

Előterjesztés

A 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának megkereséséről

1. előterjesztés száma: 297/2025.
2. előterjesztést készítő személy neve: Tusnádý Zsolt
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: Dimény Gábor
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet: határozati javaslat
 - 2. melléklet: tulajdonosi megkeresés (I/7933-3/2025)
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - 2024. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.);
 - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről;
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (a továbbiakban HÉSZ)
9. napirendi ponthoz meghívottak:
 - Prata Róbert kérelmező,
 - Huszárik Krisztián tervező

Tisztelt Képviselő-testület!

Tisztelt Bizottság!

A Páty zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa megkereséssel fordult az Önkormányzathoz, melyben kéri, hogy a tulajdonában levő telek esetében az Önkormányzat módosítsa a helyi építési szabályzatot oly módon, hogy a módosítással tegye lehetővé az épület fennmaradásának engedélyezését. A fennmaradási engedély akadályai a tulajdonos kérelme szerint:

- az épület elhelyezése nem felel meg a HÉSZ 57. § (3) bek. és 58. § (1a) bek. f) pont építési hely előírásának.

A kért módosításhoz a helyi építési szabályzatról szóló 20/2017 (X.12.) Önk. rendeletet kell módosítani. A módosítás megkezdése előtt a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződést kell kötni a tulajdonosokkal. Ezt megelőzően, a szerződés megalapozásához telepítési tanulmánytervet kötelező készíteni a területre. A telepítési tanulmánytervet a tulajdonos készítteti el. A telepítési tanulmányterv fogja pontosan meghatározni, hogy a hatályos jogszabályi kereteken belül a tulajdonosi igények milyen mértékben valósíthatók meg.

A kérelmet áttanulmányozva megállapítható, hogy a fentieken túl további akadályai is vannak a szabálytalan épület rendezésének (pl. a HÉSZ 58. § (1a) bek. b) pont előírásának megfelelő útszélesség kialakítása), melyeket a telepítési tanulmánytervnek szintén vizsgálnia kell.

A beadvány alapján a Képviselő-testület arról tud dönteni, hogy a kérelmet feltételhez kötötten elvileg támogatja-e, vagy elutasítja. Amennyiben támogatja arról is dönteni kell, hogy tulajdonos saját költségén elkészítteti a 419/2021. Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti

telepítési tanulmánytervet, valamint ezzel egyidőben előkészítik a Méptv. 92. §-a szerinti településrendezési szerződés tervezetét is. A telepítési tanulmányterv elkészítését érdemes 6 hónap határidőhöz kötni, tekintettel a jogszabályi és egyéb változásokra.

Páty, 2025. október 16.

Tisztelettel:



Székely László
polgármester

1. melléklet a 297/2025. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának megkereséséről

Páty Község Önkormányzata úgy dönt, hogy a Páty zártkert 3067/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának helyi építési szabályzat módosítására kérelmét elvileg támogatja az alábbi feltételekkel.

Kérelmező saját költségén a településtervek tartalmáról, elkészítésnek és elfogadásnak rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 2. § 17. pontja szerinti telepítési tanulmánytervet elkészítteti 6 hónapon belül.

Ezzel egyidőben előkészítik a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 92. § a szerinti Településrendezési Szerződés tervezetét is.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester,
települési főépítész

Csóka Gabriella

Feladó: [REDACTED]
Küldve: hétfő 2025. október 13 17:09
Címzett: Főépítész Páty
Másolatot kap: Szabados Zsuzsanna; Pátyi Polgármesteri Hivatal; 'Robert Prata'
Tárgy: RE: Paty-Prata - Testületi
Mellékletek: kérelem - Páty_Prata - 251014.pdf

Tisztelt Címzettek!

Főépítész úr kérésére szűkítettem a beadványon. Kérem ezt vegyék figyelembe.

Köszönettel:

Huszárik Krisztián
okleveles építésmérnök
Mobile: (+36 30) 222 8207
✉ byl@byl.hu

BYL

B Y L humane architecture

2051 Biatorbágy
Szabadság u. 76.
☎: (+36 23) 312 081
Web: www.byl.hu

From: byl@byl.hu <byl@byl.hu>
Sent: Friday, October 10, 2025 3:19 PM
To: 'Főépítész Páty' <foepitesz@paty.hu>
Cc: 'titkarsag@paty.hu' <titkarsag@paty.hu>; 'hivatal@paty.hu' <hivatal@paty.hu>; 'Robert Prata'
[REDACTED]
Subject: Paty-Prata - Testületi

Tisztelt Polgármester úr!

Települési tanulmányterv keretében építési hely kijelölésének kérelmével keresem.
Kérjük tisztelt képviselő testületet kivételesen ezen ingatlanon az építési hely módosításának támogatására az építési hely kijelölésével – szabályozás módosítással, felmentve tulajdonost a bontási kötelezettség alól, mivel belátható módon az eredeti helyen álló és felújított épülettel fizikai, esztétikai, életvédelmi kérdéseket nem sért, az önkormányzat által is támogatott fejlesztési irányba mutat! (pl.: 2025 Mézeshegy telepítési tanulmányterv)

Köszönettel:

**Prata Róbert tulajdonos
névében**

Köszönettel:

Huszárik Krisztián
okleveles építésmérnök
Mobile: [REDACTED]
✉ byl@byl.hu

BYL

B Y L humane architecture

2051 Biatorbágy
Szabadság u. 76.
☎: (+36 23) 312 081
Web: www.byl.hu

Kérelem

Hétfégy épület: Települési Tanulmányterv – Építési hely kijelölése

– testületi kérelem

2071 Páty, Rózsa utca 13. Hrsz.: 3067/1

Megbízói adatok

Prata Róbert

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

Építész tervező

Huszárik Krisztián É 13-1819



Tervlap Kód	Tervlap neve	Lépték
	Kérelem	
FE-01	Helyszínrajz	1:500
FE-02	Alaprajzok	1:100
FE-05	Homlokzatok	1:100
FE-07	Fotódokumentáció - átalakítás előtt, után	
FE-08	Fotódokumentáció	

Dátum

2025.09.22.

BYL

2051 Biatorbágy,
Szabadság u. 76.
+36(30)2228207
byl@byl.hu
www.byl.hu
22157928-2-13



Kérelem

Helyszín és feladat ismertetése

„A Páty, Mézeshegy néven ismert kertes mezőgazdasági területén több olyan ingatlan figyelhető meg, amelyet állandó ottlakás céljára használnak. A 2018 májusában készített Telepítési tanulmányterv részletes vizsgálatok alapján megállapította, hogy a közel 93 ha nagyságú volt zártkerti területen kb. 35 lakóházként használt épület található. Az azóta eltelt 7 év alatt ezek száma csak szaporodott, és a térség lakói részéről egyre erőteljesebben fogalmazódott meg annak az igénye, hogy a területre vonatkozó szabályozás tegye lehetővé a már meglévő és rendezett állapotú lakhatási célú épületek legalizálását lakóépületként.

Ennek érdekében az Önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozott „Szándéknyilatkozat a Mézeshegy területén lakórendeltetés megadásáról” címmel. Az erről szóló 157/2024. (V.15.) számú határozatot néhány hónap múlva a 210/2024. (VIII.28.) számú határozatával az Önkormányzat módosította, kiegészítette. A határozat megfogalmazta azokat a feltételeket, amelyek alapvetően szükségesek ahhoz, hogy az Önkormányzat a már meglévő „lakórendeltetést is lehetővé tevő helyi építési szabályzat módosítási eljárás megkezdését” kezdeményezze.

A vizsgálatok alapján három esetleges lehetőség adódik a Mézeshegy kertes mezőgazdasági területén a már viszonylag nagy számban megtalálható lakhatási célú épülettel beépített ingatlan jelenlegitől eltérő szabályozására a már meglévő épületek lakó rendeltetésének legalizálása érdekében. E három lehetőség a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területként szereplő tervezési területen belül az alábbi:

1. bizonyos területrészekben új beépítésre szánt lakóterületek kijelölése;
2. bizonyos területrészekben a kertes mezőgazdasági területre vonatkozóan a jelenlegitől eltérő szabályozás életbe léptetése;
3. mozaikszerűen, a már lakhatási célú épülettel beépített rendezett telkeken a kertes mezőgazdasági terület átsorolása beépítésre nem szánt különleges területbe.” - idézet a A PÁTY, MÉZESHEGY TERÜLETÉRE VONATKOZÓ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 2025 -ből

Az építető a tárgyi ingatlan megvásárlását követően az ott található épületet átépítette, korszerűsítette, de a településképi bejelentést, engedélyeztetést elmulasztotta. A jogszerűvé tételhez fennmaradási engedélyezés szükséges, amelynek előfeltétele a jelenleg érvényben levő helyi és országos szabályozásnak történő megfelelés.

Az ingatlanon eredetileg is állt épület (FE-08 = ld.: archiv fotók), melynek legalizált megléte jelen helyen volt, külsőjét tekintve hasonló formában, azonos helyen. Az épületet új tulajdonosa „előre”...a joggal vélt lehetséges irányban bővítette, hiszen az épület már a hivatalos térképeken szerepelt, az önkormányzat pedig emelte a beépítettség mutatót:

Legutóbbi HÉSZ módosítás során 3%-ról 10%-ra növekedett a beépíthetőség, melyet az eredetileg meglévő épület nem használt ki.

A szabályozás módosítása lehetőséget nyújtott bővítésre, azonban a meglévő épület legalizált, de mégis építési helyen kívüli létezése ezt illegálissá tette.

Jelen dokumentummal bemutatjuk, hogy az épület a szabályozási értékeknek megfelel kivéve telepítését tekintve.

Kérelem

Ezért kérjük tisztelt testületet kivételesen ezen ingatlanon az építési hely módosításának támogatására települési tanulmánytervvel, felmentve tulajdonost a bontási kötelezettség alól, mivel belátható módon az eredeti helyen álló és felújított épülettel fizikai, esztétikai, életvédelmi kérdéseket nem sért..

Az ingatlan az MK-1/A kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezetben fekszik. Környezetében utcafépi, városképi szempontból fontos épületek nincsenek. Az utcában található épületek megjelenése vegyes képet mutat. Megtalálhatók a sátoztetős, 60-as években épült földszintes családi házak mellett az újabb építésű sátoztetős (utcára merőleges ill. párhuzamos tetőgerinccel egyaránt) földszint-tetőtérbeépítéses épületek is. Anyaghasználatban vegyes.

Átépítés előtti állapot:

Négyszögletes alaprajzú, sátoztetős földszintes + emeletes épület. A tető hagyományos égetett cserépfedésű, a homlokzat dörzsölt törtfehér vakolatot kapott.

Átépítés utáni állapot:

Az épület a kert felé mintegy 3 méterrel „megnyúlt” utca felőli érkezést, tároló előterét lefedték,

Szerkezete falazott Ytong fagerendás födémmel.

Az épület régi, fa kapcsolt gerébtokos ablakait korszerű, 3-rétegű hőszigetelő üvegezésű ablakokra cserélték. A kert felőli homlokzaton a két nagy nyílás beltérbe került, a homlokzaton egy ablak került be, melyek. A falak és a lábazat 10 cm vastag. hőszigetelést kaptak.

Színvilágában illeszkedik a „hegyvidéki” hangulathoz: bézs és fehér, pasztell homlokatszínével, a természetes fa nyílászáróival, ragasztott ciklop kő burkolat használatával.

Beépítési adatok:

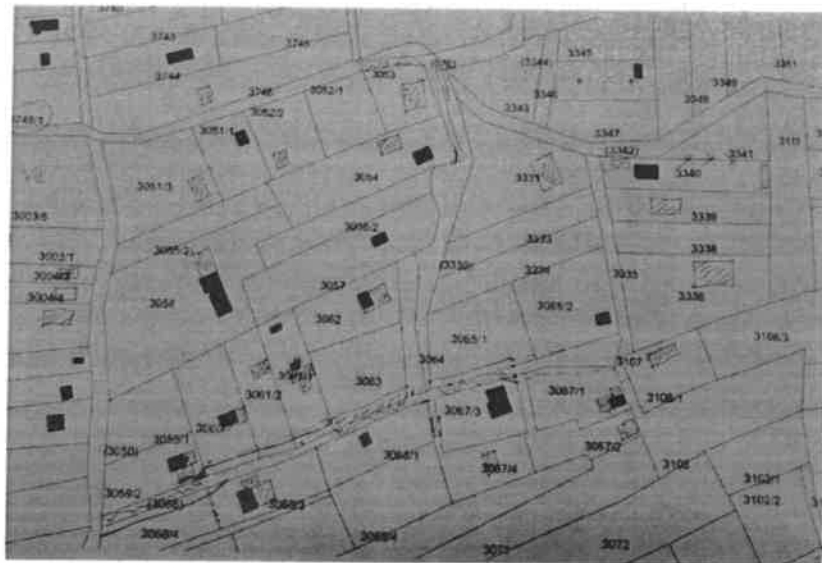
Építkezés jellege: Mezőgazdasági épület Telek területe: 800 m ² Építési övezet: MK-1/A, kisparcellás, kertes mezőgazdasági övezet Beépítés módja: oldalhatáron álló számítások lsd. ldomtervek			
Paraméter	Megengedett érték	Meglévő állapot	
legkisebb kiakítható telekméret	2000 m ²	800 m ²	- MF
Legnagyobb beépíthetőség	10 % (80 m ²)	9,2 % (74,16 m ²)	- MF
Max. szintterületi mutató	0,25 (200 m ²)	0,23	- MF
Max. épületmagasság	4,5 m	4,45 m	- MF
Épület legmagasabb pontja	8,0 m	+7,21 m	- MF
Előkert min. mérete	6,0 m		- MF
Oldalkert min. mérete	3,0 m	1,09 m	- NFM
Hátsókert min. mérete	6,0 m	2,94 m	- NFM

Kérelem

Utak és megközelítés:

A fennmaradási engedéllyel érintett épületrészek megközelítése az eredeti állapot szerinti. A telek feltárulása és a megközelítés útvonalai szabályozás alatt állnak, minimális szélesség létrejött az eredeti beépítés óta.

A feltáráshoz a 3065/1 szóban hozzájárult a támfal áttételéhez, azonban a műszaki osztály kijelölését kéri.



Biatorbágy, 2025.09.22.

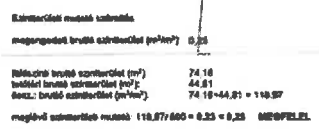
Építtető

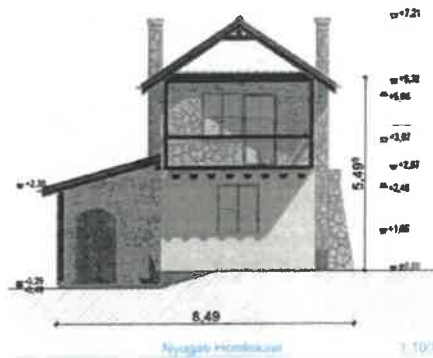
Tervező:

.....
/ **Prata Róbert** :/
tulajdonos, építtető

.....
/ **Huszárk Krisztián** :/
okl. építésmérnök
a Pest Vármegyei Építész Kamara tagja
(É 13-1819)

Bruttó beépítés és szétbontás számítása	
Isolux területje (m ²):	800 m ²
ruganyosított terület beépítési százalék beépített terület (m ²):	88 m ² * 10 % = 74,16 (9,2%) < 80 (10%) MEGFELEL
szőlő- és gyümölcsültetvény (m ²)	0
beépítendő terület (m ²):	800 - 74,16 = 725,8 (90,7%) MEGFELEL

[illegible]



4,00 m magasságú épület bejárati portáljáról

megjegyzés:

A terv szerinti jog védelme alatt áll. A szerző jogait fenntartja. Minden jog fenntartva. A terv szerinti jog védelme alatt áll. A szerző jogait fenntartja. Minden jog fenntartva. A terv szerinti jog védelme alatt áll. A szerző jogait fenntartja. Minden jog fenntartva.

egyetlen:

terv megnevezése: Házterv és kiegészítő építési terv

terv helye: 2071 Pély, Pély utca 12, Hely: 20777

Építési: Pély Rákos 1991, Budapest, Hely: 199-199, 8. sz. Hely: 1. sz.

tervező: **BTL**
Budaörsi Építési és Építési
Közvetítő és Építési
Közvetítő és Építési
Közvetítő és Építési
Közvetítő és Építési

terv megnevezése: Házterv

terv helye: Budapest, Budapest

Hely: 1:100

terv megnevezése: Házterv

terv helye: Budapest, Budapest

verzió: v1

terv megnevezése: FE-05

Házterv

Figure 1



regionals

A few months ago visitors told us that a small group had been taken to the summit of Mount Everest. It was a small group, but it was a group. It was a group of people who had been taken to the summit of Mount Everest. It was a group of people who had been taken to the summit of Mount Everest. It was a group of people who had been taken to the summit of Mount Everest.

Copyright:

Érre megvárunk Hírdéki és kommunikációs
és továbbképzési
megoldásokat erre

ture Polyazines' 2071 Poly. Science 1966
13, 619-1; 20671

Contents. **Pratt Robert**
1910, Burdport
Street at 100-175. E. 4p.
Colonial 1.2

BVL
Business Value
871, Spillman/Torres
Mathematical & Engineering
Statistics Theory
2011 November
Lecture 2. 78

caje magaritaru. Fotodokumentacija

tarvaja	Magistrali alampi deharmantichin
---------	-------------------------------------

1:1,000, 1:1

[illegible]

Időpont: 2014. március 14. 14.00 óra

Abstract

Service no. **FE-07**

