-ös hrsz.-ú közterület előtt húzódó szakasz, valamint a 953/20-as hrsz.-ú ingatlanon a „cseledsor” északi lakásainak megközelítését biztosító belső út Mocsai Gyula utcai kikötése

A tárgyi, módosítással érintett ingatlanok előtt húzódó Mocsai Gyula utca aszfaltos, kétsávos kialakítású. Ezen a szakaszon járda az utca túloldalán épült csak ki délről a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan belső útjának vonaláig, ahol a járda az út kanyarulatánál – elhagyva a kerítések vonalát – nekifut az utca burkolatának.

Szintén kétsávos kialakítású a tervezési terület déli határát képező Rákóczi Ferenc utca is. A 953/35-ös hrsz.-ú közterület Rákóczi Ferenc utcára csatlakozó déli szakaszán húzódó belső út is aszfaltozott, de a középső szakaszon, az üzletsor háta mögött megépült rövid aszfaltos részen kívül a további részekén csak murvával szórt felület figyelhető meg. A közterület északi, kiszélesedő szakaszán csak kitaposott út vezet keresztül a 953/20-as hrsz.-ú önkormányzati telek keleti részén a Mocsai Gyula utcáig kivezető, szintén nagyrészt csak kitaposott útjig.

A tervezési területen belül a rendezéssel érintett ingatlanok földnyilvántartás szerinti adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Cím	Min. osztály	Teljes terület (m <sup>2</sup> )	Tulajdonos	Megjegyzés
953/5	kivett lakóház, udvar	-	0	40	2 magántulajdonos	Térképezési hiba kiigazítása
953/8	kivett lakóház, udvar	Rákóczi u. 11/L.	0	50	2 magántulajdonos	Térképezési hiba kiigazítása
953/9	kivett lakóház, udvar	Rákóczi u. 11/K.	0	54	1 magántulajdonos	Térképezési hiba kiigazítása

**Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával**

<b>953/12</b>	kivett lakóház, udvar	-	0	36	1 magántulajdonos	Térképezési hiba kiigazítása
<b>953/16</b>	kivett lakóház, udvar	Rákóczi u. 11/B.	0	120	1 magántulajdonos	Felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása
<b>953/20</b>	kivett beépítetlen terület	-	0	1368	Páty Község Önkormányzata	Felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása Épület törlése
<b>953/21</b>	kivett beépítetlen terület	-	0	790	Páty Község Önkormányzata	
<b>953/35</b>	kivett közterület	-	0	2321	Páty Község Önkormányzata	Térképezési hiba kiigazítása Vezetékjog 207 m2 területre az ELMŰ Hálózati Kft. részére

Mint a fenti táblázatból látható, a tárgyi tervezési területen belül a rendezéssel érintett ingatlanok kivétel nélkül kivett besorolásúak, minőségi osztályuk 0. A „cseleedsor” képező ingatlanok közül azok, amelyeket jelen módosítás közvetlenül érint, kivett lakóház, udvar besorolásúak a földügyi nyilvántartás szerint, és területük minimális, 36 és 120 m<sup>2</sup> közötti.



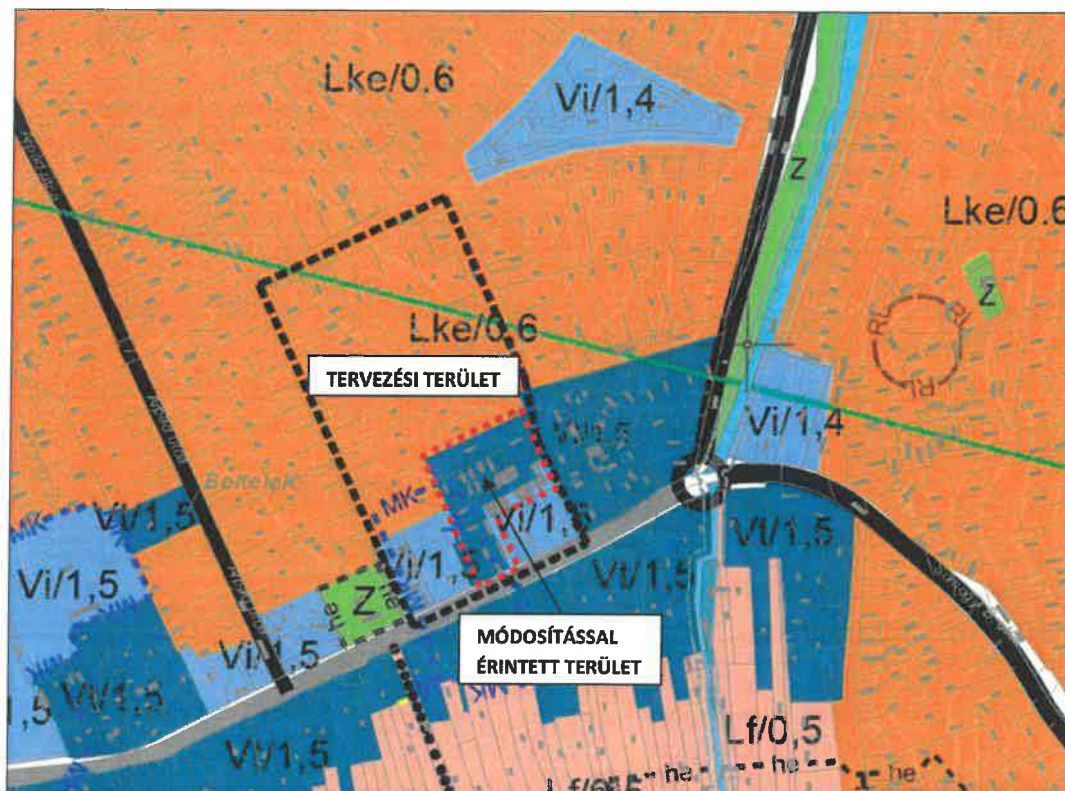
Meg kell jegyezni, hogy a „cseleedsor” telkeinek, lakásainak besorolása alapvetően egy ingatlan-nyilvántartási anomália. A „cseleedsor” épülete (hrsz 953/2 – 953/16) építésjogi szempontból alapvetően egy épületnek tekinthető. Ennek szabályosan az ingatlan-nyilvántartásban egy 15 lakásos társasházként kéne megjelennie. Mivel a tulajdonosok a társasházzá nyilvánítást nem kezdeményezték a földhivatalnál, ezért van szükség a kialakult állapotok szabályzási eszközökkel történő lekövetésére.

26. ábra: A „cseleedsor” önálló lakásokból és telkekből álló épülete (Forrás: EnviMap)


A tárgyi területen értékes növényállomány nem található, csupán egy-két fa és néhány cserje figyelhető meg a 935/35-ös hrsz.-ú közterület, valamint a 953/20-as és a 953/21-es hrsz.-ú önkormányzati telkek területén.

#### 4.) A TERVEZÉSI TERÜLETRE HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

Páty község jelenleg érvényben lévő, a 381/2017. (X.12.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, többször módosított Településszerkezeti terve (a továbbiakban TSZT) szerint a módosítási javaslattal érintett ingatlanok – mint az alábbi tervrészleten is látható – elsősorban a Vt/1,5 jelű településközpont vegyes terület területfelhasználási egységébe tartoznak. Mivel a TSZT a 953/35-ös hrsz.-ú ingatlant nem egyben kezelte, ennek a „Z” alakú ingatlannak a Piac üzletház telkével határos sávjai az üzletház ingatlanával együtt a Vi/1,5 jelű intézményterület részét képezi.



27. ábra: Részlet a hatályban lévő Településszerkezeti terv 1. mellékletéből

Beépítésre szánt területek		Művi értékvédelem	
	Lk		Országos mikrohullámú hálózat
	Lke		műemléki környezet határa
	Lf		régészeti terület határa
	Vt		helyi értékvédelmi terület határa
	Vi		

28. ábra: A Településszerkezeti terv jelmagyarozatának releváns részei

A Rákóczi Ferenc utca, Széchenyi utca, Petőfi utca és a Mocsai Gyula utca által határolt tervezési terület további ingatlanjainak legnagyobb része az Lke/0,6 jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységébe tartozik, de ezeket a javasolt módosítás nem érinti.



A Rákóczi utca 13. szám alatt, a módosítással érintett terület szomszédságában található az egykori tiszttartói lak, amelyet a budajenői skót bencések a pátyi birtokaik felügyeletére építettek 1820. körül. Az épület ma a falu közösségi háza, de itt található a helytörténeti gyűjtemény is. A 951-es hrsz.-ú ingatlanhoz csatlakozó szomszédos ingatlanok – így a „cselédsor” nyugati épületsora is – a műemléki környezet részét képezik.

A tervezési terület délnyugati részén, az egykori tiszttartói lak műemléki telke és a Széchenyi utca menti kis méretű ingatlanok a VI/1,5 jelű intézményterület területfelhasználási egységébe tartoznak, de ezeket sem érinti a javasolt módosítás.

A tervezési területet délről határoló Rákóczi utca területe a TSZT szerint a közúti közlekedési területbe tartozik, mint országos mellékút.

A tervezési területet a TSZT szerint még a műszaki infrastruktúra hálózatok közül egy elem érinti, az országos mikrohullámú hálózat, de ez a vonal a módosítással érintett ingatlanoktól északra, azokat nem érintve, a lakótelkek felett húzódik.

A módosítással érintett területtel szemben, a Rákóczi utca és a Mocsai Gyula utca túloldalán szintén Vt/1,5 jelű településközpont vegyes területek figyelhetők meg.

A település Helyi Építési Szabályzatáról Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban HÉSZ) szól.

Páty község közigazgatási területére a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv van érvényben. A Belterületi Szabályozási Tervben (a továbbiakban SZT-1) a tervezési terület és környéke az alábbiak szerint szabályozott:

A tervezési területen belül a módosítási javaslattal érintett ingatlanok a „cselédsor” többi ingatlanával és az egykori tiszttartói lak telke melletti 952-es hrsz.-ú ingatlannal együtt elsősorban a településközpont vegyes terület Vt-O-01 jelű építési övezetébe tartoznak. A Piac üzletház telke az intézményterület VI-SZ-04 jelű építési övezetbe sorolt. A SZT-1-ről ugyan nem állapítható meg pontosan, de a TSZT alapján kikövetkeztethető, hogy a 953/35-ös hrsz.-ú ingatlanon belül önálló úszótelteken álló üzletek is ebbe az építési övezetbe tartoznak. Az üzleteket magába foglaló „Z” alakú 953/35-ös hrsz.-ú közterület a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe sorolt a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan egy út céljára kiszabályozott sávjával együtt.

## Páty Község Településrendezési eszközei Szabályozási terv SZT-1



29. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási terv Rákóczi út – Jókai köz területére vonatkozó kiemelt részletéből

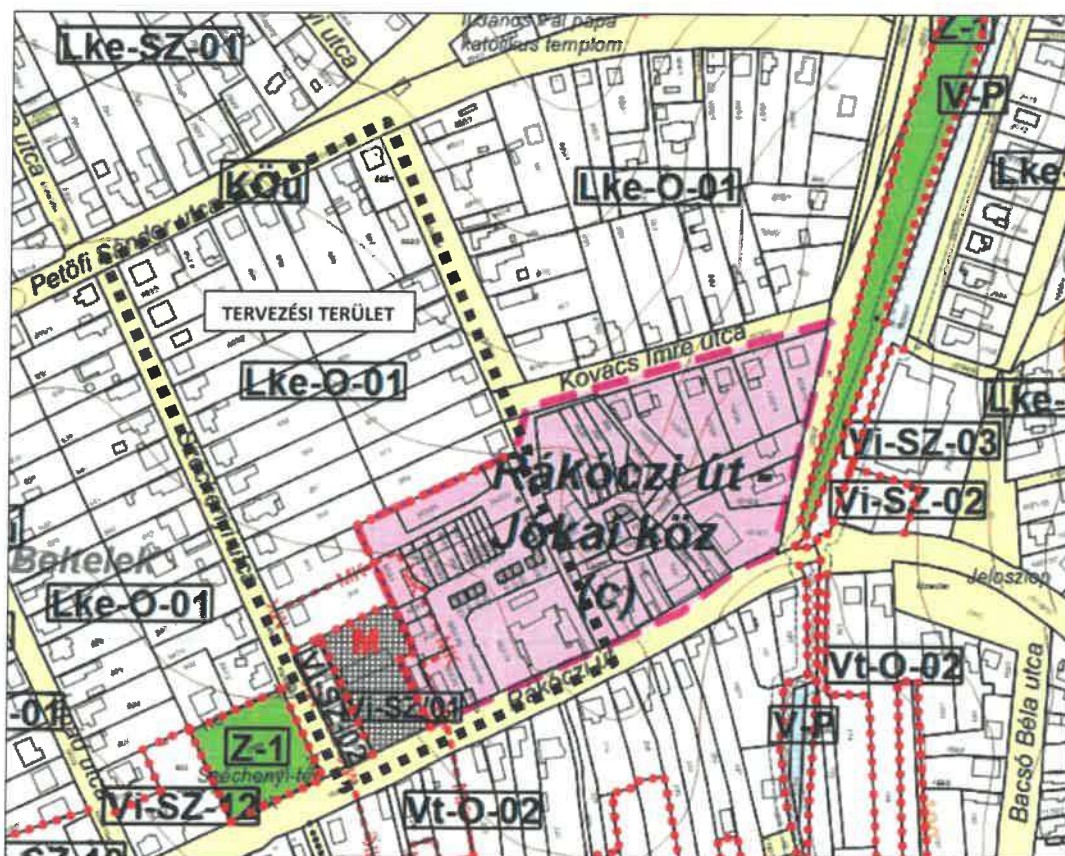
Szintén a településközpont vegyes terület Vt-O-01 jelű építési övezetébe tartozik a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan fennmaradó része. E módosítással érintett területtől északra a tervezési területen belül fekvő további ingatlanok a kertvárosias lakóterület Lke-O-01 jelű építési övezetébe tartoznak.

A módosítással érintett területen kívül eső Rákóczi utca 13. szám alatti, a 951-es hrsz.-ú ingatlan az Intézményterület Vi-SZ-01 jelű építési övezetbe sorolt, a melllette, a Széchenyi utca mentén fekvő 4 kis méretű telek, valamint a műemléktől északra fekvő 954-es hrsz.-ú nagyobb ingatlan az intézményterület Vi-SZ-02 jelű építési övezetbe sorolt.

A tervezési területet határoló utcák területe az SZT-1 szerint a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe tartoznak.




A SZT-1 a Rákóczi utca 13. szám alatti, a 951-es hrsz.-ú ingatlant, mint az egykori tisztartói lak telkét műemlékként jelöli, és a TSZT-hez hasonlóan ábrázolja az ingatlanhoz csatlakozó szomszédos ingatlanokat – így a „cseléd sor” nyugati épületsorát is – magába foglaló műemléki környezet lehatárolását.

A módosítással érintett terület tágabb környezetében, a Rákóczi utca és a Mocsai Gyula utca túloldalán a településközpont vegyes területek Vt-O-01 jelű építési övezetébe sorolt területek figyelhetők meg.






30. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási tervből

 ezen a tervlepon külön, M = 1 : 2000-ben szabályozott terület

-  szabályozási vonal
-  szabályozási szélesség (m)
-  építési övezet, övezet határa

#### Művi értékvédelem

-  műemlék, műemlék telke
-  HV1 helyi védett épület
-  műemléki környezet határa

### **Építési övezetek, övezetek jelei**

#### **Beépítésre szánt területek építési övezetei    Beépítésre nem szánt területek övezetei**

<b>Lk</b>	kisvárosias lakóterület	<b>KÖu</b>	közüti közlekedési terület
<b>Lke</b>	kertvárosias lakóterület		
<b>Lf</b>	falusias lakóterület		
<b>Vi</b>	intézményterület		
<b>Vt</b>	településközpont vegyes terület		

31. ábra: A hatályban lévő Szabályozási terv jelmagyarázatának releváns részei

Az alábbiakban idézzük a hatályos HÉSZ jelen tervezési területre vonatkozó releváns előírásait.

#### **„MÁSODIK RÉSZ**

##### **Részletes övezeti előírások**

##### **VI. Fejezet**

##### **Beépítésre szánt területek**

##### **33. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

35. § (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.”

„36. § (1) Az **Lke-O-01** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: 0,5
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) Az épület legmagasabb pontja: 10 m
- i) A telkeken belül
  - ia) az előkert: 5 m
  - ib) az oldalkert: 6 m
  - ic) a hátsókert: 6 m
- j) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2
- k) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2”

##### **„35. Településközpont területek (Vt)**

39. § (1) A Szabályozási terven **Vt** jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.”

„40. § (1) A **Vt-O-01** építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 400 m<sup>2</sup>

- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,2
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %, háromszintű növényállománnyal
- g) Legnagyobb épületmagasság
  - ga) általában: 4,5m
  - gb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m: 6 m
- h) Az épület legmagasabb pontja
  - ha) általában: 10 m
  - hb) a Rákóczi utca mentén, ha a telek szélessége legalább 25 m: 12 m
- i) A telkeken belül
  - ia) az előkert mérete általában, kivéve az ib) alpontban foglaltakat: 0 m
  - ib) a Rákóczi utca mentén, ha az épületben lakófunkció létesül: 7 m
  - ic) az oldalkert: 6 m
  - id) a hátsókert: 3 m
- j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület:
  - ja) lakó;
  - jb) igazgatási, iroda;
  - jc) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátási
  - jd) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
  - je) kulturális, sport
  - jf) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari rendeltetést tartalmazhat."

### **„36. Intézmény területek (Vi)**

41. § (1) A Szabályozási terven **Vi** jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető."

42. § (1) A **Vi-SZ-01**-v építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb beépítettség: 25 %
- d) A szintterületi mutató maximális értéke: 0,4
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %, háromszintű növényállománnyal
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- h) A telkeken belül



ha) az előkert: 0 m

hb) az oldalkert: 3 m

hc) a hátsókert: 10 m

i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag lakó, igazgatási, iroda, szállás és kulturális, közösségi szórakoztató, nevelési, oktatási rendeltetést tartalmazhat.

j) Az épületekben telkenként legfeljebb kettő, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

k) Az építési övezet területén lévő telkek nem oszthatók meg.

(2) A VI-SZ-02 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m<sup>2</sup>

c) Legnagyobb beépítettség: 30 %

d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,0

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %, háromszintű növényállománnyal

f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m

g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m

h) A telkeken belül

ha) az előkert: 3 m

hb) az oldalkert: 5 m

hc) a hátsókert: 6 m

i) Az építési övezetben kizárólag kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) A VI-SZ-04 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m<sup>2</sup>

c) Legnagyobb beépítettség: 60 %

d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,5

e) Legkisebb zöldfelületi arány: 20 %, háromszintű növényállománnyal

f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m

g) Az épület legmagasabb pontja: 14 m

h) A telkeken belül:

ha) az előkert 3 m

hb) az oldalkert 4 m

hc) a hátsókert 6 m

j) Az építési övezetben kizárólag kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási rendeltetésű épület helyezhető el."



**„V. Fejezet**

**Építés általános szabályai**

**28. Építés általános feltételei**

**29. § (4)** Lakórendeltetés megvalósítása esetén, az ingatlan területén belül, lakásonként egy db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.”

**„I. Fejezet**

**Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

**5. Országos művi értékvédelem, régészeti területek**

**6. § (1)** Az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek és műemléki környezetük listáját jelen rendelet 1. sz. függeléke, a régészeti lelőhelyek listáját a rendelet 2. sz. függeléke tartalmazza.

**(2)** Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

**(5)** A Műemléki környezet lehatárolását a Szabályozási tervek tartalmazzák.”

**„1. sz. függelék**

**Az országos jelentőségű egyedileg védett műemléképületek listája:**

**(4)** Kúria - Rákóczi út 951 hrsz.”

**„Műemléki környezetbe tartozó földrészek:**

**(4)** Kúria: 232, 233, 240, 241, 246, 247, 950/1, 950/2, 950/3, 950/4, 952, 953/2, 953/3, 953/4, 954hrs.”

### 5.) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÉS A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA

A Páty, Rákóczi Ferenc utca, a 951, 952, 954, 955, 956 És A 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Mocsai Gyula utca által határolt „cselédsor” és környezete területére vonatkozó telepítési tanulmányterv elkészítésének távlati célja a Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat módosítása érdekében településrendezési szerződés előkészítése a tárgyi ingatlanok magántulajdonosaival. A Főépítési feljegyzés szerint (Ld. 9. számú melléklet):

„Páty Község Önkormányzatának (a továbbiakban önkormányzat) szándékában áll a tulajdonában álló Páty 953/20 és 953/21 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” és a 953/35 hrsz.-ú „kivett közterület” ingatlanok rendezése.

Ez a rendezés jelentősen érinti a Páty, Rákóczi utca 11. szám alatt található ún. „cselédsor” épületben található 953/5, 953/8, 953/9 és 953/12 hrsz.-ú lakásokat, melyek jelenleg közterületkapcsolattal nem rendelkeznek (megközelítésük az önkormányzat tulajdonában álló 953/20 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület”-en keresztül biztosított). Ennek megfelelően a terület rendezése során fontos szempont a lakások számára a közterület kapcsolat biztosítása, továbbá a lakásokhoz tartozó kis méretű (3 méter széles) előkert létrehozása.”

A jelen tanulmány tervezési területét egy nagyobb, közterületekkel határolt telektömb képezi, de a konkrét módosítással érintett terület csupán a fent említett ingatlanok közvetlen környezetét foglalja magába.

Mivel a módosítással érintett ingatlanok a hatályos TSZT-ben elsősorban a Vt/1,5 jelű településközpont vegyes terület területfelhasználási egységébe tartoznak, és csupán a 953/35-ös hrsz.-ú „Z” alakú ingatlanok a Piac Üzletház telkével határos sávjai tartoznak az üzletház ingatlanával együtt a Vi/1,5 jelű intézményterületbe, a konkrét módosítás kizárólag a Vt/1,5 jelű településközpont vegyes területet érinti. Az intézményterület részét képező, úszótelteken álló üzletek tekintetében nem történik módosítás. A csatlakozó közterületek közül csak a Rákóczi utca tartozik a KÖu jelű közúti közlekedési területbe, a további, a területet határoló és belső utcák a szomszédos ingatlanok területfelhasználási egységeibe soroltak. Így a jelen módosító javaslat, amely csupán egy belső feltárási út és a fent említett előkertek kialakítását szolgálja, nem teszi szükségessé a TSZT módosítását.



Páty község teljes közigazgatási területére a 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat van érvényben, amely legutóbb 2025 elején módosult. A rendelet mellékletét képező belterületi Szabályozási terv szerint a tárgyi módosítással érintett terület, illetve a „cselédsor” telkei és az egykori tisztartói lak telke melletti 952-es hrsz.-ú ingatlan a településközpont vegyes terület Vt-O-01 jelű építési övezetbe tartozik. Szintén ebbe az övezetbe sorolja a SZT a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan út céljára kiszabályozott sávján túl fennmaradó részét.

32. ábra: Részlet a hatályban lévő SZT-1 jelű Belterületi Szabályozási terv Rákóczi út – Jókai köz területére vonatkozó kiemelt részletéből

A Piac üzletház telke az intézményterület VI-SZ-04 jelű építési övezetbe sorolt a 953/35-ös hrsz.-ú ingatlanon belül önálló úszótelkeken álló üzletek által elfoglalt területsávokkal együtt. Az üzleteket magába foglaló „Z” alakú 953/35-ös hrsz.-ú ingatlan a közúti közlekedési terület KÖu jelű övezetébe sorolt a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan egy út céljára kiszabályozott sávjával együtt.

A jelen tanulmánytervvel megalapozásra kerülő módosító javaslat a „cselédsor” egyes lakásait magába foglaló kisméretű ingatlanok közül az észak felé néző 953/5, 953/8, 953/9 és 953/12-es hrsz.-ú lakások előtt az ingatlanok teljes szélességében egy-egy 3 méter mély sávot jelöl ki, amely szabályozási vonallal lehatárolva a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan KÖu jelű közúti közlekedési területéből a településközpont vegyes terület új Vt-Z-09 jelű építési övezetéhez kerül átsorolásra. Ezáltal a 953/5-es hrsz.-ú ingatlan 22,5 m<sup>2</sup>-rel, a 953/8-es hrsz.-ú ingatlan 28,4 m<sup>2</sup>-rel, 953/9-es hrsz.-ú ingatlan 30,0 m<sup>2</sup>-rel és a 953/12-es hrsz.-ú ingatlan területe 21,6 m<sup>2</sup>-rel növekszik.

E módosító javaslathoz hasonlóan a „cselédsor” épületének keleti végén fekvő 953/16-os hrsz.-ú ingatlan is kibővítésre kerül egy előkerttel. A telek keleti határa mentén végig egy 2,15 méter széles sáv kerül kiszabályozásra a 953/20-as hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület”-en ábrázolt, valamint a 953/35-ös hrsz.-ú közterületen jelölt KÖu jelű közúti közlekedési területből. Ez az összesen 60,9 m<sup>2</sup> nagyságú terület is a településközpont vegyes terület Vt-Z-09 jelű építési övezetéhez kerül átsorolásra.

E módosítással a „cselédsor” összes lakása rendelkezni fog egy-egy kis telekrésszel, előkerttel, amely lehetővé teszi az épülethez hozzáépített épületrészek tulajdoni rendezését.

Mivel azonban a „cselédsor” ingatlanjai még e bővítésekkel sem tudnak megfelelni az OTÉK településközpont vegyes területre vonatkozó előírásainak a beépítési százalék és a kötelezően kialakítandó zöldfelületi arány vonatkozásában, a HÉSZ módosításával egyidejűleg meg kell kérni majd az Állami Főépítésztől az OTÉK-tól való eltérési engedélyt.

Helyrajzi szám	Teljes terület (m <sup>2</sup> )	Épületrész területe	Beépítési %	Zöldfelület nagysága	Zöldfelületi arány (%)
953/5	40,0+22,5=62,5	40	64,0	13,5	21,6
953/8	50,0+28,4=78,4	50	63,8	17,3	22,1
953/9	54,0+30,0=84,0	54,0+8,7=62,7	74,6	10,2	12,1
953/12	36,0+21,6=57,6	36,0+14,0=50,0	86,8	0,0	0,0
953/16	120,0+60,9=180,9	51,0+38,4=89,4	49,4	89,5	49,5

A Szabályozási terven rendezni kell még a „cselédsor” épületét övező, a KÖu jelű közúti közlekedési területbe sorolt 953/20-as és 953/21-es hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület”-ek, valamint a 953/35-ös hrsz.-ú közterület lehatárolását és besorolását.

A módosítással érintett terület északi ingatlana a 953/21-es hrsz.-ú ingatlan jóval rövidebb, mint a mellette fekvő 974-es hrsz.-ú lakótelek, így a keleti széle nem ér el a Mocsai Gyula utca telekhatáráig. E telket a 953/20-as hrsz.-ú, szabálytalan alakú ingatlan délről „U” alakban övezi, és emiatt nem rendelkezik közterület-kapcsolattal, tehát jelenleg nem tekinthető építési teleknek. A hatályban lévő SZT szerint a 953/20-as hrsz.-ú ingatlanból egy út van kiszabályozva. A szabályozási vonal a 953/21-es hrsz.-ú telek keleti határának déli csücskétől az utca vonalára merőlegesen húzódik, majd nyugat felé követi a kialakult telekhatárt és a 953/21-es hrsz.-ú ingatlan nyugati végénél egy további telekrészt szabályoz ki a 953/20-as hrsz.-ú ingatlanból „L” alakban. A tervezett szabályozás végrehajtásával a továbbiakban is egy szabálytalan alakú telek alakulna ki, de a „cselédsor” északi lakásainak közterületi megközelítése biztosított lenne.

Jelen módosító javaslat is e feladatok megoldására törekszik e területrészen, tehát a „cselédsor” észak felé néző telkeinek a közterületi megközelítésére azzal a kiegészítéssel, hogy ezeknél az ingatlanoknál – a korábbiakban ismertetett módon – egy-egy kis előkert is kialakuljon.

Ezen túlmenően cél az Önkormányzat tulajdonát képező 953/21-es hrsz.-ú ingatlan közterületi kapcsolatának biztosítása, illetve ezen ingatlan kedvező beépítési lehetőségének a megteremtése. A fentiekre tekintettel a SZT módosításával a 953/21-es hrsz.-ú ingatlant a Mocsai Gyula utca vonaláig ki kell egészíteni a 953/20-as hrsz.-ú ingatlan egy részének hozzászabályozásával. A 974-es hrsz.-ú ingatlan déli telekhatárához simulva egy olyan építési telek kiszabályozása javasolt, amelynek keleti része 13,43 méter széles, majd hátrafelé a „cseleldsor” épületének keleti szélé vonalában elkeskenyedik, és a hátsó részen pedig 12,26 méter szélességű lesz. Az ingatlan hossza a ferde utcai telekhatár miatt változó, a telek nagysága 921 m<sup>2</sup> lesz. E kialakuló ingatlan a hatályos tervtől eltérően a településközpont vegyes terület új Vt-O-10 jelű építési övezetébe tartozik majd.

A javaslat szerint a szintén az Önkormányzat tulajdonát képező 953/20-as hrsz.-ú ingatlan előbb említett, a 953/21-es hrsz.-ú ingatlan területéhez csatolandó részén túlmenően fennmaradó területe a KÖu jelű közúti közlekedésbe sorolt, és a földügyi nyilvántartás szerint célszerűen közterületként alakítandó ki. Ez a tervezett út a Mocsai Gyula utca közelében egy 21,41 méter hosszú, 6 méter széles szakasszal indul, majd a „cseleldsor” 953/13-953/16-os hrsz.-ú ingatlanjai vonalában kiszélesedik annak érdekében, hogy a 953/12-es hrsz.-ú telek keleti határánál a kiszabályozásra kerülő új előkertek mellett ismét 6 méteres szélességben vezessen tovább nyugat felé. Az út területe a nyugati részén egy parkoló kialakítása érdekében északi és déli irányban is kiszélesedik, északra a 953/21-es hrsz.-ú ingatlan hátsó, 12,26 méteres szélességével, délen pedig a 953/5-ös hrsz.-ú ingatlan kialakításra javasolt előkertjének 3 méteres szélességével. Így ez a hátsó közterület összesen 21,26 méter széles lesz, hossza pedig 20 méter. Ezen belül a 974-es hrsz.-ú ingatlan telekhatára mentén 7 db. merőleges beállású parkolóhely is kialakításra kerülhet, mely a „cseleldsor” ingatlanjainak a kiszolgálását biztosíthatja.

Felvetődött az Önkormányzat részéről, hogy ez az út csupán közforgalom elől elzárt magánútként kerüljön kialakításra, de ahhoz nem volna szükséges a SZT módosítása (hiszen magánút bárhol kialakítható) és az út vonalvezetése, lehatárolása nem kerülhetne rá szabályozási vonallal a SZT-re.



33. ábra: A módosítással érintett terület javasolt telekalakítása



A 353/20-as hrsz.-ú ingatlan az első, a Mocsai Gyula utca felőli részén a „cseledsor” épületének kb. a közepéig elnyúlik déli irányba, majd ehhez a részhez csatlakozik dél felől a 953/35-ös hrsz.-ú közterület, amelyen belül található az üzletsor úszótelkei.

A 953/32-es hrsz.-ú kis ingatlanon, úszótelken álló üzlet észak felé az utolsó épület, az attól északra fekvő terület még beépítetlen. E területen belül egy új építési telek kialakítására nyílik lehetősége az Önkormányzatnak, amely a Mocsai Gyula utcával párhuzamosan 24 méter széles lesz, és a 953/32-es hrsz.-ú ingatlantól kb. 60 cm-re északra indul. Az új ingatlan az ismertetett új belső út déli széléig húzódik, a „cseledsor” irányába pedig 14,66 méter mélységben nyúlik bele a 953/35-ös hrsz.-ú közterületbe. A kialakuló telek keleti szélé az utolsó üzlet utcai homlokzatával egy vonalban alakul ki, s mögötte a „cseledsor” szélső, a 953/16-os hrsz.-ú ingatlanhoz kiszabályozott 2,15 méter mélységű előkert keleti határáig még marad egy 2 méter széles közterületi sáv az épületek közötti gyalogos közlekedés lehetőségének biztosítására, a gépjármű közlekedés kizárásával. A kialakuló új, 354 m<sup>2</sup>-es ingatlan szintén a településközpont vegyes terület új Vt-O-10 jelű építési övezetébe sorolható.



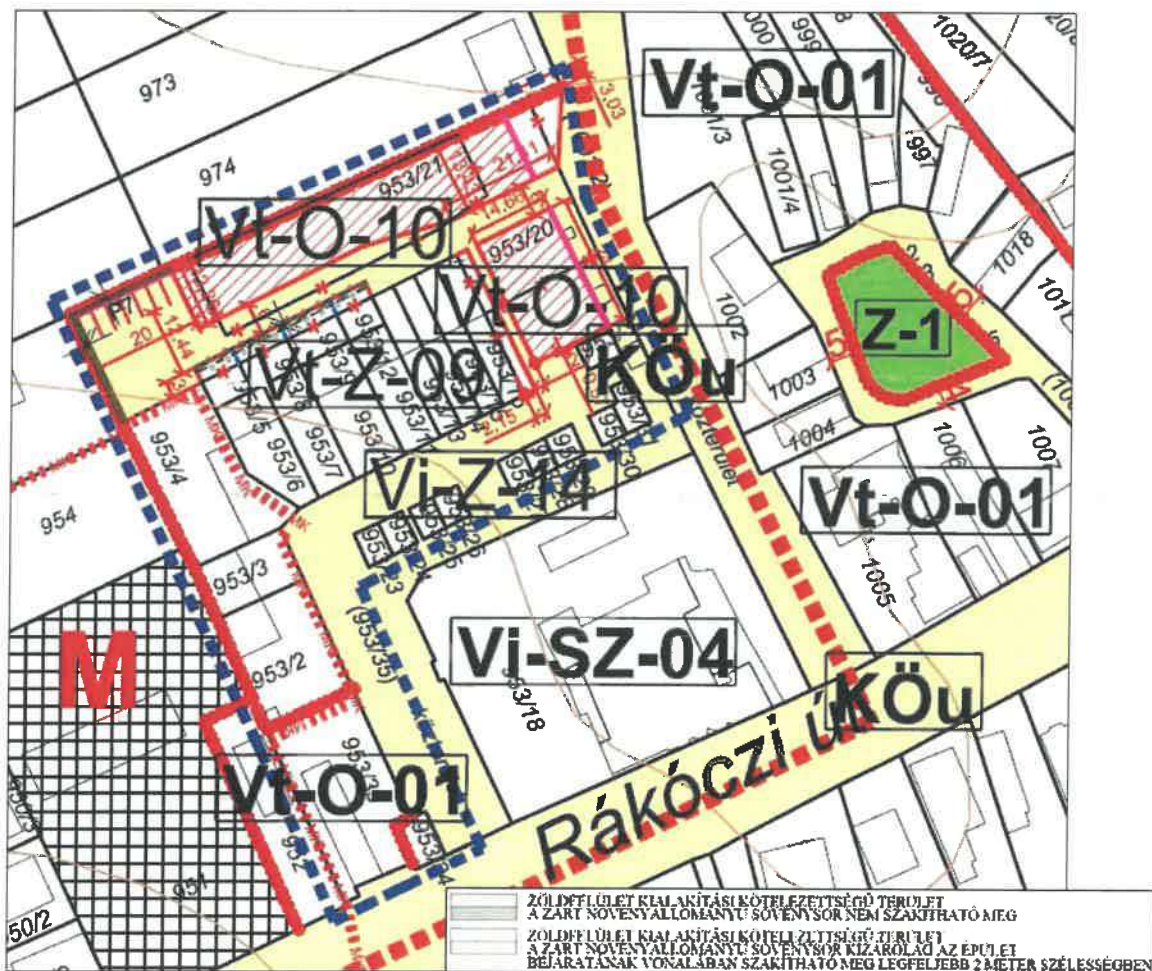
34. ábra: Az SZT-1 jelű belterületi Szabályozási terv módosító javaslata a „cseledsor” térségében

A javasolt szabályozással a fent ismertetett új belső úthoz csatlakozhat a 953/35-ös hrsz.-ú földrészlet meglévő üzletsoron és a kialakuló új építési telken kívüli területe KÖu jelű közúti közlekedési területként.

A SZT módosításával javaslatot teszünk a fentiekben ismertetett két új önkormányzati tulajdonú ingatlanon az építési hely és az építési vonal kijelölésére is.

A 953/21-es hrsz.-ú ingatlan területének korrekciójában létrejövő új építési telek oldalhatáron álló beépítésmód szerint építhető be, így az északi telekhatártól 1 méterre helyezhető el épület, amely a szomszéd ingatlanon álló épülettől a 4 méter távolság megtartását biztosítja. A telek utcai részén pedig építési vonalat jelöltünk ki a SZT-en annak érdekében, hogy e területen egy egységes beépítési vonal alakuljon ki az üzletsor északi irányban utolsó épületével egy vonalban. Az északi oldalkerti 1 méteres sávon és az építési vonallal jelölt előkertén kívül a telek teljes területe építési hely.

A 953/21-es hrsz.-ú ingatlan déli részéből és a 953/35-ös hrsz.-ú közterület északi részéből kiszabályozásra kerülő másik új önkormányzati tulajdonú ingatlan teljes területe építési helyként kerül kijelölésre, de az utcai telekhatáron – a szomszédos üzlet utcafronti homlokzatával és a 953/21-es hrsz.-ú ingatlanon ábrázolt építési vonallal egy vonalban – építési vonal került meghatározásra, így az épület a későbbiekben a telken bárhol elhelyezhető a kötelező építési vonal figyelembevételével.





Fentiek alapján a tervezett átsorolás a HÉSZ módosítását is szükségessé teszi, mivel a hatályos HÉSZ nem tartalmaz a „cselédsor” és az üzletsor kialakult állapotának, valamint a két új építési telekre javasolt előírásoknak megfelelő építési övezeteket. A HÉSZ-ben már szabályozott építési övezetekhez igazodva a javasolt új előírásoknak megfelelő építési övezetek a Vt-Z-09, a Vt-O-10, és a VI-Z-14 jelölést kaphatják. Ezek az építési övezetek a HÉSZ 40. §-ának új (9) és (10), valamint a 42. § (16) bekezdése beillesztésével szabályozhatók.

**A „cselédsor” javasolt építési övezete**

**„40. § (9) A Vt-Z-09 építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: zártosorú
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: Kialakult
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %, 40% feletti beépítettség esetén kialakult
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %, 40% feletti beépítettség esetén kialakult
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: Kialakult
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: Kialakult
- g) Legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- h) Az épület legmagasabb pontja 10 m
- i) A telkeken belül
  - ia) az előkert mérete: 2 m
  - ic) az oldalkert: 0 m
  - id) a hátsókert: 0 m
- j) Az építési övezetben található épület kizárólag lakó rendeltetést tartalmazhat.
- k) Az építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás helyezhető el.
- l) Az építési övezetben a meglévő, 10 évnél régebben meglévő épület rendezhető, de 40% feletti beépítettség esetén a meglévő épület nem bővíthető.
- m) Az építési övezetben telekegyesítés méretkorlátozás nélkül végezhető.
- n) Az építési övezetben a szabályozási terven jelölt helyeken, a közterületi határ mentén legalább 1 m széles zöldfelület kialakítási kötelezettségű terület alakítandó ki és tartandó fenn, amelyen belül zárt növényállományú sövény sor telepítendő. A zöldsáv kizárólag az épület bejáratának vonalában szakítható meg legfeljebb 2 méter szélességben.”

**A kialakuló két új önkormányzati telek javasolt építési övezete**

**„40. § (10) A Vt-O-10 építési övezet előírásai:**

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 350 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 40 %
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,2
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %, háromszintű növényállománnyal
- g) Legnagyobb épületmagasság 4,5 m
- h) Az épület legmagasabb pontja 10 m

i) A telkeken belül épület a SZT-en jelölt építési helyen belül helyezhető el az építési vonal figyelembevételével.

j) Az építési övezeteiben elhelyezhető épület lakó, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási rendeltetést tartalmazhat.

k) Az építési övezetben 600 m<sup>2</sup> teleknagyságnál kisebb telkeken legfeljebb 1 épület és legfeljebb 1 lakás; 600 m<sup>2</sup>, vagy annál nagyobb teleknagyság esetén legfeljebb 2 épület és legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

Annak érdekében, hogy a javasolt két új Vt jelű építési övezetben a „35. Településközpont területek (Vt)” című fejezetben meghatározott általános előírásoktól el lehessen térni, ki kell egészíteni a HÉSZ 39. §-ának (4) és (5) bekezdését az alábbiak szerint:

„(4) Az építési övezetben – eltérő övezeti előírás hiányában – telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.

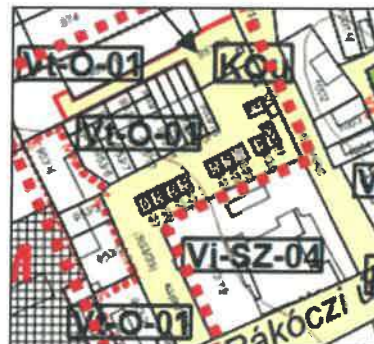
(5) Az építési övezetben – eltérő övezeti előírás hiányában – telkenként legfeljebb két épület helyezhető el.”

A Településközpont területekre vonatkozó 39. § (8) bekezdése az alábbiak szerint szabályozza az építési telken a második lakó rendeltetési egység kialakítását: „A településközponti területek Vt-O-01; Vt-O-02 jelű építési övezeteiben a telken második lakó rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.” A módosítással érintett területen belül található, a „cselédsor” magába foglaló Vt-O-01 jelű építési övezetben a hatályos HÉSZ 40. § (1) bekezdés b) pontja szerint a kialakítható legkisebb telek területe 400 m<sup>2</sup>, így minimum 800 m<sup>2</sup>-es telken lehetne csak két lakó rendeltetési egységet kialakítani. A „cselédsor” területén a telekméretek általában 400 m<sup>2</sup> alattiak, de annak érdekében, hogy a telken elhelyezhető maximum 1 db lakás és a kialakult beépítettség ne okozzon korlátozást a hatályos szabályozáshoz képest, az új Lke-O-09 jelű építési övezetre vonatkozó javaslat szerint a legnagyobb terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség: 40 % lehet, de a 40% feletti beépítettséggel rendelkező ingatlanok esetén a beépíthetőség kialakultként kerül meghatározásra. Mivel a „kialakult” meghatározás a legnagyobb terepszint feletti beépítettség és a szintterületi mutató maximális értéke vonatkozásában azt jelenti, hogy a meglévő épületek nem volnának bővíthetők sem horizontális, sem vertikális irányban, ezért tehát azokon az ingatlanokon, ahol a kialakult beépítettség nem éri el a 40%-ot, ott a szabályozás lehetőséget biztosít a meglévő épület bővítésére a 40%-os beépíthetőségi határig.

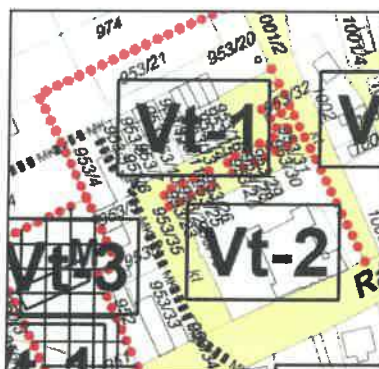
A fenti előírások figyelembevételével a „cselédsor” környezetének rendezése a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási terv javasolt módosításának jóváhagyása után megvalósíthatóvá válik, bár ki kell hangsúlyozni, hogy a „cselédsor” célszerűen társasházként szabályozandó területén a HÉSZ javasolt módosítása a tulajdonosok megállapodásával megvalósítandó földügyi rendezést igényel helyettesíteni.

A 953/35-ös hrsz.-ú közterületen belül kialakult úszótelkeken álló üzletek a hatályos SZT-ben nincsenek szabályozva. A TSZT alapján megállapítható, hogy ezek az ingatlanok a VI jelű intézmény területekbe vannak besorolva, de a SZT ezeknek az ingatlanoknak az övezeti besorolását nem tartalmazza. Ez a rajzi hiba már a 2002. évi SZT-en is megfigyelhető. 2013-ban a SZT-en az üzletsor épületegységei övezethatárral körbe voltak keretelve, de övezeti jel akkor sem került a területre.

36. ábra: Az üzletsor szabályozása a hatályban lévő SZT-en







37. – 38. ábra:  
A 2002. és a 2013. évi  
szabályozási tervlap kivágata

**Az üzletsor javasolt építési övezete**

„42. § (16) A VI-Z-14 építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: zárt sorú
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: Kialakult
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: Kialakult
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: Kialakult
- e) A szintterületi mutató maximális értéke: Kialakult
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: Kialakult
- g) Legnagyobb épületmagasság: Kialakult
- h) Az épület legmagasabb pontja: Kialakult
- i) A telkeken belül
  - ia) az előkert mérete: 0 m
  - ic) az oldalkert: 0 m
  - id) a hátsókert: 0 m
- j) Az építési övezetben található épület kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási rendeltetést tartalmazhat.”

Itt is meg kell említeni, hogy a fenti szabályozás helyett célszerű lenne a tárgyi ingatlanokat az ingatlannyilvántartásban rendezni, és az épületekhez tartozó önálló úszótelkek helyett előnyösebb lenne, ha csak a felépítmények lennének külön-külön nyilvántartva és az egész terület KÖu jelű közlekedési övezetbe tartozna.

Annak érdekében, hogy a 955, 956 és 974 hrsz-ú számú ingatlanok a „cseléd sor” mellett kialakítandó közterületen tervezett parkolót ne használhassák közúti kapcsolatként egy esetleges megosztáshoz vagy további beépítéshez, a 953/20-as hrsz.-ú telken belül a SZT-en 1 méter széles zöldfelület kialakítási kötelezettségű területet javasolunk ábrázolni az északnyugati és a délnyugati telekhatár mentén, amelynek szabályozása érdekében a HÉSZ közlekedési területekre vonatkozó előírásait tartalmazó 53. § egy új (8) bekezdéssel egészítendő ki az alábbiak szerint:

„53. § (8) A 953/20 hrsz. telken kialakítandó közterületi parkoló területén, a szomszédos lakótelkek felé legalább 1 m széles zöldfelület kialakítási kötelezettségű terület alakítandó ki és tartandó fenn, amelyen belül zárt növényállományú sövény sor telepítendő.”

Ez a zöldfelület kialakítási kötelezettségű terület egy új eleme lesz a SZT jelmagyarázatának azzal a kiegészítő szöveggel, hogy „a zárt növényállományú sövény sor nem szakítható meg”.

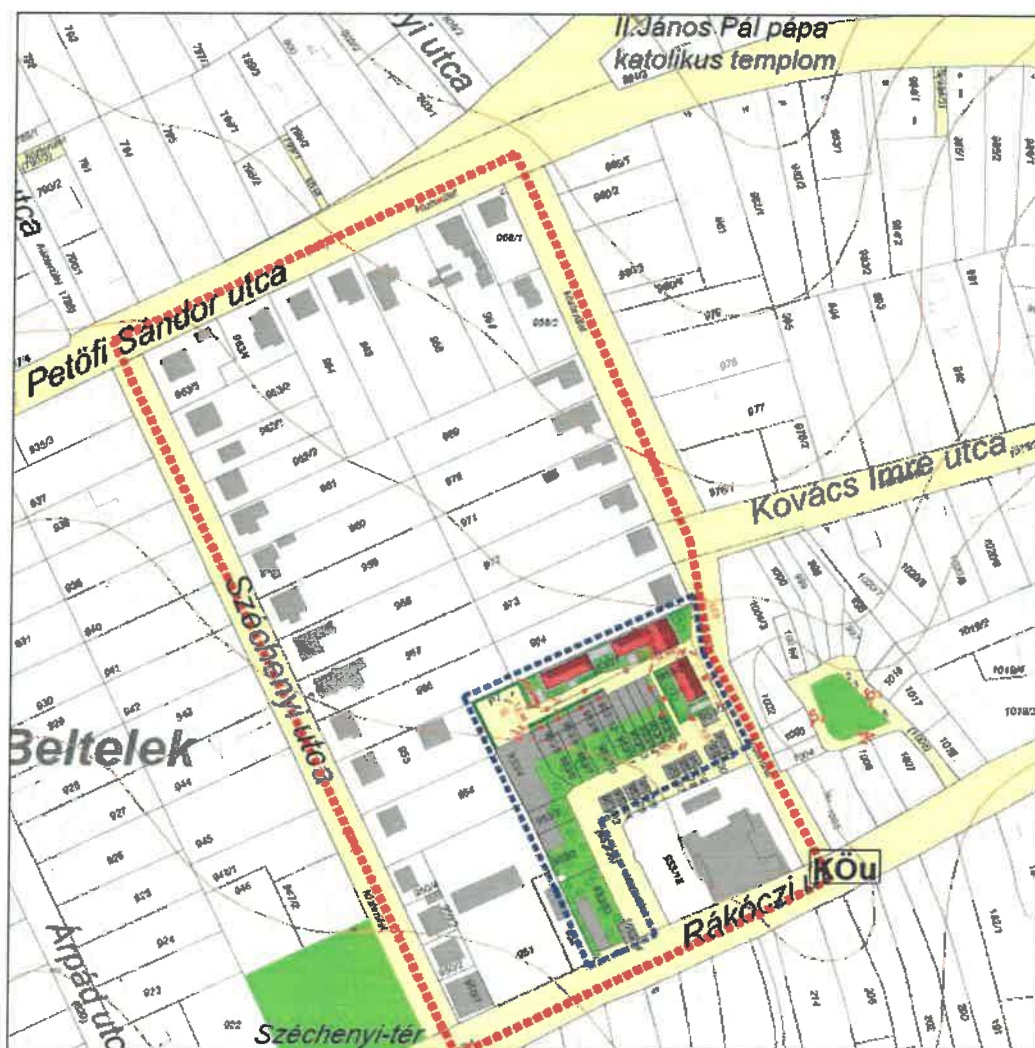
Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

A másik ilyen új elem a Vt-Z-09 jelű építési övezetben javasolt, a szabályozási terven a közterületi határ mentén jelölt legalább 1 m széles zöldfelület kialakítási kötelezettségű terület, amelyen belül szintén zárt növényállományú sövény sor telepítendő. A jelmagyarázatban ez a jelölés azzal a kiegészítő szöveggel jelenik meg, hogy „a zárt növényállományú sövény sor kizárólag az épület bejáratának vonalában szakítható meg legfeljebb 2 méter szélességben.” A SZT jelmagyarázatának javasolt kiegészítése az alábbi:

	ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET A ZÁRT NÖVÉNYÁLLOMÁNYÚ SÖVENYSOR NEM SZAKÍTHATÓ MEG
	ZÖLDFELÜLET KIALAKÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET A ZÁRT NÖVÉNYÁLLOMÁNYÚ SÖVENYSOR KIZÁRÓLAG AZ ÉPÜLET BEJÁRATÁNAK VONALÁBAN SZAKÍTHATÓ MEG LEGFELJEBB 2 METER SZÉLESSÉGBEN

Az ismertetett két zöldsáv kötelező szabályozási elemként történő beillesztése érdekében a HÉSZ 2. § (1) bekezdése is kiegészítendő a „zöldfelület kialakítási kötelezettségű terület”-tel.

A fentiekben elmondott szabályozásnak megfelelően kidolgozott Beépítési terv ábrázolja a kialakuló két önkormányzati telken elhelyezhető épületek egy lehetséges építészeti kialakítását a javasolt HÉSZ módosításban meghatározásra kerülő beépítési % figyelembevételével.



39. ábra: Beépítési tervjavaslat

## **6.) TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK**

### **• Természetvédelem**

A tervezési területet semmilyen természetvédelmi terület nem érinti, így jelen fejezet kidolgozása szükségtelen.

### **• Zöldfelületi rendszer**

Páty településrendezési eszközei a zöldfelületi rendszer vonatkozásában nehezen tudnak új kapcsolatokat biztosítani. A meglévő rendszer kialakult, a kapcsolatokat a vízfolyások és utak menti zöldfelületek, fasorok, galériaerdők és a beépült területek zöldfelületei biztosítják. Sok esetben az időszakos növényborítottságú művelt mezőgazdasági területek biztosítják a kapcsolatot.

A tervezési területen belül a jelen tanulmányterv alapján javasolt terv-módosítással érintett ingatlanokon kialakult zöldfelületről, zöldfelületi rendszerről nem beszélhetünk, hiszen a jelen módosító javaslat tárgya éppen a „cseleedsor” érintett, szinte 100%-os beépítettségű telkeinek kibővítése egy-egy minimális méretű előkerttel. Ezen túlmenően két építési telek lehatárolására, és azokon belül építési helyek meghatározására is javaslatot teszünk a meglévő 935/20-as és 935/21-es hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanon és a 953/35-ös hrsz.-ú közterületen belül, de ezek területe is kicsi, így a zöldfelületek e módosítással érintett területen belül nem számottevőek.

A településközpont vegyes területen belül kialakult, teljes mértékben lakóépülettel beépített telkek a „cseleedsor” területén belül sem ma, sem a módosítás után nem felelnek meg az országos építési előírásoknak, ezért a megengedett maximális beépítettség és a kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány tekintetében a településrendezési eszközök módosítása során meg kell majd kérni az Állami Főépítész hozzájárulását az OTÉK előírásaitól való eltéréshez.

A tervezési terület további részein sem találhatók zöldterületek, csupán a meglévő lakótelekeken és intézményi telkeken belüli zöldfelületek képezik a település zöldfelületi rendszerének részét, de ezeket a területeket jelen módosító javaslat nem érinti.

Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kialakítására nincs szükség, ezért a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai alapján a biológiai aktivitásérték pótlására sem lesz szükség. Mivel nincs új beépítésre szánt területkijelölés, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésében szereplő kapcsolódó zöldterületi vagy véderdő kijelölést sem kell elvégezni.

## **7.) A JAVASOLT FEJLESZTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ HATÁSAI A TERMŐFÖLD VÉDELME ÉS A FÖLDTANI KÖZEG VONATKOZÁSÁBAN**

A tervezési területen belül található ingatlanok nem mezőgazdasági művelés alatt álló területen fekszenek, ezért a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvénynek* (a továbbiakban Tftv.) a termőföld és a talaj védelmével, hasznosításával kapcsolatos jogszabályi előírásai nem vonatkoznak rájuk.

Mivel Páty hatályban lévő Településszerkezeti terve a kialakult állapotnak megfelelően belterületként, beépítésre szánt településközpont vegyes és intézményterületként ábrázolja a tárgyi módosítással érintett teljes területet, így jelen módosító javaslat nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével. A településrendezési eszközök jelen tanulmánnyal megalapozott módosítása a területfelhasználási egységeken belül kisebb területrészek közlekedési övezetbe történő átsorolására, illetve határrendezésére irányul, amely a sűrű beépítettségű terület minimális mértékű átalakítását, néhány ingatlanon a lakókörülmények javítását szolgálja.

A tervezési terület nem érintett mozgásveszélyes területekkel. A területen nem található sem bányatelek, sem ásványi nyersanyag szempontjából megkutatott terület. A tárgyi ingatlanok területén – tudomásunk szerint – nem található szennyezett talajú, kármentesítésre szoruló terület sem.

A módosítással érintett területen belül új építés csupán a 935/20-as és 935/21-es hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok és a 953/35-ös hrsz.-ú közterület területének egy-egy részéből kijelölésre kerülő két építési telken belül várható.

A termőföld védelme érdekében – amennyiben a bolygatott telkeken még található – az építkezés megkezdésekor a felső humuszos talajréteget le kell termelni, és az építkezés során elkülönítetten tárolni, majd az építés befejezése után felhasználni a tereprendezéshez. Feltöltésekhez csak a talajvédelmi hatóság által engedélyezett szennyeződésmentes anyag használható.

A tervezett építkezéshez, földmunkákhoz, betonozáshoz igénybe vett gépi berendezések, szállítójárművek működése és karbantartása során gondoskodni kell arról, hogy üzemanyag, kenőanyag ne kerülhessen a talaj felszínére, mert az szennyezheti a földtani közeget és a felszín alatti vizet. A kivitelezési munkálatok során az esetleges szennyeződések tovább terjedésének azonnali megakadályozására lokalizációs és kárelhárítási eszközök (adszorpciós anyagok, mobil felítató hurkák stb.) biztosítása mindenképpen javasolt.

Körültekintő tervezés és telepítés esetén, a figyelem betartása mellett a két ingatlanon elhelyezhető új épületeknek nem lesz káros hatása a felszín alatti környezetre.



## **8.) ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ**

Az örökségvédelmi nyilvántartás alapján a tervezési területet ismert régészeti lelőhely nem érinti.

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek tájékoztató elemként ábrázolásra kerültek az érvényben lévő Településszerkezeti és Szabályozási terven. A kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a KÖH által nyilvántartott lelőhelyek (ex lege) általános régészeti védelem alatt állnak.

A régészeti lelőhelyekre vonatkozóan a törvény az alábbiakat mondja ki:

*„19. § (1) A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: fejlesztések, beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.*

*(2) A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”*

*„22. § (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelynek a beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.”*

A tervezett beruházás kivitelezésekor esetleg előkerülő régészeti leletek esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001 évi LXIV. törvény szerint kell eljárni.

A módosítással érintett ingatlanokon művi érték nem található.

A tervezési területen belül, de a módosítással érintett területen kívül, a „cselédsor” szomszédságában, a Rákóczi utca 13. szám alatt található az egykori tisztartói lak, amelyet a budajenői skót bencések a pátyi birtokaik felügyeletére építtették 1820 körül. Az épület ma a falu közösségi háza, de itt található a helytörténeti gyűjtemény is.

A HÉSZ 1. sz. függeléke szerint a kúria műemléki környezetét a 232, 233, 240, 241, 246, 247, 950/1, 950/2, 950/3, 950/4, 952, 953/2, 953/3, 953/4, 954 hrsz.-ú ingatlanok képezik. A 951-es hrsz.-ú ingatlanhoz csatlakozó szomszédos ingatlanok – így a „cselédsor” nyugati épületsora is – e műemléki környezetbe sorolt.

A HÉSZ 6. § (2) bekezdése szerint „Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.”

Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

## MELLÉKLETEK

Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

1. számú melléklet: A Páty, 953/5-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/26873/2025  
2025.03.28

PÁTY		Szektor:		61	
Bekérő		953/5 helyrajzi szám			
"címképrős alatt"					
			IRÉSZ		
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület	kat.t.jév.	elosztály adatai	
művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jév
		min.o		ha m2	k.fill
-----					
. Rievett lakóház, udvar		0	40	0.00	
		IRÉSZ			

2. számú melléklet: A Páty, 953/8-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/26877/2025  
2025.03.28

PÁTY		Szektor:		61	
Bekérő		953/8 helyrajzi szám			
2072 PÁTY Rákóczi utca 11/L.		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai		terület		kat.t.jév.	
művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2		k.fill.	
		min.o		ter. kat.jév	
				ha m2 k.fill	
. Rievett lakóház, udvar		0		50 0.00	
		IRÉSZ			

3. számú melléklet: A Páty, 953/9-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sigat

Oldal: 1 / 1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/26379/2025  
2025.03.28

PÁTY  
Belterület 953/9 helyrajzi szám

Szektor: 61

2071 PÁTY Rákóczi utca 11/K.	IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
-----				
- Kivett lakóház, udvar	0	54	0.00	
	IRÉSZ			

4. számú melléklet: A Páty, 953/12-s hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sigat

Oldal: 1 / 1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/26880/2025  
2025.03.28

PÁTY  
Belterület 953/12 helyrajzi szám

Szektor: 61

"címkézés alatt"	IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
				ha m2 k.fill
-----				
- Kivett lakóház, udvar	0	39	0.00	
	IRÉSZ			



Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

5. számú melléklet: A Páty, 953/16-os hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szty

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/26882/2025  
2025.03.28

PÁTY Szektor: 61

Belterület 953/16 helyrajzi szám

2071 PÁTY Rákóczi utca 11/B.	I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll.
művelési ág/kivett megnevezés/				
- Kivett lakóház, udvar	0	120	0.00	
	II R É S Z			

6. számú melléklet: A Páty, 953/20-as hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szty

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/26685/2025  
2025.03.28

PÁTY Szektor: 53

Belterület 953/20 helyrajzi szám

"címképzés alatt"	I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll.
művelési ág/kivett megnevezés/				
- Kivett beépítetlen terület	0	1368	0.00	
	II R É S Z			
2. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyzés határozat, érkezési idő: 35965/1993.01.01				
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.				
jogállás: tulajdonosa				
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.				
törzsszám: 15730208				
	III R É S Z			

**7. számú melléklet: A Páty, 953/21-es hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei**

Elektronikusan állítja

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/26889/2025

2025.03.28

**PÁTY**

Szektor: 53

**Belterület 953/21 helyrajzi szám**

IRÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai	terület	kat.t.jév.	alosztály adatai	ter.	kat.jév.
művelési ág/kivett megnevezése/	min.o	ha m2	k.fíll.	ha m2	k.fíll.
-----					
. Kivett beépítetlen terület	0	790	0,00		
IRÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyzé határozat, érkezési idő: 35965/1993.01.01					
jegycím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) Bek.					
jegyalrás: tulajdonos					
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.					
törzsszám: 15730208					
IRÉSZ					

Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

8. számú melléklet: A Páty, 953/35-ös hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapjának releváns részei

Elektronikusan aláírta

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



FEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Ehiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám:30065/26892/2025

2025.03.28

PÁTY

Szektor: 53

Belterület 953/35 helyrajzi szám

"cinképzés alatt"		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jbw.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jbw
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o		ha m2	k.fill
. Kivett közterület		0	2321	0.00	
		IRÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 52009/1999.09.23					
eredeti határozat: 30089/1999.01.04					
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 35965/1993.01.01					
jogállás: tulajdonos					
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.					
törzsszám: 15730208					
		IRÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52009/1999.08.23					
Önálló szöveges bejegyzés előszám: 49.645/1999. A 953/1 és 953/22 hrsz-ú ingatlanok megosztva 953/33-953/35 hrsz-ú ingatlanokra a 2-425/1999. (E-14/1999.) számú vázrajz alapján.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 101/1999.05.12					
Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 43755/2011.07.22					
Vezetékjog					
VÉB-30/2011 engedély száma, (20060) Páty 0,4 kV-os 2. sz. vezetékrendszerre /S&P EM rendelési szám: 2230004988/ vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 207 m2-re az ingatlan területéből.					
jogosult:					
név: ELMO HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 605650/2020.04.03					
Önálló szöveges bejegyzés felmérési, térképezési, területszámítási hiba kiigazítása a 4-22/2020. számmal záradékolt vázrajz alapján.					

**9. számú melléklet: Főépítési feljegyzés a Páty, 953/20, 953/21 és 953/35-ös hrsz.-ú ingatlanok rendezéséhez**



**PÁTY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE**

Iktatószám: 1/10059-14/2024.  
Ügyintéző: Dimény Gábor Béla  
Tárgy: Telepítési tanulmányterv készítése – Páty  
953/20, 953/21 és 953/35 hrsz.-ú ingatlanok (ön.  
„Cselédsor”) rendezéséhez.

oldal 1 / 2

**FELJEGYZÉS**

Páty Község Önkormányzatának (a továbbiakban önkormányzat) szándékában áll a tulajdonában álló Páty 953/20 és 953/21 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület” és a 953/35 hrsz.-ú „kivett közterület” ingatlanok rendezése.

Ez a rendezés jelentősen érinti a Páty Rákóczi utca 11. szám alatt található ön. „cselédsor” épületben található 953/5, 953/8, 953/9 és 953/12 hrsz.-ú lakásokat, melyek jelenleg közterületkapcsolattal nem rendelkeznek (megközelítésük az önkormányzat tulajdonában álló 953/20 hrsz.-ú „kivett beépítetlen terület”-en keresztül biztosított). Ennek megfelelően a terület rendezése során fontos szempont a lakások számára a közterület kapcsolati biztosítása, továbbá a lakásokhoz tartozó kis méretű (3 m széles) előkert létrehozása.

A rendezéssel kapcsolatos elképzeléseit a feljegyzés 1. melléklete tartalmazza, melyet az előzetesen megtartott lakossági egyeztetés alapján az érintettek is támogatnak.

Az önkormányzat a fenti településrendezési cél megvalósítására településrendezési szerződésről kíván kötni az érintett telkek tulajdonosaival, melynek megvalapozásához telepítési tanulmányterv készítése szükséges.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 249/2024. (IX.25.) számú határozatával arról döntött, hogy a területre telepítési tanulmánytervet készítet. (2. melléklet)

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban 419. Korm.r.) 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmányterv tartalmát az alábbiak szerint határozom meg a 419. Kr. 19. § (4) bekezdésének megfelelően:

**1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza**

- a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
- a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
- a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
- a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
- a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.

**Az 1. tervszakasz a fenti tartalommal készítenendő.**

2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja

- a) a beépítés javaslatát,
- b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
- c) a zöldfelületek kialakításának mélyjét,
- d) a közlekedési és parkolási rendet,
- e) a műtárgyak felszíni és a felszín alatti építményeit.

A 2. tervszakasz a fenti tartalommal készíthető.

3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.

A 3. tervszakasz elhagyható.

A telepítési tanulmányterv vegye figyelembe az 1. melléklet szerinti vázlatot, mely az érintett lakossággal egyeztetve tartalmazza az önkormányzat előzetes elképzelését.

Ezen kívül a tanulmány vizsgálja meg annak a lehetőségét is, hogy a belső feltáru út közforgalom elől elzárni magánúlként kerülne kialakításra.

Páty, 2024. november 8.

  
Tusnády Zsolt  
települési főépítész

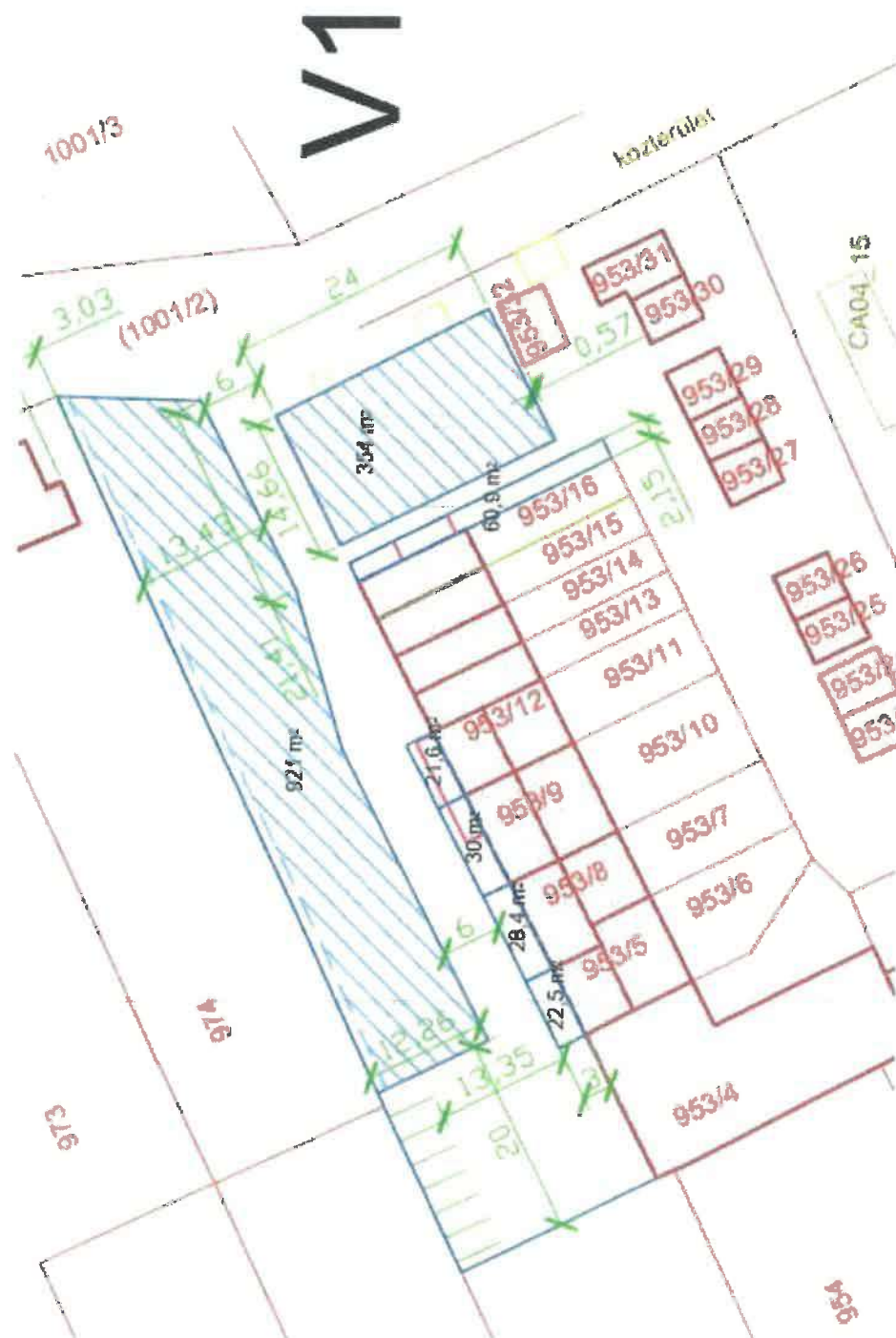


Melléklet:

1. vázlat a tervezett rendszerről
2. KT határozat

Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

**1. melléklet:**



Elfogadva Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2025. (VIII.27.) határozatával

2. melléklet:

**Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2024. szeptember 25-én megtartott nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

***Páty Község Önkormányzata Képviselő-testület 7 igen szavazattal a következő határozatot  
hozza:***

**249/2024. (IX.25.) határozat**

**Tárgy:** A „cselédsor” melletti önkormányzati ingatlanok rendezéséről

Páty Község Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VI. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet készíteni a „cselédsor” környezetének rendezése érdekében.

**Feljesztő:**

Székely László polgármester  
Tusnády Zsolt települési főépítész  
Dimény Gábor Helyi településrendezési ügyintéző

**Határidő:** Készenléti

**Székely László  
polgármester**



**Veres Erika  
jegyző**





## KÉRELEM

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Szabó Réka és Tóth Róbert, mint a Páty belterület 953/5 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosai nyilatkozunk, hogy a „Telepítési tanulmányterv a Páty, Rákóczi Ferenc utca, a 951, 952, 954, 955, 956 és a 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Mocsai Gyula utca által határolt „cseleedsor” és környezete területére” című telepítési tanulmányterv tartalmát megismertük, a benne foglalt településrendezési célokkal egyetértünk és az ingatlanunkhoz csatolandó hozzávetőleg 22,5 m<sup>2</sup> terület megváltását vállaljuk.

Páty, 2025. október 11.

  
.....  
Szabó Réka, Tóth Róbert

## Nyilatkozat

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Alulírott Fiers Márton és Lovas Katalin, mint a Páty belterület 953/8 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosai nyilatkozunk, hogy a „Telepítési tanulmányterv a Páty, Rákóczi Ferenc utca, a 951, 952, 954, 955, 956 és a 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Moccai Gyula utca által határolt „cseléd sor” és környezete területére” című telepítési tanulmányterv tartalmát megismertük, a benne foglalt településrendezési célokkal egyetértünk és az ingatlanunkhoz csatolandó hozzávetőleg 28,4 m<sup>2</sup> terület megváltását vállaljuk.

Páty, 2025.10.09.



Fiers Márton

Lovas Katalin

## KÉRELEM

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Horváth Zsolt, mint a Páty belterület 953/9 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa nyilatkozom, hogy a „Telepítési tanulmányterv a Páty, Rákóczi Ferenc utca, a 951, 952, 954, 955, 956 és a 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Mocsai Gyula utca által határolt „cseleedsor” és környezete területére” című telepítési tanulmányterv tartalmát megismertem, a benne foglalt településrendezési célokkal egyetértek és az ingatlanomhoz csatolandó hozzávetőleg 30 m<sup>2</sup> terület megváltását vállalom.

Páty, 2025. október 11.



Horváth Zsolt

## KÉRELEM

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Horváth Mónika, mint a Páty belterület 953/12 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa nyilatkozom, hogy a „Telepítési tanulmányterv a Páty, Rákóczi Ferenc utca, a 951, 952, 954, 955, 956 és a 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Mocsa Gyula utca által határolt „cseleedsor” és környezete területére” című telepítési tanulmányterv tartalmát megismertem, a benne foglalt településrendezési célokkal egyetértek és az ingatlanomhoz csatolandó hozzávetőleg 21,6 m<sup>2</sup> terület megváltását vállalom.

Páty, 2025.10.11



Horváth Mónika



## KÉRELEM

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Lőrincz Németh Ildikó, mint a Páty belterület 953/16 helyrajzi számú ingatlan kizárólagos tulajdonosa nyilatkozom, hogy a „Telepítési tanulmányterv a Páty, Rákóczi Ferenc utca, a 951, 952, 954, 955, 956 és a 974 hrsz.-ú ingatlanok és a Mocsai Gyula utca által határolt „cseléd sor” és környezete területére” című telepítési tanulmányterv tartalmát megismertem, a benne foglalt településrendezési célokkal egyetértek és az ingatlanomhoz csatolandó hozzávetőleg 60,9 m<sup>2</sup> terület megváltását vállalom.

Páty, 2025.10.11



Lőrincz Németh Ildikó

