

Előterjesztés

a "Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakó rendeltetés megadásáról" szóló 210/2024. (VIII.28.) határozat módosításáról

1. előterjesztés száma: 35/2026.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnád Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Dimény Gábor Béla
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 1. melléklet: Határozati javaslat
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:
 - a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.)
 - 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (314/2012. Korm. r.)
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm. rend.)
 - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: -

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A pátyi Mézeshegy területe a beépítésre nem szánt területek között „Kertes mezőgazdasági területen” található, az ingatlanok nagy része Mk-1/A jelű övezetben, míg néhány ingatlan Mk-1 jelű övezetben található. A helyi építési szabályzat sem korábban, sem jelenleg nem engedi meg a lakó rendeltetésű épület kialakítását.

Ennek ellenére évtizedek óta tart a területre történő beköltözés, az ott található gazdasági épületek jelentős részét lakóépületként használják.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete határozatot hozott 157/2024. (V.15.) – „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról” szóló tartalommal.

A döntés hátterében az állt, hogy az önkormányzat – lakossági igényfelmérést követően - segítséget kívánt nyújtani azoknak az ingatlantulajdonosoknak, akik huzamos ideje a Mézeshegy területén laknak és jogszerű állapotot szeretnének megteremteni a téren, hogy az általuk használt épület az ingatlan-nyilvántartásban is, mint lakóépület szerepeljen.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 210/2024. (VIII.28.) számú határozatával módosította a szándék nyilatkozatot. A módosított nyilatkozat az alábbi feltételeket tartalmazta:

„A feltételek a következők:

1. Az érdekelt tulajdonos vállalja a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges telepítési tanulmányterv elkészítésének költségeit az érintett ingatlanra vonatkozóan, miután a feltételeket megismeri.
2. A terület tulajdonosa Településrendezési szerződést köt az Önkormányzattal, amelyben a kérelmező tudomásul veszi, hogy

- a. a terület nem belterület és ennek megfelelően az infrastruktúra kiépítettsége sem felel meg a belterületi ellátottságnak;
 - b. a rendeltetésváltozás megvalósításának további feltétele, hogy a rendeltetésváltozással érintett épület meg kell feleljen az országos, valamint a helyi építési követelményeknek;
3. A terület tulajdonosa a Településrendezési szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a helyi építési szabályzat módosítását lehetővé tevő állami főépítész záró szakmai véleménye beérkezésétől számított 15 napon belül az ingatlan értéknövekedése miatt megfizet az Önkormányzatnak 5.000,- Ft/m² összeget az épület hasznos alapterülete után.
 4. Az ingatlanoknak min. 6 méter széles úton megközelíthetőnek kell lennie.
 5. Az ingatlan tulajdonosa jelen határozat meghozatalának időpontjától számított legalább 5 éve a tárgyi ingatlanon lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik.
 6. Az érintett ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint rendezettnek minősül. ”

Páty Község Önkormányzata megbízásából a KÉSZ Kft. Telepítési tanulmánytervet készített a terület fejlesztéséhez 2018.05.06. keltezéssel. A tanulmány következtetése, hogy a terület fejlesztése csak a tulajdonosok együttműködésével lehetséges jelentős anyagi ráfordítás árán.

2025 júliusában megtörtént tanulmányterv aktualizálása és a szándéknyilatkozatnak megfelelően a lakó rendeltetés biztosításának vizsgálata. Az aktualizált tanulmánytervet a Képviselő-testület 258/2025. (VII.16.) számú határozatával elfogadta és egyúttal döntött arról, hogy az önkormányzat egy felhívást tesz közzé a mézeshegyi ingatlan tulajdonosok számára, melyre válaszul a tulajdonosok 2025. október 31-ig kérelmükben jelezhették a helyi építési szabályzattal összefüggő – telepítési tanulmánytervben felvázolt eljárás szerinti – módosítási szándékukat.

A felhívásra válaszul 9 kérelmező nyújtotta be kérelmét a 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban HÉSZ) módosítás iránt, ugyanakkor a közzétett felhívásnak és a szándéknyilatkozatban meghatározott feltételeknek teljes mértékben egyik kérelmező sem felelt meg.

A kérelmeket megvizsgálva szükségesnek Képviselő-testület szükségesnek látja bizonyos feltételek módosítását és újabb felhívás közzétételét.

A kérelmezők nagy része nem nyújtott be építészeti felmérést az épület jelenlegi állapotáról. Ez elsősorban annak vizsgálata miatt lett volna szükséges, hogy az épület és a teljes ingatlan megfeleljen az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotnak, továbbá a meglévő épület megfeleltethető-e a lakó rendeltetés követelményeinek. Ez a dokumentáció ugyan szükséges, de jelen fázisban nem nélkülözhetetlen. (A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 19/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatályos állapot 46. § (6) b) pontja szerint a rendeltetés-módosításra vonatkozó településképi bejelentési dokumentációnak szintén kötelező melléklete lesz az építészeti-műszaki terv.)

Ezen kívül a kérelmezők jelentős hányadánál – a rendelkezésünkre álló engedélyezési tervek és légifelvételek alapján – a jelenlegi épület állapota eltér a használatbavételi engedéllyel „elfogadott” állapottól, valamint további épület – jellemzően lábakon álló tető, mely a hatályos jogszabályok alapján épületnek minősül - is található az ingatlanon. Ezzel nem teljesül a szándék nyilatkozat alapján elvárt rendezettség. Ugyanakkor a lakó rendeltetés biztosítása érdekében mindenképpen HÉSZ módosítás szükséges, így az ingatlanonként készítendő egyszerűsített telepítési tanulmányterv vizsgálni tudja ezen épületrészek / épületek rendezéséhez szükséges további módosítási igényeket. A HÉSZ módosítás további lehetőségeivel kapcsolatban fontos kiemelni, hogy a 10%-os beépíthetőség az országos előírásoknak megfelelően tovább nem növelhető. Ezt szükségesnek tartjuk az újabb felhívásban is szerepeltetni.

Az említett előírások tekintetében enyhíthetőnek tartjuk a feltételrendszert. A rendezettség tekintetében a korábbi szándéknyilatkozat módosítása szükséges, míg a benyújtandó dokumentáció esetében a korábbi felhívás és kérelem minta szövegének módosítása szükséges.

Kérem az előterjesztés tárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Páty, 2026. január 29.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 35/2026. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy:

A „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakó rendeltetés megadásáról” szóló 210/2024. (VIII.28.) határozat módosításáról

1. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 210/2024. (VIII.28.) számú Képviselő-testületi határozatát az alábbiak szerint módosítja.

A meghatározott feltétel 6. pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

„6. Az érintett épület szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, vagy legalább használatbavételi engedéllyel rendelkezik.”

2. Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékelt Felhívás (1. melléklet) és Kérelem (2. melléklet) tartalmát elfogadja és azokat a határozat elfogadását követő 5 napon belül közzéteszi.

3. Jelen határozat mellékletei a következők:

1. melléklet: Felhívás

2. melléklet: Kérelem

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

FELHÍVÁS

Tisztelt mézeshegyi tulajdonosok!

A Képviselő-testület 2024. évben szándéknyilatkozatot fogalmazott meg, melyben a Mézeshegy területén a meghatározott feltételek együttes teljesülése esetén a lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítási eljárást megkezdését vállalta. A helyi építési szabályzat módosítását előkészítő telepítési tanulmányterv elkészült, melynek a Képviselő-testület által elfogadott végső változatát jelen felhívással egyidejűleg közzétesszük.

Az önkormányzat várja azok jelentkezését, akik megfelelnek a Képviselő-testület által meghatározott alábbi feltételeknek:

- vállalják egy - a már elkészült telepítési tanulmányterv általános fejezeteire alapozó - „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” elkészíttetését a saját ingatlanjukra (ennek pontos költsége a kérelmek beérkezését követően határozható meg);
- tudomásul veszik, hogy
 - o a zártkerti ingatlanuk környezetében az **infrastruktúra ellátás nem felel meg a belterületi ellátottság követelményeinek**, és annak kiépítése az Önkormányzattól nem is követelhető;
 - o a rendeltetésváltozás megvalósításának további feltétele, hogy **a rendeltetésváltozással érintett épület meg kell feleljen az országos, valamint a helyi építési követelményeknek**;
- vállalják **5.000,- Ft/m² hasznos alapterület után számított összeg - később meghatározott határidőig történő - befizetését**;
- az **ingatlanuk legalább 6 méter széles útról megközelíthető**;
- az ingatlan tulajdonosa vagy közeli hozzátartozója (Ptk. 8:1. § (1) bek. 1. pontja szerint „közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyeneságbeli rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbefogadó-, a mostoha- és a nevelőszülő és a testvér”) **legalább 2019. augusztus 28. óta az ingatlanon lakcímmel vagy tartózkodási hellyel rendelkezik**,
- az érintett épület **szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, vagy legalább használatbavételi engedéllyel rendelkezik**.

Felhívjuk a kérelmezők figyelmét, hogy a legfeljebb 10%-os beépíthetőség az országos előírásnak megfelelően tovább nem növelhető!

A helyi építési szabályzat módosítása iránti igényük jelzéséhez a felhívás mellékletei között található kérelem formanyomtatvány használható. A kérelmet a következő módon lehet benyújtani:

- papír alapon kitöltve személyesen az ügyfélszolgálaton vagy postai úton (2071 Páty, Kossuth utca 83.);
- elektronikus úton az e-papír alkalmazás segítségével.

A kérelmeket a szükséges mellékletekkel együtt 2026. március 15-ig lehet benyújtani!

A fenti időszakban az eljárással kapcsolatos kérdéseik esetén a település főépítésze és munkatársai a rendelkezésükre állnak.

2. melléklet a .../2026. (.....) számú határozathoz

KÉRELEM

Mézeshegy területén lévő Mk-1/A övezeti besorolású ingatlanon álló épülettel kapcsolatos igénybejelentés

Alulírott (név) (lakcím), mint a Páty Mézeshegy utca házszám - hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban tárgyi ingatlan) tulajdonosa, nyilatkozom az alábbiakról:

1. a már elkészült telepítési tanulmányterv általános fejezeteire alapozva vállalom egy „Egyszerűsített telepítési tanulmányterv” elkészíttetését a tárgyi ingatlanra vonatkozóan;
 2. tudomásul veszem, hogy
 - a) a különleges külterületi (zártkerti) fekvésben maradó tárgyi ingatlan környezetében az infrastruktúra ellátás nem felel meg a belterületi ellátottság követelményeinek, és annak kiépítése az Önkormányzattól nem is követelhető,
 - b) a rendeltetésváltozás megvalósításának további feltétele, hogy a rendeltetésváltozással érintett épület meg kell feleljen az országos, valamint a helyi építési követelményeknek;
 3. vállalom, hogy a helyi építési szabályzat módosítását lehetővé tevő állami főépítész záró szakmai véleménye beérkezésétől számított 15 napon belül megfizetek az Önkormányzatnak 5.000,- Ft/m² összeget az épület hasznos alapterülete után;
 4. az ingatlanom legalább 6 méter széles útról megközelíthető;
 5. nyilatkozat lakcím létesítéséről vagy tartózkodási helyről:
 - a) én, mint az ingatlan tulajdonosa legalább 2019. augusztus 28-tól a tárgyi ingatlanon lakcímmel / tartózkodási* hellyel rendelkezem;
- VAGY
- b) (név) (lakcím)
közeli hozzátartozóm (házastársam / egyeneságbeli rokonom / örökbefogadott, mostoha-, nevelt gyermekem / örökbefogadó-, mostoha-, nevelőszülőm / testvérem*) legalább 2019. augusztus 28-tól az ingatlanon lakcímmel / tartózkodási hellyel* rendelkezik;
 6. a tárgyi épület szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, vagy legalább használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

Jelen beadvány benyújtásával jelzem szándékomat, hogy igényt tartok a tárgyi ingatlan esetében a lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítására.

Benyújtott melléletek:

1.	az ingatlan hiteles tulajdoni lap másolata	
2.	hiteles földhivatali térképmásolat	
3.	az ingatlan fotódokumentációja (az épületről készített külső és belső fényképek)	
4.	több tulajdonos esetén a társtulajdonosok az igénybejelentést tudomásul vevő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozata	

Kelt.

.....**

kérelmező

* megfelelő rész aláhúzendó

** elektronikus benyújtás esetén az aláírás mellett DÁP digitális aláírással is hitelesítendő a szkennelt dokumentum