

# Előterjesztés

## A 3085 hrsz-ú ingatlan telekhatárrendezéséről

1. előterjesztés száma: 327/2025.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnady Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Bainé Gorzó Edit
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1. melléklet – határozati javaslat 1.
  - 2. melléklet – határozati javaslat 2.
  - 3. melléklet – I/8947-3/2025 iktatószámú kérelem
  - 4. melléklet – I/8947-2/2025 iktatószámú nyilatkozat
  - 5. melléklet – Kisajátítási változási vázrajz 3085 hrsz-ú földrészletről
  - 6. melléklet – Telekalakítással vegyes kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés tervezete
  - 7. melléklet – I/8947-5/2025 iktatószámú árajánlat a 3085/2 és 3178 hrsz-ú ingatlanok határrendezése
  - 8. melléklet – Változási vázrajz tervezet a 3085/2, 3178 hrsz-ú földrészletek telekhatárrendezéséről
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: Páty Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV.25.) rendelet, 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelet a Helyi Építési Szabályzatról
9. napirendhez meghívott: Dr. Szilágyiné Dr. Kertész Júlia, Kertész Tamás

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

A 2018-ban a Mézeshegy területére készített telepítési tanulmányterv tartalmazza a Kőkény utca déli végének a kikötését az Erdőalja utcára. A telepítési tanulmánytervben javasolt szabályozási vonal a HÉSZ módosítása során a szabályozási tervbe is bekerült. A kiszabályozás a 3084 és 3085 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

A 3084 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival már korábban megegyezett az Önkormányzat, a telek megosztása megtörtént, a 3084/1 hrsz-ú kivett, helyi közút megnevezéssel már az Önkormányzat tulajdonába került.

Az átkötő út megvalósításához szükség van a 3085 hrsz-ú földrészlet 252 m<sup>2</sup>-nyi területrésszére is. Az ingatlan tulajdonosával Dr. Szilágyiné Dr. Kertész Júliával többször zajlott le egyeztetés, hogy az átkötés kialakításához szükséges 252 m<sup>2</sup> területrészt és a Tulajdonos telekhatáron túlnyúló kerítése által határolt területrészt - ami a 3178 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közút része - telekalakítási eljárás keretében rendezve legyen. A telekhatárrendezés során a területvesztés kompenzálva lett volna úgy, hogy a jelenleg közterületen lévő kerítés vonala legyen az ingatlan-nyilvántartási telekhatár.

A Képviselő-testület végül is a kisajátítási eljárás mellett döntött a 71/2025. (III.19.) számú határozatával, s elindította azt. Várnai Tibor ingatlan értékbecslő értékbecslése alapján az Önkormányzat vételi ajánlatot tett a 252 m<sup>2</sup>-nyi területre 2.520.000, - Ft értékben. A tulajdonba

vétel kisajátítást helyettesítő adásvétel, vagy kisajátítás révén valósulhat meg. A kisajátítási eljárás nem befolyásolja a telekhatáron túlnyúló kerítés által határolt területrészt rendezését, az egy másik telekalakítás keretében lesz végrehajtható.

Az álláspontok közelítése érdekében sor került egy egyeztetésre 2025. október 30-án a Tulajdonos és az Önkormányzat között. A jelenlévők támogatták azt, hogy a telekhatárok rendezése két ütemben fog lezajlani. Tulajdonos vállalta, hogy nyilatkozatát (4. melléklet) megírja, melyben elfogadja a vételi ajánlatban meghatározott 252 m<sup>2</sup>-nyi területrészt felajánlott összeget, továbbá benyújt egy kérelmet (3. melléklet), mely alapját fogja képezni a telekhatáron túlnyúló kerítés által határolt terület rész legalizálásának, ami telekhatárrendezés keretein belül valósul meg.

Tulajdonos a benyújtott Nyilatkozatában feltételül határozta meg, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést akkor írja alá, ha második ütem neki többletköltségbe nem jelent. Ez úgy garantálható, hogy az Önkormányzat vállalja a telekalakítási eljárás során felmerülő többletköltségeket. Ehhez Képviselő-testületi döntés szükséges. Az eljárás lebonyolítását az Önkormányzat vállalja.

A fentiek alapján a Képviselő-testületnek két döntést kell meghoznia.

Az első döntésben a 3085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelmével kapcsolatban szükséges dönteni.

A 3085 hrsz-ú ingatlan Erdőalja utca felőli kerítése a 3178 hrsz-ú közút telkén helyezkedik el. A kerítés bemért vonalát a Mézeshegy területére készített geodézia felmérés is tartalmazta. Ez alapján megtörtént a HÉSZ 1. mellékletének az SZT-1 jelű szabályozási tervnek a módosítása, ami lehetővé teszi a telekhatár rendezést a két ingatlan között. Horváth Gábor István földmérő mérnök elkészítette és megküldte a telekhatár rendezéshez szükséges vázrajz tervezetét. Ez alapján a 3178 hrsz-ú közút telkéből és a közszégi gyűjtő területéből a kialakuló 3085/2 hrsz-ú telek területe 262 m<sup>2</sup>-rel gyarapodik.

Ezügyben a következőkkel kapcsolatban szükséges döntenie a Képviselő-testületnek:

- a 3085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának telekhatárrendezési kérelmét a kialakuló 3085/2 és 3178 hrsz-ú földrészletek között elfogadja
- telekhatárrendezés összes felmerülő költségét az Önkormányzat állja
- a telekhatárrendezés során a 3085/2 hrsz-ú ingatlanhoz átadandó területet 2.520.000,- Ft-ért adja át az Önkormányzat a forgalomképes tételt követően
- felkéri az Önkormányzat ügyvédjét, hogy a fentiek alapján az együttműködési megállapodás tervezetét készítse el
- amennyiben a 3085 hrsz-ú ingatlant érintő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést a 3085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és az ingatlan haszonélvezői 2025. november 30. napjáig nem írják alá, akkor a Képviselő-testület e határozatát semmisnek tekinti.

A második döntésben a kisajátítást helyettesítő adásvétellel kapcsolatos. Arról kell döntenie, hogy a Képviselő-testület felhatalmazza Páty Község polgármesterét a következő dokumentumok aláírására:

- Telekalakítással vegyes kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés a Páty zártkert, 3085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

- Kettős záradékkal ellátott kisajátítási vázrajz a Páty zártkert, 3085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását!

Páty, 2025. 11. 13.

Tisztelettel:



**Székely László**  
polgármester

**1. melléklet a 327/2025. számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLAT 1.**

**Tárgy:** A 3085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelméről

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a 3085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának telekhatárrendezési kérelmét a kialakuló 3085/2 és 3178 hrsz-ú földrészletek között elfogadja
- telekhatárrendezés összes felmerülő költségét az Önkormányzat állja
- a telekhatárrendezés során a 3085/2 hrsz-ú ingatlanhoz átadandó területet 2.520.000,- Ft-ért adja át az Önkormányzat a forgalomképessé tételt követően
- felkéri az Önkormányzat ügyvédjét, hogy a fentiek alapján az együttműködési megállapodás tervezetét készítse el
- amennyiben a 3085 hrsz-ú ingatlant érintő kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést a 3085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa és az ingatlan haszonélvezői 2025. november 30. napjáig nem írják alá, akkor a Képviselő-testület e határozatát semmisnek tekinti.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester  
jegyző  
főépítész  
önkormányzat ügyvédje

## **2. melléklet a 327/2025. számú előterjesztéshez**

### **HATÁROZATI JAVASLAT 2.**

#### **Tárgy: A 3085 hrsz-ú ingatlan telekhatárrendezéséről**

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy Páty Község Polgármesterét felhatalmazza a következő dokumentumok aláírására:

- Telekalakítással vegyes kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés a Páty zártkert, 3085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.
- Kettős záradékkal ellátott kisajátítási vázrajz a Páty zártkert, 3085 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester

jegyző

főépítész

önkormányzat ügyvédje

