Előterjesztés

A Páty zártkert, 3067/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról

1. előterjesztés száma: 268/2026.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnády Zsolt
3. előterjesztés készítésében közreműködő személy neve:
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
   - 1. melléklet: Határozati javaslat - 1
   - 2. melléklet: Határozati javaslat - 2
   - 3. melléklet: Határozati javaslat - 3
   - 4. melléklet: Határozati javaslat - 4
   - 5. melléklet: Telepítési Tanulmányterv
   - 6. melléklet: I/3107-17/2026. iktatószámú főépítészi feljegyzés
   - 7. melléklet: I/3107-24/2026 iktatószámú igazolás
   - 8. melléklet: I/3107-19/2026 iktatószámú vélemény, észrevétel
   - 9. melléklet: I/3107-20/2026 iktatószámú vélemény, észrevétel
   - 10. melléklet: I/3107-21/2026 iktatószámú vélemény, észrevétel
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
   - Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: minősített többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
   - 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (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.rend.)
   - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről (419/2021. Korm.rend.)
   - 381/2017. (X.12.) Kt. határozattal elfogadott a Településszerkezeti Terv (TSZT)
   - 20/2017. (X.12.) Önk. rendelet Páty Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak: Prata Róbert, Fülöp Anita, Verebély-Papp Tibor Zoltán, Monoriné Hubert Emőke, Szabó Andrea Jolán, Nagy Ernőné

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A 313/2025. (X.22) képviselő-testületi határozat, majd az azt módosító 129/2026. (IV.22.) képviselő-testületi határozat alapján a Prata Róbert, mint megbízó elkészíttette a Páty - Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 helyrajzi számú ingatlan kapcsán a telepítési tanulmánytervet.

A telepítési tanulmányterv (a továbbiakban: Tanulmányterv) tervezője Verebély-Papp Tibor Zoltán okl. településmérnök - TT 01-6669, felelős településrendezési tervező, dátuma 2026. október hó, terjedelme: 60 oldal.

A Tanulmányterv javaslatot tesz a 3067/1 hrsz-ú ingatlanon építési hely kijelölésére, valamint megoldást kínál az ingatlan megközelítésével kapcsolatban is.

Az elkészült Tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, részletezettsége és tartalma megfelel az előírt követelményeknek.

A megküldött Tanulmánytervnek megtörtént a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetése.

A partnerségi véleményeztetés az I/3107-18/2026. iktatószámú hirdetmény és a Tanulmányterv közzétételével 2026. október 19. napján kezdődött meg. A partnerségi véleményezés határideje 2026. november 3. napja volt.

A véleményezés során partnernek tekintendők a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16. § 104. pontja szerint a helyi lakosság, az érdekképviseleti szervezetek, a civilszervezetek, a gazdálkodó szervezetek, valamint a vallási közösségek.

A megadott határidőn belül a partnerek részéről három észrevétel, vélemény érkezett.

- I/3107-19/2026 iktatószámú észrevétel, vélemény - Nagy Ernőnétől, a [redacted] hrsz-ú telek tulajdonosától

- I/3107-20/2026 iktatószámú észrevétel, vélemény - Szabó Andrea Jolántól a [redacted] hrsz-ú telek tulajdonosától

- I/3107-21/2026 iktatószámú észrevétel, vélemény - Monoriné Hubert Emőkétől a [redacted] hrsz-ú telek tulajdonosától

Az észrevételeket, véleményeket a tervezőnek is megküldtük. Az általa küldött szakmai válaszok alapján lettek a részletes válaszok az előterjesztésbe beillesztve az alábbiak szerint.

Nagy Ernőné, a [redacted] hrsz-ú telek tulajdonosának 2026.11.02. napján kelt I/3107-19/2026 iktatószámú észrevétele, véleménye	*A tervezővel együtt kialakított szakmai válasz az észrevételre, véleményre*
Tisztelt hivatal! A Rózsa utcát érintő út szélesítéssel az alábbiakat szeretném elmondani. Számomra az elképzelés ilyen formában elfogathatatlan. A meglevő kerítés kiszedése és új kialakítása nagyon komoly anyagi terhet jelentene és az eddigi életminőségemben is maradandó változáshoz, mely előnytelen. A kerítés melletti sövény fogja fel az út porát és védelmet is ad. Az út új nyomvonala miatt jelenleg is termő gyümölcsfát kellene kivágatnom. A domborzati viszonyok miatt (mivel az út magasabban van, mint a telek szintje) támfalat is kellene építeni az új kerítésnél az út szintjéig. Az új kerítés vonala érintené az emésztőnket is. Tájékoztatásul szeretném elmondani, hogy a 3067/1 telek melletti 3057/2 telek nagy részét több éve eladtuk Prata Róbertnek, hogy az akkor már elkezdett épület átalakítást ne kelljen visszabontania, mert nagyobb lett a területe. A földmérő is tájékoztatta, hogy a 3067/2 területnek indítsa el a művelés alóli kivonását, a telken található épületet bontsa el, a két telket vonassa össze. Ennek tudatában voltam eddig, számomra most derült ki, hogy ez nem történt meg. A tanulmányban nem látszik, de a 3067/2 számú teleknek jelenleg nincs bejárata, mert a hozzá tartozó szorgalmi utat, megtartottam, nem került eladásra. Szeretném, ha	Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a Rózsa utca rendezése nem egy telektulajdonos érdekei miatt történik, még akkor sem, ha az a 3067/1 hrsz. telek ügyében került napirendre. A tervezett szabályozásban javasolt jövőbeni útszélesítés az út mentén található összes telek biztonságos és élhető használatát szolgálja, s ebben a tekintetben is közérdek. Ráadásul többek között a szabályozással biztosítható, hogy a későbbiekben a telkek használata és esetleges beépítése esetén se épülhessen el a jövőbeni 6 méter széles út területe. Az Önkormányzat tehát a Rózsa utcára a HÉSZ-ben megállapított egyedi szabályozással összefüggésben közérdekű településrendezési céllal jelöli ki a jövőbeni út helyét. Ezzel együtt a jelenlegi használat (beépítés, kerítés, növényzet) és telekhatár a szabályozási vonal végrehajtásáig megtarthatók. A gyakorlatban a szabályozási vonal végrehajtásával a telek tulajdonosának akkor van dolga, ha építési igénye merül fel, ilyenkor ugyanis a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA) 44.§-a alapján a telek a szabályozási vonal és a telekalakítás

valamilyen más megoldást lehetne kialakítani, nem a beépíthetőség 10"/" -ra emelését. Prata Róbert annak tudatában vásárolta az ingatlant, hogy ez zártkert és 3"/" beépíthető. Nem járulok hozzá az út szélesítéséhez. Köszönöm, hogy figyelembe veszik a véleményemet, kérésemet, tisztelettel: Alulírott Nagy Ernőné Páty, [redacted] Rózsa u Kökény sarkán levő 3059/2 tulajdonos szintén nem fogadja el ezt a tervezetet. Nemrég özvegyült meg, jelenleg még nem került a nevére a telek, így nem tud mint tulajdonos észrevételt tenni.	végrehajtásáig nem beépíthető. Azonban, ha a telek esetében nem áll fenn építési igény, akkor a tervezett szabályozást az Önkormányzat jelenleg nem hajtja végre, de a későbbi rendezés érdekében a Szabályozási tervben szerepelteti. Ezt figyelembe véve a szabályozás módosítása nem ró azonnali anyagi terheket egyetlen tulajdonosra sem, s főként nem akkor, ha a jelenlegi használat és beépítés megtartása tervezett.). Az észrevételben megnevezésre kerül a „3057/2" hrsz telek is, ez vélhetően elírás, a véleményező a 3067/2 hrsz telekre gondolhatott. Ez a telek, ahogy a véleményező is írja az érintett 3067/1 hrsz telekkel azonos tulajdonban van, melyet a földhivatali adatok is megerősítenek. A 3067/1 hrsz telek ügyének rendezésének azonban 3067/2 hrsz. telek nem része, a két telek összevonása ugyanis azon túl, hogy nem tervezett semmilyen formában nem oldaná meg a fennálló problémát. Az Mk-1/A övezetben a HÉSZ az építés lehetőségét alapvetően az 58.§ (1a) bekezdése szabályozza. Ez alapján a 6 méteres útszélesség mellett a beépíthetőség 10%, ennek hiányában pedig a beépítés mértéke nem 3%, hanem a telken csak egy 4 m^2-es épület helyezhető el. A 3067/1 hrsz. telek előtti telekszakasz kiszélesedik és több is mint 6 méter széles, a telek beépítettsége a kialakított állapotban is csak 8,3%. A Rózsa utcában azonban vannak olyan utcaszakaszok, ahol ez a 6 méteres szélesség nincs meg, s így vannak olyan elzárt szakaszok, amelyek nem csatlakoznak folyamatosan a 6 méter széles részekhez. Egyebek mellett ilyen telek a 3067/3 hrsz., ahol a közterületi szélesség nincs meg 6 méter, a beépítés mértéke a földhivatali nyilvántartás alapján pedig 11,4%. De ide sorolódik a 3059/2 hrsz. telek is, ahol a földhivatali adatok szerint a beépítés mértéke 10,2%, de a légifotó alapján kb. 14,6%, a geodéziai felmérés alapján pedig a kerítése a Rózsa utca 3066 hrsz. közterületi telkének területére épült ki, közterületet kerítve a magántelekhez. A tervezett szabályozás tehát hosszabb távon, illetve újabb építési igények felmerülése esetén ezeket az eltéréseket is hivatott rendezni. A meglévő kerítésvonalakat és a tervezett szabályozást rajzilag a SZM-03 rajzi melléklet mutatja be. **Elfogadásra nem javasolt észrevétel (fenti indoklás alapján)** **<u>A fent leírtak alapján nem javasolt további módosítás a Telepítési tanulmánytervben az elfogadáshoz.</u>** Az észrevétel természetesen bekerül a partnerségi egyeztetés dokumentumai közé.

Szabó Andrea Jolán, a [redacted] telek tulajdonosának 2026.11.02. napján kelt I/3107-20/2026 iktatószámú észrevétele, véleménye	*A tervezővel együtt kialakított szakmai válaszok az észrevételre, véleményre*
Tisztelt Polgármester úr, Tisztelt Hivatal! A Rózsa utcai útszélesítéssel kapcsolatban írok. A meglévő kerítés áthelyezével kapcsolatos bontás és új kerítés kialakítása számomra óriási anyagi terhet jelent.	Az észrevétel alapján nem egyértelmű melyik telek tulajdonosa írta a véleményt, ugyanis 3 db telek is van, amely a vélhetően korábbi 3068 hrsz. telekből alakult ki.

Az új út nyomvonala miatt gyümölcsfákat, bokrokat, egyéb nagyméretű fákat kellene kivágni. Az új út miatt a vízóra aknát, és a gázcsonkot is át kellene helyezni. Elmondanám, hogy a domborzati viszonyok miatt a telek felső részénél megerősített Kerítés alapot kell építeni. Kellemetlenül érint, hogy más szabálytalan építkezése miatt anyagi gondjaim legyenek, szeretném ha valami más megoldást lehetne találni. Fentiek miatt nem járulok hozzá a Rózsa út kiszélesítéséhez. Kérem vegyék figyelembe a véleményemet, és indoklásomat. Szabó Andrea Jolán Páty [redacted]	A tulajdoni adatok alapján azonban vélhetően a levél a 3068/1 hrsz. telek tulajdonosától érkezett. A 3068/1 hrsz. telken a ma kialakult állapot alapján egy kb. 30 m^2-es épület áll (földhivatali alaptérkép alapján 17 m^2), a tervezett szabályozási vonal kb. legfeljebb 1,3 méteres sávot érint a Rózsa utca mentén, de a meglévő épületet nem. A geodéziai bemérés alapján a kialakított kerítés sem egészen a meglévő telekhatáron halad, a tervezett szabályozási vonal a kerítés vonalától kb. 0,7 méterrel van kijelölve, a nyugati oldalon egy szakaszon, pedig a kialakított kerítés vonalát követi. Fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a Rózsa utca rendezése nem egy telektulajdonos érdekei miatt történik, még akkor sem, ha az a 3067/1 hrsz. telek ügyében került napirendre. A tervezett szabályozásban javasolt jövőbeni útszélesítés az út mentén található összes telek biztonságos és élhető használatát szolgálja, s ebben a tekintetben is közérdek. Ráadásul többek között a szabályozással biztosítható, hogy a későbbiekben a telkek használata és esetleges beépítése esetén se épülhessen el a jövőbeni 6 méter széles út területe. Az Önkormányzat tehát a Rózsa utcára a HÉSZ-ben megállapított egyedi szabályozással összefüggésben közérdekű településrendezési céllal jelöli ki a jövőbeni út helyét. Ezzel együtt a jelenlegi használat és telekhatár a szabályozási vonal végrehajtásáig megtarthatók. A gyakorlatban a szabályozási vonal végrehajtásával a telek tulajdonosának akkor van dolga, ha építési igénye merül fel, ilyenkor ugyanis a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA) 44.§-a alapján a telek a szabályozási vonal és a telekalakítás végrehajtásáig nem beépíthető. Azonban, ha a telek esetében nem áll fenn építési igény, akkor a tervezett szabályozást az Önkormányzat önkényesen nem hajtja végre, de a későbbi rendezés érdekében a Szabályozási tervben szerepelteti. Ezt figyelembe véve a szabályozás módosítása nem ró azonnali anyagi terheket egyetlen tulajdonosra sem, s főként nem akkor, ha a jelenlegi használat és beépítés megtartása tervezett.). **Elfogadásra nem javasolt észrevétel (fenti indoklás alapján)** **<u>A fent leírtak alapján nem javasolt további módosítás a Telepítési tanulmánytervben az elfogadáshoz.</u>** Az észrevétel természetesen bekerül a partnerségi egyeztetés dokumentumai közé

Monoriné Hubert Emőke, a 3065/1 hrsz-ú telek tulajdonosának 2026.11.02. napján kelt I/3107-21/2026 iktatószámú észrevétele, véleménye	*A tervezővel együtt kialakított szakmai válaszok az észrevételre, véleményre*
Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Főépítész! Alulírott, Monoriné Hubert Emőke 2071 Páty [redacted]	

Mint a közvetlenül szomszédos Páty, zártkert 3065/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, a közzétett partnerségi egyeztetésre reagálva az alábbi hivatalos észrevételt és tiltakozást terjesztem elő a 3067/1 hrsz. ingatlan telepítési tanulmányterve kapcsán:	
A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott fejlesztési szándékot és szabályozási irányokat a jelenlegi formájában határozottan NEM TÁMOGATOM, azokkal szemben TILTKOZOM. Tiltakozásom és nem támogató álláspontom indokai:	A véleményíró általánosan fogalmazza meg a Telepítési tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatosan, hogy nem támogatja azokat, valamint tiltakozik. Ennek indokait alább részletezi, melyekre az alábbiakban válaszokunk.
1. A magántulajdon védelme és a teleklejegyzés elutasítása: Értesülésem szerint a 3067/1 hrsz. alatti ingatlan fejlesztése és a hozzá kapcsolódó út kialakítása érdekében a tervezet az én kizárólagos tulajdonomban álló 3065/1 helyrajzi számú telekből egy 3 méter széles sáv lejegyzését/átadását irányozza elő út szélesítése céljából. Kijelentem, hogy ehhez NEM JÁRULOK HOZZÁ. Tulajdonosként határozottan elutasítom, hogy egy másik magánszemély beruházása vagy fennmaradási/továbbépítési szándéka miatt az én ingatlanom területe csökkenjen, és abból bármekkora részt útszélesítésre kelljen leadnom. A magántulajdon védelme alkotmányos alapjog.	Ebben a tekintetben fontos tisztázni, hogy a Rózsa utca tervezett szabályozása nem csupán a 3067/1 hrsz. telek miatt történik, hanem a teljes utca hosszabb távú rendezése miatt. Az útszélesítés az út mentén található összes telek biztonságos és élhető használatát szolgálja, s ebben a tekintetben is közérdeket szolgál. Ráadásul többek között a szabályozással biztosítható, hogy a későbbiekben a telkek használata és esetleges beépítése esetén se épülhessen el a jövőbeni 6 méter széles út területe. Az Önkormányzat tehát közérdekű településrendezési céllal jelöli ki a jövőbeni út helyét. Az Alaptörvény alapvetően védi a tulajdonhoz való jogot, de azt is rögzíti, hogy a tulajdon társadalmi felelősséggel is jár, s ennek megfelelően lehetővé teszi annak törvényes, közérdekű korlátozását. Ezzel együtt a magyar építési- és ingatlanjog alapján egy telekrész közút vagy más közlekedési célú terület számára történő kijelölése szabályozási vonallal önmagában nem sérti a magántulajdonhoz való jogot, mert a szabályozási vonal megállapítása és a tulajdonjog tényleges elvonása két külön jogi cselekmény. Ennek jogszabályi alapját a 2023. évi C. törvény 88. §-a teremti meg, amely külön szabályozza a szabályozási vonal alapján történő telekalakítást, valamint a közút céljára szolgáló területrész településrendezési jogállását és szabályait. A szabályozási vonallal való kijelölés ráadásul önmagában nem veszi el az ingatlantulajdonosok tulajdonjogát, a tulajdonjog tényleges megszerzéséhez külön kisajátítási jogi eljárás szükséges, az arra vonatkozó megváltási és egyéb szabályok betartása mellett. A szabályozási vonal tehát nem tulajdonátruházási eszköz, hanem településrendezési eszköz, melynek alkalmazására jelen esetben is közérdekből kerül sor. A tervezett szabályozás a tulajdonon felül a jelenlegi használatot sem korlátozza, viszont hosszabb távon biztosítja a feltételeit annak, ha esetleg a Rózsa utca menti telkeken a településrendezési tervben megengedett szabályoknak megfelelően jelentősebb átalakulás történne. Ráadásul a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA) 44.§ (5) bekezdése alapján, ha külön településrendezési szerződés rögzíti, akkor a szabályozással érintett telekrészre is érvényesíthetők a szabályozási

	határértékek. Ennek megfelelően a telek értéke a beépíthetőség szempontjából sem feltétlen csökken, ha a tulajdonos ebben megállapodik az Önkormányzattal. A tervezett szabályozás során az arányosság elvét figyelembe véve a Rózsa utca szélesítését az északi és déli telkek területéből is tervezett biztosítani. A 3065/1 hrsz. telek esetében a tervezett szabályozás 1,5 méteres sávot érint a Rózsa utca 3066 hrsz. telke mentén. A geodéziai felmérés során bemért kerítésvonalak alapján ennek a sávnak a keleti felét (és a hátrahúzott kocsibehajtót) már ma is a közterülethez kerítették, mint ahogy a Szegfű utca sarkát is. A tervezett szabályozási vonalak ezt a kerítésvonalat követik a telek ma még kikerítetlen felén is. A meglévő kerítésvonalakat és a tervezett szabályozást rajzilag a SZM-03 rajzi melléklet mutatja be. **Elfogadásra nem javasolt észrevétel (fenti indoklás alapján)**
2. A túlépítés és a szomszédos jogok sérelme: A szomszédos telken tervezett építmény volumene és beépítési mértéke nem illeszkedik a zártkerti környezetbe. A beruházás a jelenlegi formájában sértené a 3065/1 hrsz. alatti ingatlanom zavartalan használatát, intimitását.	A 3067/1 hrsz. telken (ahogy azt a Telepítési tanulmányterv is bemutatja) korábban is állt már épület, annak felújítása és bővítése történt meg. A ma meglévő kialakult állapot volumene, léptéke megfelel az egykori zártkerti, ma beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területektől az országos jogszabályokban és a HÉSZ-ben elvárt beépítési határértékeknek, mely a Rózsa utcában és a Telepítési tanulmánytervben vizsgált több telek beépítéséről nem mondható el. A ma meglévő (és korábban is itt álló) épület az utcavonaltól lényegesen hátra húzva a 3067/1 hrsz. telek dél-keleti sarkában áll. A tervezett szabályozás ennek a helyét építési hellyel is meg kívánja erősíteni, ráadásul úgy, hogy a beépítési mérték tartása mellett sem lehessen további lényegi bővítést tenni az épületen. Fontos megjegyezni, hogy sem a korábbi, sem a mostani, de a szabályozásnak köszönhetően sem bármilyen jövőbeni beépítés sem került elhelyezésre a 3065/1 hrsz. telekhez. Ennek megfelelően nem sérti sem a használatát, sem az intimitását. **Elfogadásra nem javasolt észrevétel (fenti indoklás alapján)**
3. Környezeti és infrastrukturális aggályok: A fejlesztés nem hozhat olyan helyzetet, amely az út szélesítésének kényszerét a szomszédos tulajdonosok kárára oldja meg. Emellett a megnövekedett beépítéssel járó csapadékvíz-elvezetést és szennyvízkezelést a beruházónak a saját telkén belül, a szomszédos ingatlanok veszélyeztetése nélkül kell megoldania.	Ahogy korábban is írtuk, a Rózsa utca rendezése nem egy telektulajdonos érdekei miatt (a többi telektulajdonos kárára) történik, még akkor sem, ha az a 3067/1 hrsz. telek ügyében került napirendre. A szabályozási vonal kijelölése mellett a HÉSZ javasolt módosítása ráadásul a Rózsa utca esetére egyedi szabályokat fogalmaz meg, melyek minden ingatlan tulajdonos érdekét figyelembe veszi, azokét is, akik szeretnének a HÉSZ egyéb szabályainak megfelelően építeni a telkükön (vagy már korábban is építettek), és azokét is akik jelenleg nem, közvetve sem adva esélyt egymás építési jogainak befolyásolására. A szabályozási vonal kijelölése ráadásul a Rózsa utca hosszabb távú rendezését hivatott szolgálni, a jelenlegi és a jövőbeni

	tulajdonosok személyétől függetlenül, így esetleges tulajdonváltások és az építési szándékok változása esetén is biztosítható a terület szabályozott rendezése. A 3067/1 hrsz. telken a beépítés mértékének növekedése a korábban meglévő állapothoz képest nem jelentős, s megfelel az egykori zártkerti, ma beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területektől az országos jogszabályokban és a HÉSZ-ben elvárt beépítési határértékeknek. Ezzel együtt természetesen pl. a csapadékvíz-elvezetést (csapadékvíz helybentartást) és a szennyvízkezelést a vonatkozó jogszabályokban megfogalmazottak betartásával kell megoldania minden ingatlantulajdonosnak. **Elfogadásra nem javasolt észrevétel (fenti indoklás alapján)**
Mindezek alapján kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a telepítési tanulmánytervet ebben a formában NE fogadja el, és a szabályozást úgy módosítsa, hogy az ne sérthesse a [redacted] hrsz. alatti ingatlanom határait és területét. Kérem tiltakozásom érdemi vizsgálatát és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvébe történő beemelését. Kelt: Páty, 2026 .11.03. Tisztelettel: Monoriné Hubert Emőke	**<u>A fent leírtak alapján nem javasolt további módosítás a Telepítési tanulmánytervben az elfogadáshoz.</u>** Az észrevétel természetesen bekerül a partnerségi egyeztetés dokumentumai közé.

Első lépésben a beérkezett véleményekkel, észrevételekkel kapcsolatban kell döntenie képviselő testületnek. Vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolni szükséges.

Ezt követően kerülhet sor a Tanulmányterv elfogadására. A Tanulmánytervet a Képviselő-testület a benyújtott formában, vagy kiegészítésekkel, eltérésekkel fogadhatja el. Az elfogadott Tanulmányterv alapját képezi a 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosával megkötendő településrendezési szerződésnek, annak melléklete lesz, valamint a területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításának is. Mind a településrendezési szerződés tervezetének elfogadásáról, mind a településrendezési eszközök módosításának megkezdéséről külön dönt majd a képviselő testület.

Kérem tisztelt Képviselő-testület döntését a mellékelt határozati javaslatokról.

Páty, 2026. november 12.

Tisztelettel:

Székely László
polgármester

1. melléklet a 268/2026. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT - 1

Tárgy: Nagy Ernőné I/3107-19/2026 iktatószámú véleményének, észrevételének elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete a részletes szakmai válaszok figyelembevételével úgy dönt, hogy a Páty Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán készített telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során a Páty, [redacted] hrsz-ú ingatlan tulajdonosától, Nagy Ernőnétől beérkezett I/3107-19/2026 iktatószámú véleményt, észrevételt nem fogadja el.

A döntés indokai a következők:

Az észrevételben, véleményben konkrét módosító javaslat, észrevétel nem szerepel.

Az észrevétel, javaslat nem jogszabályokon alapul.

Az Önkormányzatnak bizonyos esetekben a közérdeket kell képviselnie, támogatnia az egyéni érdekkel szemben

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
településí főépítész

2. melléklet a 268/2026. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT - 2

Tárgy: Szabó Andrea Jolán I/3107-20/2026 iktatószámú véleményének, észrevételének elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete a részletes szakmai válaszok figyelembevételével úgy dönt, hogy a Páty Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán készített telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során a Páty, [redacted] hrsz-ú ingatlan tulajdonosától, Szabó Andrea Jolántól beérkezett I/3107-20/2026 iktatószámú véleményt, észrevételt nem fogadja el.

A döntés indokai a következők:

Az észrevételben, véleményben konkrét módosító javaslat, észrevétel nem szerepel.

Az észrevétel, javaslat nem jogszabályokon alapul.

Az Önkormányzatnak bizonyos esetekben a közérdeket kell képviselnie, támogatnia az egyéni érdekkel szemben

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
településí főépítész

3. melléklet a 268/2026. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT - 3

Tárgy: Monoriné Hubert Emőke I/3107-21/2026 iktatószámú véleményének, észrevételének elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete a részletes szakmai válaszok figyelembevételével úgy dönt, hogy a Páty Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán készített telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során a Páty, [redacted] hrsz-ú ingatlan tulajdonosától, Monoriné Hubert Emőkétől beérkezett I/3107-21/2026 iktatószámú véleményt, észrevételt nem fogadja el.

A döntés indokai a következők:

Az észrevételben, véleményben konkrét módosító javaslat, észrevétel nem szerepel.

Az észrevétel, javaslat nem jogszabályokon alapul.

Az Önkormányzatnak bizonyos esetekben a közérdeket kell képviselnie, támogatnia az egyéni érdekkel szemben

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
településí főépítész

4. melléklet a 268/2026. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT - 4

Tárgy: A Páty - Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 helyrajzi számú ingatlan kapcsán készített telepítési tanulmányterv elfogadásáról

Páty Község Önkormányzata Képviselő testülete úgy dönt, hogy a Páty - Mézeshegy településrész - zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan kapcsán készített telepítési tanulmánytervet (Megbízó: Prata Róbert, Településtervező: Verebély-Papp Tibor Zoltán okl. településmérnök TT 01-6669, dátum: 2026. október hónap, terjedelem: 60 oldal) elfogadja.

A telepítési tanulmányterv jelen határozat 1. melléklete.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester
településí főépítész

PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/3107-17/2026
Tárgy: Telepítési Tanulmányterv a Páty - Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 helyrajzi számú ingatlan kapcsán - főépítészi véleményezés

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Képviselők!

A Verebély-Papp Tibor Zoltán okl. településmérnök (TT 01-6669), felelős településrendezési tervező Prata Róbert megbízása alapján elkészítette a „Telepítési Tanulmányterv – Páty - Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 helyrajzi számú ingatlan" című dokumentációt (dátum: 2026. október).

A dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Korm. r.) 56/A. § (2) bekezdése alapján a következő nyilatkozatot teszem:

> A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

A telepítési tanulmányterv 419. Korm. r. 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetése megkezdhető.

Páty, 2026. október 19.

Tusnády Zsolt
települési főépítész

2071 Páty, Kossuth u. 83., www.paty.hu
foepitesz@paty.hu, telefon: 23/555-531

PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/3107-17/2026
Tárgy: Telepítési Tanulmányterv a Páty - Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 helyrajzi számú ingatlan kapcsán - főépítészi véleményezés

PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE RÉSZÉRE

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt Képviselők!

A Verebély-Papp Tibor Zoltán okl. településmérnök (TT 01-6669), felelős településrendezési tervező Prata Róbert megbízása alapján elkészítette a „Telepítési Tanulmányterv – Páty - Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 helyrajzi számú ingatlan" című dokumentációt (dátum: 2026. október).

A dokumentációval kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Korm. r.) 56/A. § (2) bekezdése alapján a következő nyilatkozatot teszem:

> A telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival.

A telepítési tanulmányterv 419. Korm. r. 56/A. § (3) bekezdése szerinti partnerségi véleményeztetése megkezdhető.

Páty, 2026. október 19.

Tusnády Zsolt
települési főépítész

2071 Páty, Kossuth u. 83., www.paty.hu
foepitesz@paty.hu, telefon: 23/555-531

I/3107-24/2026

Igazolás

„Településrendezési Tanulmányterv-Páty-Mézeshegy településrész zártkert 3067/1 hrsz. ingatlan" című dokumentációnak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Korm. r.) 56/A. § (3) bekezdés szerinti partnerségi véleményeztetésre vonatkozóan a

2026. 10. 19-én kifüggesztett hirdetményre partnerségi véleményezés az

Email címre: ugyfelszolgalat@paty.hu a

Hivatali kapura KRID: 159732394 2026. 11. 03. 23:59 percig, továbbá a

Postacímre: Páty Község Polgármesteri Hivatal 2071 Páty, Kossuth u. 83. az igazolás kiadásának a napjáig

Három véleménynyilvánítás érkezett:

Nagy Ernőné ([redacted] személyesen

Szabó Andrea Jolán [redacted] lakostól e-mailen,

Monoriné Hubert Emőke [redacted] lakostól e-mailen

Páty, 2026. 11. 11.

Csóka Gabriella Kovács Júlia

PÁTYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8.

Kovács Júlia

Feladó: Andrea Jolán Szabó [redacted]
Küldve: hétfő 2026. november 2 22:05
Címzett: Ügyfélszolgálat
Tárgy: Fwd: Mézeshegy zártkert 3067/1Partnerségi Véleményeztetés

Ez az e-mail egy szokatlan levelezőtől érkezett. Győződjön meg róla, hogy megbízik a feladóban.

Ügyintézésre kijelölt szervezeti egység:
Ügyintéző: TÉS (Zöld)
Iktatószám: I/3102-20/2026

Tisztelt Polgármester úr, Tisztelt Hivatal!

A Rózsa utcai útszélesítéssel kapcsolatban írok. A meglévő kerítés áthelyezével kapcsolatos bontás és új kerítés kialakítása számomra óriási anyagi terhet jelent.
Az új út nyomvonala miatt gyümölcsfákat, bokrokat, egyéb nagyméretű fákat kellene kivágni. Az új út miatt a vízóra aknát, és a gázcsonkot is át kellene helyezni.
Elmondanám, hogy a domborzati viszonyok miatt a telek felső részénél megerősített Kerítés alapot kell építeni.
Kellemetlenül érint, hogy más szabálytalan építkezése miatt anyagi gondjaim legyenek, szeretném ha valami más megoldást lehetne találni.
Fentiek miatt nem járulok hozzá a Rózsa út kiszélesítéséhez.
Kérem vegyék figyelembe a véleményemet, és indoklásomat.

Szabó Andrea Jolán
Páty 3068

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Zsuzsanna Nagy** [redacted]
Date: 2026. nov. 2., Hét 16:16
Subject: Fwd: Mézeshegy zártkert 3067/1Partnerségi Véleményeztetés
To: [redacted]

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Zsuzsanna Nagy** [redacted]
Date: 2026. nov. 2., H 16:14
Subject: Fwd: Mézeshegy zártkert 3067/1Partnerségi Véleményeztetés
To: [redacted]

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Zsuzsanna Nagy** [redacted]
Date: 2026. nov. 2., H 16:00
Subject: Fwd: Mézeshegy zártkert 3067/1Partnerségi Véleményeztetés
To: [redacted]

---------- Forwarded message ---------
Feladó: **Zsuzsanna Nagy** [redacted]
Date: 2026. nov. 2., H 15:55
Subject: Mézeshegy zártkert 3067/1Partnerségi Véleményeztetés
To: <ugyfelszolgalat@paty.hu>

Kovács Júlia

Feladó: Emőke Monori [redacted]
Küldve: kedd 2026. november 3 21:19
Címzett: Ügyfélszolgálat
Tárgy: Tiltakozás a Páty-Mézeshegy zártkert, 3067/1 helyrajzi számú ingatlan telepítési tanulmánytervéhez.

Páty Polgármesteri Hivatal
2071 Páty, Kossuth u. 83.
Érkezett: 2026 NOV 04 10616
Ügyintézésre kijelölt szervezeti egység:
Ügyintéző: TZs
Iktatószám: I/31074-21/2026

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Főépítész!

Alulírott, Monoriné Hubert Emőke [redacted]

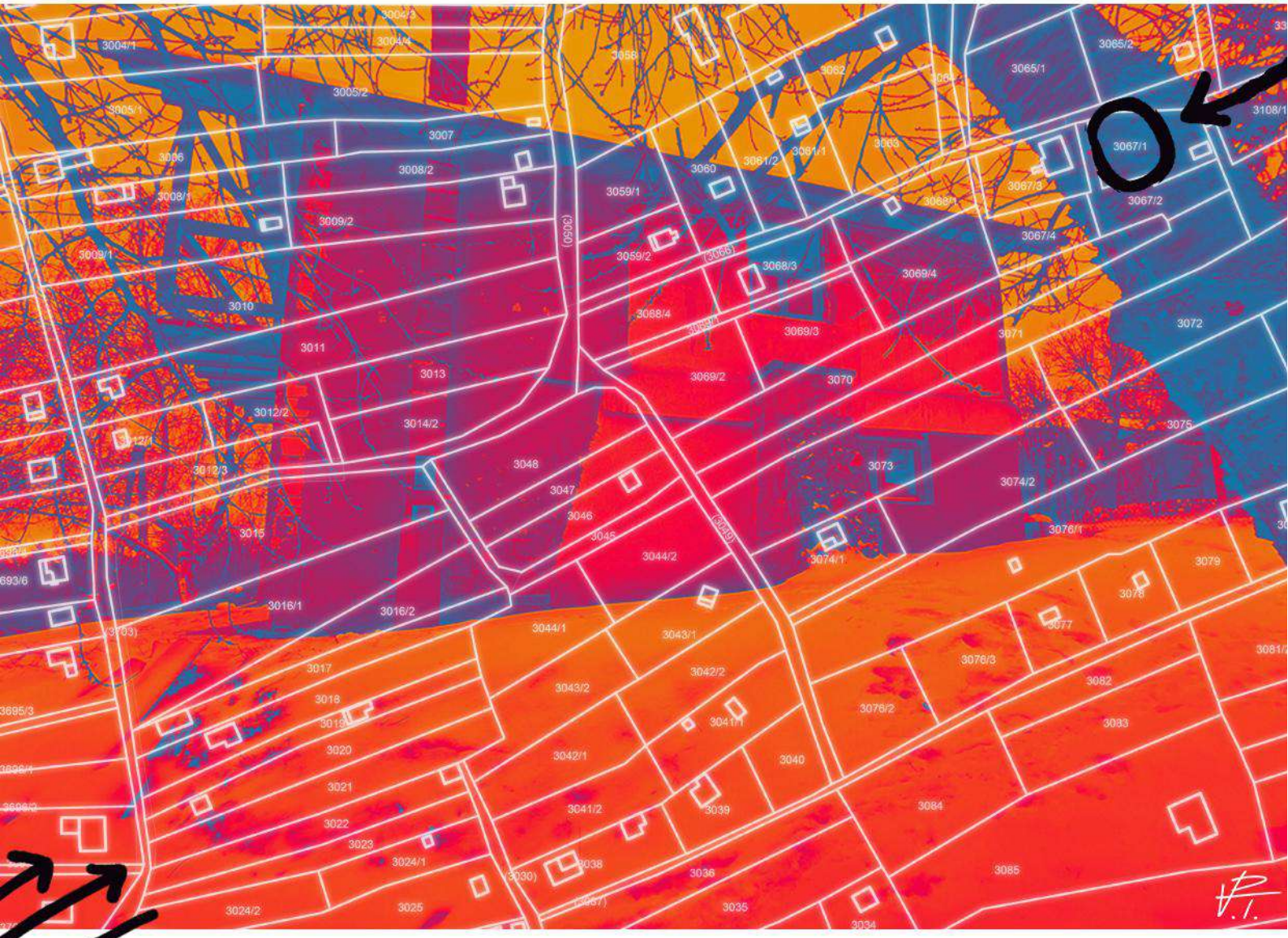
Mint a közvetlenül szomszédos Páty, zártkert 3065/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, a közzétett partnerségi egyeztetésre reagálva az alábbi hivatalos észrevételt és tiltakozást terjesztem elő a 3067/1 hrsz. ingatlan telepítési tanulmányterve kapcsán:
A telepítési tanulmánytervben megfogalmazott fejlesztési szándékot és szabályozási irányokat a jelenlegi formájában határozottan NEM TÁMOGATOM, azokkal szemben TILTKOZOM.
Tiltakozásom és nem támogató álláspontom indokai:
1. A magántulajdon védelme és a teleklejegyzés elutasítása:
Értesülésem szerint a 3067/1 hrsz. alatti ingatlan fejlesztése és a hozzá kapcsolódó út kialakítása érdekében a tervezet az én kizárólagos tulajdonomban álló 3065/1 helyrajzi számú telekből egy 3 méter széles sáv lejegyzését/átadását irányozza elő út szélesítése céljából. Kijelentem, hogy ehhez NEM JÁRULOK HOZZÁ.
Tulajdonosként határozottan elutasítom, hogy egy másik magánszemély beruházása vagy fennmaradási/továbbépítési szándéka miatt az én ingatlanom területe csökkenjen, és abból bármekkora részt útszélesítésre kelljen leadnom. A magántulajdon védelme alkotmányos alapjog.
2. A túlépítés és a szomszédos jogok sérelme:
A szomszédos telken tervezett építmény volumene és beépítési mértéke nem illeszkedik a zártkerti környezetbe. A beruházás a jelenlegi formájában sértené a 3065/1 hrsz. alatti ingatlanom zavartalan használatát, intimitását.
3. Környezeti és infrastrukturális aggályok:
A fejlesztés nem hozhat olyan helyzetet, amely az út szélesítésének kényszerét a szomszédos tulajdonosok kárára oldja meg. Emellett a megnövekedett beépítéssel járó csapadékvíz-elvezetést és szennyvízkezelést a beruházónak a saját telkén belül, a szomszédos ingatlanok veszélyeztetése nélkül kell megoldania.
Mindezek alapján kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a telepítési tanulmánytervet ebben a formában NE fogadja el, és a szabályozást úgy módosítsa, hogy az ne sérthesse a 3065/1 hrsz. alatti ingatlanom határait és területét. Kérem tiltakozásom érdemi vizsgálatát és a partnerségi egyeztetés jegyzőkönyvébe történő beemelését.

Kelt: Páty, 2026.11.03.

Tisztelettel:
Monoriné Hubert Emőke

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN



2026.
OKTÓBER

MEGBÍZÓ

Prata Róbert

1118 Budapest, Brassói út 169-179 B.ép. fsz. 1a

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

Verebély-Papp Tibor Zoltán
felelős településrendezési tervező
egyéni vállalkozó
1012 Budapest, Attila út 115. V./6.
+36-20-9105539
verebely.papp.tibor@gmail.com

(TT 01-6669)

TARTALOMJEGYZÉK

1.1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 5
AZ ÉRINTETT TELEK TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE 5
A TERVKÉSZÍTÉS OKAI ÉS CÉLJA 6
1.2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA 9
1.2.1. A HATÁSTERÜLET MEGÁLLAPÍTÁSA 9
1.2.2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK FÖLDHIVATALI NYILVÁNTARTÁS- ÉS A KIALAKULT ÁLLAPOT SZERINTI BEMUTATÁSA 10
1.2.3. A JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA 12
1.3. BEÉPÍTÉSI TERV 13
1.3.1. A FÖLDHIVATALI- ÉS AZ EREDETI ÁLLAPOT SZERINTI BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA 13
1.3.1. A BŐVÍTÉSSEL LÉTREJÖTT ÁLLAPOT SZERINTI BEÉPÍTÉS BEMUTATÁSA 16
1.3.2. AZ ÉPÍTÉSI HELYEK MEGHATÁROZÁSÁNAK BEMUTATÁSA A MEGLÉVŐ ÁLLAPOT FIGYELEMBE VÉVE 19
1.3.3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKEDÉSI ÉS PARKOLÁSI REND 19
1.4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET 21
1.4.1. RÓZSA UTCA 21
1.4.2. VIOLA UTCA 24
1.4.3. KANKALIN UTCA – BÁNYA UTCA 25
1.4.4. SZEGFŰ UTCA 27
1.5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI 28
1.5.1. TAK ÉS TKR ELŐÍRÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS 28
1.5.2. AZ ÉPÜLETMAGASSÁG MEGFELELŐSÉGÉNEK VIZSGÁLATA 31
1.6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA 33
1.6.1. A HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSAI 33
1.6.2. HÉSZ MÓDOSÍTÁS -JAVASLAT - RENDELET TERVEZET 35
1.7. A KÖZFEJLESZTÉSEK ÉS AZOK ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE 38
MELLÉKLETEK 39
FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS 40

TÉRKÉPI- ÉS EGYÉB MELLÉKLETEK



A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

HT-01	HATÁSTERÜLET MEGHATÁROZÁSA
V-01	TELEKMÉRET VIZSGÁLAT
V-02	BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA
V-03	AZ ORTOFOTÓ (2016) ÉS AZ ALAPTÉRKÉP ÖSSZEVETÉSE
V-04	AZ AKTUÁLIS ORTOFOTÓ (E-KOZMU) ÉS AZ ALAPTÉRKÉP ÖSSZEVETÉSE

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ:

SZM-01	SZABÁLYOZÁSI TERV – SZT-1 MODOSÍTÁS JAVASLAT
SZM-02	ÚT SZÁMÁRA IGÉNYBE VETT TERÜLETEK MEGHATÁROZÁSA
SZM-03	RÓZSA UTCA SZABÁLYOZÁSA – A KÖZTERÜLETI HATÁRVONALAK MEGHATÁROZÁSA

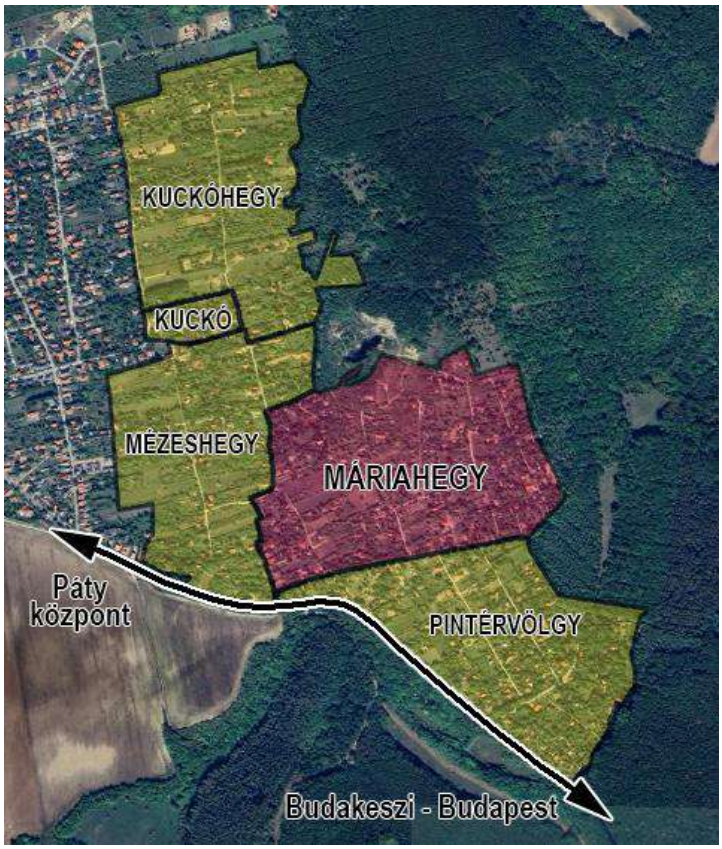
1.1. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Az érintett telek településszerkezeti elhelyezkedése

Mézeshegy Páty Község egyik önálló településrésze, a belterülettől keletre található, a Budakeszi erdők közelében. Az egykori zártkerti, ma kertes mezőgazdasági terület egy része még a ma is a hagyományos kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágba sorolt, azonban egyre nagyobb arányban alakul át a terület lakhatási és üdülési céllal. Ez a folyamat spontán és sokszor előzetes jóváhagyás nélkül történik, a meglévő épületek döntő többsége gazdasági épület. Ezzel együtt még így is jelentős a beépítetlen vagy éppen felhagyott parlag terület/telek. A településrész déli határán halad az 1102 jelű, Budakeszi és a főváros felé vezető országos út, melyről letérve közelíthető meg az alapvetően 5 kisebb egységre osztható terület.



1.1. ábra: Mézeshegy településrész elhelyezkedése Páty Községen belül (forrás: google.com/maps alapján saját szerkesztés)



1.2. ábra: Mézeshegy településrész szerkezeti egységei (forrás: google.com/maps alapján saját szerkesztés)

A tárgyi tervezéssel érintett 3067/1 hrsz. telek Mézeshegy Máriahegy nevű részén található. A területrész összesen kb. 25,9 ha, változatos domborzatú, s sok helyen rendezetlen tömbökből áll. A területrészen nagyobb arányban vannak jelen a gondozott kertek, pihenőtelkek, azonban már itt is megjelentek a lakhatási/üdülési célú ingatlanhasznosítások.

A terület a belterület irányából legkönnyebben a Somogyi Béla útról a Bánya utcán keresztül közelíthető meg. További lehetséges útvonalak még, szintén a Somogyi Béla útról (1102 jelű út) a Mézeshegyi utca - Kökény utca vagy az Erdőalja utca - Galagonya utca - Kökény utca nyomvonalak, bár eze kialakítása kevésbé ideális.

A tervkészítés okai és célja

Az egykori zártkerti 3067/1 hrsz. a Rózsa utca keleti végén a Viola utcai saroknál helyezkedik el. A telek hagyományosan a kiskerti használat szerint eredetileg is beépített volt, gazdasági épület áll rajta, a földhivatali alaptérkép alapján a telek beépítettsége 3% alatti. A jelenlegi tulajdonos az ingatlant 2017. novemberében vásárolta saját célra. Bár pontos adatok nem állnak rendelkezésre ebből az időszakból, az épület szerkezetét tekintve a földhivatali állapothoz képest már ekkor is egy valamivel nagyobb, északi irányba egy pincelejáratot tartalmazó épületrész is tartozott az épülethez, melyet a nyilvántartás nem tartalmazott.



1.3. ábra: Az érintett 3067/1 hrsz. telek elhelyezkedése Mézeshegy településrész Máriahegy egységén (forrás: 2016-os légifotó alapján saját szerkesztés)

2017.-18.-ban az érintett területet és a 3067/1 hrsz. telket is még az Mk-1 jelű kertesmezőgazdasági terület övezetébe sorolta a HÉSZ. Az övezetben a beépíthetőség legfeljebb 3%, az épületmagasság 3,5 méter lehetett. A HÉSZ alapján csak olyan területen lehetett épületet elhelyezni, ahol a 6 méter széles úton való megközelítés biztosított volt. A területre vonatkozó HÉSZ végül több lépésben módosult. A 16/2021. (IX.13.) önk. rendelet iktatta be a terület vonatkozásában az Mk-1/A övezetet. Ez a módosítás tette lehetővé a megközelítés során a kerítés hátra húzásával kialakított útszélesség figyelembe vételét, valamint az beépíthetőség azokon a területeken, ahol a megközelítés biztosított 3%-ról 10 %-ra lett megemelve. A következő módosítás a 19/2023.

(V.26.) önk. rendelettel lett elfogadva. Ekkor a megengedett épületmagasság 3,5 méter helyett 4,5 méter lett, azonban az épület közterület felöli telekhatártól való elhelyezése is változott 6 méterről 10 méterre.

Ezzel együtt a tulajdonos az ingatlan megvásárlását követően az épületet átépítette, korszerűsítette, azonban a településképi bejelentést és az engedélyezést elmulasztotta. A beépítés jogszerűvé tételéhez a fennmaradási engedély megszerzése a cél, azonban ezelőtt mindenképp szükséges az országos- és főként a helyi szabályoknak való megfelelés biztosítása.

Az ügy rendezése tehát a településrendezési terv módosításával lehetséges. A tulajdonos előzetesen Páty Község Önkormányzatához kérelmet nyújtott be ennek kezdeményezésére. 2025. októberében Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 313/2025. (X.22.) számú határozatával döntött, hogy a 3067/1 hrsz. telek vonatkozásában a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó kérelmet elvben támogatja. Ezt azonban ahhoz a feltételhez kötötték, hogy a tulajdonos a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormány rendelet (továbbiakban: 419/2021 Korm.rend.) szerinti Telepítési tanulmánytervet meghatározott időn belül (6. hónap) elkészítteti. A Telepítési tanulmányterv célja, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) által meghatározott településrendezési szerződést is meg lehessen kötni, melynek a későbbiekben a telepítési tanulmányterv is a mellékletévé válik. A Telepítési Tanulmányterv a 419/2021 Korm.rend. 7. mellékletének figyelembevételével a tartalmat meghatározó Főépítészi feljegyzés szerint készül.

A 3067/1 hrsz. telek ügyében fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervek is készültek, melyek a már kialakított épületet rögzíti. A terveket Huszárik Krisztián, okleveles építészmérnök (É 13-1819) készítette. Az Önkormányzathoz benyújtott kérelem is ezen tervek alapján készült el. A Telepítési Tanulmányterv a fennmaradási terveket és az azokban szereplő információkat is felhasználva készült el.

A szabálytalan építmények fennmaradásával kapcsolatban a Méptv. 177.§ (1) bekezdés a)pontja az alábbiakat állapítja meg:

„177. § [Szabálytalan építmények fennmaradásának szabályai]

(1) Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha

a) az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek, és

b) az műemlékvédelmi érdeket nem sért."

A kialakított épület vonatkozásában tehát az engedély csak akkor adható meg, ha a jogszabályokban foglaltaknak megfelel a beépítés, s ez vonatkozik a helyi településrendezési tervre is. Páty esetében a hatályos terv Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2017. (X.12.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ). Ezzel kapcsolatban a Főépítészi feljegyzés az alábbi kérdéseket veti fel az épület rendezésével kapcsolatban:

- Az ingatlan megközelítését biztosító gépkocsival járható úthálózat jelenlegi szélessége nem felel meg a HÉSZ 58. § (1 a) bek. b) pont előírásának (a 6 m-es szélesség nem folytonos).
- A HÉSZ 58. § (1 a) bek. d) pont szerinti 4,5 m-es épületmagasság értéknek való megfelelőség kérdéses.

- Az épület elhelyezésére részben megoldást jelentene a szomszédos 3067/2 hrsz-ú ingatlannal való egyesítés, ugyanakkor ebben az esetben az épületszám nem felelne meg a HÉSZ 58. § (1a) bek. b) pont előírásának. Mivel a 3067/2 hrsz-ú ingatlan az ügy szempontjából fedezetet is biztosíthat, ezért az összevonás emiatt sem javasolt.

A Telepítési Tanulmányterv ezért ezeket a témaköröket a meghatározott tartalom alapján tárgyalja. A Főépítészi feljegyzés azt is megfogalmazza, hogy a bár a szabályossá tételt akadályozó valamennyi problémát vizsgálni kell, a HÉSZ módosítására olyan javaslat szülessen, amely csak a legszükségesebb mértékben változtat a HÉSZ-en, olyan tényezők, amelyek más módon is szabályossá tehetők, azok ne képezzék a HÉSZ módosításának a tárgyát. A telek ügyében jogi eljárás is folyamatban van, azonban a rendezésre a tulajdonos és az Önkormányzat részéről is erős szándék és elhatározás van.

1.2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA

1.2.1. A hatásterület megállapítása

A Főépítészi feljegyzés tartalmazza, hogy az érintett terület és környezetének bemutatása során a hatásterület vonatkozásában nem állapít meg konkrét területet, annak meghatározása a Telepítési Tanulmányterv feladata.



2.1. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata

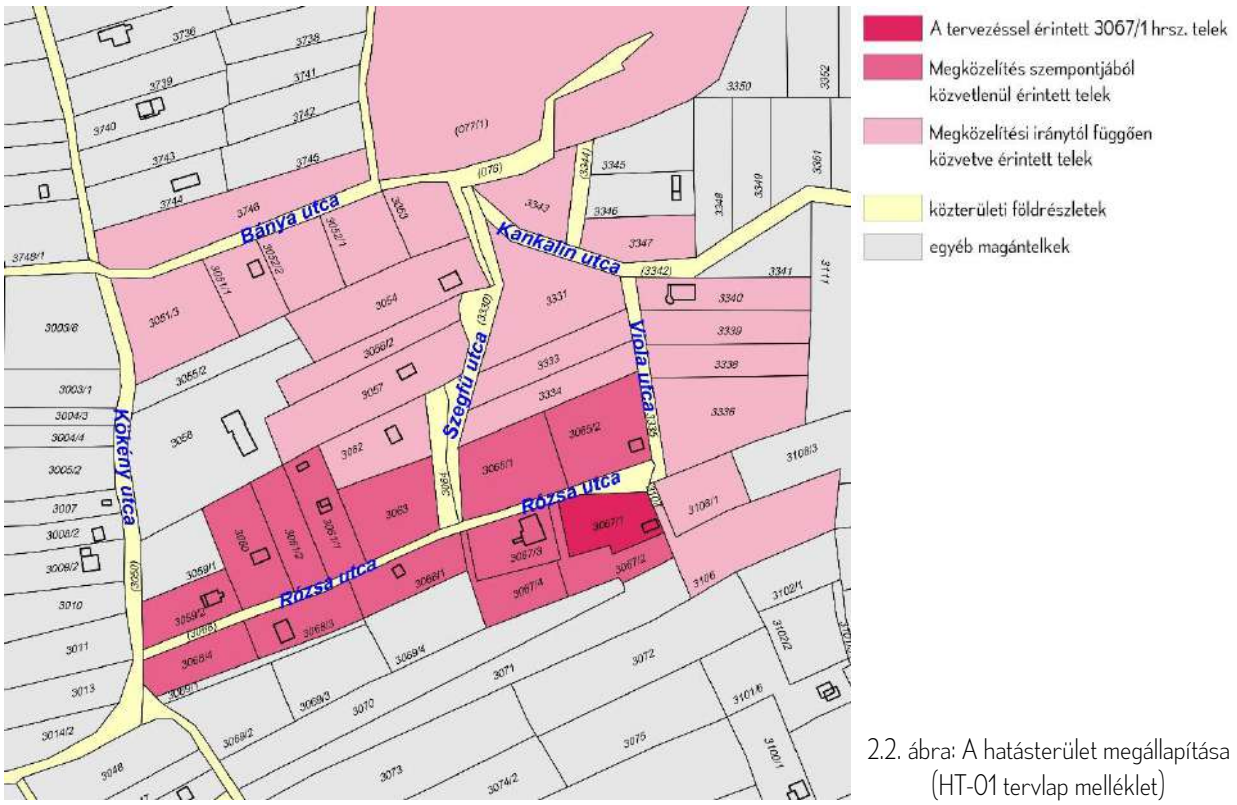
Ennek megállapítását a fennmaradáshoz szükséges szabályossá tétel alapján javasolt megtenni, ahol az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- A telken elhelyezett épület telepítése és kialakítása, elő-, oldal-, hátsókertek és az épületmagassági megfelelések szempontjából alapvetően csak a 3067/1 hrsz. telek az érintett, ezeket a kérdéseket a „teleken belül" szükséges rendezni.
- A területen a tömbökre meghatározott Mk-1/A övezetek telkein épületet elhelyezni alapvetően a HÉSZ 58. § (1a) bekezdése szerint lehet (melyet a későbbiekben részletesebben is bemutatunk). Az 58.§ (1a) bekezdés b) pontja az épület elhelyezést a megközelíthetőséghez köti, a szabályoknak alapján meghatározott utak térképi lehatárolását a HÉSZ 9. függeléke tartalmazza.

  Az utak esetében a szabályozási- vagy adott esetben a tényleges szélesség a meghatározó. Ez alapján a 3067/1 hrsz. telek előtti utcaszakasz tényleges szélessége megfelelő lenne. Azonban a Rózsa utca, vagy alternatívaként Szegfű utca és a Kankalin utca szélessége nem, s ezért a Bánya utca – Szegfű utca - Kankalin utca – Viola utca – Rózsa utca menti területek, telkek egységesen zárvány területet alkotnak. A 3067/1 telek feloldásához elsődlegesen a Rózsa utca – Kökény utca csomóponthoz, vagy másodlagosan a Bánya utca – Kökény utca csomóponthoz való kikötést kellene biztosítani.

A hatásterület megállapítása során a megközelítés szempontjából közvetlenül érintett telkek tehát a Rózsa utca mentén, az arról elérhető földrészletek. Az alternatív megközelítési lehetőséget biztosító Viola utca – Szegfű utca – Kankalin utca – Bánya utca érintettsége miatt a hatásterület megállapításakor ezek menti telkeket a „megközelítési iránytól függően közvetve érintett telkekként" határoztuk meg. Ezzel együtt fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy az utak megfelelő szélességének biztosítása a Bánya utca – Szegfű utca - Kankalin utca – Viola utca – Rózsa utca esetében a teljes zárványterület felszabadulását jelentené, így szinte minden, az utakról nyíló telek közös érdeke is.

A fent leírtaknak megfelelően a hatásterület megállapítását a 2.2. ábra és a HT-01 térképi melléklet mutatja be.



2.2. ábra: A hatásterület megállapítása (HT-01 tervlap melléklet)

1.2.2. A terület és környezetének földhivatali nyilvántartás- és a kialakult állapot szerinti bemutatása

A vizsgált területen belül a telkek használata alapvetően üdülő-, a hagyományos kiskerti, gyümölcsös használat nem annyira jellemző már. Ezzel együtt a lakó rendeltetés is egyre inkább megjelenőben van, több telek már ennek megfelelően kezd átalakulni.

Telekméretek vizsgálata

A telkek mérete jellemzően 700 m^2 és 2.000 m^2 közötti. A Rózsa utca telkei jellemzően a kisebb, 700-1.500 m^2 közé esnek. A 2.000 m^2 feletti telkek közül a Bánya utcában a 3746 hrsz. csak kicsivel nagyobb (2.123 m^2). A kialakult utak szempontjából érintett, külterületi 077/1 hrsz. telek az egykori anyagbánya területe. A telek 32.367 m^2, de ennek csak a déli, a területhez csatlakozó, kb. 1262 m^2-es területe érintett a rendezésben.

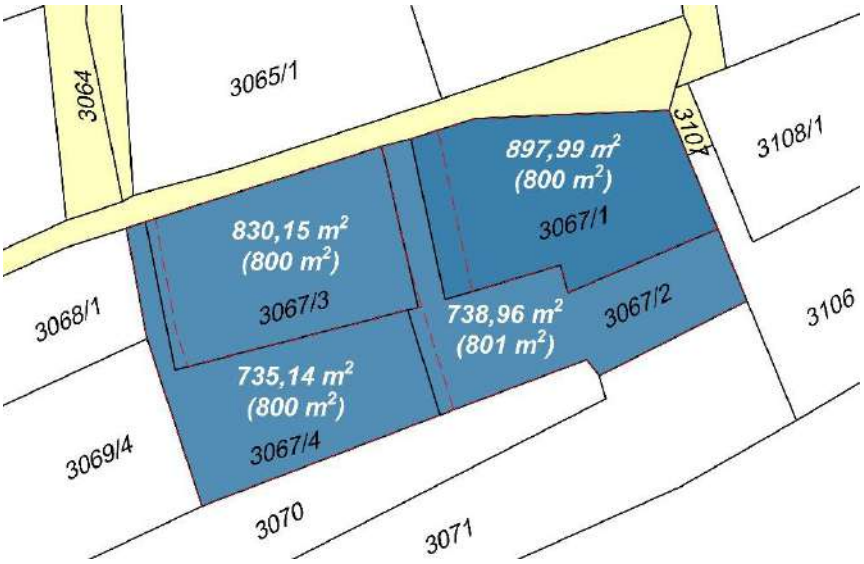
A telekméretek vizsgálatát a 2.3. ábra és a V-01 térképi melléklet mutatja be, a földhivatali alaptérképen mért adatok feltüntetésével.



2.3. ábra: Telekméretek vizsgálata (V-01 tervlap melléklet)

A telekvizsgálatok alapján megállapítást nyert, hogy a földhivatali alaptérkép és a tulajdoni lapok között a 3067/1, 3067/2, 3067/3, 3067/4 hrsz. telkek estében eltérés van. A négy telek összes mérete mindkét esetben lényegében ugyan akkora (3201 - 3202 m^2), azonban az osztott telkek mérete a két nyilvántartásban eltérő.

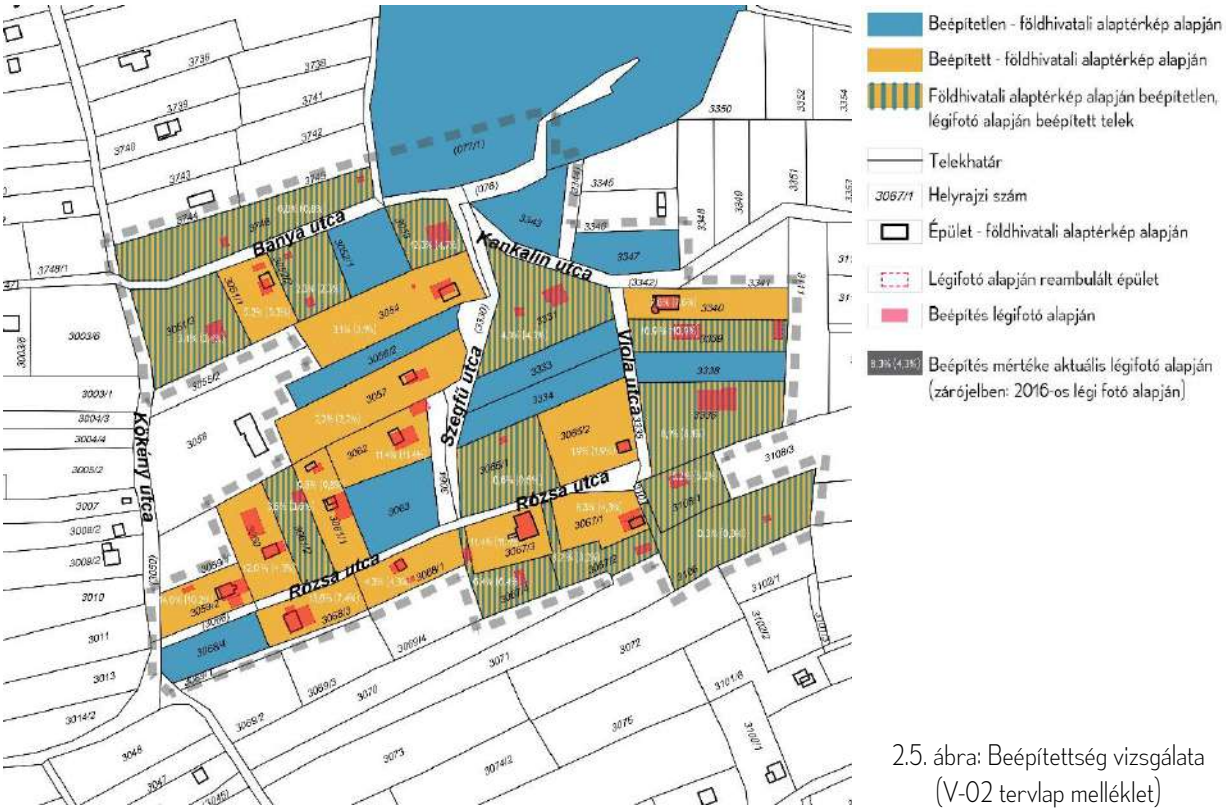
A 2.4. ábrán a földhivatali alaptérképen mért telekméretek alatt zárójelben a tulajdoni lapokon szereplő telekméret értékeket tüntettük fel.



2.4. ábra: A 3067/1, 3067/2, 3067/3, 3067/4 hrsz. telkek telekméret eltérései az alaptérkép és a tulajdoni lapi adatok alapján

A konkrét ügy rendezését lényegében nem érinti, de az eltérést a későbbiekben rendezni szükséges. A rendezés miként je természetesen kérdéses (pl. a rendezés során hová kerülnek a telekhatárok). Megközelítés szempontjából célszerű lenne a rendezést a teleknyúlványok szélesítésével megoldani (2.4. ábrán szaggatott vonallal jelölve). Ezzel együtt a tervezett állapot bemutatása szempontjából alapvetően a tulajdoni lapi (kisebb telekméret) állapotot vesszük figyelembe.

Beépítettség vizsgálata



2.5. ábra: Beépítettség vizsgálata (V-02 tervlap melléklet)

A beépítettség vizsgálatát alapvetően a földhivatali alaptérkép és az elérhető légifotók alapján állítottuk össze. A földhivatali alaptérkép alapján, a területen a telkek jelentős része beépítetlen, az alaptérkép nem tartalmaz épületet a telkeken. A vizsgálat elvégzéséhez adatszolgáltatásként rendelkezésre áll a 2016-ban készült légifotó, valamint több online elérhető adatbázis is. Ez utóbbiak közül alapvetően az e-kozmu.e-epites.hu oldalon elérhető aktuális légifotót vetettük össze a földhivatali alaptérképpel. A vizsgálat során a légifotók alapján reambulálva lettek az épületeket, s azokat, mint geodéziailag nem bemért épületekként, de tájékoztató jelleggel szerepeltettük. Ebben a formában ezek csak tájékoztató jellegű információként kezelendők, nem a pontos méreteket mutatják.

A légifotók alapján megállapítható, hogy a földhivatali alaptérképhez képest jelentősen több telek van beépítve, mint ahogy azt az alaptérkép mutatja. Ezzel együtt az is látható, hogy a már beépített telkek, vagy az alaptérkép alapján beépítetlen telkeken az elmúlt 10 évben is történtek további beépítések. Ezek közül az egyik a 3067/1 hrsz. telek is, amely esetében külön megjegyzendő, hogy a földhivatali nyilvántartás sem pontos, mert már 2016-ban is egy nagyobb épület látható rajta, mint amit az alaptérkép tartalmaz.

A beépítettség vizsgálatát a 2.4. ábra és a V-02 térképi melléklet mutatja be. A térképen feltüntettük a becsült alapterületek alapján a 2016-os állapot szerinti és az aktuális állapot szerinti beépítési mértékeket, melyek, ahogy korábban is jeleztük alapvetően csak tájékoztató jellegűek.

1.2.3. A jogszabályi előírások szerinti állapot bemutatása

A telekméret vizsgálata alapján a vizsgált telkek (szinte mindegyikének) mérete 2.000 m^2 alatti. A HÉSZ alapján a telkek jelentősebb része az Mk-1/A kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozik. Kivétel ez alól a 077/1 hrsz., az egykori bánya telke, amely Ek-1 közjóléti erdő övezetbe sorolt, amely egyben Natura 2000-es terület,

az ökológiai folyosó puffer területének, és helyi védett természeti területnek a része is. Ezen kívül a 3347 hrsz. sem Mk-1/A, hanem Mk-1 övezetbe tartozik.

Az Mk-1/A övezetben telkenként egy db, legfeljebb 0,25 m^2/m^2 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten (58.§ (1a) bekezdés b) pontja). Ennek azonban további feltétele, hogy:

- a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető (58.§ (1a) bekezdés ba) pontja),
- vagy ha ez előbbi pont, szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet (58.§ (1a) bekezdés bb) pontja).

A feltételeknek való megfelelést a HÉSZ 9. függelékének térképe tartalmazza, ahol zölddel és sárgával jelölve már az előírásoknak megfelelő utak vannak jelölve. Ez alapján megállapítható, hogy a vizsgált területen belül több telek sem felel meg a feltételeknek, de a légifotók alapján mégis van rajtuk épület.

A HÉSZ 58.§ (1a) bekezdés j) pontja alapján azokon a földrészleteken, amelyeken a b) pont előírásai nem teljesülnek, csupán egy db bruttó 4 m^2 alapterületű, 2,5 méter gerincmagasságú tárolás célját szolgáló gazdasági épület lenne elhelyezhető.

A telekvizsgálat alapján a telkek szinte mindegyike 2.000 m^2 alatti, így a HÉSZ 58.§ (1a) bekezdés c) pontja szerint a terepszint feletti és alatti beépítettség mértéke telkenként legfeljebb 10% lehet. Bár a mérések a légifotó alapján nem pontosak, de elképzelhető, hogy egyes telkek beépítettsége ezt az értéket túllépi a vizsgálat területen belül.

Ezzel együtt a telekalakításról a HÉSZ 58.§ (1a) bekezdés e) pontja alapján újonnan 2.000 m^2 alatti telket már ki sem lehet alakítani.

A 3347 hrsz. telek Mk-1 övezetbe tartozik, melyre az 58.§ (1) bekezdésének előírásai vonatkoznak. A telek a földhivatali- és a kialakult állapot alapján is beépítetlen, így a mai formában az előírásoknak alapvetően megfelel.

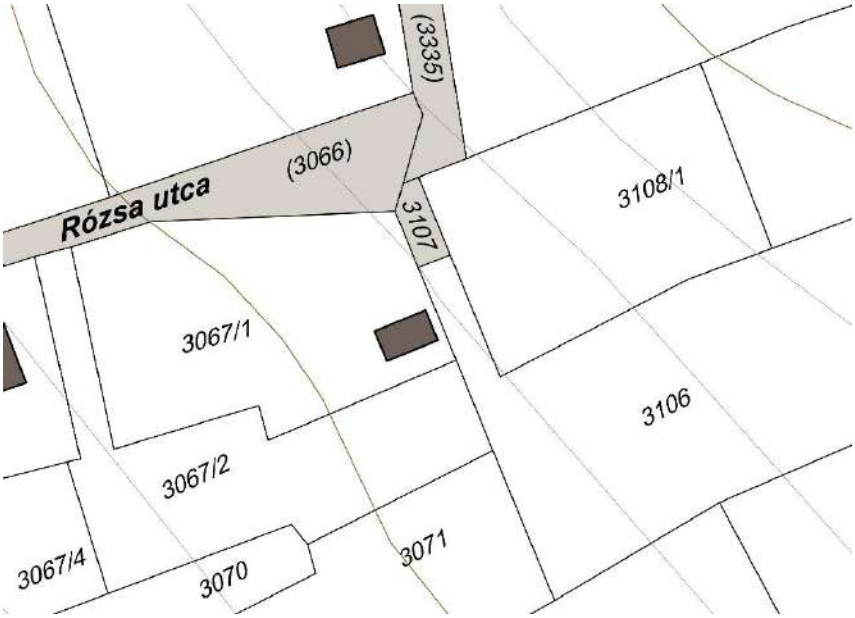
A az egykori bánya a 077/1 hrsz. telke esetén az Ek-1 közjóléti erdő övezet szabályai alapján a legkisebb kialakítható telekterület a kialakult állapotnak megfelelően, a telek tovább nem osztható. Telekalakítás tehát csak oly módon lehetséges, ha a HÉSZ módosul, s egyes részei esetleg más övezetbe sorolódnak át.

1.3. BEÉPÍTÉSI TERV

A Beépítési terv esetében már közvetlenül a 3067/1 hrsz. telek és annak beépítés kerül bemutatásra. A Főépítészi feljegyzés alapján az eredeti állapotot, a bővítéssel létrejött állapotot és az esetleges szabályossá tétellel létrejövő állapot is szükséges ábrázolni.

1.3.1. A földhivatali- és az eredeti állapot szerinti beépítés bemutatása

A földhivatali nyilvántartás alapján a 3067/1 hrsz. telek beépített, az alaptérképen egy kb. 23,9 m^2-es épület áll, mely 3,75 méter széles és 6,38 méter hosszú. Az épület a Rózsa utca 3066 hrsz. közterületi telkétől 12 méterre, a keleti telekhatártól 1,09 méterre és a déli telekhatártól 3,05 méterre van.

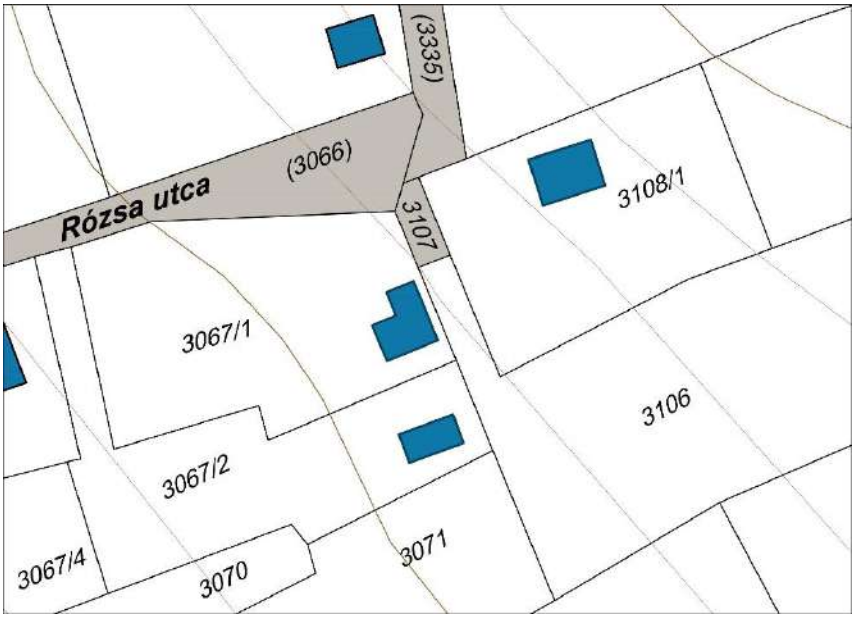


3.1. ábra: A 3067/1 hrsz. telek és környezetének beépítése a földhivatali alaptérkép alapján

Az alaptérképen feltüntetett épület azonban már 2016-ban sem az akkor kialakult állapot szerint került ábrázolásra, a nyilvántartás ebben a tekintetben nem a korábban meglévő állapotot mutatja. Az alaptérkép a környező 3036/2 és 3108/1 hrsz. telkeken pedig nem ábrázol épületet.

A 3067/1 hrsz. telket a mai tulajdonos 2017. év végén vásárolta, így a 2016-os légifotó és a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervek alapján az alaptérképet kiegészítettük.

Erről az állapotról viszonylag kevés dokumentum maradt fent (pár rosszabb minőségű fotó), azonban korábbi légifotók alapján egyértelműen beazonosítható az épület és a hozzáépítés előtti állapot is. Az alaptérképhez képest eltérő épületforma, az észak-keleti épülettoldalék jól látszik az 1988. február 4.-én készült légifotón is.



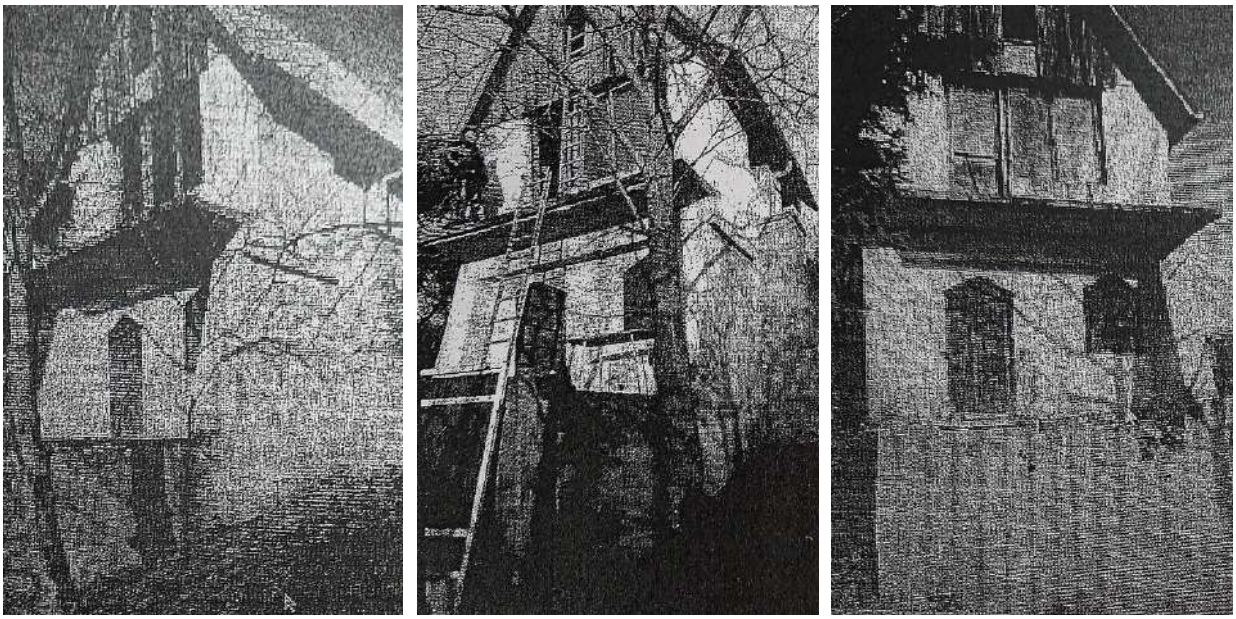
3.2. ábra: A 3067/1 hrsz. telek és környezetének beépítése a bővítést megelőzően – eredeti állapot bemutatása

Az épület fő épülettömege az alaptérképen szereplőhöz hasonló tájolású, oromfalas kialakítású, de valamivel szélesebb, kb. 4,5 méter, a hossza pedig azzal azonos, kb. 6,38 méter. Ez a rész már ekkor is két szintes, de a tetőhajlásszög meredekebb, a felső szint inkább tetőtér beépítés, s e fölött még egy padlás szint is volt (a fotók alapján).

Ehhez a fő épülettömeghez északi irányból egy pincelejárati épületrész is csatlakozott már ekkor is, melyet az alaptérkép semmilyen formában nem tartalmaz. A meglétére az ekkor még a terepből kilógó pinceszintből és megközelíthetőségéből, valamint az épület szerkezetéből lehet következtetni, valamint a tulajdonos is ezt erősítette meg. A beépítés ebben az állapotban kb. 38,5 m^2, mely a telekméretet figyelembe véve kb. 4,3% lehetett.

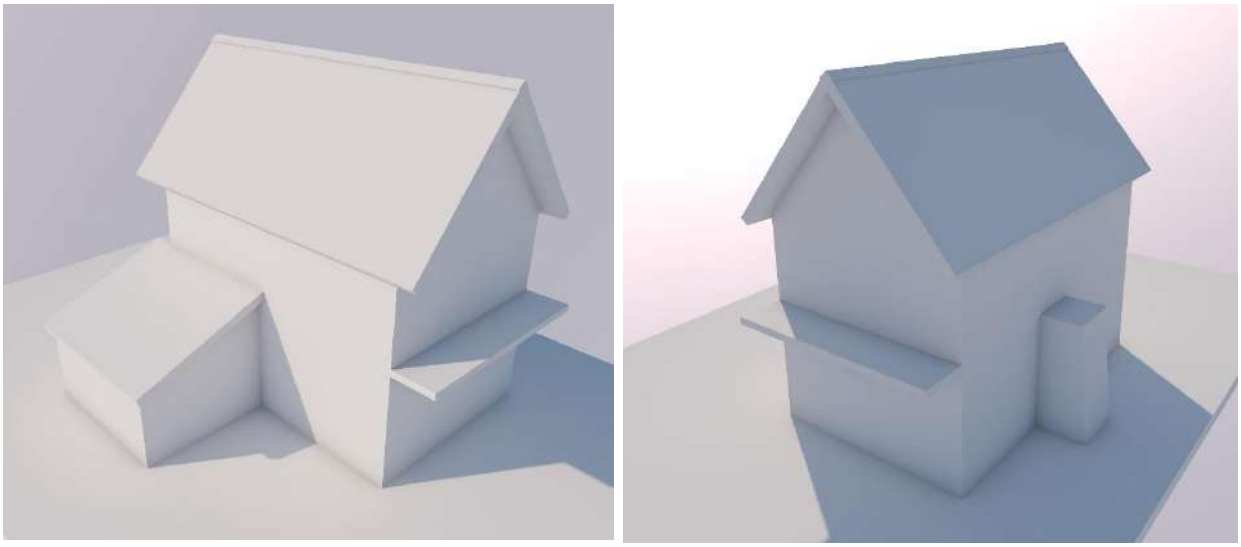


3.3. ábra: A 3067/1 hrsz. telek és környezete az 1988. február 4.-én készült légifotón (forrás: fentrol.hu)



3.4. ábra: Az épületről készült korábbi fotók (forrás: tulajdonos adatszolgáltatása)

Az eredeti állapot szerinti helyszínrajzot a 3.2. ábra mutatja be. Erre felvezettük a környezetében meglévő épületeket is, melyeket az alaptérkép szintén nem tartalmazott. A későbbiekben az építésre kijelölt helyek meghatározásánál ezeket is figyelembe vesszük majd.

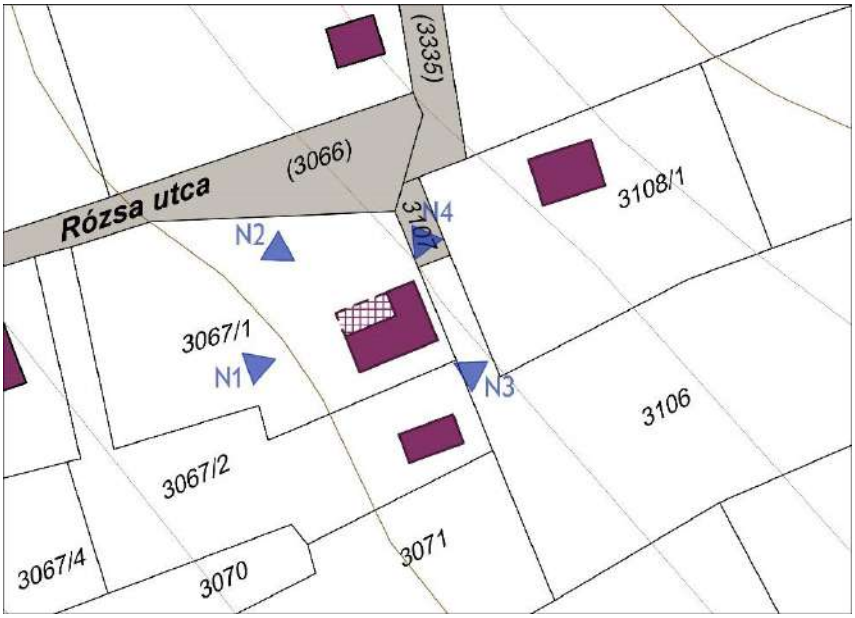


3.5. ábra: Az eredeti épülettömegről készített tömegvázlatok

A fotók és egyéb információk alapján megpróbáltuk szemléltetni az eredeti épület vázlatos tömegét (a terephez való viszony ábrázolása nélkül), melyet a 3.4. ábrákon mutatunk be. A későbbiekben ezeket alapul véve mutatjuk be a bővítést által létrejött mai állapotot.

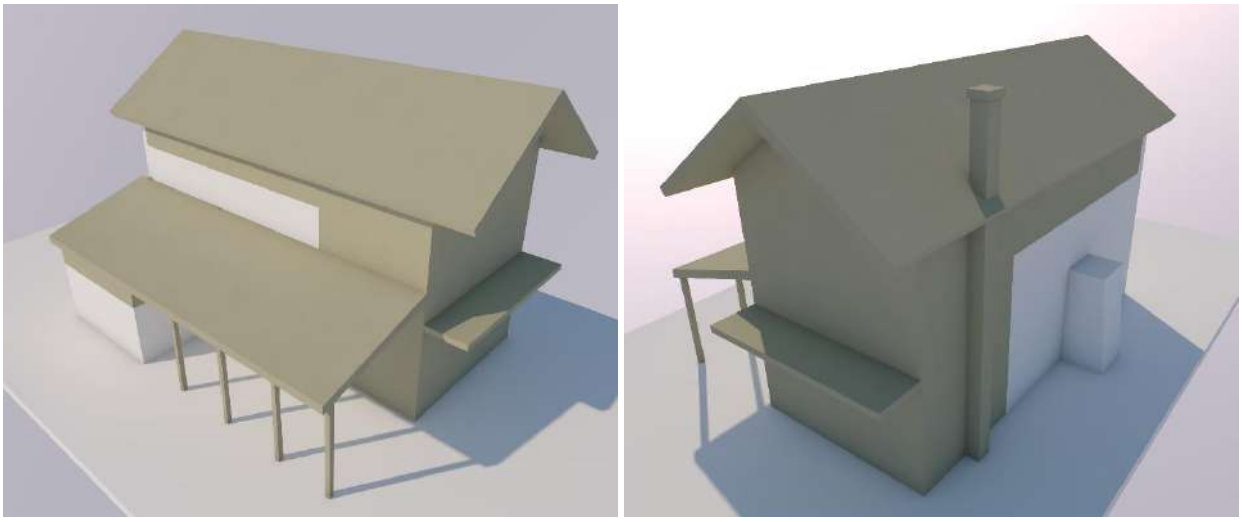
1.3.1. A bővítéssel létrejött állapot szerinti beépítés bemutatása

A bővítéssel létrejött, mai állapotot rögzíti a fennmaradási és továbbépítési engedélyezési terv, melyet Huszárik Krisztián, okleveles építészmérnök (É 13-1819) készített. A bemutatás tehát alapvetően ezt alapul véve és felhasználva készült. A mai állapotnak megfelelő helyszínrajzot a 4.1. ábra mutatja be.



4.1. ábra: A 3067/1 hrsz. telek és környezetének beépítése a ma meglévő állapot szerint (a fotók nézőpontjainak jelölésével)

Az eredeti épület szélessége nem változott (kb. 6,38 méter maradt), hosszanti irányban viszont kb. 3,39 méterrel lett bővítve. A felső szint térdfalai meg lettek emelve, így a felső szint teljes szintté vált. Ezzel együtt a tető hajlásszöge kisebb lett, így a tetőgerinc magassága a korábbihoz képest nem változott (de lehet, hogy alacsonyabb is lett).



4.2. ábra: A mai, bővített állapot alapján készített tömegvázlatok, az eredeti épületrész jelölésével (fehér épületrészek)

A pincelejárat falazata is magasabb lett, a félnyeregtető itt ki lett egészítve, mely így az épület teljes hosszában végigfut. A tetőt ezen a részen oszlopok támasztják alá, oldalról nyitott, tornácként funkcionál. Az épület alapvető telepítése a telken belül nem változott, a bővítés a korábban meglévő, és a részben a földhivatali alaptérképen szereplő épület, telek belseje felé történt meghosszabbításával és északi irányú kiegészítésével történt. Az átépítés az épület oromfalas kialakításán sem módosított, a tetőszerkezet átépítése és a hajlásszög változása ellenére sem. A fennmaradási tervek alapján a kialakult beépítés főbb paraméterei az alábbiak, figyelembe véve a földhivatali alaptérkép szerinti és a tulajdoni lap szerinti telekméretet is (a zárójeles értékek az alaptérkép szerinti értékeket mutatja):

telek mérete, tulajdoni lap alapján: 800 m^2	(telek mérete, földhivatali alaptérkép alapján: 897,99 m^2)
beépített alapterület: 74,16 m^2	beépítés mértéke: 9,27 % (8,25%)
bruttó szintterület: 118,97 m^2	szintterületi mutató: 0,15 m^2/m^2 (0,13 m^2/m^2)
becsült zöldfelület mérete: kb. 725,8 m^2	zöldfelület mértéke: 90,7% (80,8%)



4.3. ábra: A meglévő épület nyugati oromfala
(forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció)



4.4. ábra: A meglévő épület a Rózsa utca irányából
(forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció)

A későbbiekben a szabályozási koncepció a 3067/1 hrsz. telek közterületi szabályozásával számol, mely esetben a telek mérete 784,16 m^2 lesz. Ezen telekméret esetén a beépítés mértéke szintén meg tud felelni a HÉSZ-nek (9,46%).



4.5. ábra: A meglévő épület és a kelet felé eső oldalkert déli irányból (forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció)

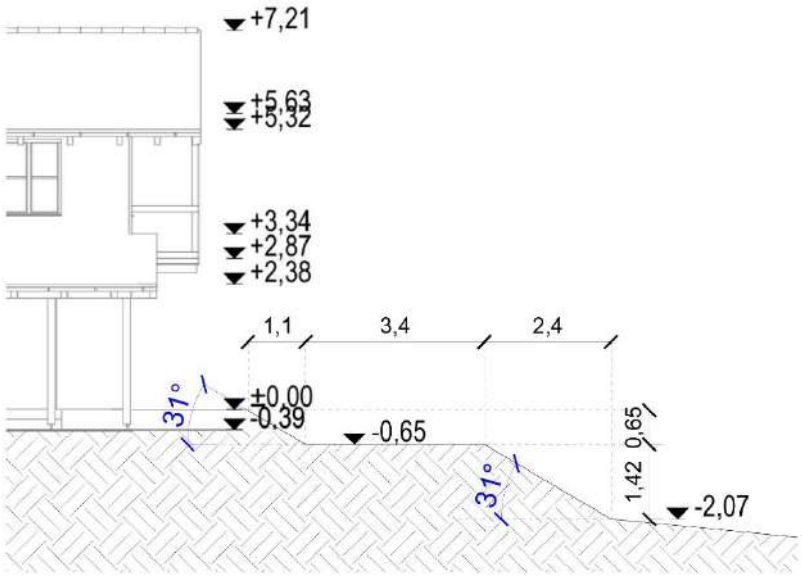


4.6. ábra: A meglévő épület és a kelet felé eső oldalkert északi irányból (forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció)

A meglévő beépítés paraméterei a HÉSZ-ben meghatározott szabályozási határértékeknek alapvetően meg tud felelni. Az épületmagasság igazolását a Főépítészi feljegyzésben foglaltaknak megfelelően a későbbiekben a „A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei" résznél mutatjuk be részletesen. Az épülettömeg további átépítése a szabályossá tétel érdekében ezért nem tervezett.

A HÉSZ előírásai közül azonban az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó szabályait a telepítés nem tudja teljesíteni. Ezért a kialakult, és a szomszédos meglévő beépítéseket is figyelembe véve a későbbiekben a szabályozási tervben az építési helyek kijelölése válik szükségessé. Ennek alátámasztását az alábbiakban mutatjuk be.

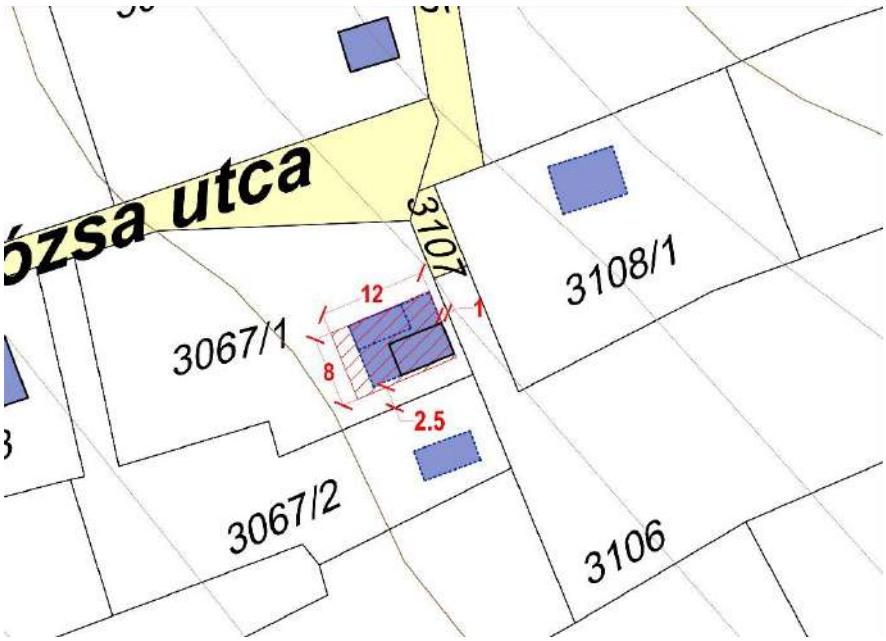
Az épület nyugati irányú bővítésével ebbe az irányba a terepet is rendezték, a földszinti padlósíkhoz. a telek déli irányába az eredetileg kialakított terep csak minimálisan változott. A nyugati irányú feltöltés azonban az eredeti szinthez képest összesen 2,07 méter, melyet két szintben, a rézsűk megosztásával alakítottak ki. Mindkét esetben a rézsűk hajlásszöge kb. 31°-os. Az épülethez közelebb eső rézsű kb. 0,65 méter, míg a távolabbi kb. 1,42 méter magas. (4.7. ábra)



4.7. ábra: Terepmetszet a bővítés során történt terepfeltöltés vonalában (forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció alapján saját szerkesztés)

A HÉSZ tereprendezésre vonatkozó szabályait a Rendelet 31.§-a, valamint a 12.§ (4)-(5) bekezdései tartalmazzák. A terepkialakítás ezeknek meg tud felelni, ugyanis a rézsűk hajlásszöge alacsonyabb mint 33,69° (kisebb mint 1,5 lábas rézsűk), a valamivel több mint két méteres (2,07 méter) szintkülönbséget pedig a rézsűk megosztásával, két rézsű kialakításával oldották meg. Vagyis a feltöltés nem haladja meg a 2,5 métert, a rézsűk magassága pedig egyenként nem érik el a 1,5 métert (31.§ (1) bekezdés). A rézsűk felületét alapvetően növényzet borítja (illetve a kert növényzettel való telepítése folyamatos).

1.3.2. Az építési helyek meghatározásának bemutatása a meglévő állapot figyelembe véve



4.7. ábra: A meglévő beépítések jelölése és a javasolt építési helyek kijelölése

A terület bemutatása és a Beépítési terv összeállítása során az alaptérképre felvezettük a ma meglévő beépítéseket, nem csak a 3067/1, de a szomszédos 3067/2 és a 3108/1 hrsz. telkekre is. A 3067/1 hrsz. telek esetében az építési hely kijelölésénél javasolt ezeket is figyelembe venni. Az Mk-1/A övezetben telkenként csak 1 db épület és (bizonyos feltételek mellett) csak 10%-os mértékben megengedett. Az építési helyet a jelenleg kialakított épület helyén és csak korlátozott további bővítési lehetőséget biztosítva javasolt ábrázolni, a 4.7. ábrán is feltüntetett módon. A szomszédos telkeken az építési hely kijelölése nem indokolt. A 3108/1 hrsz. telek beépítését az építési hely kijelölése nem befolyásolja, ráadásul nem is közvetlenül szomszédos telek a 3106 hrsz. telek nyúlványa miatt. A 3067/2 hrsz. telken jelenleg is meglévő földszintes épület van. Egy esetleges bontás után az új beépítést javasolt a telken belül nyugatabbra, a telek szélesebb részén elhelyezni, melyet a 3067/1 hrsz. beépítése is indokolttá tesz a későbbiekben.

1.3.3. A beépítési tervhez kapcsolódó közlekedési és parkolási rend

A 3067/1 hrsz. telken kialakított épület fennmaradási engedélyezése szempontjából a másik feltétel a megközelítéshez köthető, HÉSZ 58.§ (1a) bekezdés b) pontnak való megfelelés biztosítása. Ez akkor lehetséges, ha:

- a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető (58.§ (1a) bek. b) pont ba) alpont),

- vagy ha az előző pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, akkor az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet (58.§ (1a) bek. b) pont bb) alpont).



4.8. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata

A megközelíthetőség szempontjából elsődlegesen a Rózsa utca szabályozását, területbiztosítását vizsgáljuk. Ezzel együtt a terület megközelítése a Szegfű utca – Bánya utca és a Viola utca – Kankalin utca – Bánya utca nyomvonalon is lehetséges, ezért ezekre is kitérünk a következő, 1.4. fejezetben. Ezzel együtt fontos kiemelni, hogy a Rózsa utca szélessége a 3067/1 hrsz. telek előtti részen a szabályozásban (a 9. függelék alapján) már ma is megfelel az 58.§ (1a) bek. b) pont bb) alpontjának, úgy mint ahogy a Viola utca és a Rózsa utca egy rövidebb szakasza is a 3060, 3061/1 és 3061/2 hrsz. telkek előtt.

Parkolás szempontjából ezzel együtt fontosnak tartjuk megjegyezni, hogy a közterületek szűkössége miatt a gépjárművek elhelyezését mindenképp a telkeken belül szükséges biztosítani.

1.4. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEKET, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEKET

A Főépítészi feljegyzés alapján ebben a fejezetben elsősorban a megfelelő úthálózat szélesség kialakítása vizsgálandó. Az utak szélesítésével összefüggő területi igénybevételeket az SZM-02 tervlap melléklet összefoglalóan tartalmazza. Az alábbiakban az egyes útszakaszokat külön mutatjuk be.

Általánosan, minden utcaszakasz esetében igaz az, hogy az 58.§ (1a) bekezdés b) pontjának való megfelelés kétféleképp lehetséges:

- telekszabályozással, amikor a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak mentén az út telkét kisajátítással szélesítjük oly módon, hogy elérje a 6 méteres szélességet, s ezen valósul meg a járható út, mely esetben az 58.§ (1a) bekezdés b) pont ba) alpontnak való megfelelés történik (az útszakasz a 9. függeléken „zölddé válik"),
- vagy a telekvégek kisajátítása nélkül a kerítéseket húzzák hátra a tulajdonosok olyan mértékben, hogy az elérje a legalább 6 méteres szélességet, s ezt geodéziai beméréssel is igazolják, mely esetben pedig az 58.§ (1a) bekezdés b) pont bb) alpontnak való megfelelés biztosított (az útszakasz a 9. függeléken „sárga lesz").

Az útszélesítésre vonatkozó javaslat ismertetése során a megállapított határvonalak azt mutatják be, hogy melyik irányba és milyen mértékben szükséges a telkek igénybevétele. A jelölt vonalak kijelölésénél a javaslatban alapvetően azzal számoltunk, hogy azok a későbbiekben a Szabályozási terven szabályozási vonalakká válnak, de amennyiben csupán a kerítések „hátra húzása" történik, abban az esetben is ezt a vonalat javasolt követni.

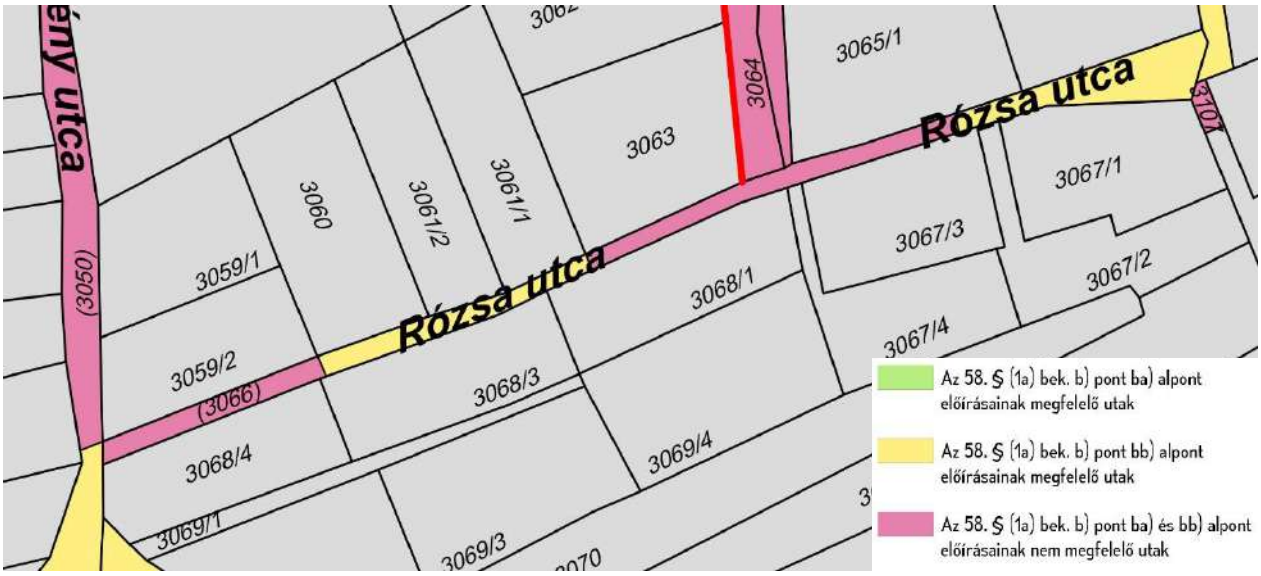
A kétféle megoldással kapcsolatban fontosnak tartjuk megemlíteni, hogy a telekszabályozás esetén az út telkéhez szabályozott telekrészek telekjogilag az út részévé válnak, s a magántelkekből leválasztásra kerülnek. A kerítések „hátra húzása" esetén a telekrészek a telkek részei maradnak, a leválasztásra kerülő részek pedig közterületként funkcionálnak. Azonban jogszabályok alapján bármelyik tulajdonos dönthet később úgy, hogy a kerítést visszahelyezi az eredeti telekhatárra. A telekszabályozás tehát természetesen azt is jelenti, hogy a magántelkek mérete ezzel a kisebb telekrésszel ugyan csökken, de az út szélessége hosszabb távon is biztosított lesz, a telkek az egyéb szabályok betartása mellett (10%-os mértékben) beépíthetővé válik, melyek a telektulajdonosok érdekei is.

1.4.1. Rózsa utca

A 3067/1 hrsz. telek fő megközelítési iránya a Rózsa utcán keresztül történik. A HÉSZ 9. függeléke alapján egyes utcaszakaszok már ma is megfelelnek az 58.§ (1a) bek. b) pont bb) alpontjának, vagyis az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet. Ilyen a 3060 hrsz. telek, a 3061/2 hrsz. telek és az érintett 3061/1 hrsz. telek előtti utcaszakasz, ahol a kerítéseket hátrébb húzták. Ezen felül még sárgával jelölt rész a 3067/1 és 3067/2 hrsz. előtti szakasz is, ahol részben a kerítéseket is hátrébb húzták, részben pedig az út telke is 6 méter fölé szélesedik. Jelen állapotban azonban az is tény, hogy ezen szakaszok nem csatlakoznak megszakítás nélkül az alkalmas útszakaszokhoz. A javasolt útszélesítések kijelölése során a kialakított kerítéseket és az arányosság elvét követtük. Ez utóbbi konkrétabban is azt jelenti, hogy a közterületi földrészlet szélesítése során a 3066 hrsz. melletti telkekből mindkét irányban igénybe vettünk

telekrészeket. Ezzel az út vonalvezetése is harmonikusabb lesz, azonban az egyes telkek tulajdonosai hosszabb távon is arányosabban járulnak hozzá az út kialakításához szükséges szélesség kialakításához. A Rózsa utca esetében a kerítésvonalak, a javasolt szélesítés és a szabályozás közötti összefüggéseket az SZM-03 térképi melléklet mutatja be.

A Rózsa utca szabályozása tehát alapvetően a ma még nem alkalmas szakaszok rendezését célozza. A Kökény utcai csomópontban a 3059/2 hrsz. telek sarkánál a kerítést és a bejáratot már ma is úgy alakították ki, hogy a telekrész a közterület része, itt ezt figyelembe vettük, azonban a 3066 hrsz. közterületi telekrész kikerítését viszont nem. Ezen a szakaszon északi és déli irányba is (3068/4 hrsz. telek) kb. 0,8-0,9 méternyi sáv lett meghatározva a szélesítéshez. Ezzel a Rózsa utca nyugati szakasza rendezhető a 3061/1 hrsz. telekig.



5.1. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata a Rózsa utca vonatkozásában



5.2. ábra: Az út számára igénybe vett területek meghatározása (SZM-02 melléklet) kivonata a Rózsa utca vonatkozásában

Az ettől keletre eső szakaszon az útszélesítés a 3061/1 hrsz. teleknél a meglévő kerítésvonalnál folytatódik, melynek egy része ma is erre a telekre esik. A Szegfű utcáig eső további szakaszon a szélesítés szintén arányosan, északi irányba a 3063 hrsz., míg déli irányba a 3068/1 hrsz. telekből történik.

A Szegfű utcán túl az északi oldalon a 3065/1 hrsz. és a 3065/2 hrsz. telkek kerítéseit nagyrészben már hátrébb húzták, itt egy rövidebb szakaszon javasolt ezt még megtenni, a 3065/1 hrsz. telken a Szegfű utcához közelebb eső szakaszon. A déli irányba ettől a vonaltól mérhető a 6 méter szélesség, így a 3067/3 telek esetében kb. 1 méteres sáv kiszabályozása válik szükségessé. A 3067/4 hrsz. és a 3067/2 hrsz. un. nyeles telkek kerítésvonalait a bejáratoknál már ma is visszahúzták a közterületi határvonaltól, így a szükséges szélesség ezeken a rövid szakaszokon biztosított. A 3067/1 hrsz. telek előtti közterületi telekrész kiszélesedik, azon a részen, ahol a 3066 hrsz. telek szélessége nincs meg 6 méter ott pedig a már visszahúzták a kerítéseket.

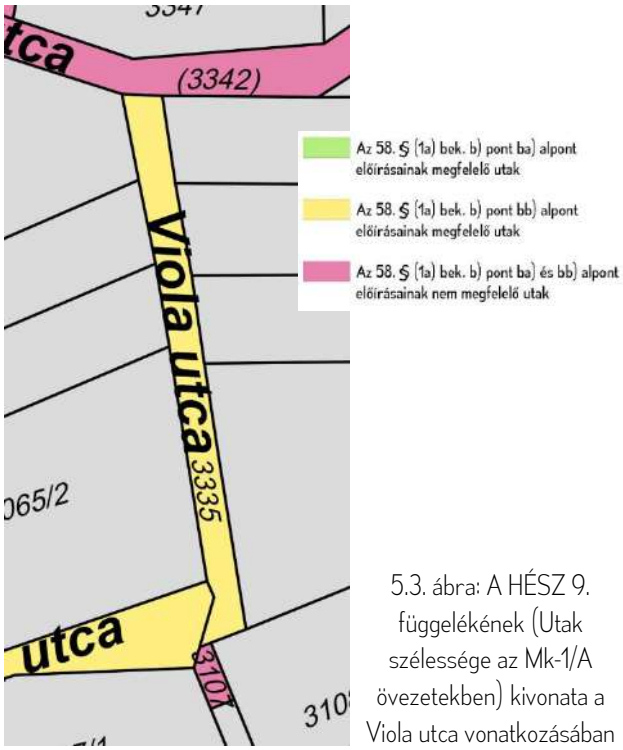
A telekrészek leválasztásával így a Rózsa utca teljes szakaszán biztosítható lenne a megfelelő szélesség és az 58.§ (1a) bek. b) pontnak való megfelelés, vagyis minden telek beépíthetővé és rendezetté válna.

A javasolt szélesítések nyomán az egyes telekből igénybe vett területrészeket az alábbi táblázat foglalja össze:

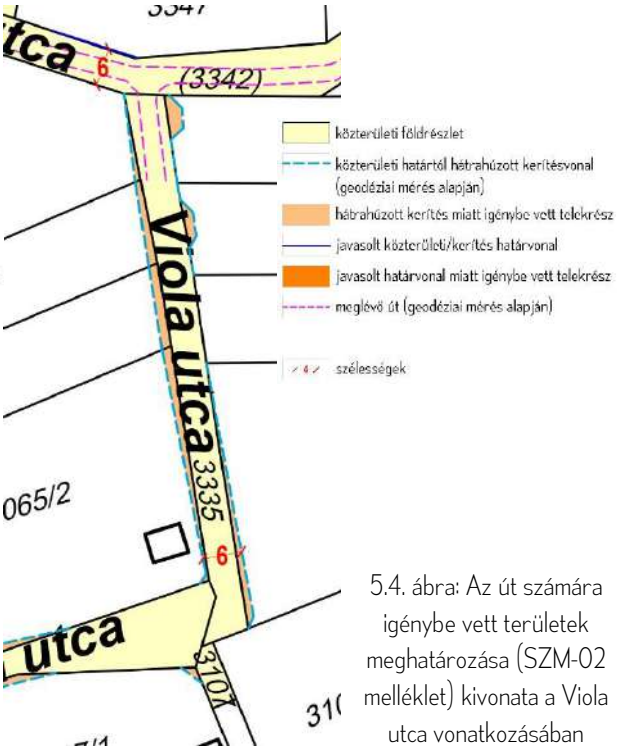
Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2)	Javaslat alapján elsődlegesen telekszabályozás/kikerítés
3059/2	56,93	telekszabályozás
3068/4	46,79	telekszabályozás
3068/3	25,22	kerítés hátra húzás megtörtént
3068/1	59,62	telekszabályozás
3060	24,29	kerítés hátra húzás megtörtént
3061/2	28,03	kerítés hátra húzás megtörtént
3061/1	36,16	telekszabályozás
3063	44,49	telekszabályozás
3064 (telekrész)	23,58	telekszabályozás (hatályos szabályozás alapján is meglévő szabályozási vonal alapján)
3065/1	68,49	kerítés hátra húzás (jelentős részben) megtörtént
3065/2	10,17	kerítés hátra húzás megtörtént
3067/3	34,68	telekszabályozás
3067/4	3,37	kerítés hátra húzás megtörtént
3067/1	16,73	kerítés hátra húzás megtörtént
3067/2	3,35	kerítés hátra húzás megtörtént
összesen:	481,9	

Az adott szakaszokon a jelölt helyeken a kerítések hátra húzása lényegében megtörténtek. A telekszabályozás esetén a telekrészek kisajátítása történik, mely során az Önkormányzat a telekrészeket a kisajátítás szabályainak megfelelően megvásárolja. A teljes szakaszon a kisajátítások becsült költsége (kb. 10.000 Ft/m^2 árral számolva) a telekszabályozásokat figyelembe véve (összesen: 278,67 m^2) a Rózsa utca esetében cca. 2.786.700 Ft. A 3067/1 hrsz. és az azonos tulajdonban lévő 3067/2 hrsz. telkekből kisajátítás nem történik, itt a kerítések hátra húzásával biztosított a 6 méter. A rendezés érdekében ezen telekrészek tehát lényegében átadásra kerültek, melyet azonban a településrendezési szerződés is rögzíthet.

1.4.2. Viola utca



5.3. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata a Viola utca vonatkozásában



5.4. ábra: Az út számára igénybe vett területek meghatározása (SZM-02 melléklet) kivonata a Viola utca vonatkozásában

A Viola utcában a kerítéseket már ma is a meglévő telekhatárokhoz képest hátrébb húzták, s így ki is alakult a 6 méteres szélesség. Geodéziai felmérés is történt s ennek megfelelően a 9. függelék is „sárgaként" jelöli. Ettől függetlenül az utcaszakasz csak a Rózsa utca, vagy a Kankalin utca-Bánya utca irányába lévő zárvány feloldása után csatlakozik folyamatosan a megfelelő útszakaszok hálózatához.

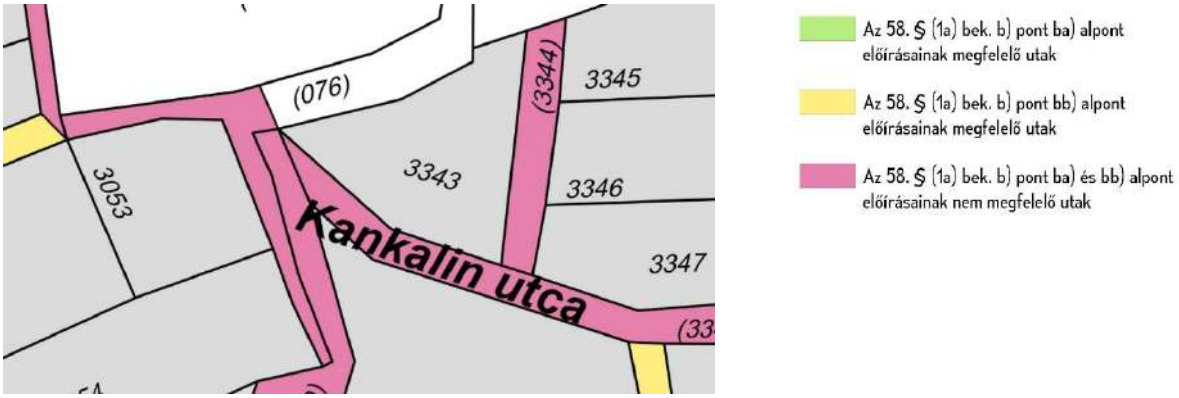
A Viola utcában a kikerítéssel közterületként funkcionáló telekrészek méretét a geodéziai felmérés alapján az alábbi táblázat mutatja be.

Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2), a meglévő kikerítések alapján
3065/2	34,68
3334	19,73
3333	15,73
3331	6,14
3336	26,18
3339	9,03
3340	12,97

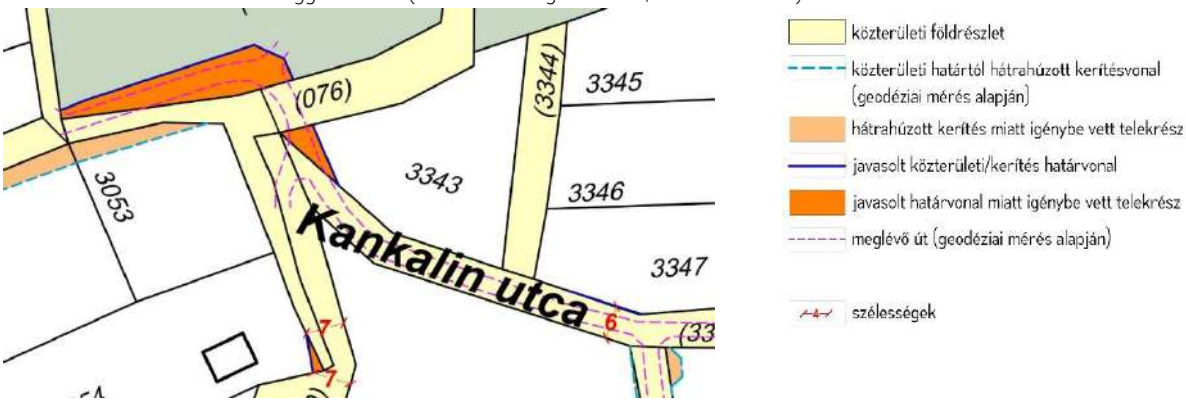
A Viola utca esetében külön telekszabályozás és így kisajátítás a javaslat alapján nem tervezett, ezért ilyen költségekkel itt nem számoltunk.

1.4.3. Kankalin utca – Bánya utca

Kankalin utca



5.5. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata a Kankalin utca vonatkozásában



5.6. ábra: Az út számára igénybe vett területek meghatározása (SZM-02 melléklet) kivonata a Kankalin utca vonatkozásában

A Kankalin utca – Bánya utca esetében a geodéziai felmérés tartalmazta a kialakult út nyomvonalát, a Szegfű utca becsatlakozásával együtt. A Kankalin utca 3342 hrsz. közterületi telkének szélessége alapvetően megfelel az előírásoknak, egy rövidebb szakaszt kivéve 6 méteres, vagy annál kicsit szélesebb is. A keskenyebb szakasz rendezésére a 3347 hrsz. telekből szükséges egy egészen kis rész, 1,21 m^2 leszabályozása. Ezzel együtt fontos megjegyezni, hogy a Kankalin utca lejtése 20-21%-os, a meredekség miatt a szélesség ellenére a gépjárműforgalom számára kényelmesen járható út kialakítása nehezebb.

A geodéziailag bemért út nyomvonala magántelkeket is érint. Az út kialakítását, hagyományos vonalvezetését ezen a részen a kialakult domborzati viszonyok is indokolták, így a területek igénybevétele indokolt. Ilyen a 3343 hrsz. telek sarka is, de nagyobb rész igénybevételét teszi szükségessé a 077/1 hrsz., egykori bánya telkéből is. A Bánya utca ezen felső szakaszának rendezéséhez tehát vélhetően mindenképp szükséges lehet a bányatelek igénybevétele is, legalább kikerítéssel. A Kankalin utca – Bánya utca sarkának rendezésével összefüggő területigénybevételeket az alábbi táblázat tartalmazza:

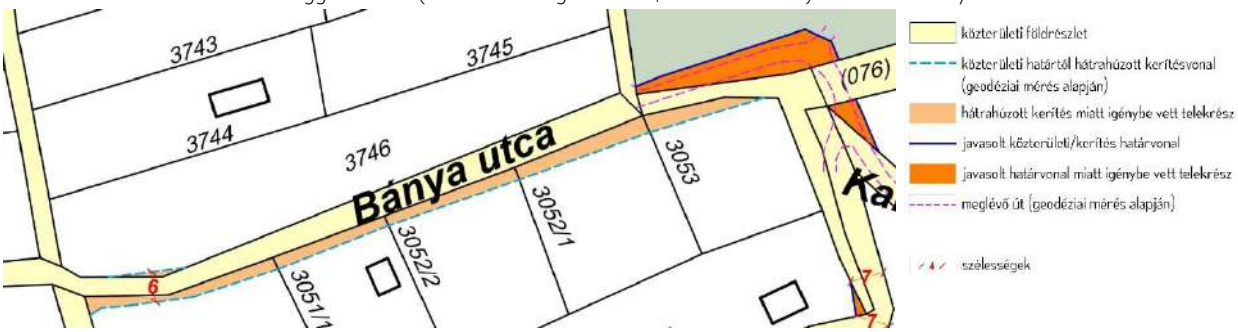
Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2)	Javaslat alapján elsődlegesen telekszabályozás/kikerítés
3347	1,21	telekszabályozás
3343	35,25	telekszabályozás
077/1	218,56	kikerítés
összesen:	279,77	

Az utcaszakaszon a javasolt telekszabályozással érintett területek mérete kb. 36,35 m^2. A kisajátítás miatti területszerzések becsült költsége (kb. 10.000 Ft/m^2 árral számolva) ezen a szakaszon cca. 363.500 Ft.

Bánya utca



5.7. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata a Bánya utca vonatkozásában



5.8. ábra: Az út számára igénybe vett területek meghatározása (SZM-02 melléklet) kivonata a Bánya utca vonatkozásában

A Bánya utca telekszélessége biztosított, az útszakaszról geodéziai felmérés is készült. Ennek megfelelően a 3053 hrsz. előtti szakasz kivételével a 9. függelék az utat „sárgával" jelöli. A kerítés vonalát a 3053 hrsz. telek esetében is hátra húzták, az út kialakítása és a telek előtti kis méretű rézsű miatt azonban az út szélessége itt még nem megfelelő, de ez rendezhető. A korábban leírt 077/1 hrsz. telek rendezése a Bánya utca tovább vezetése miatt itt is érvényes.

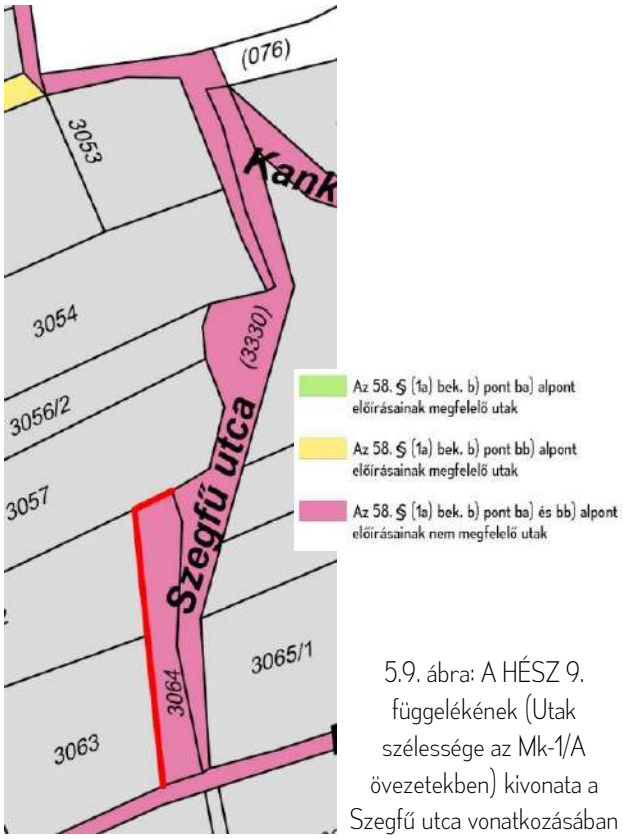
A Bánya utcában a kikerítéssel közterületként funkcionáló telekrészek méretét a geodéziai felmérés alapján az alábbi táblázat mutatja be.

Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2), a meglévő kikerítések alapján
3053	60,99
3052/1	90,82
3052/2	68,82
3051/1	57,85
3051/3	84,15
3746	10,23

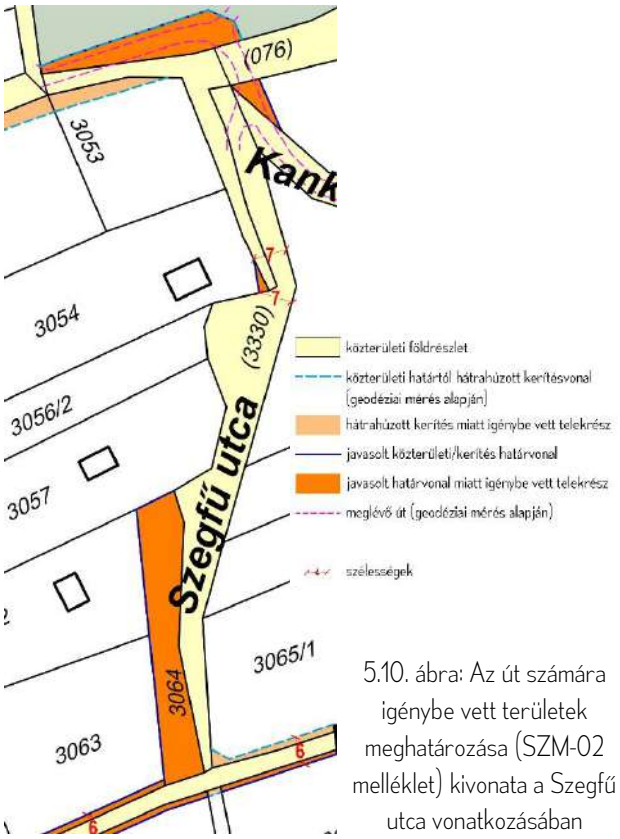
A Bánya utca esetében külön telekszabályozás és így kisajátítás a javaslat alapján nem tervezett, ezért ilyen költségekkel itt nem számoltunk.

1.4.4. Szegfű utca

A Szegfű utca esetében a közterületi szélességek csak részben adottak. A 3330 hrsz. közterületi telek a Rózsa utcához csatlakozó részen a 3064 hrsz., jelenleg magánút földrészlettel együtt azonban tudja biztosítani a megfelelő szélességet, még úgy is, hogy a 3062 hrsz. telek kerítése a 3064 hrsz. telekre épült ki. Az út nyomvonalvezetését itt is befolyásolják a terepviszonyok, a fő nyomvonal az úttelek keleti oldalán halad, a 3062 hrsz. telek megközelítését biztosító szakasz egy kisebb rézsűvel elválasztva a 3064 hrsz. telken halad. Itt tehát a szélességben mindkét szakasznak el kell férnie, vagy az út jelentősebb átépítése válik szükségessé.



5.9. ábra: A HÉSZ 9. függelékének (Utak szélessége az Mk-1/A övezetekben) kivonata a Szegfű utca vonatkozásában



5.10. ábra: Az út számára igénybe vett területek meghatározása (SZM-02 melléklet) kivonata a Szegfű utca vonatkozásában

A Szegfű utca a további szakaszokon is megfelel a 6,0 méteres szabálynak, azonban egy kisebb korrekcióra a 3054 hrsz. telek sarkánál így is szükség van. A 3064 hrsz. magánút telek kisajátítását a szabályozás ma is tartalmazza.

Ennek megfelelően a Szegfű utca esetében az alábbi terület igénybevételekkel számoltunk:

Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2)	Javaslat alapján elsődlegesen telekszabályozás/kikerítés
3064	416,71	telekszabályozás
3054	7,41	telekszabályozás
összesen:	424,12	

Az utcaszakaszon a javasolt telekszabályozással érintett területek mérete kb. 424,12 m^2, melyből jelentős rész tesz ki a 3064 hrsz. teljes kisajátítása. Itt javasolt lehet a tényleges területhasználat alapján beméretni a határokat, ugyanis a légifotók alapján a 3062 hrsz.-hez részben hozzákerítettek a magánút telkéből. A kisajátítás miatti területszerzések becsült költsége ettől függetlenül, a hatályos és a javasolt állapot alapján (kb. 10.000 Ft/m^2 árral számolva) ezen a szakaszon cca. 4.241.200 Ft.

1.5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

1.5.1. TAK és TKR előírásoknak való megfelelés

Páty Község esetében a településképi kérdéseket meghatározó dokumentum és jogszabály az alábbiak:

- Páty Község településképi arculati kézikönyve - elfogadva a 135/2019. (IV.10.) képviselő testületi határozattal (továbbiakban: TAK),
- A településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR)

A TAK, Mézeshegy településrészt az eltérő karakterű településrészek meghatározásánál a „mezőgazdasági kertes területekbe sorolja. Az ajánlásoknál az épületek anyaghasználatában a hagyományos anyagok alkalmazását részesíti előnyben. Az épületeket kifejezetten magastetősen javasolja kialakítani, úgy, hogy a tetőhajlásszög 30-45 fok közé essen, de a tetőfelületek kisebb részén ettől megengedi azért az eltérést. Az épületek színezésénél kerülni kell a hivalkodó élénk színek használatát.

A TAK-ban meghatározottaknak a 3067/1 hrsz. telek kialakított beépítése meg tud felelni, az anyaghasználatban a hagyományos kőburkolatú és vakolt felületeket, valamint természetes színeket alkalmaz. Az átalakított tető hajlásszöge 34-35 fokos, míg a korábbi vélhetően 45 fok feletti volt, így a mai állapot a TAK-nak is jobban meg tud felelni. A tornácrész tetőhajlásszöge kb. 16 fok, de nem ez a meghatározó tetőfelület az épületen.

A TKR 1. melléklete alapján a 3067/1 hrsz. telek és környezete nem áll sem helyi területi sem egyedi védelem alatt. Országos védelmek szempontjából nincs műemléki, vagy régészeti érintettsége sem. A településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását tartalmazó 3. melléklet Mézeshegy településrészt a „kertes területek" közé sorolja. A kertes területekre vonatkozó előírásokat a 17.§ az alábbiak szerint tartalmazza:

„17. § (1) A Kertes területeken az épületek homlokzati felületképzése kizárólag természetes anyagú lehet: tégla, kő, vakolat vagy fa.

(2) A Kertes területeken a homlokzati felületek színezése lehet

a) építőanyagok természetesen színe

b) fehér, törtfehér

c) pasztell színek

(3) A Kertes területeken az épület magastetős lehet

a) 35° és 45° közti tetőhajlásszöggel.

b) a tetőfedés vörös, barna, antracit vagy szürke színű lehet.

c) a tető vízszintes vetületi területének 30%-át meg nem haladó részén 35°-nál kisebb tetőhajlásszög is kialakítható."

A főhelyiségek feletti tetőrész átépítésével ennek a résznek a tetőhajlásszöge tehát éppen 35° (a korábbi állapothoz képest még kedvezőbb is). Az oldalsó épületrészen lévő kisebb félnyeregtető hajlásszöge pedig csupán 16° (tehát kisebb, mint 35°-45°). A fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció alapján a különböző hajlásszögű tető részek közötti arányszámítás az alábbiak szerint alakul (6.1. ábra):

35°-os tetőrész vízszintes vetületi területe: 5,6 x 11,5 = 64,4 m2/

16°-os tetőrész vízszintes vetületi területe:	*3,4 x 3,3 = 11,22 m2/*
	6,9 x 3,3 = 22,77 m2/
összes vízszintes vetületi területe:	*98,39 m2/*
A 16°-os tetővetület aránya:	*34,5 %*



6.1. ábra: Tetőhajlásszög és arány számítás
(forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció alapján saját szerkesztés)

Az alacsonyabb hajlásszögű tetőrész aránya így még ha kisebb mértékben is, de éppen nem tud megfelelni a TKR. vonatkozó előírásának.

A szabálynak való megfelelés átépítéssel ezzel együtt is csak oly módon lenne megoldható, hogy az egyébként jó arányokkal rendelkező (és anyaghasználati valamint egyéb szempontok szerint megfelelő) épület átalakítása településképi szempontból mindenképp csak rosszabb megjelenéshez vezetne. Ezért a nyeregtető ereszének kibővítése, vagy a félnyeregtető egy részének átépítése, megemelése sem javasolt, még akkor sem, ha ezzel a 35°-os tetőrészek aránya növelhető lenne, a szabálynak való megfelelés érdekében.

A kérdést ezért javasolt inkább a szabályozás eszközével rendezni, vagyis meghatározott feltételekkel eltérést biztosítani a TRK szabályától. Ennek érdekében vagy a TRK-ben vagy a HÉSZ-ben szükséges megfogalmazni a szabálytól való lehetséges eltérés mikéntjét. Ezt mindenképp javasolt ahhoz kötni, hogy az eltérés feltételeit és mértékét településrendezési szerződésben (megállapodásban) szükséges rögzíteni. Így az minden esetben egyedileg vizsgálható, mérlegelhető.

A fent leírtaknak megfelelően, amennyiben a TKR kerül kiegészítésre, abban az esetben a 17.§-t javasolt az alábbi (4) bekezdéssel kiegészíteni:

TKR. 17.§ (4) bekezdéssel kiegészíteni:

„(4) Településképi szempontokat figyelembe véve a (3) bekezdés c) pontjában meghatározott, a 35°-nál kisebb tetőrészek vízszintes vetületi területének 30%-os arányától, amennyiben azt településrendezési megállapodás rögzíti, az abban meghatározott mértékben és feltételekkel, de legfeljebb 5% pontos mértékéig el lehet térni."

Amennyiben a HÉSZ kiegészítésével történik a szabály megfogalmazása, úgy utalva a településképi rendeletre, az alábbi (1c) bekezdéssel javasolt a HÉSZ 58.§-át kiegészíteni:

58.§ (1c) bekezdéssel kiegészíteni:

„(4) Településképi szempontokat figyelembe véve a településkép védelméről szóló helyi rendeletben a kertes területek esetében meghatározott, a 35°-nál kisebb tetőrészek vízszintes vetületi területének 30%-os arányától, amennyiben azt településrendezési megállapodás rögzíti, az abban meghatározott mértékben és feltételekkel, de legfeljebb 5% pontos mértékéig el lehet térni."

Fontos megjegyezni, hogy az építésjogban a közelmúltban történt változások nyomán a települések új településterveinek (településfejlesztési- és településrendezési terveinek) készítése során a településképi rendeletek tartalma be fog épülni a helyi építési szabályzatokba. Így ez a rendelkezés, a bevezetése esetén, mindenképp a HÉSZ részévé fog válni a későbbiekben.

1.5.2. Az épületmagasság megfelelőségének vizsgálata

Az épületmagasság megfelelőségének vizsgálatát a Főépítészi feljegyzés az OTÉK 2021.07.15-én hatályos állapot 7. § (5) bekezdése alapján határozza meg. Az OTÉK 1. számú melléklete az épületmagasságot az alábbiak szerint határozza meg:

„Épületmagasság („Ém"): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték."

Az OTÉK 7.§ (5) bekezdése a számításra vonatkozóan az alábbiakról rendelkezik:

7.§ (5) Az épületmagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati felületek magasságát az adott felületi síknak (vagy íves felületnek)

aa) a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő épületkontúrt kitöltő legfelső építményszintje záró szerkezete felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala, és

ab) a rendezett tereppel való metszésvonala

közötti magassággal kell meghatározni;

b) az egyes homlokzatfelületek magasságához hozzá kell számítani

ba) mindazoknak az épületrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész, reklámhordozó vagy egyéb épületrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az épület irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen épületrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

bb) íves homlokzatfelületek esetén a számítási eljárás azonos a ba) alpontban leírttal, de a visszavetítés a kiterített felület érintővonalára merőlegesen, pontonként történik;

c) figyelmen kívül kell hagyni:

ca) a kéményeket,

cb) a tetőszerelvényeket,

cc) a 0,5 m2-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablakokat,

cd) a 0,5 m2-t meg nem haladó felületű reklámhordozókat,

ce) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar homlokzatfelületeit,

cf) a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait,

cg) a tűzfalat,

ch) a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit;

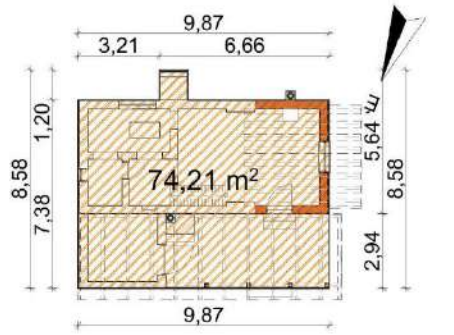
d) az egy telken álló épületek épületmagasságát külön-külön kell meghatározni."

A 3067/1 hrsz. telekre készült Fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció az alábbiak szerint tartalmazza az épületmagasság számítást, mellyel a megfelelés igazolható:

Épületmagasság számítás:

Épület kerülete: 2 x (9,87+8,58) = 36,90 m

Homlokzatfelületek	Terület
Déli homlokzat	28,15
Északi homlokzat	53,41
Keleti homlokzat	42,41
Nyugati homlokzat	41,37
összesen:	165,34



Épület kerülete 1:200

Homlokzati felület / Homlokzathossz = Épületmagasság

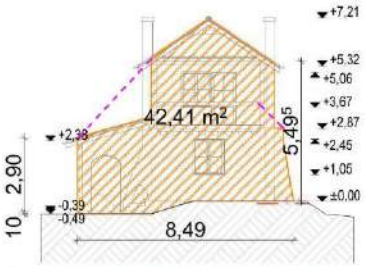
165,34 / 36,90 = **4,48 m < 4,5 m** **MEGFELEL**



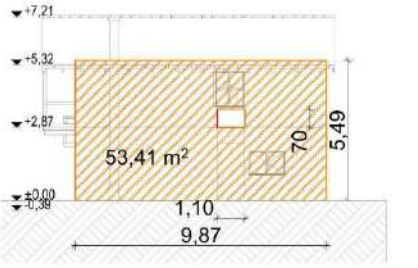
Épületmagasság számítás - Nyugati Homlokzat



Épületmagasság számítás - Déli Homlokzat



Épületmagasság számítás - Keleti homlokzat



Épületmagasság számítás - Északi homlokzat

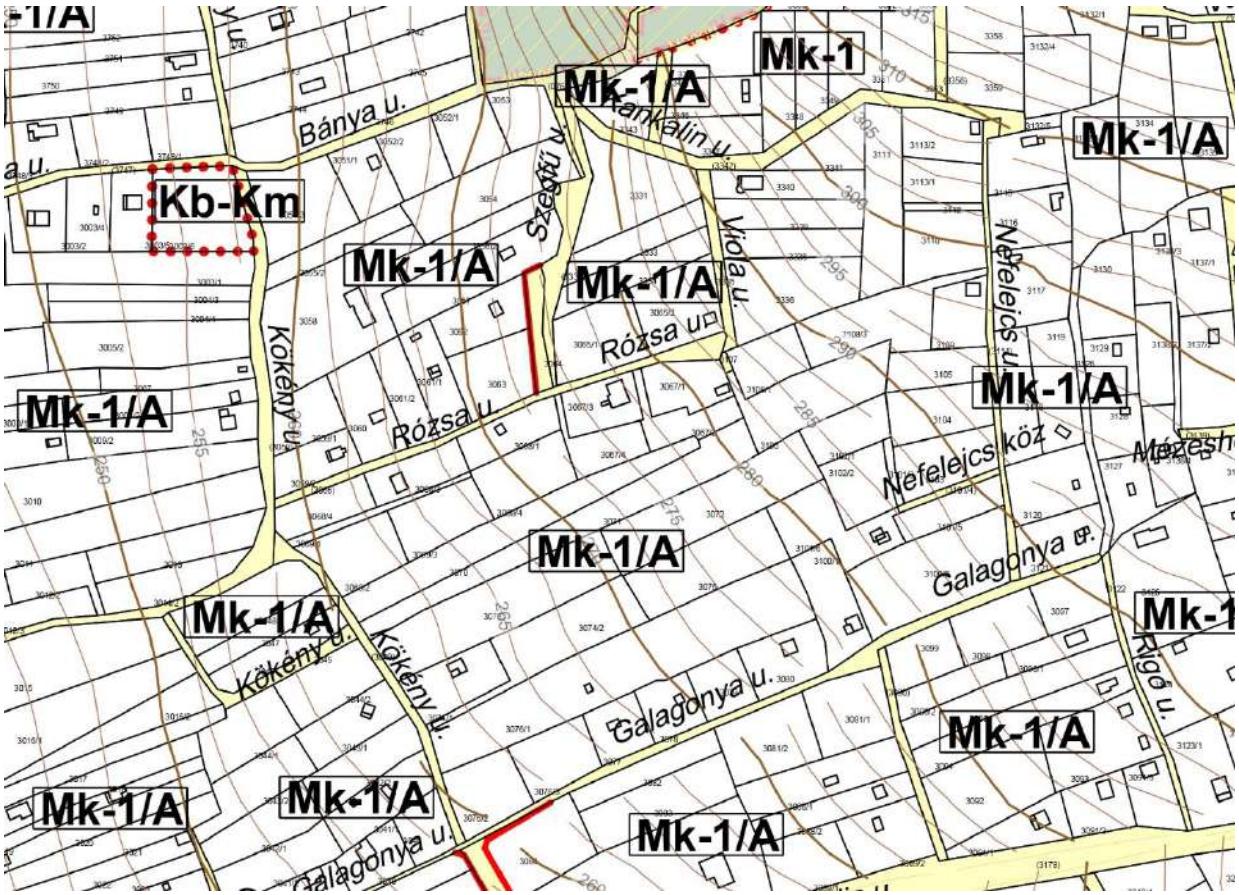
6.1. ábra: Épületmagasság számítás (forrás: fennmaradási és továbbépítési engedélyezési tervdokumentáció)

A HÉSZ 58.§ (1a) bekezdés d) pontja alapján az épületmagasság 4,5 méter, melynek a 4,48 méter meg tud felelni. A d) pont tartalmazza azt is, hogy az épület legmagasabb pontja 8 méter lehet. A meglévő beépítés esetén ez a tetőgerinc magassága mely 7,21 méter, így a beépítés ennek is meg tud felelni.

1.6. A TELEPÜLÉSTERV VÁLTOZÁSA, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA.

1.6.1. A hatályos HÉSZ előírásai

A terület és Páty vonatkozásában a hatályos településrendezési terv Páty Község Önkormányzata Képviselő-testületének **20/2017. (X.12.)** önkormányzati rendelete a **Helyi Építési Szabályzatról** (HÉSZ). A Szabályozási tervet az SZT-1 tervlap tartalmazza.



7.1. ábra: A hatályos HÉSZ SZT-1 (Szabályozási terv) tervlapjának kivonata a területre vonatkozóan

Ez alapján a 3067/1 hrsz. telek Mk-1/A jelű kertes mezőgazdasági területek övezetébe sorolódik. Az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 58.§ (1a) bekezdése az alábbiak szerint tartalmazza:

„58.§ (1a) Mk-1/A jelű övezet

a) A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak.

b)Az övezetben telkenként egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten, amennyiben

ba) a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető.

bb) vagy ha a ba) pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet.

bc) A ba) és bb) alpontban meghatározott utak térképi lehatárolását a rendelet 9. függeléke tartalmazza.

c) Beépíthetőség, terepszint felett és alatt:

ca) 2000m² telekméretig 10%,

cb) 2000 m² nél nagyobb telek esetén 200 m² és a telek 2000 m² feletti részének 3%-a.

d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.

e) Az övezetben 2000 m²-nél kisebb, és 6000 m²-nél nagyobb földrészlet nem alakítható ki.

f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.

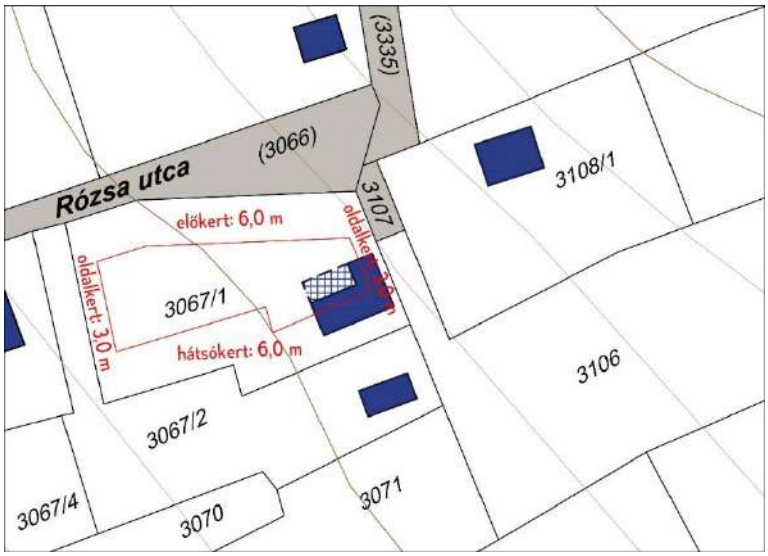
g) Épület a Natura 2000 területtel közvetlenül határos telekhatár mentén 10,0 méteres sávon belül nem helyezhető el.

h) Kerítés: az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.

i) Az övezet területén új magánutak telekszélességének legalább 6 méternek kell lennie. A 6 méternél keskenyebb kialakult magánutakról nyíló telkek kapuit legalább 3 méter szélességben az úttengelytől számított 3 méterre hátrahúzva kell kialakítani.

j) Azokon a földrészleteken, amelyeken a b) pont előírásai nem teljesülnek, egy db bruttó 4 m² alapterületű, 2,5 méter gerincmagasságú tárolás célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el."

Az építési helyet a HÉSZ 57.§ (3) bekezdés (oldalkert, hátsókert) és az 58.§ (1a) bekezdés f) pontja (előkert) határozza meg. Ez alapján a 3067/1 hrsz. telekre vonatkozó építési helyet a 7.2. ábra mutatja be:



7.2. ábra: Az építési hely a hatályos szabályozás meghatározása alapján

A hatályos HÉSZ által előírt építési helynek a kialakított beépítés nem tud megfelelni, de a földhivatali alaptérképen szereplő épült sem. A kijelölés alapján az építés helye a telek közepére esik, s 344 m²-es területet jelöl ki. A módosítás során ezt javasolt koncentráltabban, s a kialakult beépítéshez igazítva megadni.

1.6.2. HÉSZ módosítás -javaslat - rendelet tervezet

A HÉSZ módosítás során a 3067/1 hrsz. telekre (és a telket tartalmazó tömbre) továbbra is a Mk-1/A övezet kerül meghatározásra, ebben változás nem tervezett. A javasolt módosítások alapvetően az SZ-1 Szabályozási tervlapra és részben a Rendelet normatív, szöveges szabályaira terjednek ki. A javaslat kidolgozása során ezzel együtt törekedtünk arra, hogy a Rózsa utca rendezése során a HÉSZ minél kisebb mértékű módosítása történjen az ügyben, de a szükséges szabályozások megtörténjenek.

A Szabályozási Tervlap (SZT-1) módosítási javaslata

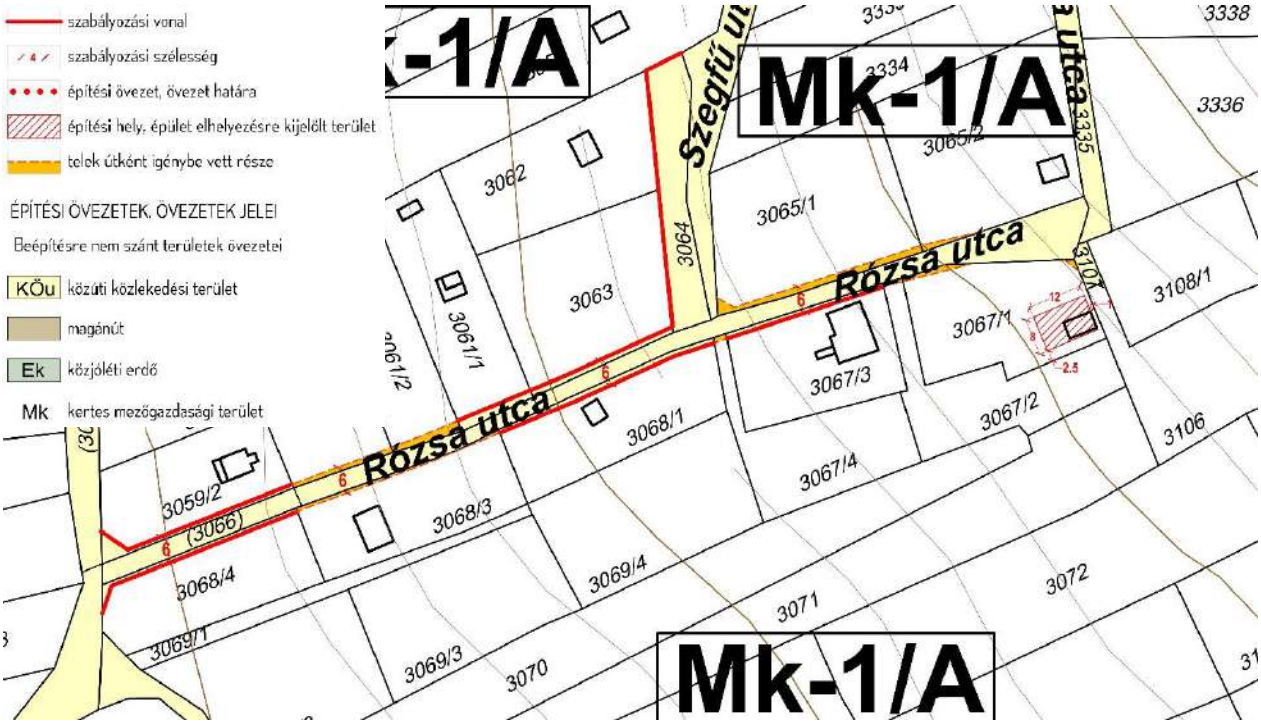
A Szabályozási tervlap esetében a javasolt módosítások az alábbiak:

- az 1.4.1. fejezetben javasolt, a Rózsa utca szélesítésére vonatkozó telekszabályozásokat rávezettük az SZT-1 tervlapra, mely alapján a 6,0 méteres szélességek azokon a helyeken biztosíthatók, ahol ezek ma még nincsenek meg,
- Ezzel együtt javasolt új szabályozási elem bevezetése az SZT-1 (Szabályozási terv) tervlapon, annak érdekében, hogy a már kikerített telekrészek a későbbiekben se épülhessenek el. Ennek megfelelően az új „telek útként igénybe vett része" jelölést felvezettük a Szabályozási tervre. A rajzi elem mellé javasolt a Rendeletben az Mk-1/A övezet előírásait tartalmazó 58.§ (1a) bekezdésben az alábbiakat is rögzíteni (külön pontként):

  „k) Az 1. mellékleten rögzített, telek útként igénybe vett részeként jelölt területen belül épület nem, építmények közül kizárólag út és a bejövő közművezeték helyezhető el. Kerítést csak a jelölés telek felé eső határvonalán lehet elhelyezni. A közmű aknák, mérőórák csak ezen a területen kívül a telek belsejében telepíthetők.

- a 1.3.2. pontban bemutatott módon a 3067/1 hrsz. telken ábrázoltuk az építési helyeket.

A későbbi módosítás során a tervlap egységes mellékletként módosul.



8.1. ábra: A HÉSZ SZT-1 (Szabályozási terv) tervlapjának kivonata a javasolt módosításokkal együtt, a területre vonatkozóan

A Rózsa utca szabályozási szélességének egységes, 6,0 méteres kialakítása érdekében a még rendezetlen szakaszokon szabályozási vonalak kijelölése javasolt. A szabályozási vonalak rögzítése lehetőséget teremt az utca hosszú távú, egységes rendezésére, figyelembe véve, hogy az egyes útszakaszok tényleges rendezésére eltérő időpontban és módon kerülhet sor.

A Rózsa utca érintett szakaszain a szabályozás végrehajtása várhatóan nem egyidejűleg történik, tekintettel arra, hogy az egyes ingatlantulajdonosok beépítési szándéka, valamint az ingatlanok hasznosításának időbelisége eltérő lehet. Ennek következtében előfordulhat, hogy egyes ingatlanok esetében a szabályozás végrehajtására hosszabb távon sem kerül sor.

Annak érdekében, hogy az egyes ingatlanok beépíthetősége ne váljon más ingatlanok fizikai rendezésének, vagy szabályozásának végrehajtásától függővé, indokolt olyan egyedi előírás megalkotása, amely biztosítja az egyes ingatlanok önálló rendezésének lehetőségét. Ennek megfelelően az ingatlant érintő szükséges területrendezést, illetve kerítéskorrekciót követően a tulajdonos a Rózsa utca teljes érintett szakaszának egyidejű rendezése nélkül is élhessen a vonatkozó beépítési lehetőséggel. Az 58.§ (1a) bekezdés b) pontjától való eltérő rendelkezést önálló pontként javasolt megtenni.

A fent leírtakat és a Szabályozási tervlapon javasolt „telek útként igénybe vett része" jelöléshez javasolt szöveges szabályozást figyelembe véve az 58.§ (1a) bekezdés az alábbiak szerint módosul (zöld jelölés: módosuló, vagy új pont/alpont; vastagbetűs/aláhúzott szövegrész: új szövegrészek):

„58.§ (1a) Mk-1/A jelű övezet

a) A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet földrészletei egyenként kisüzemi művelésre alkalmasak.

b)Az övezetben telkenként egy db, legfeljebb 0,25 szintterület mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten, amennyiben

ba) a földrészlet az ingatlan-nyilvántartási térképi állapota szerint legalább 6,0 m széles gépkocsival járható úttal megközelíthető.

bb) vagy ha a ba) pont szélességre vonatkozó előírása nem teljesül, de az út természetben használt területe geodézia beméréssel igazolhatóan eléri a 6,0 méter szélességet.

bc) A ba) és bb) alpontban meghatározott utak térképi lehatárolását a rendelet 9. függeléke tartalmazza.

c) Beépíthetőség, terepszint felett és alatt:

ca) 2000m^2 telekméretig 10%,

cb) 2000 m^2 nél nagyobb telek esetén 200 m^2 és a telek 2000 m^2 feletti részének 3%-a.

d) Az épület legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet. Az épület legmagasabb pontja 8 m lehet.

e) Az övezetben 2000 m^2-nél kisebb, és 6000 m^2-nél nagyobb földrészlet nem alakítható ki.

f) Épület a közterületi telekhatártól 6,0 m-re helyezhető el.

g) Épület a Natura 2000 területtel közvetlenül határos telekhatár mentén 10,0 méteres sávon belül nem helyezhető el.

h) Kerítés: az út tengelyétől legalább 3,0 m-re lehet elhelyezni.

i) Az övezet területén új magánutak telekszélességének legalább 6 méternek kell lennie. A 6 méternél keskenyebb kialakult magánutakról nyíló telkek kapuit legalább 3 méter szélességben az úttengelytől számított 3 méterre hátrahúzva kell kialakítani.

j) Azokon a földrészleteken, amelyeken a b) pont, ***vagy a Rózsa utca esetében az l) pont*** *előírásai nem teljesülnek, egy db bruttó 4 m² alapterületű, 2,5 méter gerincmagasságú tárolás célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el.*

k) Az 1. mellékleten rögzített, telek útként igénybe vett részeként jelölt területen belül épület nem, építmények közül kizárólag út és a bejövő közművezeték helyezhető el. Kerítést csak a jelölés telek felé eső határvonalán lehet elhelyezni. A közmű aknák, mérőórák csak ezen a területen kívül, a telek belsejében telepíthetők.

l) A Rózsa utca 3066 hrsz. közterületi földrészlete menti telkek esetében, eltérően a b) pont előírásaitól, egy db, legfeljebb 0,25 szintterületi mutatójú mezőgazdasági épület építhető, a legalább 12 m szélességű földrészleten, amennyiben

la) az 1. mellékleten jelölt szabályozási vonalat végrehajtották,

lb) vagy ha a kerítéseket legalább az 1. mellékleten jelölt szabályozási vonalig geodéziai beméréssel igazolhatóan hátra húzták.

lc) vagy ha a kerítéseket legalább az 1. mellékleten a telek útként igénybe vett része jelölés, telek felé eső határvonaláig geodéziai beméréssel igazolhatóan hátra húzták."

A HÉSZ 9. függeléke

A későbbiekben, a szabályozások végrehajtását követően, vagy a kerítések korrekciójának és geodéziai bemérését követően a HÉSZ 9. mellékletét is szükséges lehet módosítani, figyelembe véve az egyes szakaszokon alkalmazott megoldásokat. A javasolt szabályozási koncepció alapvetően viszont követi a 9. függelék ma hatályos állapotát, ezért előzetesen megállapítható, hogy a módosítása jelen állapot szerint nem szükséges.

1.7. A KÖZFEJLESZTÉSEK ÉS AZOK ELŐZETES KÖLTSÉGBECSLÉSE

A 3067/1 hrsz. telken lévő épület szabályossá tételéhez, a megközelítést biztosító utak szélesítése kapcsán, amennyiben szabályozási vonalak kerülnek kijelölésre, abban az esetben a kisajátítások az Önkormányzatnak jelent többlet ráfordítást. Ennek költségeit (részben) az érintett tulajdonosok is állhatják, ha ezt külön rögzítik településrendezési szerződésben (TRSZ). Ennek lehetséges, becsült költségeit az 1.4.1. fejezet tartalmazza. Ez alapján a 3067/1 hrsz. telek esetében a szabályossá tétellel összefüggően nem történik kisajátítás.

Ezen felül a TRSZ tárgya lehet, hogy a tulajdonos a megindított HÉSZ módosításhoz pénzügyi hozzájárulást biztosít, a Telepítési Tanulmányterv szabályozási szándékainak beépítése céljából. Ennek becsült költsége cca. 650-800e Ft.

MELLÉKLETEK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- A tervezéssel érintett 3067/1 hrsz. telek
- Megközelítés szempontjából közvetlenül érintett telek
- Megközelítési iránytól függően közvetve érintett telek
- közterületi földrészletek
- egyéb magántelkek
- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján

2026.
OKTÓBER

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
HATÁSTERÜLET MEGHATÁROZÁSA

HT-01

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- 700 - 1.000
- 1.000 - 1.500
- 1.500 - 2.000
- 2.000 - 2.150
- 2.150 felett
- 897,99 m² Telekméret
- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám

2026.
OKTÓBER

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA

V-01

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- Beépítetlen - földhivatali alaptérkép alapján
- Beépített - földhivatali alaptérkép alapján
- Földhivatali alaptérkép alapján beépítetlen, légifotó alapján beépített telek
- Telekhatár
- 3067/1 — Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján
- Légifotó alapján reambulált épület
- Beépítés légifotó alapján
- 8,3% (4,3%) — Beépítés mértéke aktuális légifotó alapján (zárójelben: 2016-os légi fotó alapján)

2026.
OKTÓBER

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

V-02

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján
- Légifotó (2016) alapján reambulált épület

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
AZ ORTOFOTÓ (2016) ÉS AZ ALAPTÉRKÉP ÖSSZEVETÉSE

2026.
OKTÓBER

V-03

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján
- Légifotó (e-kozmu - aktuális) alapján reambulált épület

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

AZ AKTUÁLIS ORTOFOTÓ (E-KOZMU) ÉS AZ ALAPTÉRKÉP ÖSSZEVETÉSE

2026. OKTÓBER

V-04

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- építési hely, épület elhelyezésre kijelölt terület
- telek útként igénybe vett része

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK JELEI

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- KÖu közúti közlekedési terület
- magánút
- Ek közjóléti erdő
- Mk kertes mezőgazdasági terület

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZT-1
MÓDOSÍTÁS JAVASLAT

2026.
OKTÓBER

SZM-01

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

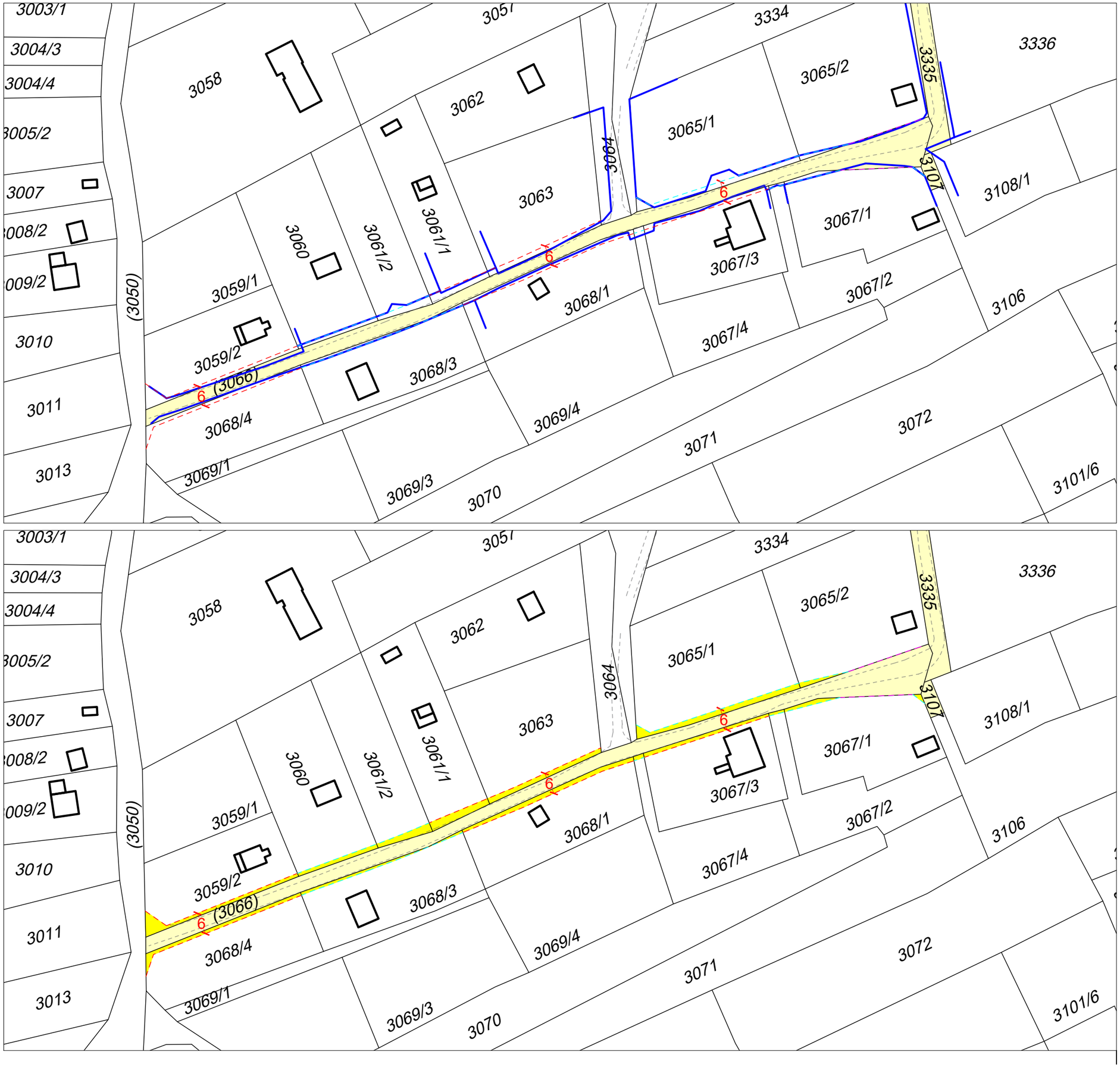
- közterületi földrészlet
- közterületi határtól hátrahúzott kerítésvonal (geodéziai mérés alapján)
- hátrahúzott kerítés miatt igénybe vett telekrész
- javasolt közterületi/kerítés határvonal
- javasolt határvonal miatt igénybe vett telekrész
- meglévő út (geodéziai mérés alapján)
- 4 szélességek

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

ÚT SZÁMÁRA IGÉNYBE VETT TERÜLETEK MEGHATÁROZÁSA

2026. OKTÓBER

SZM-02



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

- javasolt szabályozási vonal
- javasolt közterületi határvonal (egészben vagy részben meglévő kerítés vonalon)
- meglévő és megmaradó közterületi határ kerítésen belül (kerítés hátrahúzás szükséges)
- közterületi földrészlet
- kialakult kerítésvonal (geodéziai mérés alapján - 2022.09.10.)
- meglévő út (geodéziai mérés alapján)
- szélességek
- telkek közterületi használatba javasolt része

Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2)
3059/2	56,93
3068/4	46,79
3068/3	25,22
3068/1	59,62
3060	24,29
3061/2	28,03
3061/1	36,16
3063	44,49
3064 (telekrész)	23,58
3065/1	68,49
3065/2	10,17
3067/3	34,68
3067/4	3,37
3067/1	16,73
3067/2	3,35
összesen:	481,9

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

RÓZSA UTCA SZABÁLYOZÁSA

A KÖZTERÜLETI HATÁRVONALAK MEGHATÁROZÁSA

2026.
OKTÓBER

SZM-03

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:
KORMÁNYZATI AZONOSÍTÁSSAL HITELESÍTETT
Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

PÁTY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/7933-6/2025
Tárgy: Páty, zártkert - hrsz 3067/1
Telepítési tanulmányterv készítése

TARTALMAT MEGHATÁROZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete 313/2025. (X.22.) számú határozatával döntött arról, hogy a Páty, zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának a helyi építési szabályzat módosítására vonatkozó kérelmét elvileg támogatja. Az elvi támogatást ahhoz a feltételhez kötötte a képviselő-testület, hogy kérelmező saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésnek és elfogadásnak rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban 419/2021. Korm.rend.) 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészítteti 6 hónapon belül.

A továbbiakban célmegvalósító és az önkormányzat között a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. § a szerinti Településrendezési Szerződést is meg kell kötni.

A fenti döntést előzménye, hogy Prata Róbert, mint a Páty zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmet nyújtott be a tárgyi ingatlanra vonatkozóan építési hely kijelölésére irányuló helyi építési szabályzat módosítására. Kérelméhez mellékelte Huszárik Krisztián építész tervező (É 13-1819) által készített összefoglalót az ingatlanon álló épület helyzetéről. A kérelmező szándéka, hogy a HÉSZ módosítással lehetővé váljon az épület fennmaradási engedélyezése.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban Méptv.) 177. § (1) bekezdés a) pontja szerint: *„Ha az építményt, építményrészt jogszerűtlenül valósították meg, az építésügyi hatóság arra az építtető vagy a tulajdonos kérelme alapján fennmaradási engedélyt ad, ha az e törvényben és egyéb jogszabályban meghatározott műszaki és egyéb feltételek teljesülnek ...”*

A tervezői összefoglalót áttanulmányozva megállapítható, hogy a tárgyi ingatlan esetében további kérdések is felmerülnek az épület rendezése érdekében:

- az ingatlan megközelítését biztosító gépkocsival járható úthálózat jelenlegi szélessége nem felel meg a HÉSZ 58. § (1a) bek. b) pont előírásának (a 6 m-es szélesség nem folytonos);
- a HÉSZ 58. § (1a) bek. d) pont szerinti 4,5 m-es épületmagasság értéknek való megfelelőség kérdéses;
- az épület elhelyezésére részben megoldást jelentene a szomszédos 3067/2 hrsz-ú ingatlannal való egyesítés, ugyanakkor ebben az esetben az épületszám nem felelne meg a HÉSZ 58. § (1a) bek. b) pont előírásának.

A helyi építési szabályzat (a továbbiakban HÉSZ) módosítását előkészítő telepítési tanulmánytervnek valamennyi szabályossá tételt akadályozó problémát vizsgálnia kell, ugyanakkor a HÉSZ módosításra csak a legszükségesebb mértékben tegyen javaslatot, vagyis olyan tényezők, amelyek más módon szabályossá tehetők ne képezzék a HÉSZ módosítás tárgyát.

A telepítési tanulmánytervet a 419/2021. Korm. rend 19. § (4) bekezdésének megfelelően a rendelet 7. melléklete alapján kérem kidolgozni az alábbi pontosításokkal és kiegészítésekkel:

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 területének (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.

Az 1. pont szerinti munkarészeket az alábbi pontosításokkal kérem kidolgozni:

a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
   - földhivatali nyilvántartás szerint
   - kialakult állapot szerint
   - jogszabályi előírások szerint

   A hatásterület meghatározása a telepítési tanulmányterv feladata.

b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
   - itt ábrázolni szükséges az eredeti állapotot, a bővítéssel létrejött állapotot és az esetleges szabályossá tétellel létrejövő állapot,
   - ezzel kapcsolatos észrevételeket l. a 2. pontnál

c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket
   - elsősorban a megfelelő úthálózat szélesség kialakítása vizsgálandó,

d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
   - TAK és TKR előírásoknak való megfelelés,
   - építési hely kijelölésének hatásai a szomszédos ingatlanokra,
   - épületmagasság megfelelőségének vizsgálata az OTÉK 2021.07.15-én hatályos állapot 7. § (5) bekezdése szerint;

e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
   - hatályos HÉSZ előírásai
   - HÉSZ módosítás – javaslat – rendelet tervezet
   - a Szabályozási Tervlap (SZT-1) módosítási javaslata

Az 2. pont szerinti munkarészeket a) és d) pontjait az alábbi pontosításokkal kérem kidolgozni, a b), c) és e) pont kidolgozását nem tartom szükségesnek:

a) a beépítés javaslatát

- itt szükséges ábrázolni az eredeti állapotot, a bővítéssel létrejött állapotot és az esetleges szabályossá tétellel létrejövő állapot, valamint az építési hely meghatározását alátámasztó munkarészeket is itt szükséges kidolgozni.

d) a közlekedési és parkolási rendet

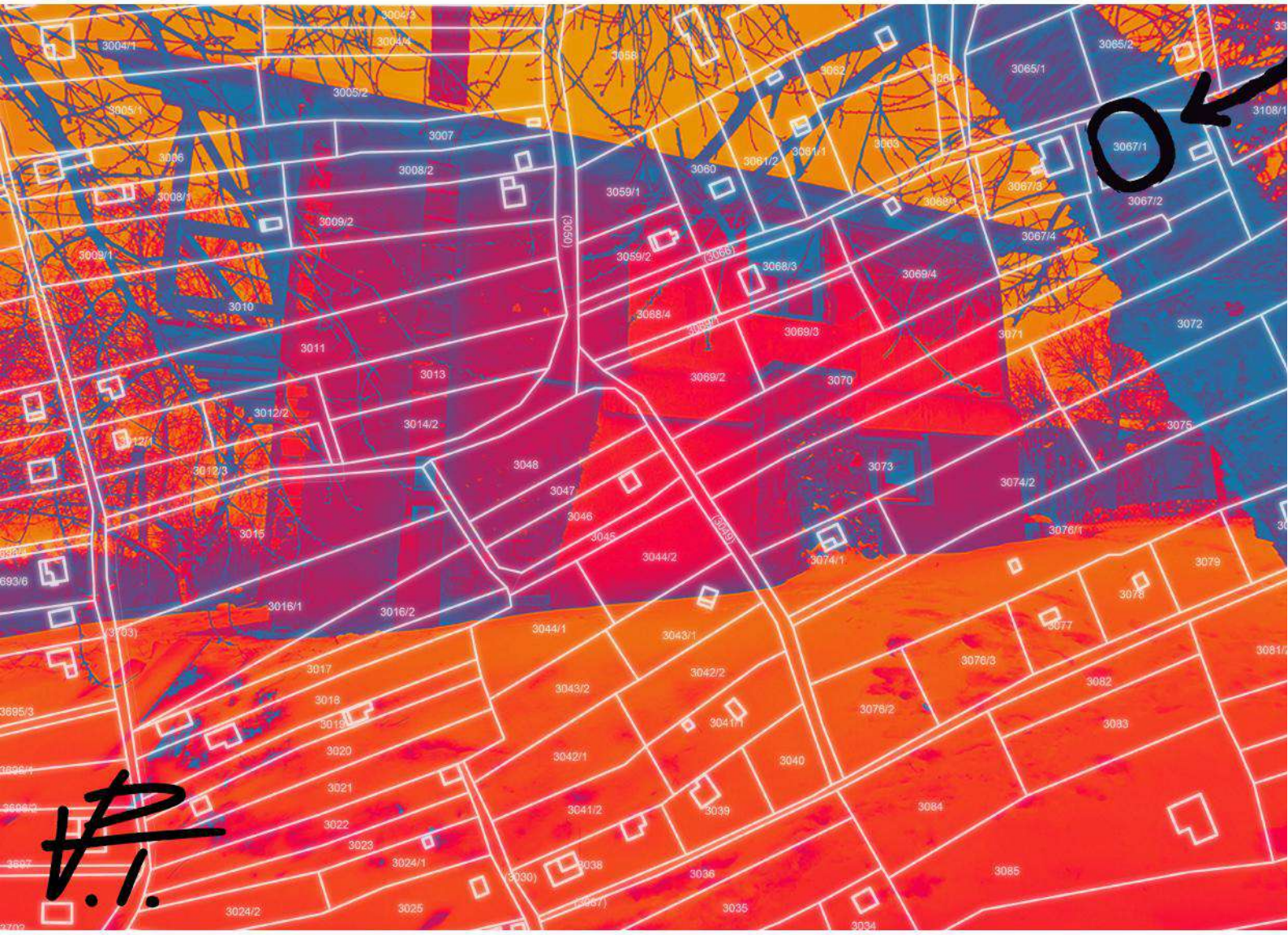
- ebben a munkarészben szükséges vizsgálni a megközelítést biztosító 6 méter széles gépkocsival járható út megvalósíthatóságát

A 3. pontban meghatározott távlati terv kidolgozása nem szükséges, a módosítás jellege és mértéke nem indokolja.

Páty, 2025. október 31.

Tusnády Zsolt
településrendezési főépítész

V



PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- A tervezéssel érintett 3067/1 hrsz. telek
- Megközelítés szempontjából közvetlenül érintett telek
- Megközelítési iránytól függően közvetve érintett telek
- közterületi földrészletek
- egyéb magántelkek
- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján

2026.
OKTÓBER

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
HATÁSTERÜLET MEGHATÁROZÁSA

HT-01

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- 700 - 1.000
- 1.000 - 1.500
- 1.500 - 2.000
- 2.000 - 2.150
- 2.150 felett
- 897,99 m² Telekméret
- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám

2026.
OKTÓBER

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA

V-01

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- Beépítetlen - földhivatali alaptérkép alapján
- Beépített - földhivatali alaptérkép alapján
- Földhivatali alaptérkép alapján beépítetlen, légifotó alapján beépített telek
- Telekhatár
- 3067/1 — Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján
- Légifotó alapján reambulált épület
- Beépítés légifotó alapján
- 8,3% (4,3%) — Beépítés mértéke aktuális légifotó alapján (zárójelben: 2016-os légi fotó alapján)

2026.
OKTÓBER

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

V-02

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján
- Légifotó (2016) alapján reambulált épület

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA
AZ ORTOFOTÓ (2016) ÉS AZ ALAPTÉRKÉP ÖSSZEVETÉSE

2026.
OKTÓBER

V-03

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.250

- Telekhatár
- 3067/1 Helyrajzi szám
- Épület - földhivatali alaptérkép alapján
- Légifotó (e-kozmu - aktuális) alapján reambulált épület

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

AZ AKTUÁLIS ORTOFOTÓ (E-KOZMU) ÉS AZ ALAPTÉRKÉP ÖSSZEVETÉSE

2026. OKTÓBER

V-04

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

- szabályozási vonal
- szabályozási szélesség
- építési övezet, övezet határa
- építési hely, épület elhelyezésre kijelölt terület
- telek útként igénybe vett része

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK JELEI

Beépítésre nem szánt területek övezetei

- KÖu közúti közlekedési terület
- magánút
- Ek közjóléti erdő
- Mk kertes mezőgazdasági terület

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZT-1
MÓDOSÍTÁS JAVASLAT

2026.
OKTÓBER

SZM-01

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

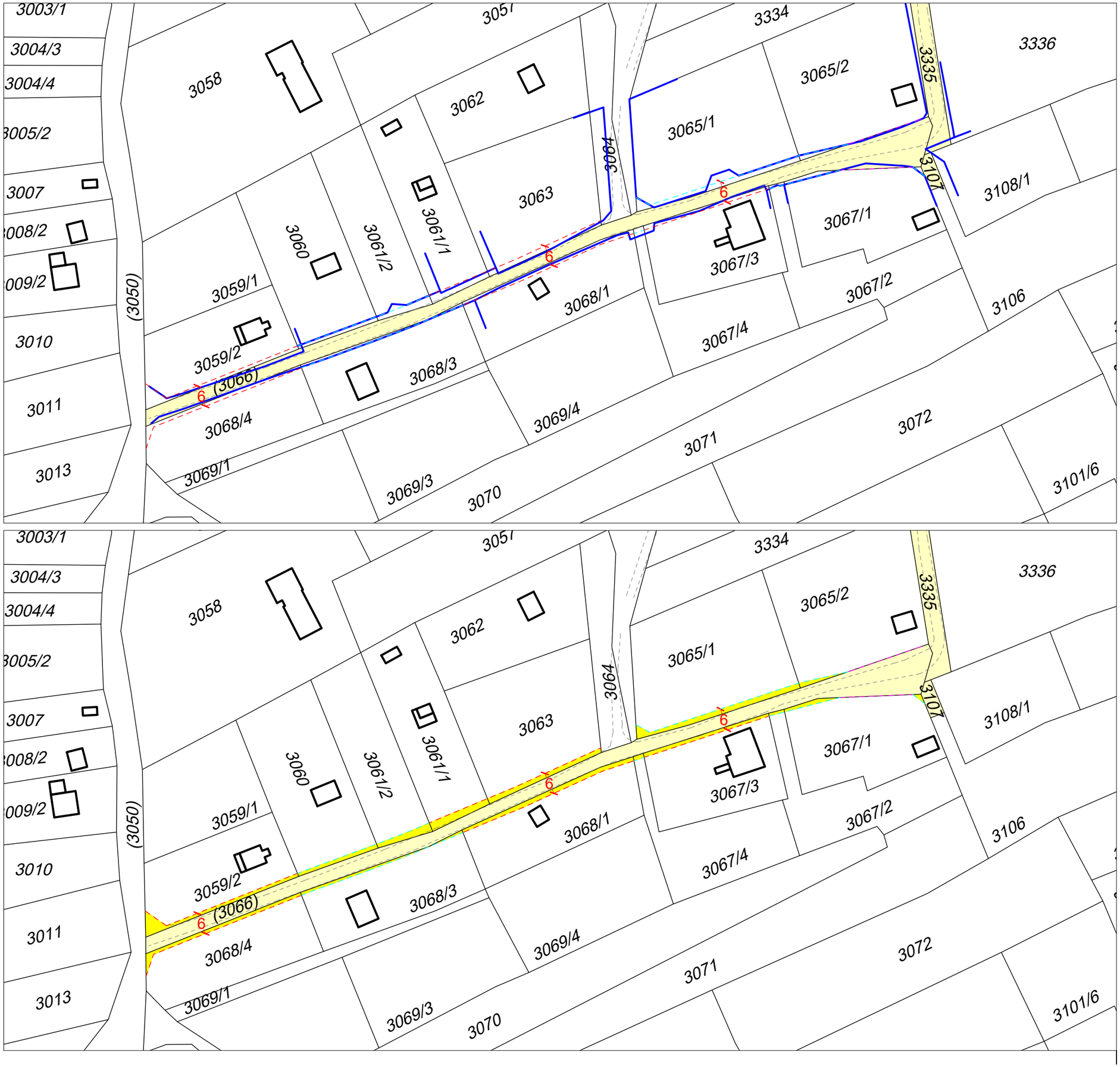
- közterületi földrészlet
- közterületi határtól hátrahúzott kerítésvonal (geodéziai mérés alapján)
- hátrahúzott kerítés miatt igénybe vett telekrész
- javasolt közterületi/kerítés határvonal
- javasolt határvonal miatt igénybe vett telekrész
- meglévő út (geodéziai mérés alapján)
- 4 szélességek

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

ÚT SZÁMÁRA IGÉNYBE VETT TERÜLETEK MEGHATÁROZÁSA

2026. OKTÓBER

SZM-02



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

PÁTY - MÉZESHEGY TELEPÜLÉSRÉSZ - MÁRIAHEGY
ZÁRTKERT **3067/1** HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN

JELMAGYARÁZAT | M=1:1.000

- javasolt szabályozási vonal
- javasolt közterületi határvonal (egészben vagy részben meglévő kerítés vonalon)
- meglévő és megmaradó közterületi határ kerítésen belül (kerítés hátrahúzás szükséges)
- közterületi földrészlet
- kialakult kerítésvonal (geodéziai mérés alapján - 2022.09.10.)
- meglévő út (geodéziai mérés alapján)
- szélességek
- telkek közterületi használatba javasolt része

Helyrajzi szám	Igénybe vett területrész mérete (m^2)
3059/2	56,93
3068/4	46,79
3068/3	25,22
3068/1	59,62
3060	24,29
3061/2	28,03
3061/1	36,16
3063	44,49
3064 (telekrész)	23,58
3065/1	68,49
3065/2	10,17
3067/3	34,68
3067/4	3,37
3067/1	16,73
3067/2	3,35
összesen:	481,9

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

RÓZSA UTCA SZABÁLYOZÁSA

A KÖZTERÜLETI HATÁRVONALAK MEGHATÁROZÁSA

2026.
OKTÓBER

SZM-03