

Előterjesztés

Az Euro-Diaster Kft. 884/6 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos beadványáról

1. előterjesztés száma: 260/2022.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozati javaslat
 - 2. melléklet - I/10003-1/2022 iktatószámú beadvány
 - 3. melléklet - Változási vázrajz a 884/6 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (a továbbiakban: **Étv.**); 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (a továbbiakban: **OTÉK**); 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről ; Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban **HÉSZ**)
9. napirendi ponthoz meghívottak: EURO-DIASTER Kft; dr. Kiss László ügyvéd

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

Az EURO-DIASTER Szociális Ellátó és Egészségügyi Nonprofit Kft és Páty Község Önkormányzata 2022. május 16-án adásvételi szerződést írt alá. Az Önkormányzat megvásárolta a 884/6/A hrsz-on nyilvántartott bölcsőde épületet, valamint résztulajdont szerzett a 884/6 hrsz-ú ingatlanban. Ez utóbbihoz használati megosztási vázrajz készült (1. 3. melléklet).

A megkötött ingatlan adásvételi szerződés 1./ pontja a következő bekezdést tartalmazza:

"Felek abban is megállapodnak, hogy amennyiben a telekalakítási eljárás annak helyi építési szabályzatba történő ütközésére tekintettel az illetékes PMKH Földügyi Osztálya által elutasításra kerülne, úgy Páty Község Önkormányzata az eladóval szembeni költség vagy bármely más jogcímen történő pénzbeli igény érvényesítése nélkül eljár a településrendezési eszközeinek, így különösen a helyi építési szabályzat - vázrajznak és használati megosztásnak - megfelelő módosítása és ekként a célul kitűzött változások ingatlannyilvántartási átvezetése érdekében a telekalakítási (telekmegosztási) eljárás jogi feltételeinek megteremtése érdekében."

Dr. Kiss László ügyvéd az EURO-DIASTER Kft. beadványt nyújtott be. Ebben kéri, hogy a szükséges településrendezési eszközök módosítása minél előbb kezdődjék el, az eljárás megindításának ne legyen feltétele egy elutasított telekhatár rendezési eljárás.

A 884/3; 884/6 és 884/7 hrsz-ú ingatlanok jelenleg **Vi-SZ-05** jelű intézményi területek építési övezetben van. Az intézményi területek általános előírásait a HÉSZ 41. §-a, a Vi-SZ-05 jelű övezet részletes előírásait a 42. § (5) bekezdése tartalmazza, amelyek a következők:

" (5) A **VI-SZ-05** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	1200 m ²
c) Legnagyobb beépítettség:	45 %
d) A szintterületi mutató maximális értéke:	1,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	30 %, háromszintű növényállománnyal
f) Legnagyobb épületmagasság:	6 m
g) Az épület legmagasabb pontja:	14 m
h) A telken belül:	
ha) az előkert:	0 m
hb) az oldalkert:	3 m
hc) a hátsókert:	6 m
i) Amennyiben az épületben oktatási, nevelési funkció is helyet kap, abban az esetben a beépítettség maximális értéke 30 % lehet. Oktatási, nevelési épület építeni az övezet telkein csak akkor lehet, ha ezzel a telek beépítettsége, a telken lévő egyéb épületekkel együtt sem több, mint 30%. Amennyiben a telek már beépített oktatási épülettel, akkor más épület csak akkor építhető, ha ezzel az oktatási épületre vonatkozó kötelező előírások továbbra is betarthatóak.	
j) Az építési övezetben elhelyezhető épület kizárólag lakó, egészségügyi, oktatási, nevelési, szociális, szállás rendeltetést tartalmazhat.	
k) Telkenként két lakás építhető."	

A HÉSZ jelenlegi övezeti előírása nem teszi lehetővé a használati vázrajznak megfelelően a telekhatár rendezését. A jelenlegi övezet korábban az EURO-DIASTER Kft. kérésének megfelelően lett kialakítva, lehetővé téve a bölcsőde megépítését.

A két tulajdoni rész rendeltetése eltérő, továbbá a 884/3 és 884/6 hrsz-ú földrészletek közti telekhatár a meglévő épületen megy át. A továbbiakban ezt a kérdést is rendezni kell, vagyis a módosítást a 884/3 és 884/6 hrsz-ú földrészletekre kell elkészíteni, figyelembe véve a kialakult állapotokat, valamint a használati vázrajzban foglaltakat.

A további döntések megalapozásához tulajdonosoknak az általuk birtokolt területekkel kapcsolatban telepítési tanulmánytervet szükséges elkészíttetni, az EURO-DIASTER Kft.-nek a 884/3 hrsz-ú ingatlanra és a 884/6 hrsz-ú ingatlan rá eső részére, az Önkormányzatnak pedig a 884/6 hrsz-ú ingatlanra a saját ráeső területére.

Dönteni szükséges arról, hogy a kért módosítást a képviselő-testület elvileg támogatja-e, vagy pedig elutasítja. Az elvi támogatás esetén intézkedni kell arról, hogy érintett felek saját költségükön a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészíttesse, valamint a vonatkozó településrendezési szerződés tervezete is elkészüljön.

Páty, 2022. november 10.


Székely László
polgármester

1. melléklet a 260/2022. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Az Euro-Diaster Kft. 884/6 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos beadványáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy az EURO-DIASTER Kft. képviseltében eljáró dr. Kiss László által benyújtott I/10003-1/2022. iktatószámú kérelemnek megfelelően a kért módosítást a képviselő-testület elvileg támogatja.

A további döntések megalapozásához érintett felek saját költségükön a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészíttetik. Az EURO-DIASTER Kft. a 884/3 hrsz-ú ingatlanra és a 884/6 hrsz-ú ingatlan rá eső részére, Páty Község Önkormányzatnak pedig a 884/6 hrsz-ú ingatlannak a saját ráeső területére.

Ezzel egy időben előkészítik az 1997 évi LXXVIII. törvény 30/A §-a szerinti Településrendezési Szerződés tervezetét is.

Felelős: Székely László polgármester
Tusnády Zsolt települési főépítész
Dr. Jancsár György ügyvéd

Határidő: 3 hónap

Csóka Gabriella

Feladó: Benyák Éva
Küldve: hétfő 2022. október 24 10:17
Címzett: Csóka Gabriella
Tárgy: FW: Páty belterület 884/6

Fontosság: Sürgős

ikt

From: Dr. Kiss Gergő László <drkgl@t-online.hu>

Sent: Saturday, October 22, 2022 9:52 AM

To: Veres Erika <veres.erika@paty.hu>

Cc: Főépítész Páty <foepitesz@paty.hu>; 'Jancsár György Dr.' <jancsar@jancsar.hu>; Székely László <szekely.laszlo@paty.hu>; Somogyi Farkas Tamás <somogyi.f.tamas@paty.hu>; Benyák Éva <benyak.eva@paty.hu>; 'Euro-Diaster Kft.' <eurodiaster22@gmail.com>

Subject: Páty belterület 884/6

Importance: High

§

D u c h o n & K i s s ü g y v é d i t á r s u l á s

Tisztelt Önkormányzat, tisztelt Jegyző Asszony, tisztelt Főépítész Úr!

Ügyfelem az Euro-Diaster Nonprofit Kft. jogi képviseletében eljárva az alábbiakról tájékoztatom Önöket:

Páty Önkormányzata, mint vevő és ügyfelem, mint eladó között a Páty belterület 884/6 helyrajzi számú – bőlcsofde- ingatlan vonatkozásában létrejött adásvételi szerződés alapján a felek között közös tulajdon keletkezett.

A Felek szerződésben rögzített megállapodása értelmében a közös tulajdon megszüntetése tárgyában mielőbb eljárnak és a telek két önálló ingatlanná történő megosztását elvégzik. Felek abban is megállapodtak, hogy a telekmegosztás -HÉSZ-be ütközésből adódó esetleges- eredménytelensége esetén Páty Önkormányzata kezdeményezi és elvégzi a helyi építési szabályzat módosítását annak érdekében, hogy a telekmegosztás megvalósítható legyen.

Főépítész Úrral történt egyeztetésem alapján illetőleg a Pest Megyei főépítésszel történt konzultációnak megfelelően azonban nyilvánvalóvá vált, miszerint a telek megosztása a jelenlegi HÉSZ hatálya alatt nem kivitelezhető.

Tekintettel arra, hogy a HÉSZ módosítás nélküli telekmegosztás eleve eredménytelen lenne, a folyamatok elvégzése azonban jelentős idővesztéssel, továbbá teljesen felesleges anyagi ráfordítást igényelne a felek részéről ezért kérjük és javasoljuk, hogy a felek közös megegyezése alapján a telekmegosztási eljárás megindítása előtt kerüljön sor a HÉSZ módosítására.

Fentiek alapján kérem a t. Önkormányzatot és Testületet, hogy fentiek szerinti hozzájáruló döntésével -a szerződés rendelkezéseivel összhangban- segítse a kialakult helyzet mielőbbi gyors és eredményes megoldását.

Köszönjük!

Budapest, 2022. 10. 22.

tisztelettel:

dr. Kiss Gergő László LL.M., ügyvéd,
ingatlanforgalmi-, és bank-szakjogász



Vírusmentes www.avg.com



Páty1993.

Munkaszáma: 33./2022

Horváth Gábor István
Igazságügyi földmérő és
térképész szakértő
nyilvántartási szám: 010655
2071. Páty Bem József utca 2

Páty község

belterület

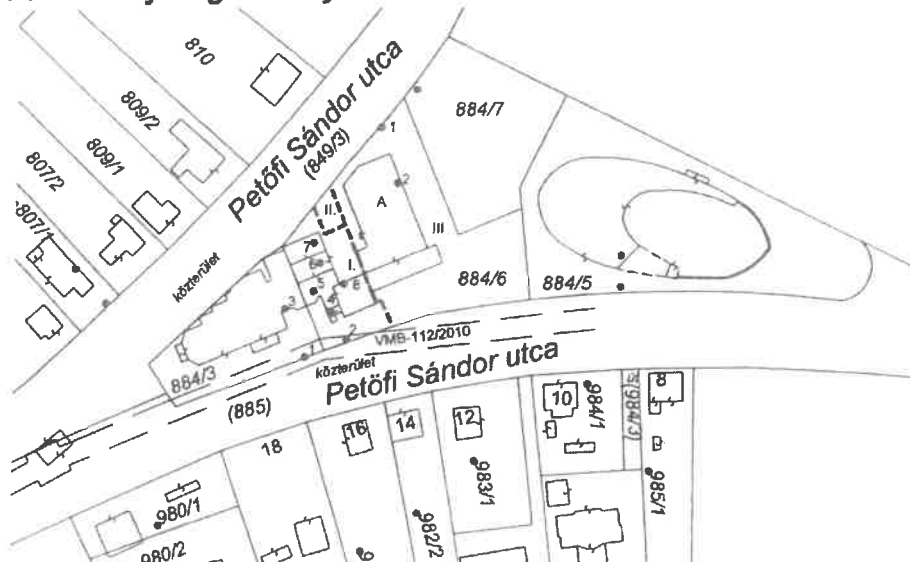
Adatszolg. ikt.sz.: 2-/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 884/6 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról.

M= 1:2000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Használati jog jogosultja	
	jel	műv.ága	min. o.	ha. m²			jel	műv.ága	min. o.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
884/6		kivett lakóház, udvar, panzió, beépített terület		0.2677	0.00	884/6 / I.		kivett lakóház, udvar, panzió		0.0684	0.00	szerződés szerint	
						884/6 / II.		kivett udvar		0.0068	0.00	szerződés szerint	
						884/6 / III.		kivett, beépített terület		0.1925	0.00	szerződés szerint	
				0.2677	0.00					0.2677	0.00		

A használati megosztás akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Páty, 2022. április 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Horváth Gábor
okl. építőmérnök
Ingatlanrendező földmérő
Ing.rend.sz.: 1437/85
2071 Páty, Bem utca 2

Horváth Gábor István
Földmérő mérnök
Földmérő ig. száma.: 6775
Mérnök Kamarai sz.: 13-0928/GD-T
Ing.rend.min.szám: 1437/1995

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Budapest, 2022. hó nap

Vizsgáló:

Ing.rend.min.sz.:

