



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORM. REND. 7. MELLÉKLET SZERINT

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### PÁTY BELTERÜLET 884/3 ÉS 884/6 HRSZ-Ú INGATLANOK TERÜLETÉRE

2023 DECEMBER HÓ

**TERVEZŐK NÉVSORA**

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák A</i>	települmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205



HA Tervstúdió Településrendezési  
Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.:+36-30/236-3295  
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám:224/2023

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint  
Tusnádý Zsolt települési főépítész által meghatározott tartalommal

**önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció**

**2023 december hó**

## TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

### ELŐZMÉNYEK

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉHEZ KÖTŐDŐ – MAGASABB SZINTŰ - JOGSZABÁLYI MEGFOGALMAZÁSOK

### A) AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA - VIZSGÁLAT

A TERVEZÉSI TERÜLET TÁGABB ÉS SZŰKEBB KÖRNYEZETE  
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLAT

### B) HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA  
TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS  
TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – HATÁLYOS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) – VIZSGÁLATA

### C) TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELŐÍRÁSAI

### D) BEÉPÍTÉSI TERV, TELEKALKITÁS:

### E) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA - JAVASLAT

### F) TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, VALAMINT A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

*TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV:*

*HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZERKEZETI TERV*

### MELLÉKLETEK - TERVIRATOK

1. MELLÉKLET - FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS
2. MELLÉKLET - ÉPÜLETEK FELMÉRÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓJA
3. MELLÉKLET - FÖLDRÉSZLET HASZNÁLATI MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ
4. MELLÉKLET - TELEKHATÁRRENDEZÉSI VÁZRAJZ

## ELŐZMÉNYEK

A Páty belterület 884/3 és 884/6 hrsz-ú ingatlanon található a Naplemente Idősek Otthona. Az épület mai formáját több lépcsőben nyerte el. Az öregek otthona az EURO-DIASTER Szociális Ellátó és Egészségügyi Nonprofit Kft. tulajdona. 2013-ban a 884/6 hrsz-ú telken egy bölcsőde épült fel. A bölcsőde épülete különálló, a két épület eredetileg rövid, kb. fél méteres szakaszon tűzfalasan csatlakozott egymáshoz. A bölcsőde építését követően az addig 884/4 hrsz-ú telek megosztásra került. A bölcsődét és öregek otthonát is tartalmazó telek hrsz-a lett a 884/6, valamint kialakításra került egy beépítetlen telek - hrsz 884/7. A két épület közti terület egy részét időközben beépítették. Az épületbővítés nem rendelkezik építési engedéllyel.

## A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

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

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

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

A 884/3; 884/6 és 884/7 hrsz-ú ingatlanok jelenleg **Vi-SZ-05** jelű intézményi területek építési övezetben van. A HÉSZ jelenlegi övezeti előírásai nem teszik lehetővé a használati vázrajznak megfelelően a telekhatár rendezését. A jelenlegi övezet korábban az EURO-DIASTER Kft. kérésének megfelelően lett kialakítva, lehetővé téve a bölcsőde megépítését.

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

Jelen Telepítési tanulmányterv képezi alapját az elfogadását követően elindítható településrendezési eszközök módosításnak. A Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció Képviselő-testületi határozatban rögzítésre kerülő elfogadása alapján készülnek el a 884/3 és 884/6 hrsz-ú földrészletek vonatkozásában a Településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv - TSZT, Helyi Építési Szabályzat- HÉSZ, Szabályozási Terv - SZT-1).

## **A TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉHEZ KÖTŐDŐ – MAGASABB SZINTŰ - JOGSZABÁLYI MEGFOGALMAZÁSOK**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. §-a a következő fogalommeghatározást tartalmazza:

*"17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;"*

A Korm. rendelet az alábbi részletes előírásokat tartalmazza még a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban:

**"19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni**

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
  - b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
  - (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
  - (4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
  - (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél."

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a települési főépítész határozta meg. Lásd Terviratok 1. melléklete.

A tanulmányterv keretében a módosításra kerülő Településszerkezeti tervlap, valamint a Szabályozási tervlap javaslatai kerültek elkészítésre, lásd 2. Településszerkezeti terv és Szabályozási tervmódosítási javaslat c. fejezetben.

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő Településszerkezeti terv, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

Páty Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

Településfejlesztési Konceptió: 362/2012.(XII.12.) számú határozat

Településszerkezeti terv: 381/2017. (X.12.) számú határozat

Helyi Építési Szabályzat: 20/2017. (X.12.) rendelet

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## A) AZ ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK RÖVID BEMUTATÁSA - VIZSGÁLAT

### A TERVEZÉSI TERÜLET TÁGABB ÉS SZŰKEBB KÖRNYEZETE



A Petőfi Sándor utca (hrsz 849/3) és Munkás tér (hrsz 883 és 885) által határolt telektömb tágabb és szűkebb környezete kertvárosias, családiházias lakóterület. A terület beépítése az 1950-es évek végén kezdődött meg. Nagyrészt egylakásos lakóépületek épültek. Idővel a kopár terület bezöldült. A telektömb belső részei viszonylag nagy egybefüggő zöldfelületeket alkotnak. A háromszög alakú tömb keleti csücske kiér a Telki útig. Az út túloldala zöldterület és vízfolyás, a Fűzespatak oldalága.

A telektömb negyedik telke a 884/5 hrsz-ú telek, melyen Páty új római katolikus temploma áll.

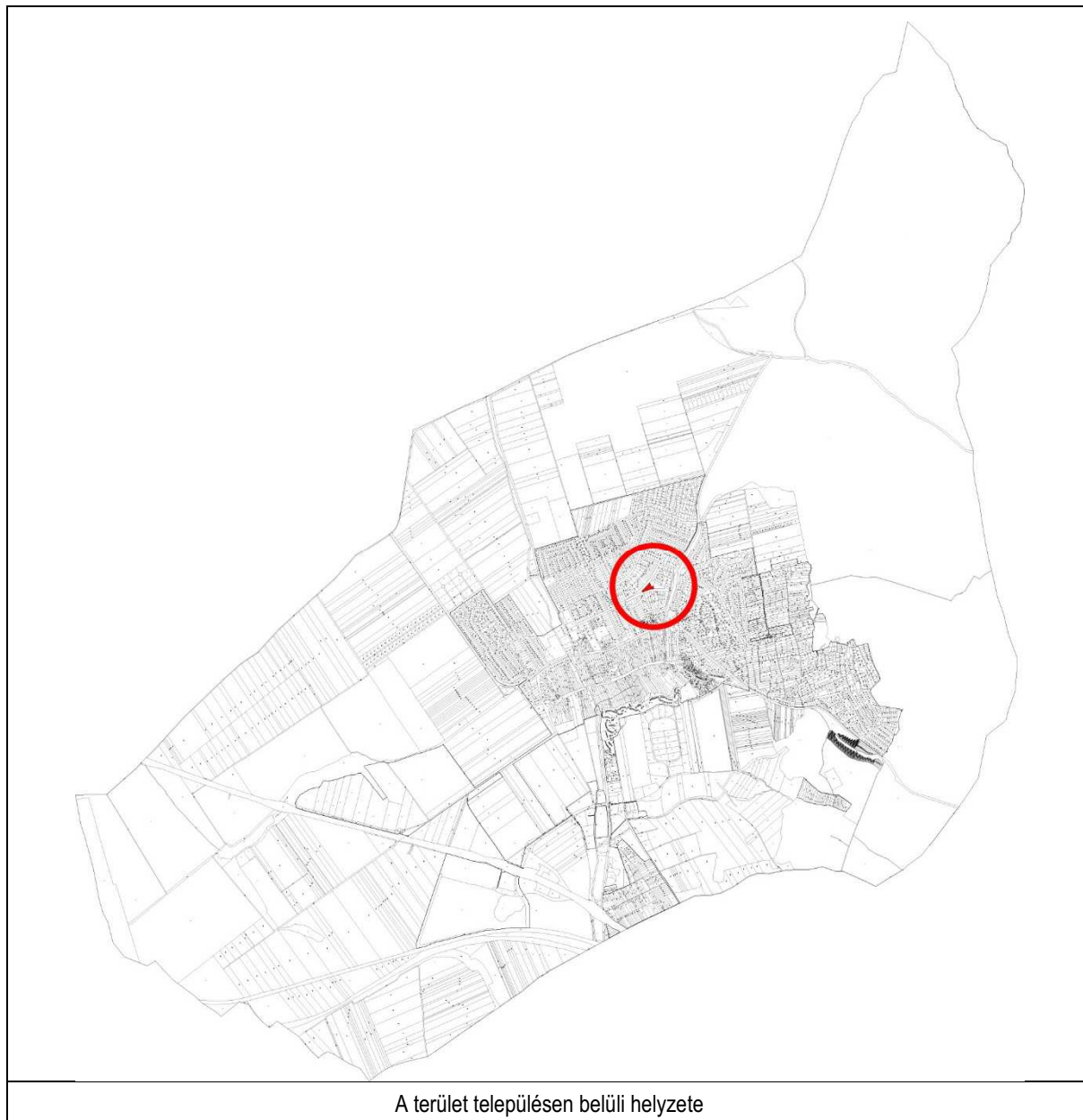
#### A terület lehatárolása:

- a) A módosítással közvetlenül érintett terület lehatárolása  
- a módosítással közvetlenül érintett ingatlanok: - hrsz 884/3 és 884/6
- b) Tervezési terület lehatárolása:  
- a módosítással érintett ingatlanokkal egy tömbben levő földrészletek és a közlekedési és közmű kapcsolatok miatt érintett ingatlanok: - hrsz 884/5; 884/7; 883; 885; 849/3
- c) A fejlesztés tágabb hatásterülete - a kapcsolódó kertvárosias lakó településrész



## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT

A tervezési terület Páty közigazgatási területének középső részén fekszik, lakóterületek által határolva.



Mindkét terület jelenleg beépített. A telkek ingatlan-nyilvántartási adatai a következők:

### **884/3 hrsz**

- lakóház udvar és panzió
- területe 1123 m<sup>2</sup>
- tulajdonos: Euro-Diaster Szociális Ellátó És Egészségügyi Nonprofit Kft. 1/1

### **884/6 hrsz**

- lakóház, udvar panzió beépített terület
- területe 2677 m<sup>2</sup>
- tulajdonos:
  - Euro-Diaster Szociális Ellátó És Egészségügyi Nonprofit Kft. 752/2677
  - Páty Község Önkormányzata 1925/2677





Az épületek alaptérképi megnevezése nincs teljes összhangban a tulajdoni lappal.

A 884/3 hrsz-ú telek egy db vegyes rendeltetésű épület szerepel. A 884/6 hrsz-ú telken az öregek otthonának épületrésze 5 db lakóépületként van feltüntetve. A bölcsőde épülete a térképen mint intézményi épület szerepel.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLAT

A tervezési terület a **HATÁLYOS** Településrendezési eszközök (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) alapján **Vi** jelű intézményi terület építési övezetben található.

## **B) HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA**

### **TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA**

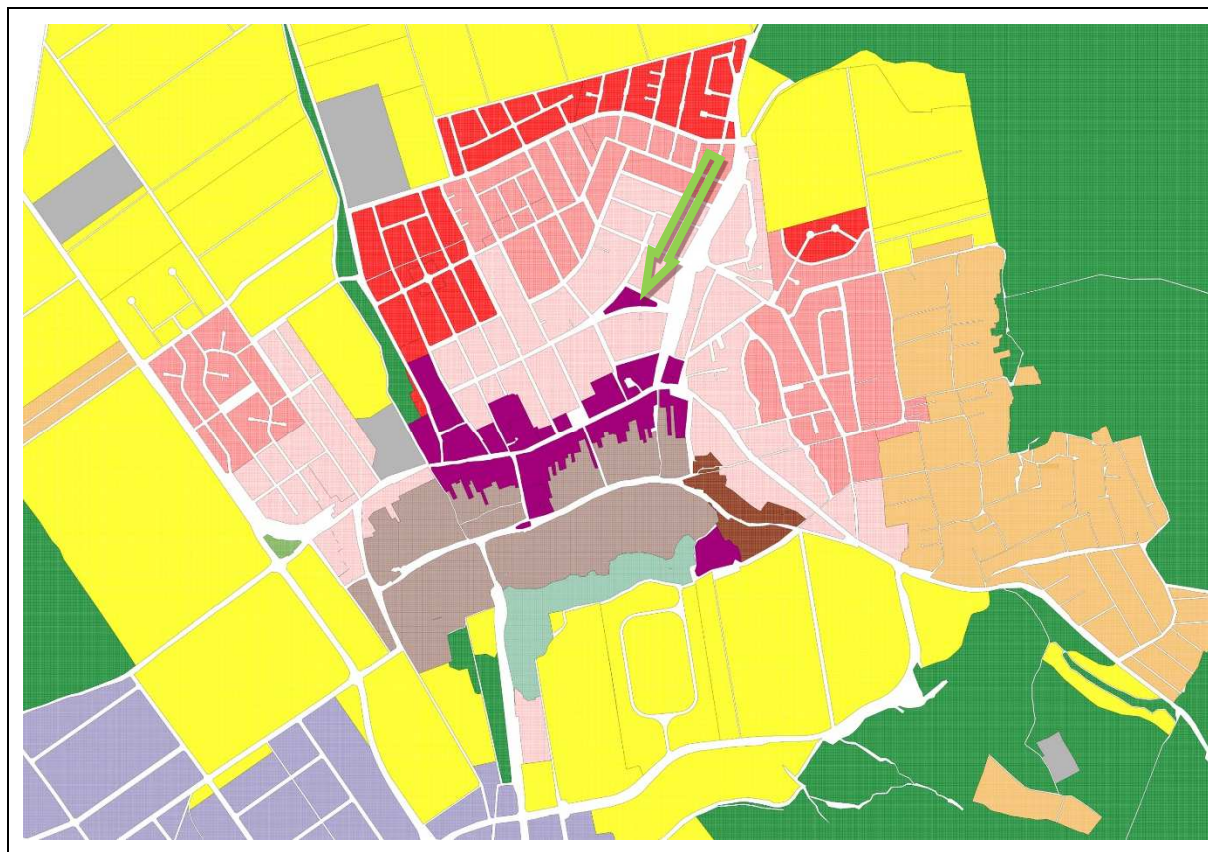
Páty Község hatályos településképi dokumentumai:

Páty Község településképi arculati kézikönyve (TAK)  
- elfogadva a 135/2019. (IV.10.) képviselő testületi határozattal

Páty Község településkép védelméről szóló 5/2019. (IV.10.) önkormányzati rendelete (TKr)

### **TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – HATÁLYOS**

A Településképi Arculati Kézikönyv települési karaktereket lehatároló térképi melléklete szerint a tervezési terület az úgynevezett "településközponti" területként lehatárolt. Forrás: TAK 29. oldal.



### **TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – HATÁLYOS**

A TKr. 3. melléklete tartalmazza a településképi szempontból meghatározó területek térképi lehatárolását. A tervezési terület az g) pont szerinti "Egyedi intézményi területek" részen található.

3. melléklet az 5./2019. (IV.10.) önkormányzati rendelethez  
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK TÉRKÉPI LEHATÁROLÁSA

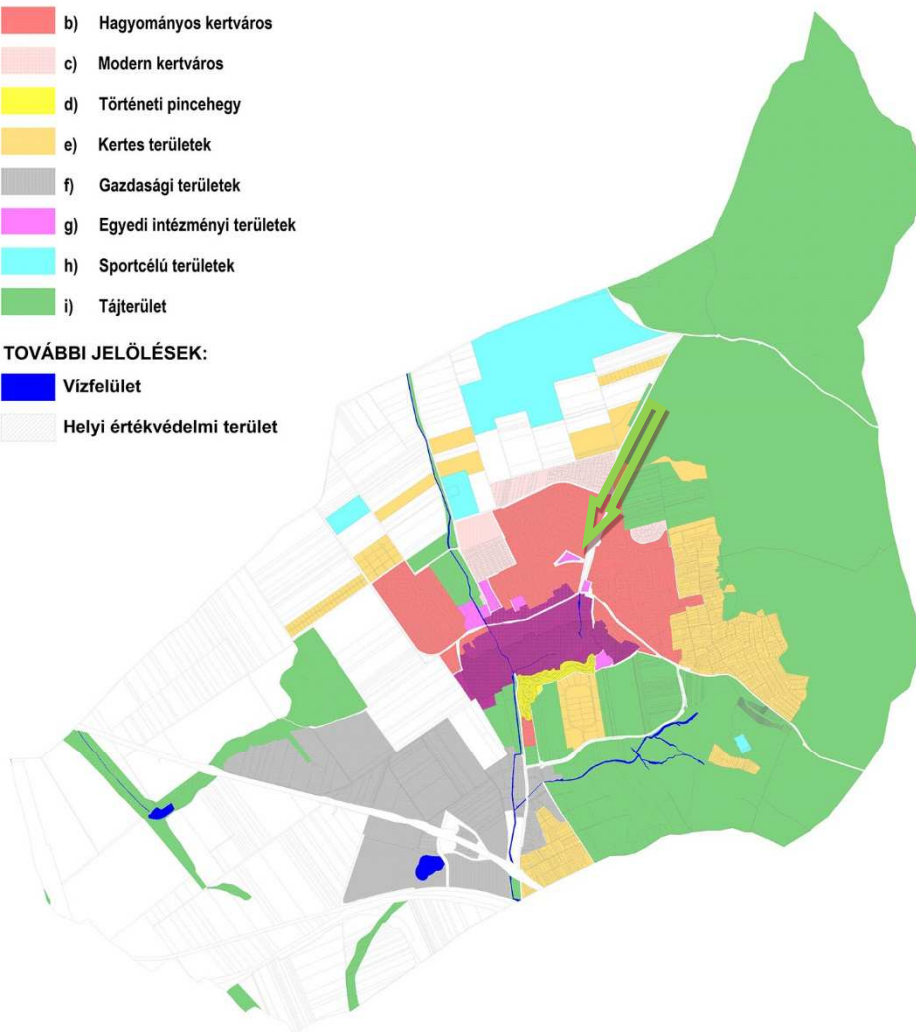
**JELMAGYARÁZAT**

**TERÜLETEK:**

-  a) Történeti településrész
-  b) Hagyományos kertváros
-  c) Modern kertváros
-  d) Történeti pincehegy
-  e) Kertes területek
-  f) Gazdasági területek
-  g) Egyedi intézményi területek
-  h) Sportcélú területek
-  i) Tájterület

**TOVÁBBI JELÖLÉSEK:**

-  Vízfelület
-  Helyi értékvédelmi terület



**PÁTY**

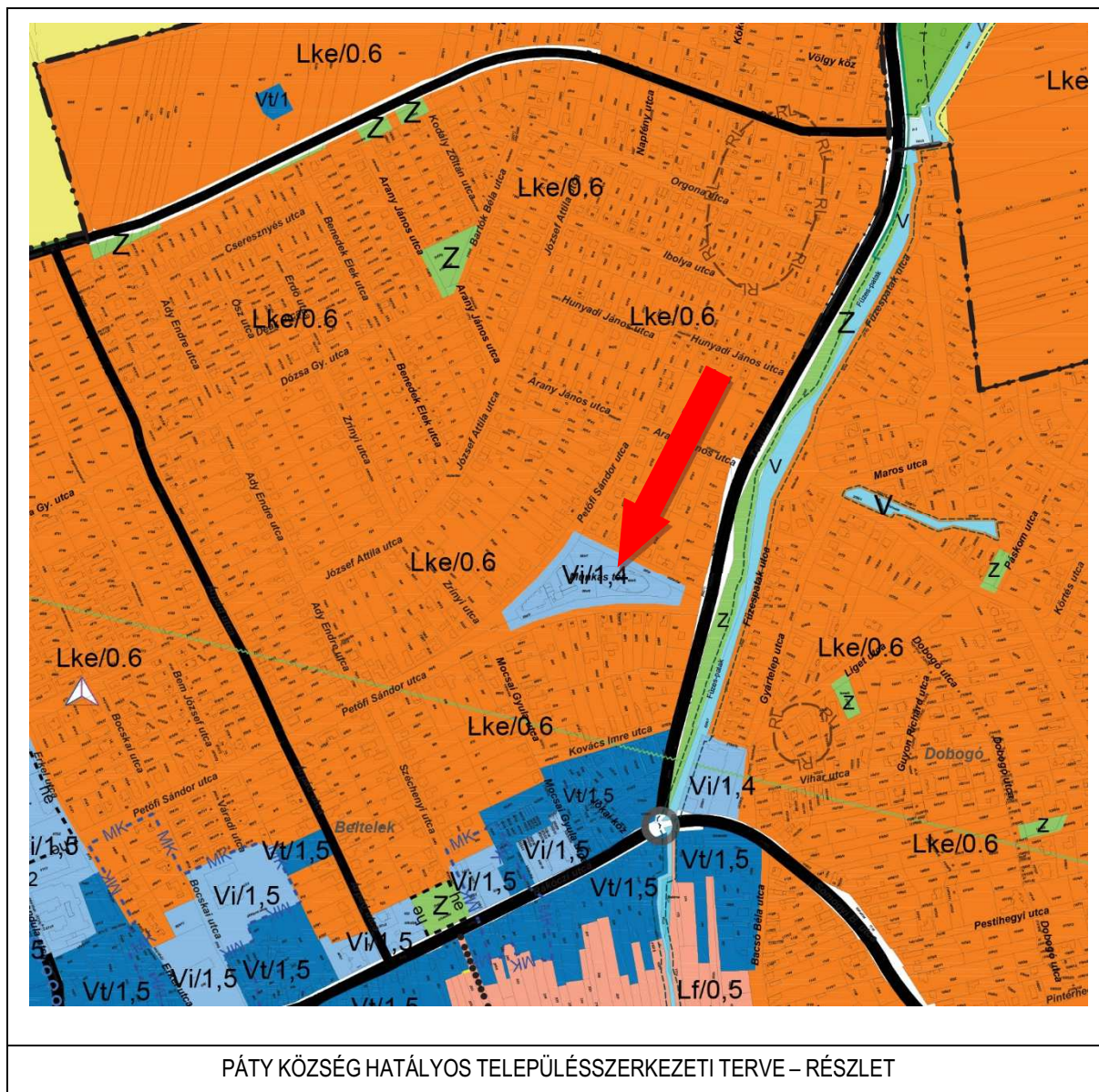
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK (TRE) – VIZSGÁLATA**

Páty Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

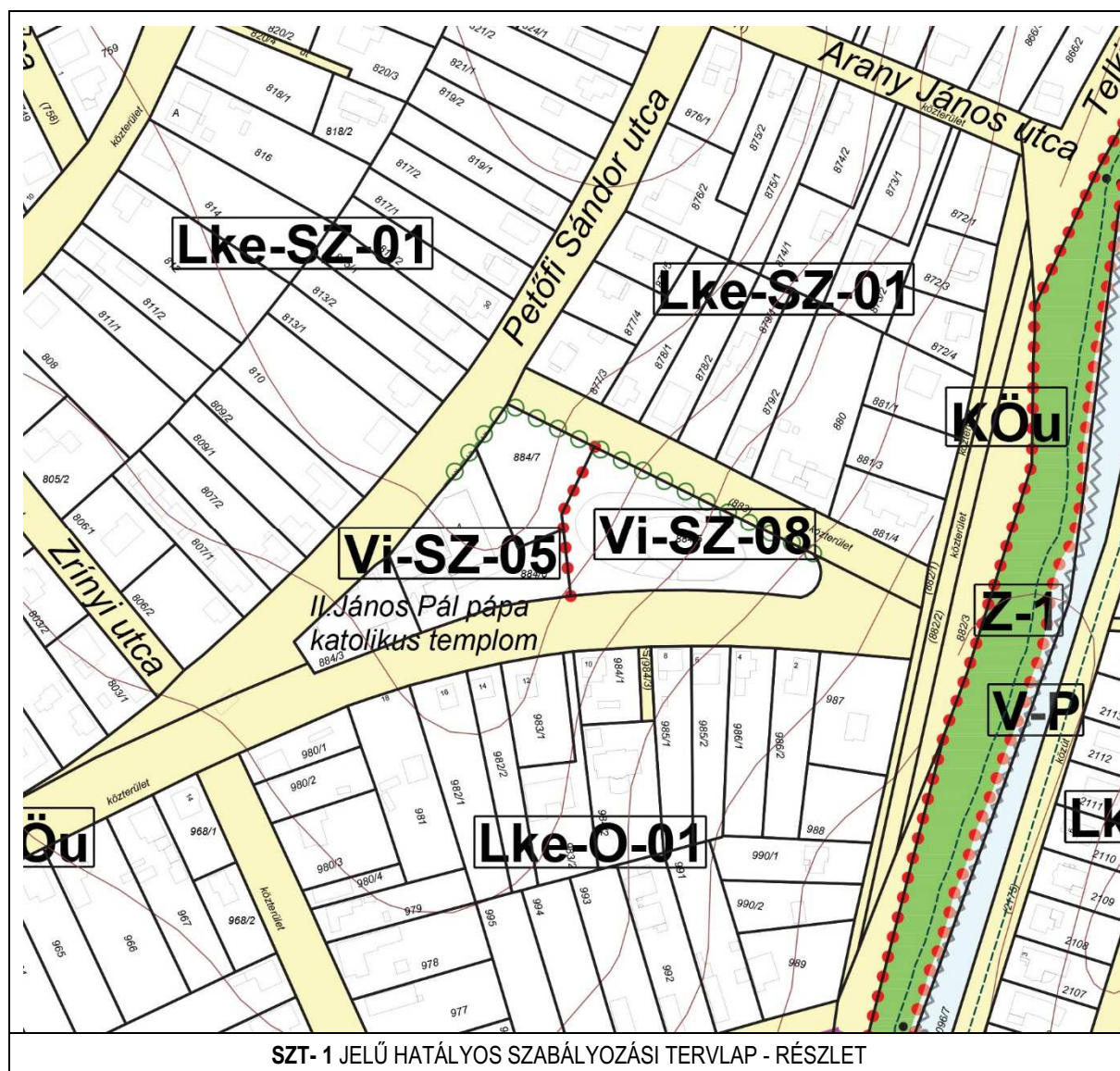
Településfejlesztési Konceptió (TFK): 362/2012.(XII.12.) számú határozat

Településszerkezeti terv (TSZT): 381/2017. (X.12.) számú határozat

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ): 20/2017. (X.12.) rendelet



A TSZT a tervezési terület telektömbjét **Vi** intézményi terület területfelhasználási egységbe sorolja.



A 884/3; 884/6 és 884/7 hrsz-ú területek **Vi-SZ-05** jelű intézményi terület építési övezetben van. A 884/5 hrsz-ú terület **Vi-SZ-08** jelű intézményi terület építési övezetben van.

A HÉSZ a területekkel kapcsolatban a következő előírásokat tartalmazza:

### 36. Intézmény területek (Vi)

#### 41. §

- (1) A Szabályozási terven **Vi** jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (3) Állattartó építmény építési helyen belül,
  - a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;
  - b) hátsó telekhatártól legalább 10,0 m;
  - c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 20,0 m;
  - d) ásott kúttól legalább 20,0 m;
  - e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával
- (4) --

**42. §**

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

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

(8) A **Vi-SZ-08** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: kialakult
- c) Legnagyobb beépítettség: 80 %
- d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,8
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 10 %, háromszintű növényállománnyal
- f) Legnagyobb épületmagasság: 14 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 30 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert: 0-5 m
  - hb) az oldalkert: 5 m
  - hc) a hátsóker: 10 m
- i) Az építési övezetben az épület kizárólag hitéleti, kulturális és egyéb közösségi rendeltetést tartalmazhat.
- j) Az építési övezet a kialakult telek meg nem osztható.

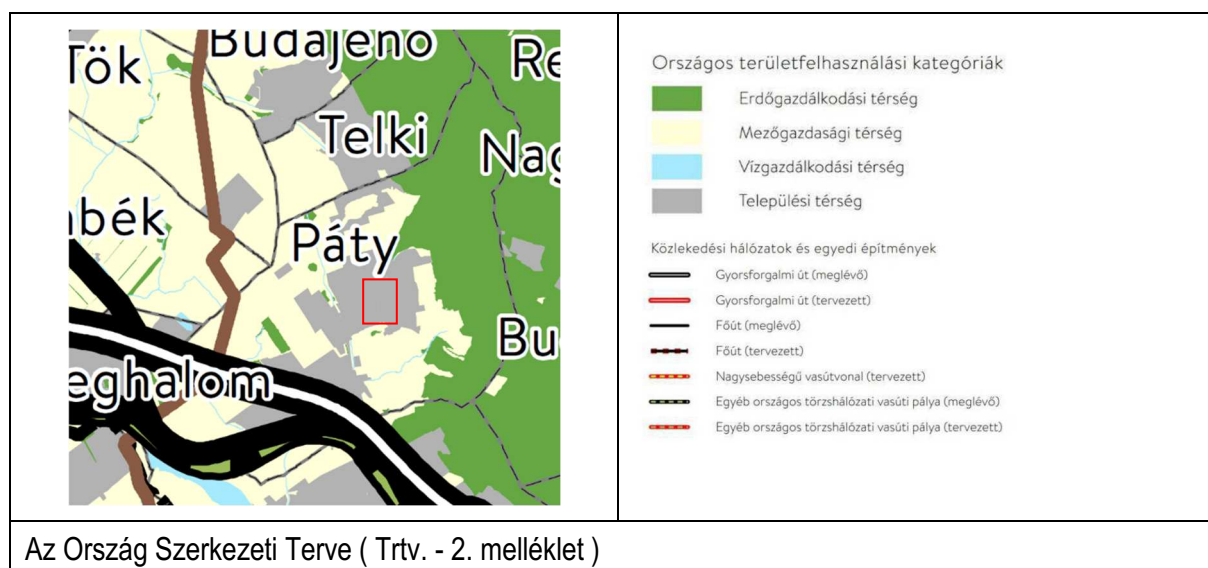
## C) TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ELŐÍRÁSAI

A tervezett módosítások érintik a Településszerkezeti tervet is. A TSZT módosítása során vizsgálni szükséges a hatályos területrendezési tervek előírásait is.

A területrendezési-településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezés tervei állnak. Az Országos Területrendezési Terv határozza meg az ország egyes térségei térbeli rendjét, az országos szintű infrastrukturális hálózatokat, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére. A kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembevételével, azok pontosításával, valamint tartalmazzák az országos és térségi jelentőségű infrastrukturális hálózati elemeket.

2019. március 15. előtt külön-külön törvény tartalmazta az Országos Területrendezési Tervet, és a kiemelt térségek —a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülő Körzet— területrendezési terveit. 2019. március 15-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: **Trtv.**) egy törvényben, azon belül elkülönülő részekben tartalmazza a Magyarország (továbbiakban: **OTrT**) és a két kiemelt térség területrendezési tervét. Páty közigazgatási területére az Országos Területrendezési Terve (**OTrT**), és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve (továbbiakban: **BATrT**) vonatkozik.

Pest Megye Területrendezési tervének egyedileg meghatározott megyei övezetei az agglomeráció területén lévő településekre is vonatkoznak. A megye területrendezési tervét a 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel fogadták el.



A tervezési terület **települési térségben** található.

Az OTrT. ezzel kapcsolatos előírásai a következők:

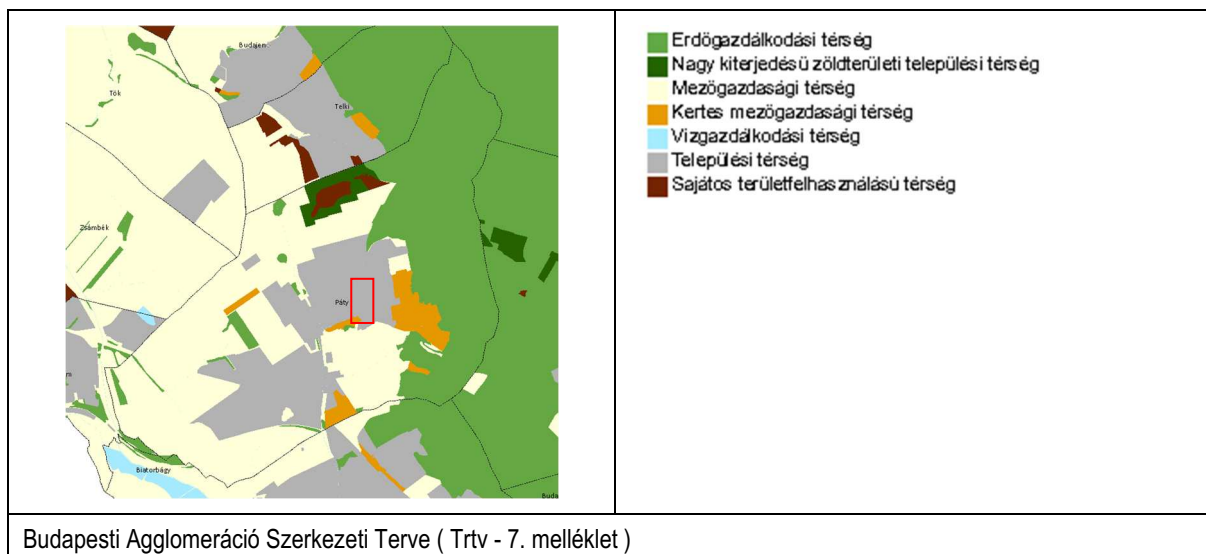
**5. § (2) bek. 3. pont:**

3. *települési térség*: az országos és a vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

**11. § d) pont**

**11. §** A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;



A tervezési terület **települési térségben** van. A BATrT ezzel kapcsolatos előírásai:

**34. § (1)** A BATrT. a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervét, valamint a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervét és az ezekre vonatkozó szabályokat foglalja magában.

(2) E Rész alkalmazásában

3. települési térség: területfelhasználási kategória, amelybe a települések összefüggő területi egységet képező, jellemzően beépítésre szánt - ide sorolva a beépítésre nem szánt területek közül az 5 ha-nál kisebb zöldterületeket is - területei tartoznak, kivéve a sajátos területfelhasználású térségbe sorolt beépítésre szánt területeket.

**36. §** A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
- c) mezőgazdasági térség,
- d) kertés mezőgazdasági térség,
- e) vízgazdálkodási térség,
- f) települési térség,
- g) sajátos területfelhasználású térség.

Az Trtv.-ben a térségi övezetek rendszerében jelentős változások történtek,

Nem összes térségi övezet lehatárolását és előírásait tartalmazza az Trtv.. Egyes országos övezetek a Trtv.-ben kerültek szabályozásra, egyes országos övezetek külön miniszteri rendeletben kerültek megállapításra a 9/2019. (VI.14.) MvM rendelettel (továbbiakban: MvM rendelet).

A Trtv tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervét, és annak előírásait. A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen a Trtv. 42. §. tartalmazza.

Az MvM rendelet tartalmazza a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének hatálya alá tartozó településekre vonatkozó kiemelt térségi övezeteket, úgymint a rendszeresen belvízjárta terület övezetének tervlapját, az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések és a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések lehatárolását.

Továbbá mindezekre tartalmazza az övezeti szabályokat.



Az országos és kiemelt térségi övezetek közül csupán az ásványi nyersanyagvagyon övezete érinti a módosítással érintett területet, azonban a tervlap a településeket teljes közigazgatási területükkel tünteti fel. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A lehatárolt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

### **Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege - Trtv. 8. melléklete szerint**

Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Páty	814,553	3929,68	20,73

A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott **Pest Megyei Területrendezési terv** egyedileg meghatározott megyei övezetei az agglomeráció területén lévő településekre is vonatkozik. Az egyedileg meghatározott övezetek közül a következők érintik Pátyot. Az övezetek a teljes település területére kiterjednek.

#### ***Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete:***

Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

#### ***Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:***

A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

#### ***Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete:***

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

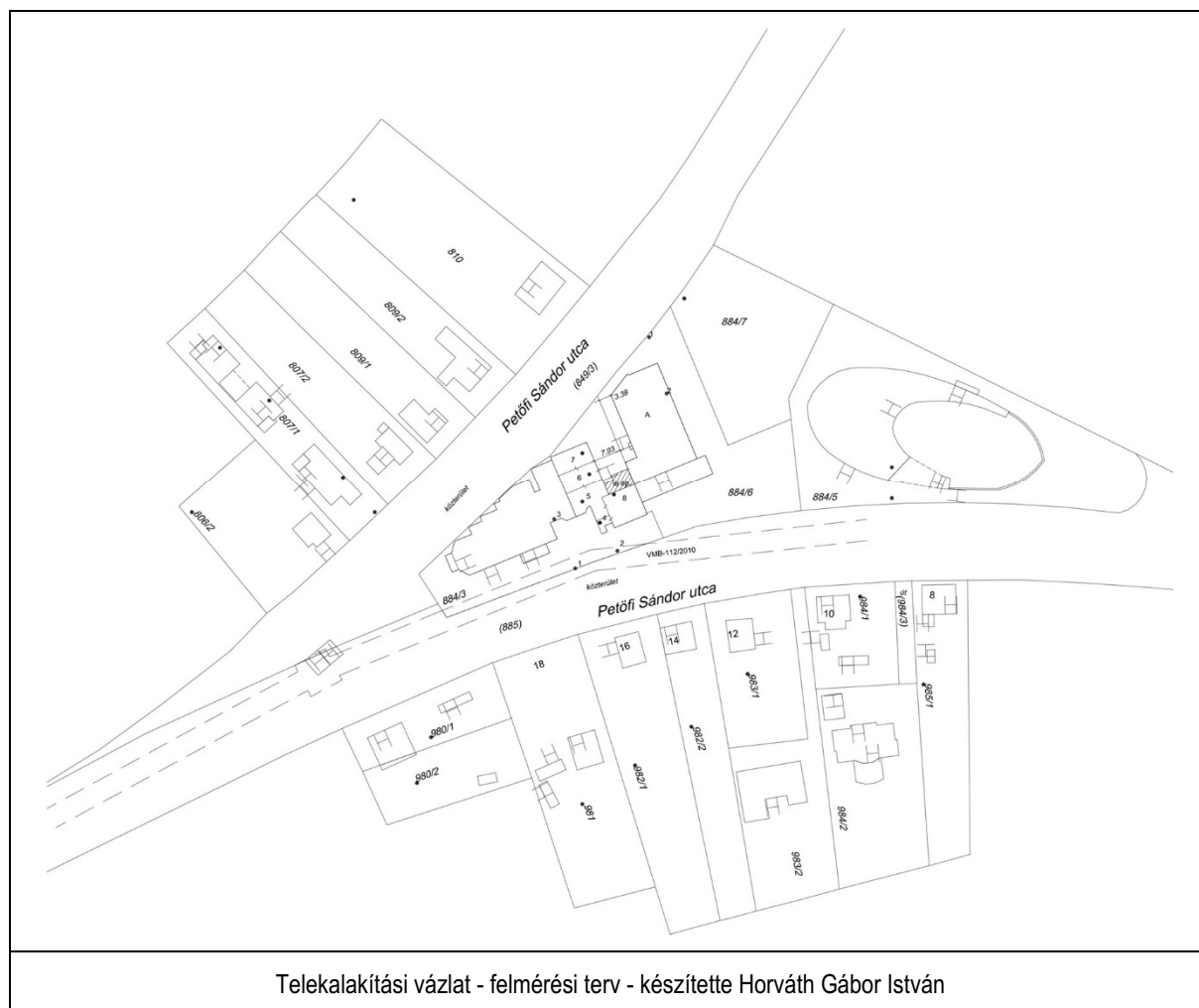
## D ) BEÉPÍTÉSI TERV, TELEKALKITÁS:

Beépítési tervnek a meglévő épületek terveit tekintjük.

A Naplemente Idősek Otthona felmérési terveit, valamint beépítési paramétereinek számítását Hubay Jenő okl. építészmérnök (É 01-1647) az Eurodiaster Kft megbízása alapján 2023. júliusában készítette el. A Bölcsőde építési engedélyezési tervét Santl János okl. építőmérnök készítette 2013-ban. Lásd Terviratok - 2. melléklet.

A telekalakítás során a tulajdoni hányadnak megfelelő külön-külön tulajdonban álló telkek kialakítása a cél. A jelenlegi állapotnak megfelelően változási vázrajz készült a 884/6 hrsz-ú földrészlet megosztásáról. Terviratok - 3. melléklet.

A telekhatár rendezési vázrajz is elkészült, záradékolva lett. Terviratok - 4. melléklet.



## E) A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA - JAVASLAT

### Elérendő célok:

- A 884/6 hrsz-ú ingatlanon tulajdonosok jelenleg osztatlan közös tulajdonban vannak. A cél ennek az osztatlan közös tulajdonnak a megszüntetése. Ez a telekcsoport (hrsz 884/3 és 884/6) újra osztásával lehetséges.

### E célból módosítandó elemek:

- A területre hatályos építési övezet alapján, a Vi-SZ-05 jelű építési övezet nem teszi lehetővé a telekcsoport újra osztását. Cél olyan építési övezet kialakítása, ami ezt lehetővé teszi.

-Módosítandó elemek: építési mód (szabadon állóból ikres), beépítés mértéke. Tekintettel arra, hogy az intézményi terület (Vi) övezetben a beépítés mértéke magasabberendű jogszabályi előírások miatt nem lehetséges ehhez a területet településközponti területbe (Vt) kell átsorolni.

### Ami nem változtatható meg:

- A fentiekben túli további beépítési paraméterek nem módosíthatók
  - előkert, oldalkert mértéke
  - épületmagasság mértéke, stb.

## F) TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, VALAMINT A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT

### TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK

– módosításuk nem szükséges

### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV:

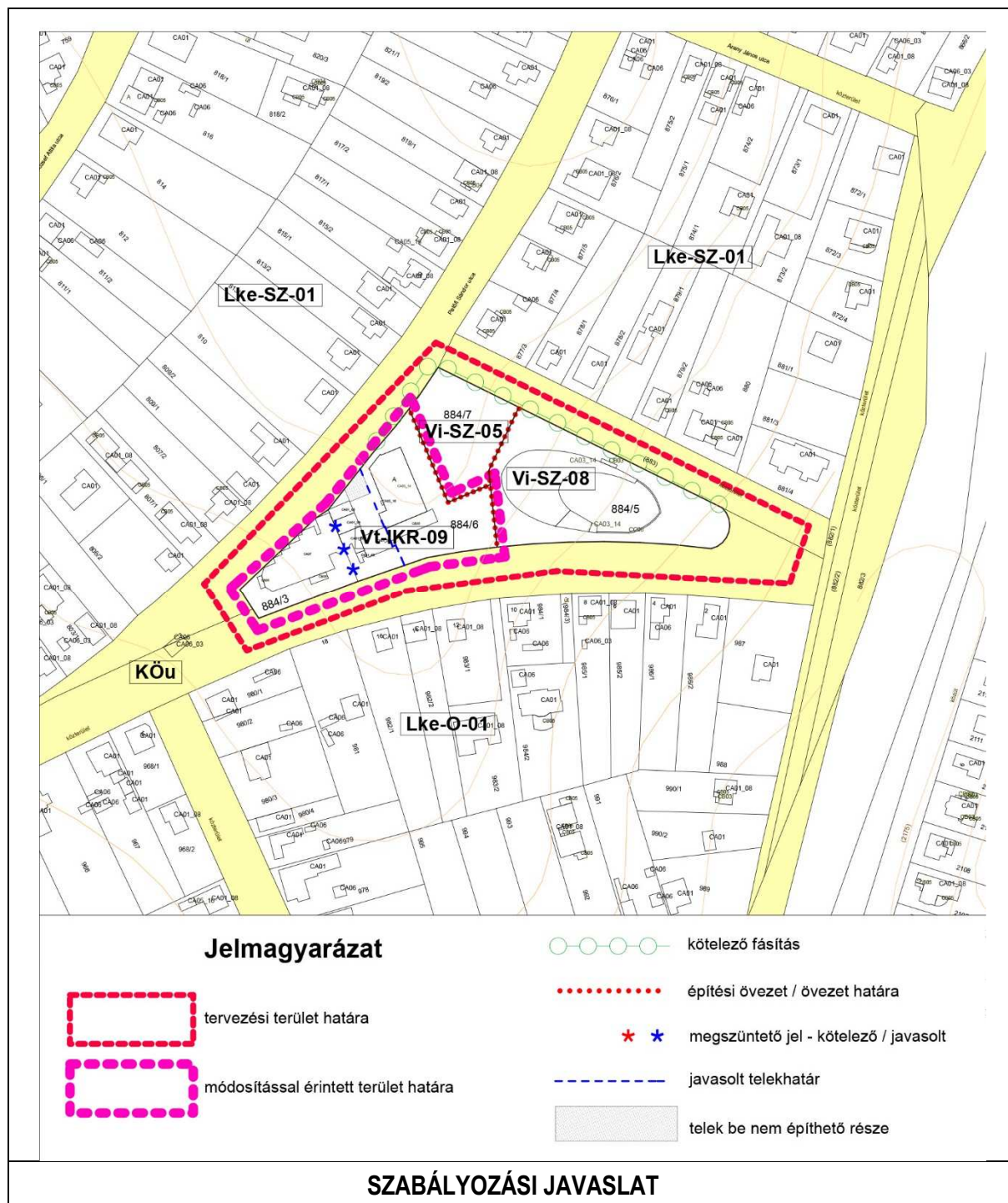


Tervezett területfelhasználási egység a módosítással érintett területen:

Településközpont - Vt

#### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV:

A módosítással érintett terület az **SZT-1** jelű szabályozási tervlapon (HÉSZ 1. melléklete) szerepel.



A mellékletben szereplő felmérési dokumentáció alapján megállapítható, hogy a kialakítandó telekméret alapján a meglévő 45 %-os beépítettségbe az engedély nélkül megépített épületrész már nem fér bele. Ehhez a beépíthetőség mértékét fel kell emelni 50 %-ra. Az 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján intézményi vegyes terület esetében a megengedhető legnagyobb beépítettség legfeljebb a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték lehet. Ez Páty esetében  $1,25 \times 35 \% = 43,75 \%$  lehet. Ez azt jelenti, hogy a területet, a két telket át kell sorolni Vt - településközponti vegyes terület építési övezetbe.

A számított parkolási mérleg is parkolóhely hiányt mutat. Ugyanakkor az is megállapítható, hogy a teletömb közterületi szélein már most jelentős mértékű parkolóhely áll rendelkezésre.

Javasolt új építési övezeti előírások:

A **Vt-IKR-09** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: ikres
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m<sup>2</sup>
- c) Legnagyobb beépítettség: 50 %
- d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %, háromszintű növényállománnyal
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 14 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert: 0 m
  - hb) az oldalkert a nem ikres telekhatár esetében: 3 m
  - hc) a hátsóker: 6 m
- i) Az építési övezetben elhelyezhető épület kizárólag lakó, egészségügyi, oktatási, nevelési, szociális, szállás rendeltetést tartalmazhat.
- j) Telkenként két lakás építhető.
- k) Az előírt gépkocsik parkolóhelyek teljes egészében közterületen biztosíthatók.

### Összegzés:

Módosítani szükséges mind a Településszerkezeti tervet, mind a Helyi Építési Szabályzatot, valamint annak 1. mellékletét az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint ebben az esetben az egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai szerint lehet módosítani a településrendezési eszközöket.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont ba) alpontja lehetőséget biztosít arra, hogy egyszerűsített eljárás szerint történjen meg a településrendezési eszközök módosítása, ha az a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bek. b) pont bb) alpontja előírásaiban szereplő feltételek együttes teljesülése esetében is lehetőség van a 68. § (2) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás lefolytatására. Ezek a feltételek a következők:

- "1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,*
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és*
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése."*

Jelen módosítás során ezek a feltételek együttesen teljesülnek, így nem szükséges a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

A terület közterületi kapcsolata biztosított. Abban változás nem várható.

A terület közműcsatlakozásai biztosítottak, azokban változás nem várható.

A módosítás során szakági munkarészek kidolgozása nem indokolt.



PÁTY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

**Iktatószám:** I/175-4/2023

**Tárgy:**

Páty - 884/3 és 884/6

Telepítési tanulmányterv

Tartalmi követelmények meghatározása

1/2. oldal.

## FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

### Előzmények:

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

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

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

Páty Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 265/2022. (XI.16.) határozatával döntött arról, hogy a további döntések megalapozásához tulajdonosoknak az általuk birtokolt területekkel kapcsolatban telepítési tanulmánytervet szükséges elkészíttetni, az EURO-DIASTER Kft.-nek a 884/3 hrsz-ú ingatlanra és a 884/6 hrsz-ú ingatlan rá eső részére, az Önkormányzatnak pedig a 884/6 hrsz-ú ingatlanok a saját területére.

### A terület lehatárolása:

- a) A módosítással közvetlenül érintett ingatlanok:
  - hrsz 884/3 és 884/6
- b) Tervezési terület lehatárolása:
  - a módosítással érintett ingatlanokkal egy tömbben levő földrészletek és a közlekedési és közmű kapcsolatok miatt érintett ingatlanok:
    - hrsz 884/5; 884/7; 883; 885; 849/3
- c) A fejlesztés tágabb hatásterülete - a kapcsolódó kertvárosias lakó településrész

### A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményei és részletezettségének meghatározása:

A telepítési tanulmánytervet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján kérem kidolgozni az alábbi pontosításokkal, kiegészítésekkel:

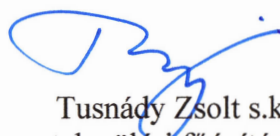
1. a) ponthoz -
  - az érintett terület és környezetének bemutatása
  - hatályos településrendezési eszközök
  - tervmódosításának indoka
1. b) ponthoz -
  - meglévő beépítésről van szó, itt szükséges a telekalakítási koncepciót bemutatni
1. c) ponthoz -
  - közlekedési vizsgálat és javaslat
1. d) ponthoz -
  - változás várható környezeti hatásai
  - örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló
1. e) ponthoz -
  - Szabályozási tervlap – javaslat - a meghatározásra kerülő telekhatár jelölésével
  - Helyi Építési Szabályzat – tervezet - javasolt szabályozási előírások, beépítési paraméterek, rendeltetések
2. pontban meghatározott beépítési tervhez
  - a meglévő beépítéseket, a kialakult állapotot kell vizsgálni, a telepítési tanulmánytervnek nem célja további beépítések lehetőségét meghatározni
  - csatlakozó közterületeken parkoló és zöldterületek (fasor) kijelölése
  - teleken belül (szükség esetén) a minimális zöldterületi igény biztosításhoz zöldfelületek meghatározása
  - közterület csatlakozások (behajtók - tervezett és új), telken belüli parkolásra kijelölt területek

A 3. pontban meghatározott távlati terv kidolgozását nem kérem

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók, de nem hagyhatók el.

A kidolgozott munkarészek alátámasztásához szükség esetén javaslom a korm. rendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésre jogosult szervekkel az előzetes egyeztetést.

Páty, 2023. január 13.



Tusnádý Zsolt s.k.  
települési főépítész





**MŰSZAKI LEÍRÁS:**

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő, bölcsőde állapotfelmérésének építészeti dokumentációjához

Az épület helye: 2071 Páty, Munkás tér 20-22.  
Tulajdonos: EURODIASTER Nonprofit Kft  
2071 Páty, Munkás tér 20-22.  
Páty Község Önkormányzata

Építész tervező: Hubay Jenő okl. építészmérnök  
É 01-1140  
1223 Budapest, Elza u.20.

Szerkesztő, munkatárs: Santl János okl. építőmérnök  
T 01-0550  
2071 Páty, Dobogó u. 40.

**Tartalomjegyzék:**

Aláírólap

Műszaki leírás

Tervdokumentáció:

helyszínrajz	F0
földszint alaprajza	F1
az I. emelet alaprajza	F2
a II. emelet alaprajza	F3
homlokzatok	F4
beépítettség számítás	F5
szintterület I. emelet	F6
szintterület II. emelet	F7
zöldfelület számítás	F8
épületmagasság számítás	F9
bölcsőde, igazoló számítások	4 lap

2023. 08. 03.

## MŰSZAKI LEÍRÁS

### Előzmény:

Az EURODIASZTER Nonprofit Kft eladta Páty Község Önkormányzatának a Páty, 884/6 hrsz-ú telken felépített bölcsődét. Tekintettel arra, hogy a fogorvosi rendelő és a Naplemente Idősek Otthona egyes helyiségei is ezen a telken vannak, szükségessé válik a 884/3 és 884/6 hrsz-ú telkek közötti telekhatár rendezése. Ez a tény a HÉSZ módosítását teszi szükségessé.

Az EURODIASZTER Nonprofit Kft és a Településtervező között létrejött szerződés szerint a Megrendelő a telepítési tanulmányterv készítéséhez a terület beépítésére vonatkozó adatokat Tervezőnek átadja a következők szerint:

-a telekosztással, beépítéssel, parkolással és meglévő rendeltetésekkel kapcsolatos információk, valamint mindezeket befolyásoló tervezett rendeltetések.

-a szerződés 1. mellékletét képező, az önkormányzati főépítésznek a terv tartalmát meghatározó feljegyzése szerinti tartalom elkészítéséhez szükséges adatok. Építész által rögzített, a meglévő beépítésre vonatkozó felmérése, leírás (beépítéssel, rendeltetéssel és a meglévő épületegyüttes beépítési paramétereinek megadásával, a meglévő és szükséges parkolószámok meghatározásával, a meglévő zöldfelülettel, meglévő burkolatokkal kapcsolatos adatokkal.

### Telepítés és építészeti kialakítás:

A mára bonyolult épülettömeg több ütemben alakult ki. A 884/6 hrsz-ú telken volt már az 1970-es évektől a körzeti orvosi szolgálati lakás, egy pince nélküli földszintes családi ház. A szomszédos 884/3 hrsz-ú telken lehetett egy cca. 10,50\*23,00 m alapterületű földszintes nyeregteretű épület. Ebben indulhatott az idősek gondozó szolgáltatás az 1990-es években. Ezt követően történt az előbbi épülethez a hozzáépítés az északnyugati oldalon illetve egy kétemeletes tömb megépítése a két korábbi épület között.

Az épületegyüttes a telken oldalhatáron állóan helyezkedik el

Mára az épületegyüttes funkciói a következők: a bal oldali és a középső épületrészben történik az idősgondozás. A gondozási egységek száma: 30, férőhelyek száma 44.

A volt szolgálati lakásban fogorvosi rendelő lett kialakítva a szükséges kiegészítő helyiségekkel ill. itt van az épületegyüttes mosodája a földszinten ill. a funkcióhoz szükséges tárolók pedig a padlástérben.

Az épületrészek között a földszinten és az I. emeleten átjárási lehetőség van. Az Idősek Otthona és a fogorvosi rendelő személyforgalma elkülönül, mindkettő külön bejáraton keresztül közelíthető meg. A gazdasági bejárat és saját parkoló az északnyugati telekhatáron nyílik, a Petőfi Sándor utcából

A bölcsőde 2013-ban épült és illeszkedett a jelenlegi fogorvosi rendelő homlokzatához. A telekhatárrendezés során az új telekhatár e két épületrész között fog húzódni (ld. helyszínrajz,

telekalakítási vázrajz). Teendő az idősek otthonához tartozó szárítóhelyiségben tűzfal megépítése, amely a tetősík fölé kell emelkedjen.

A közművek rendelkezésre állnak (villany, vezetékes víz, szennyvíz és gáz).

#### Beépítési paraméterek 884/3 hrsz, Idősek Otthona:

Építési övezet: intézmény Vi-SZ-05  
Bruttó beépített terület: 919,95 m<sup>2</sup>  
A telek területe: 1.875 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 49 % > 45 %  
Bruttó szintterület: 1.816,58 m<sup>2</sup>  
Szintterületi mutató: 0,97 < 1,5  
Zöldfelület összesen: 646,07 m<sup>2</sup> 34,5 % > 30 %  
Épületmagasság: 5,66 m < 6,00 m

Beépítési paraméterek 884/6 hrsz, a bölcsőde terve alapján (2013.):

Építési övezet: intézmény Vi-SZ-05  
Bruttó beépített terület: 469,20 m<sup>2</sup>  
A telek területe: 1.925 m<sup>2</sup>  
Beépítettség: 24,4 % < 45 %  
Bruttó szintterület: 736,37 m<sup>2</sup>  
Szintterületi mutató: 0,38 < 1,5  
Zöldfelület összesen: 1925 - 469,2 - 150 burkolat m<sup>2</sup> = 1306 m<sup>2</sup>  
Zöldfelületi mutató: 67,8 % > 30 %  
Homlokzat F: 465,59 m<sup>2</sup>, kerület K: 88,62 m  
Épületmagasság: 5,25 m < 6,00

Parkolómérleg: OTÉK 4. sz. melléklet 9. pontja szerint nem fekvőbeteg ellátó intézmény huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>-e után 1 parkoló, fekvőbetegek után 4 fh-ként 1 parkoló

	Alapterület, fh	Rendelkezésre áll	Előírt	Hiányzik
Idősek Otthona	44 fh	0	11	11
Fogorvosi rendelő	29,45 m <sup>2</sup>	3	3	0

A hiányzó parkolók saját területen nem, csak a közterületen alakíthatók ki (a szomszédos templom parkolójához hasonlóan).

#### Megállapítások:

A fent leírtak alapján az épületek funkciója szociális, egészségügyi, oktatási, megfelel a HÉSZ-nek. A kialakuló telkek területe, a szintterületi mutató, a zöldfelületi mutató, az épületmagasság megfelelnek a HÉSZ-nek.

A 884/3 hrsz esetében a beépítettség kis mértékben túllépi a HÉSZ jelenlegi előírását. Javasoljuk ennek, mint több éve fennálló kialakult állapotnak a tudomásulvételét. Ezért a telekhatárrendezés

nem teszi szükségessé az egy övezetben fekvő két telekre vonatkozó HÉSZ szabályozás módosítását.

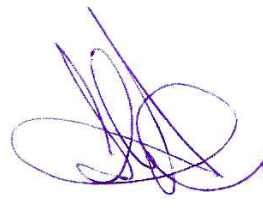
Az OTÉK szerinti parkoló szükséglet a 884/3 hrsz-ú telek esetén csak részben áll rendelkezésre. A többlet parkoló a saját telken nem alakítható ki. A parkolók kialakítása a személybejárati oldalon, a közterületen oldható meg

A 884/6 hrsz-ú telek (bölcsőde) esetében a szükséges és előírt parkolószám szintén a közterületen valósult meg.

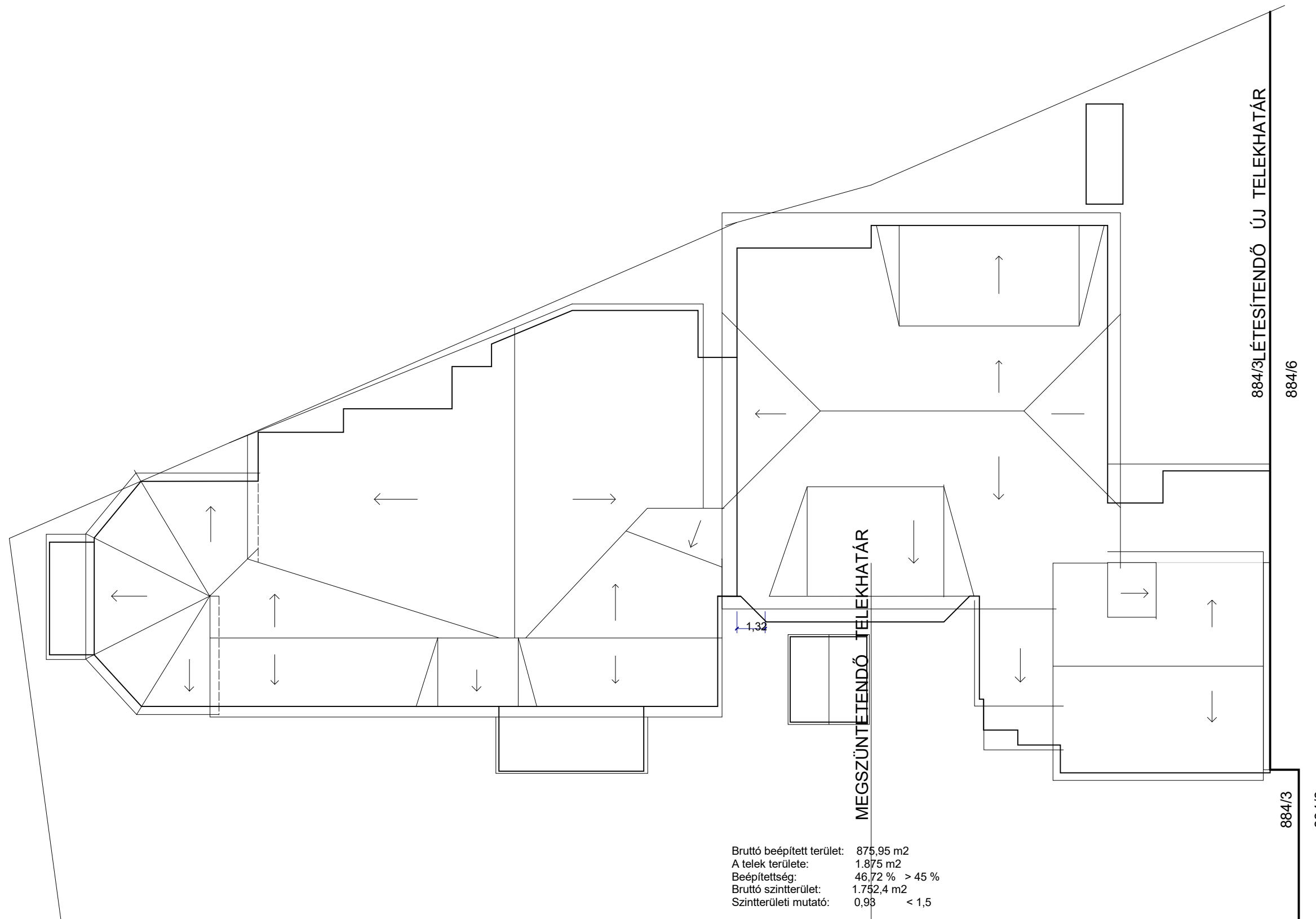
2023. 08. 03.



Santl János  
okl. építőmérnök T 01-0550

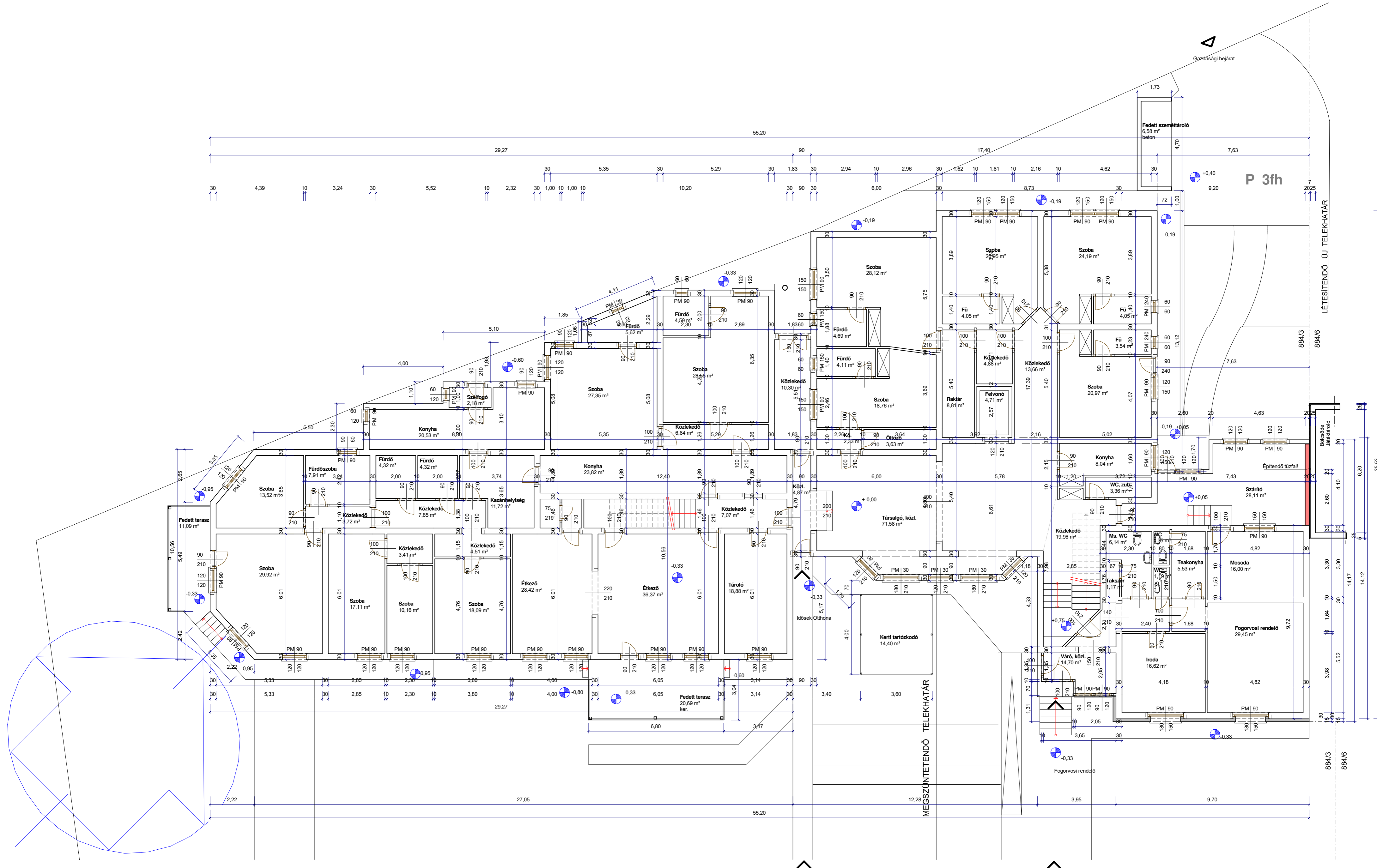


Hubay Jenő  
okl. építészmérnök É 01-1140



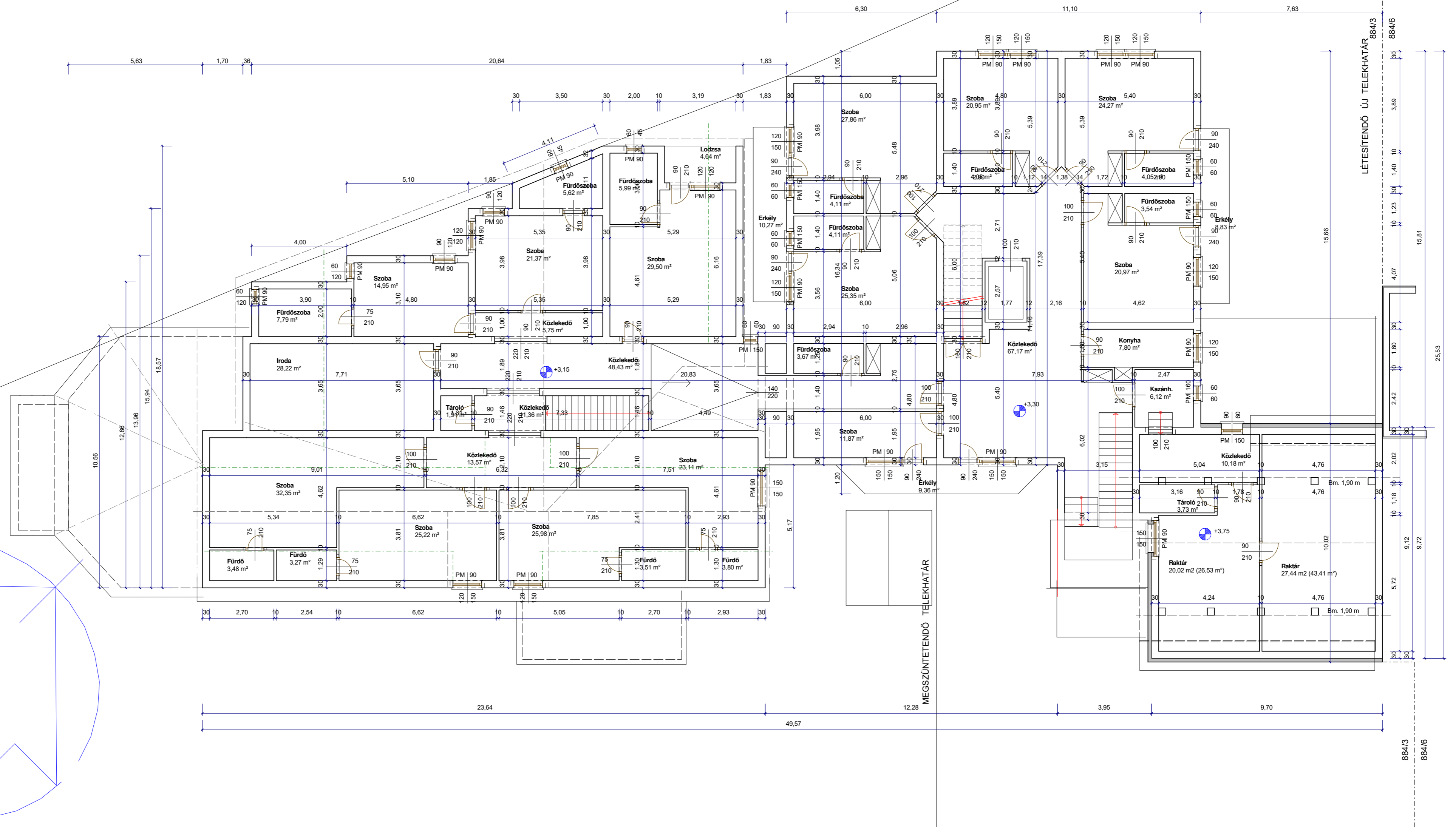
Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Helyszínrajz M 1:200 Tervlap A3  
 Tulajdonos: EURODIASZTER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építészmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő: Santli János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július



**A FÖLDSZINT ALAPRAJZA**  
 Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

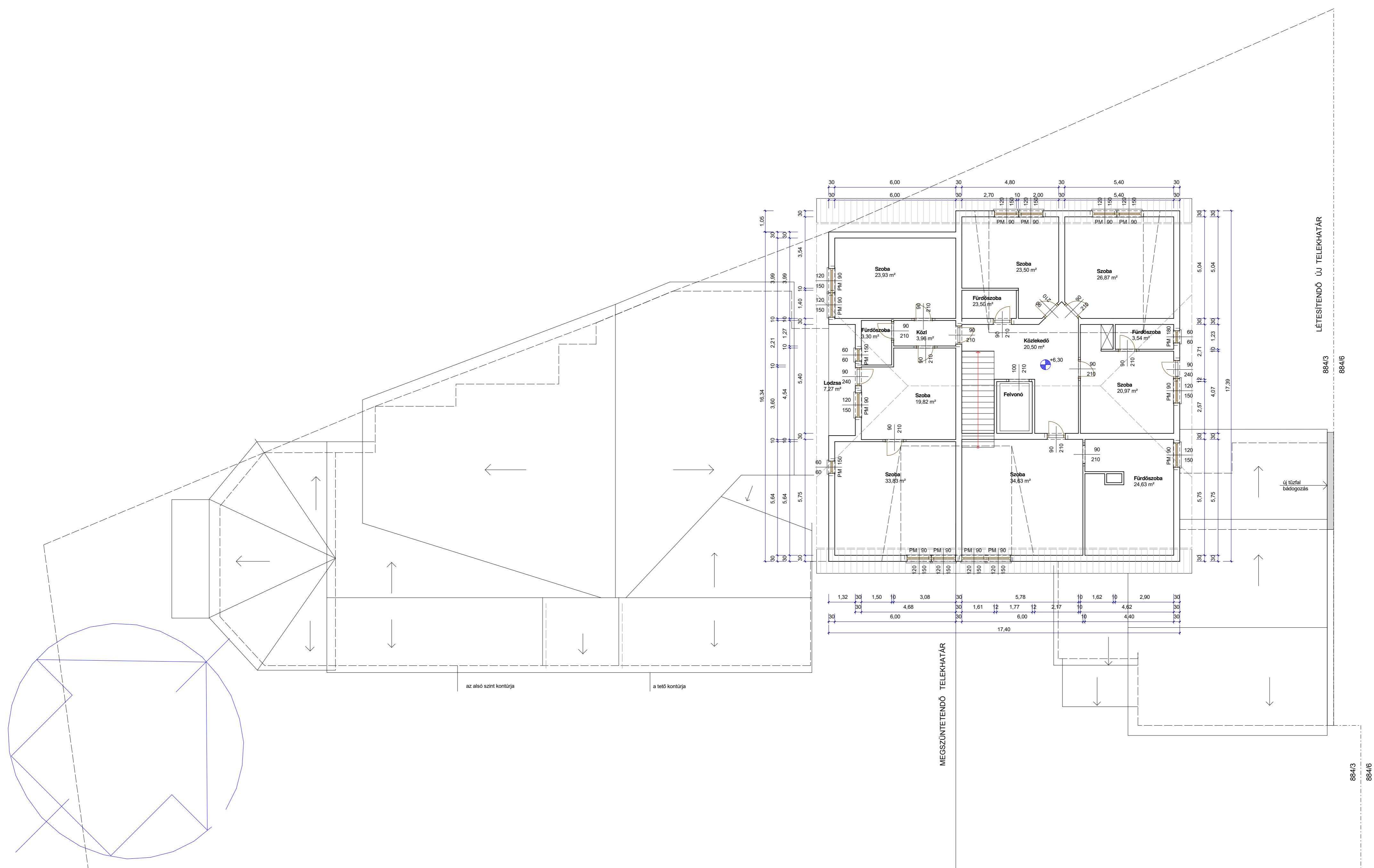
NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve, állapotfelmérése  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Földszint alaprajza M 1:120 Tervlap A2  
 Tulajdonos: EURODIASZTER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építésmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő, munkatárs: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július



**AZ I. EMELET ALAPRAJZA**

Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve, állapotfelmérése  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Az I. emelet alaprajza M 1:120 Tervlap A2  
 Tulajdonos: EURODIASZTER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építésmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő, munkatárs: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július

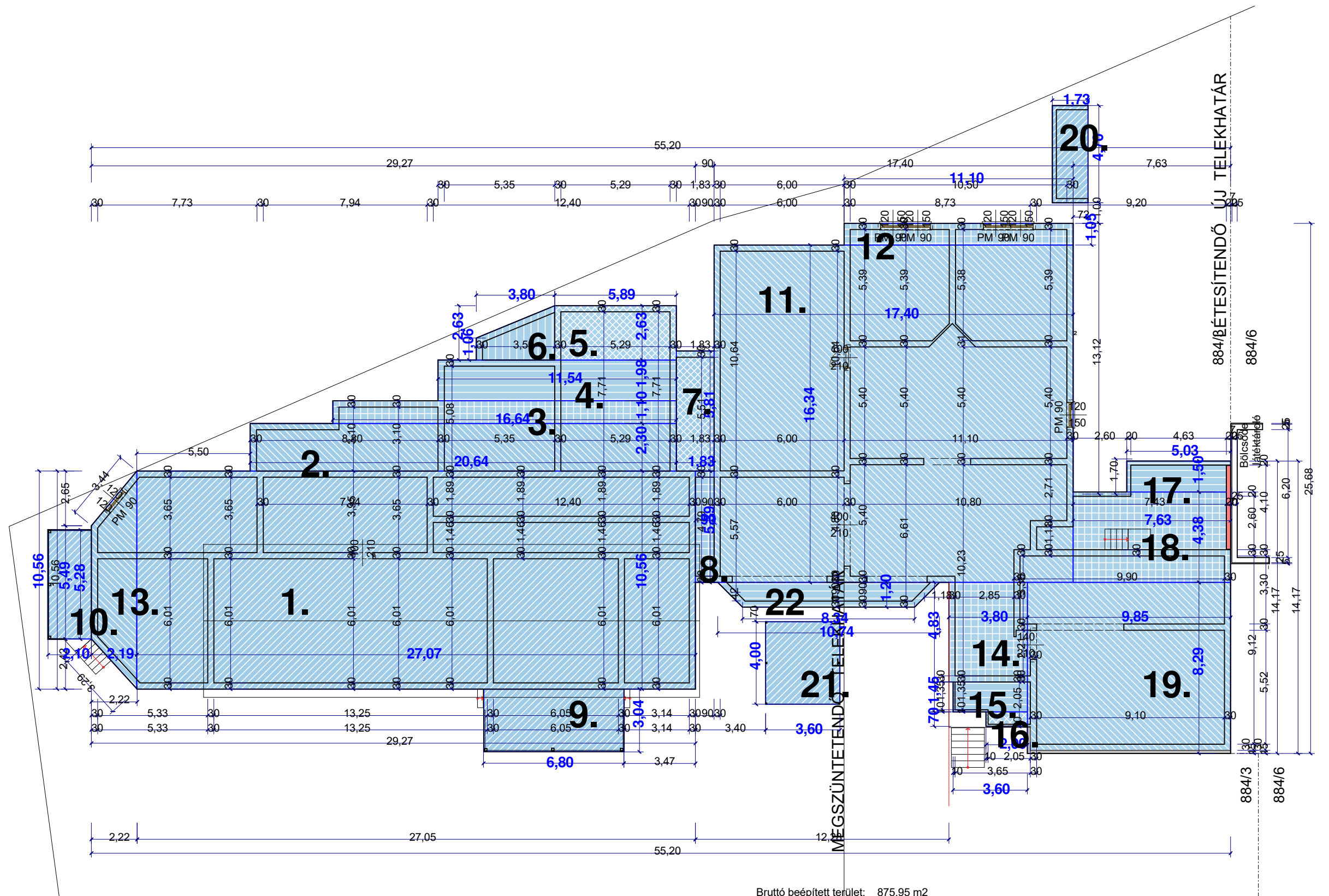


**A II. EMELET ALAPRAJZA**

Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve, állapotfelmérése  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 A II. emelet alaprajza M 1:120 Tervlap A2  
 Tulajdonos: EURODIASZTER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építésmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő, munkatárs: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július

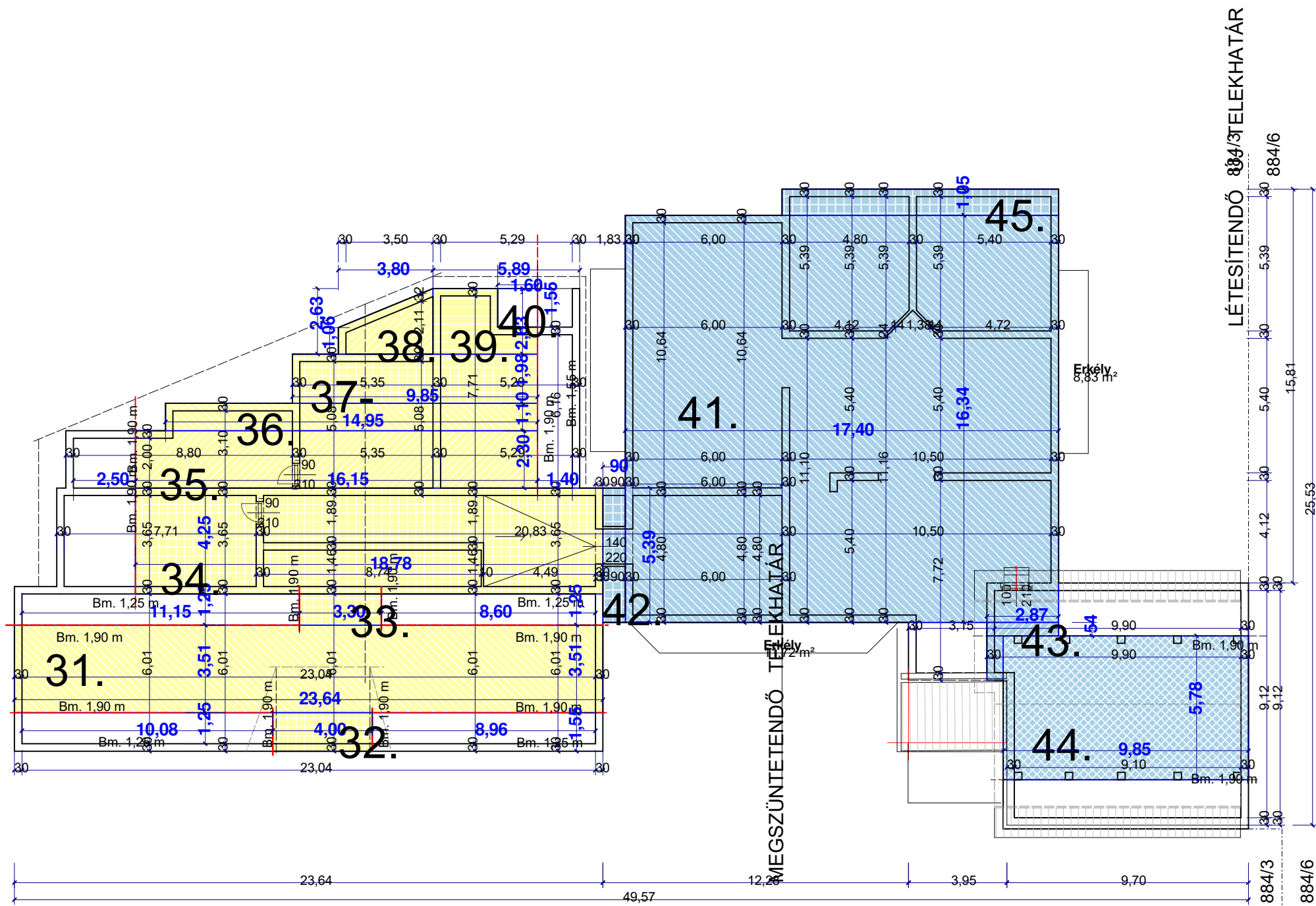




Bruttó beépített terület: 875,95 m<sup>2</sup>  
 A telek területe: 1.875 m<sup>2</sup>  
 Beépíttség: 46,72 % > 45 %  
 Bruttó szintterület: 1.752,4 m<sup>2</sup>  
 Szintterületi mutató: 0,93 < 1,5

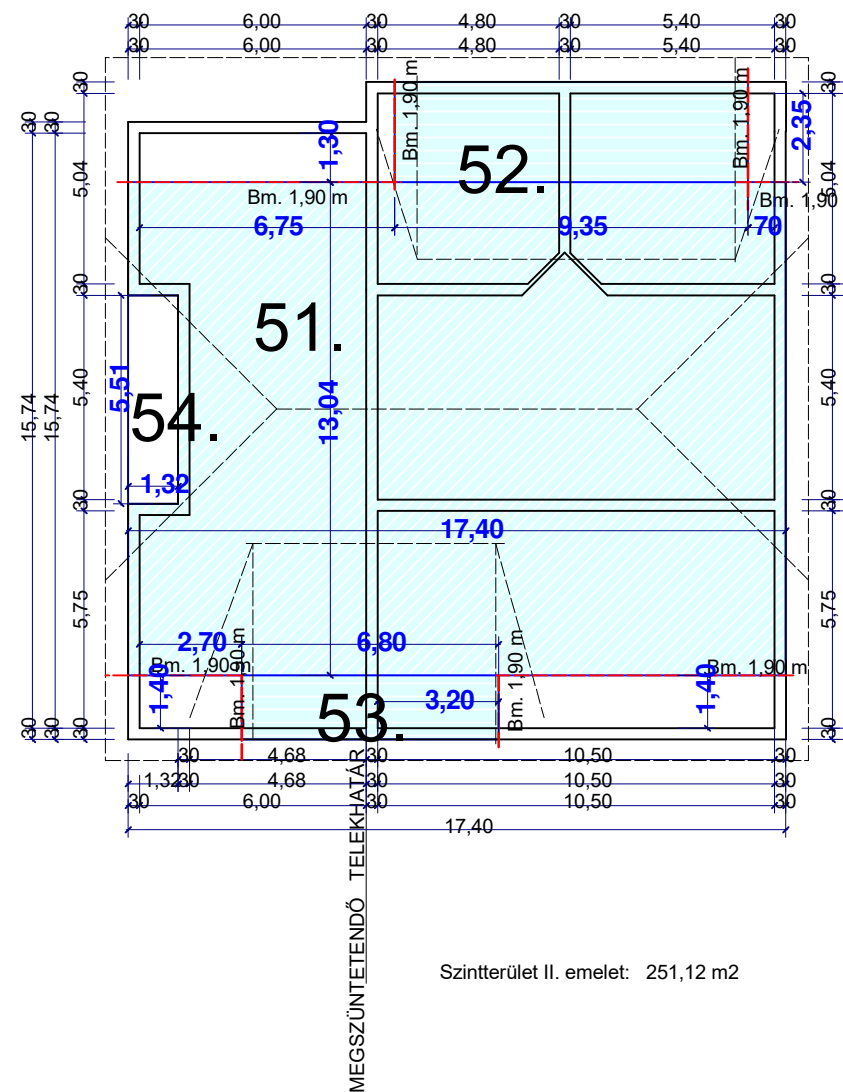
Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Bruttó beépített terület számítása M 1:200 Tervlap A3  
 Tulajdonos: EURODIASER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építészmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július



Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Szinterület számítása M 1:200 Tervlap A3  
 Tulajdonos: EURODIASER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építészmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július

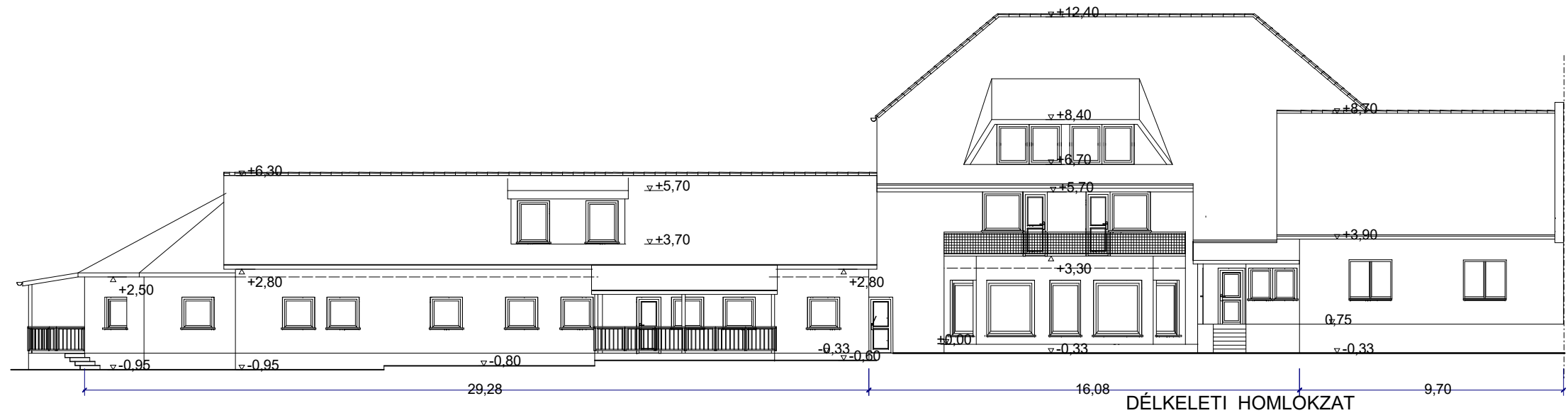


884/3 LÉTESÍTENDŐ ÚJ TELEKHATÁR  
884/6

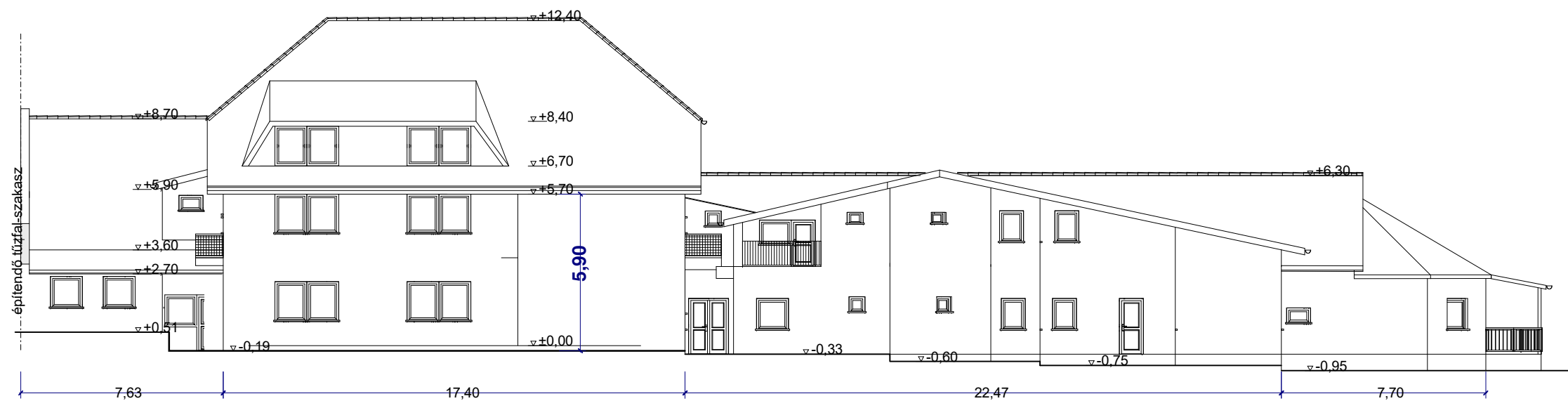
Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve  
2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
Szintterület számítása, II. emelet M 1:200 Tervlap A3  
Tulajdonos: EURODIASER Kft  
Tervező: Hubay Jenő okl. építész-mérnök É 01-16437  
Szerkesztő: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
2023. július

F



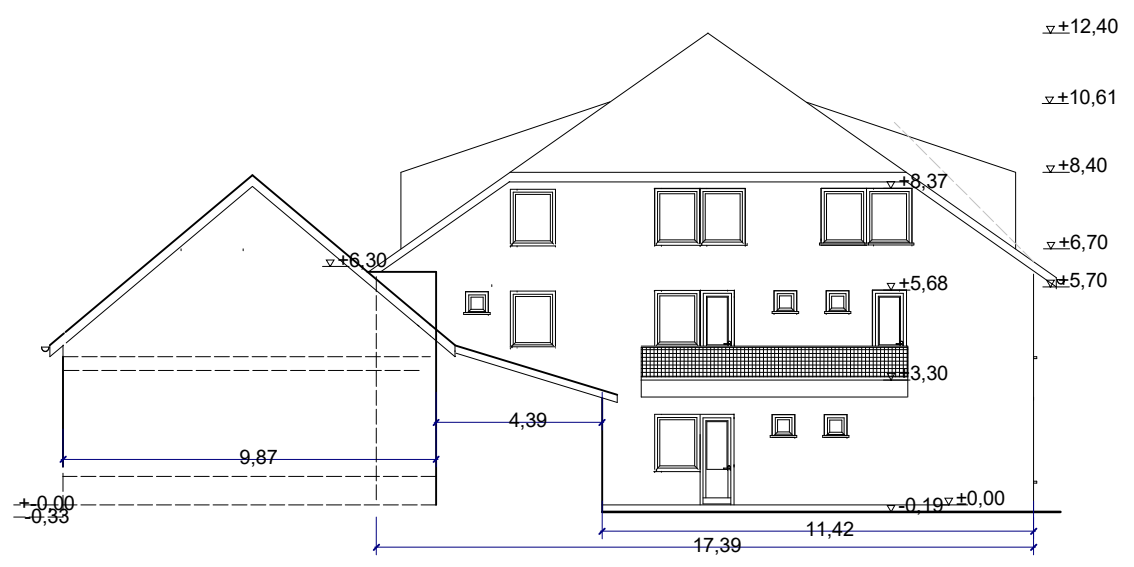
DÉLKELETI HOMLOKZAT



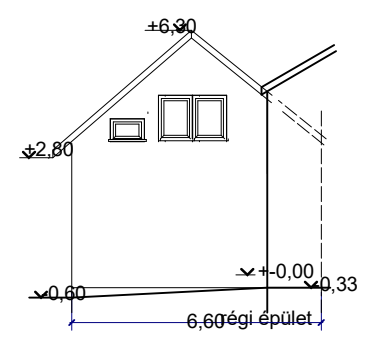
ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT



DÉLNYUGATI HOMLOKZAT



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT 1.

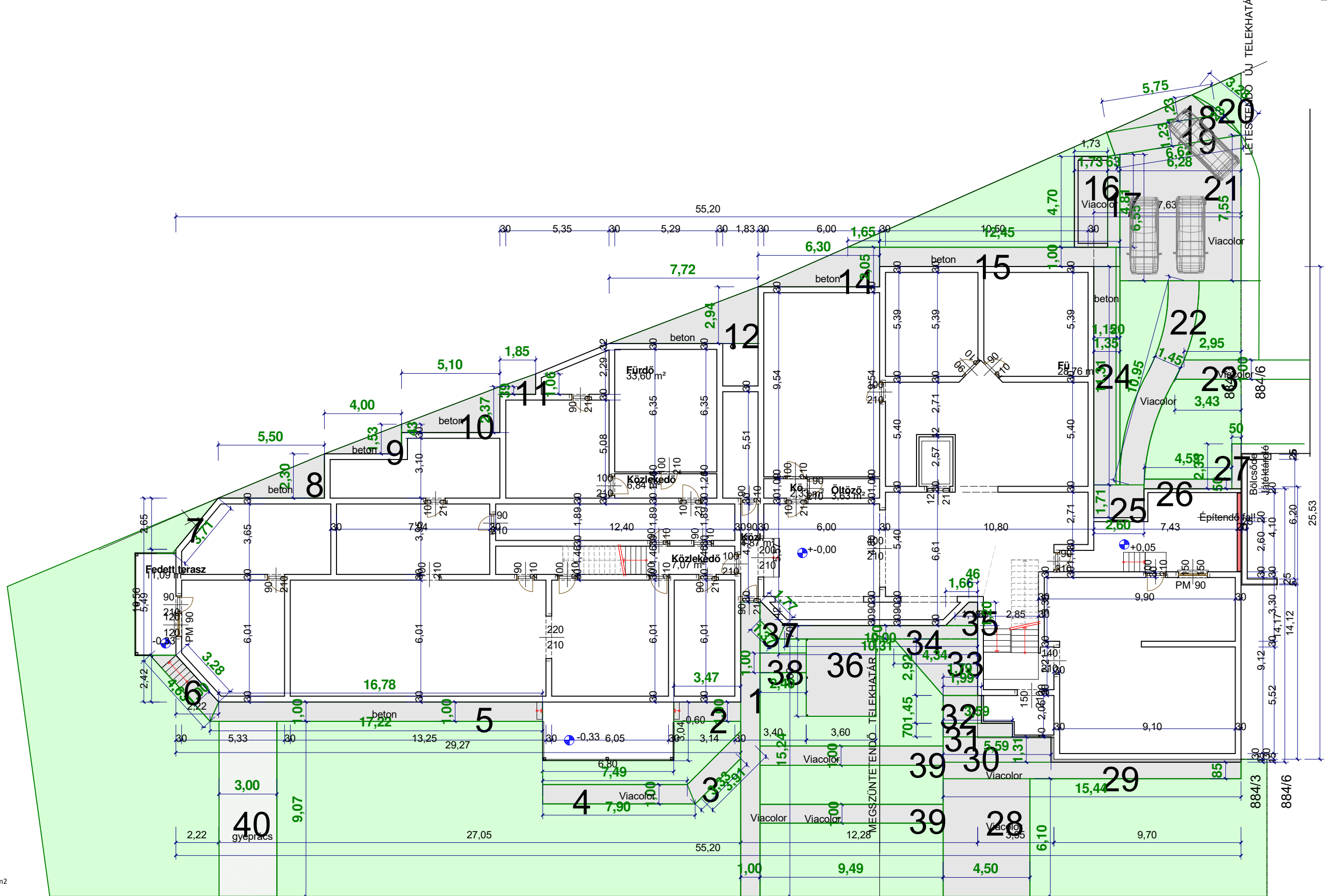


ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT 2.

Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Homlokzatok M 1:200 Tervlap A3  
 Tulajdonos: EURODIASZTER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építészmérnök É 01-16437  
 Szerkesztő: Santli János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július

a	b	a*b	m2
1	1	15,24	15,24
2	1	3,47	3,47
3	$(3,33+3,91)/2$	1	3,62
4	$(7,49+7,90)/2$	1	7,695
5	$(16,78+17,22)/2$	1	17
6	$(3,28+4,63)/2$	1	3,955
7	$(3+3,71)/2$	0,7	2,349
8	5,8 2,3/2		6,67
9	1*4	1,53/2	3,06
10	$(0,43+2,37)/2$	5,1	7,14
11	$(0,39+1,06)/2$	1,85	1,34
12	7,72 2,94/2		11,35
14	$(1,65+6,3)/2$	2,05	8,15
15	12,45	1	12,45
16	1,73	4,7	8,13
17	$(4,7+4,81)/2$	0,63	3
18	5,75 1,23/2		3,54
19	$(5,75+6,62)/2$	1,23	7,61
20	3,28 0,23/2		0,38
21	$(6,65+7,55)/2$	6,28	44,59
22	1,45	10,95	15,88
23	$(2,95+3,43)/2$	1	3,19
24	11,31	1,35	15,27
25	2,6	1,71	4,47
26	4,53	0,5	2,27
27	2,33	0,5	1,165
28	4,5	6,1	27,45
29	15,44	0,85	13,124
30	5,59	1,31	7,32
31	3,59	0,7	2,51
32	1,99	1,45	2,89
33	$(1,79+4,34)/2$	2,92	8,95
34	$(10+1,31)/2$	0,7	3,96
35	$(0,46+1,66)/2$	1,2	1,27
36	4	3,6	14,4
37	$(1,37+1,77)/2$	0,7	1,1
38	2,4	1	2,4
39	9,49E+00	2	18,98
40	3	9,07	27,21
Burkolt felület összesen:			344,548 m2



ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS:

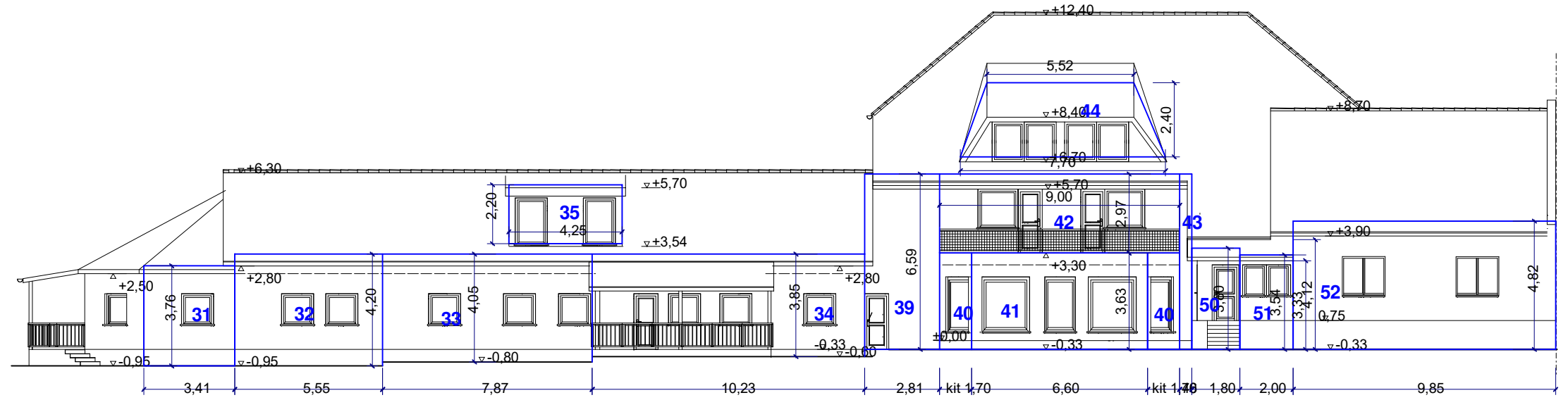
A telek területe: 1.875 m2  
 Bruttó beépített terület: 884,38 m2  
 Burkolt felület: 344,55 m2

Zöldfelület összesen: 646,07 m2 34,5 % > 30 %

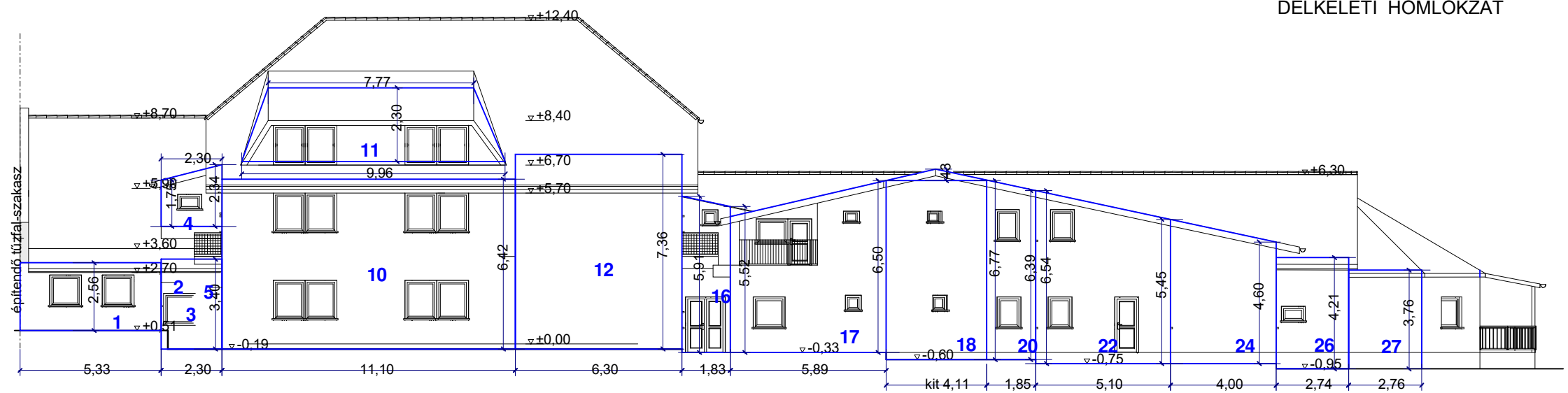
Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve  
 2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3  
 Zöldfelület számítása M 1:200 Tervlap A3  
 Tulajdonos: EURODIASER Kft  
 Tervező: Hubay Jenő okl. építész-mérnök É 01-16437  
 Szerkesztő: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550  
 2023. július

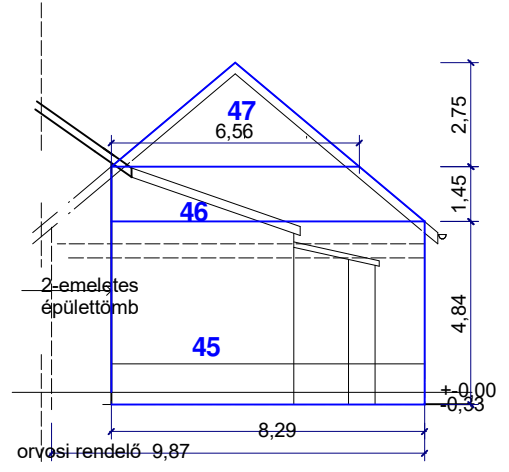
Épületmagasság	a	b	a*b	m <sup>2</sup>	k	fm
1	5,33	2,56	13,64	5,33		
2	1,7	3,4	5,78	1,7		
3	2,3	3,4	7,82	2,3		
4	(1,75+2,34)/2	2,3	4,7			
5	13,12	7,36	96,56	13,12		
6	(2,88+2,21)/2	2,19	5,57	2,19		
7	(2,21+1,79)/2	0,5	1	0,5		
8	1,44	1,72/2	1,24	1,72		
9	(17,27+9,78)/2	2,61	35,3			
10	11,1	6,42	71,26	11,1		
11	(9,96+7,77)/2	2,4	21,3			
12	6,3	7,36	46,37	6,3		
14	3,99	6,62	26,41			
15	(17,27+9,78)/2	2,61	35,3	17,27		
16	(5,52+5,91)/2	1,83	10,46	1,83		
17	(6,5+5,52)/2	5,89	35,4	5,89		
18	4,11	6,77	27,82	4,11		
19	1,06	6,78	7,19	1,06		
20	(6,39+6,77)/2	1,85	12,17	1,85		
21	1,98	6,46	12,79	1,98		
22	(5,45+6,54)/2	1,1	30,57	5,1		
23	1,1	5,59	6,15	1,1		
24	(4,6+5,45)/2	4	20,1	4		
25	2,3	5,11	11,75	2,3		
26	2,74	4,21	11,54	2,74		
27	2,76	3,76	10,38	2,76		
28	3,35	3,76	12,6	3,35		
29	5,49	3,76	20,64	5,49		
30	3,35	3,76	12,6	3,35		
31	3,41	3,76	12,82	3,41		
32	5,55	4,2	23,31	4,2		
33	7,87	4,05	31,87	7,87		
34	10,23	3,85	39,39	10,23		
35	4,25	2,2	9,35			
36	(4,06+4,32)/2	5,17	21,66	5,17		
37	(5,17+3,87)/2	1,12	5,06			
38	3,87/2	1,62	3,13			
39	2,81	6,56	18,43	2,81		
40	2*1,7	3,63	12,34			
41	6,6	3,63	23,96			
42	9	2,97	26,73	9		
43	0,46	6,59	3,03	0,46		
44	(7,7+5,52)/2	2,4	15,8			
45	8,29	4,84	40,12	8,29		
46	(8,29+6,56)/2	1,45	10,77			
47	6,56/2	2,75	9,02			
50	1,8	3,8	6,84	1,8		
51	2	3,54	7,08	2		
52	9,85	4,82	47,48	9,85		
Felület összesen:		m <sup>2</sup>	982,6			
Kerület összesen:		fm	173,53			
Épületmagasság		m	5,66			



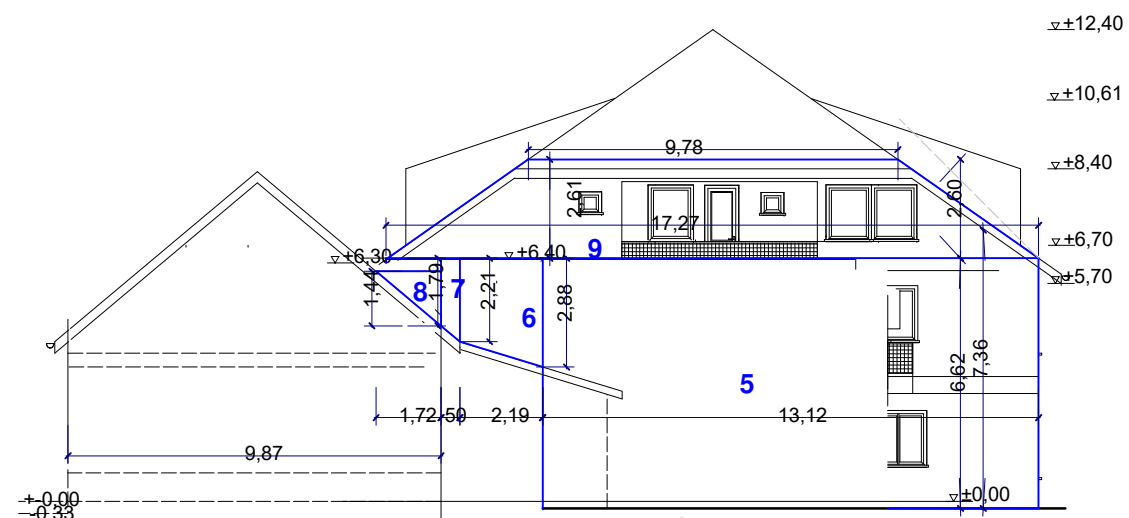
DÉLKELETI HOMLOKZAT



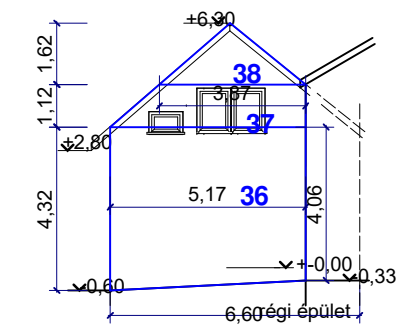
ÉSZAKNYUGATI HOMLOKZAT



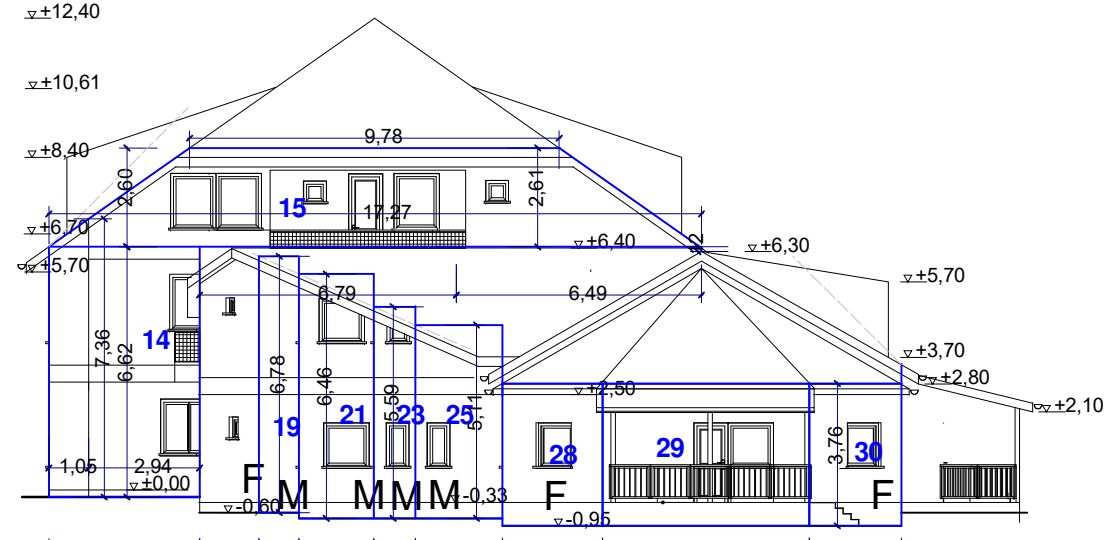
DÉLNYUGATI HOMLOKZAT 2.



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT 1.



ÉSZAKKELETI HOMLOKZAT 2.

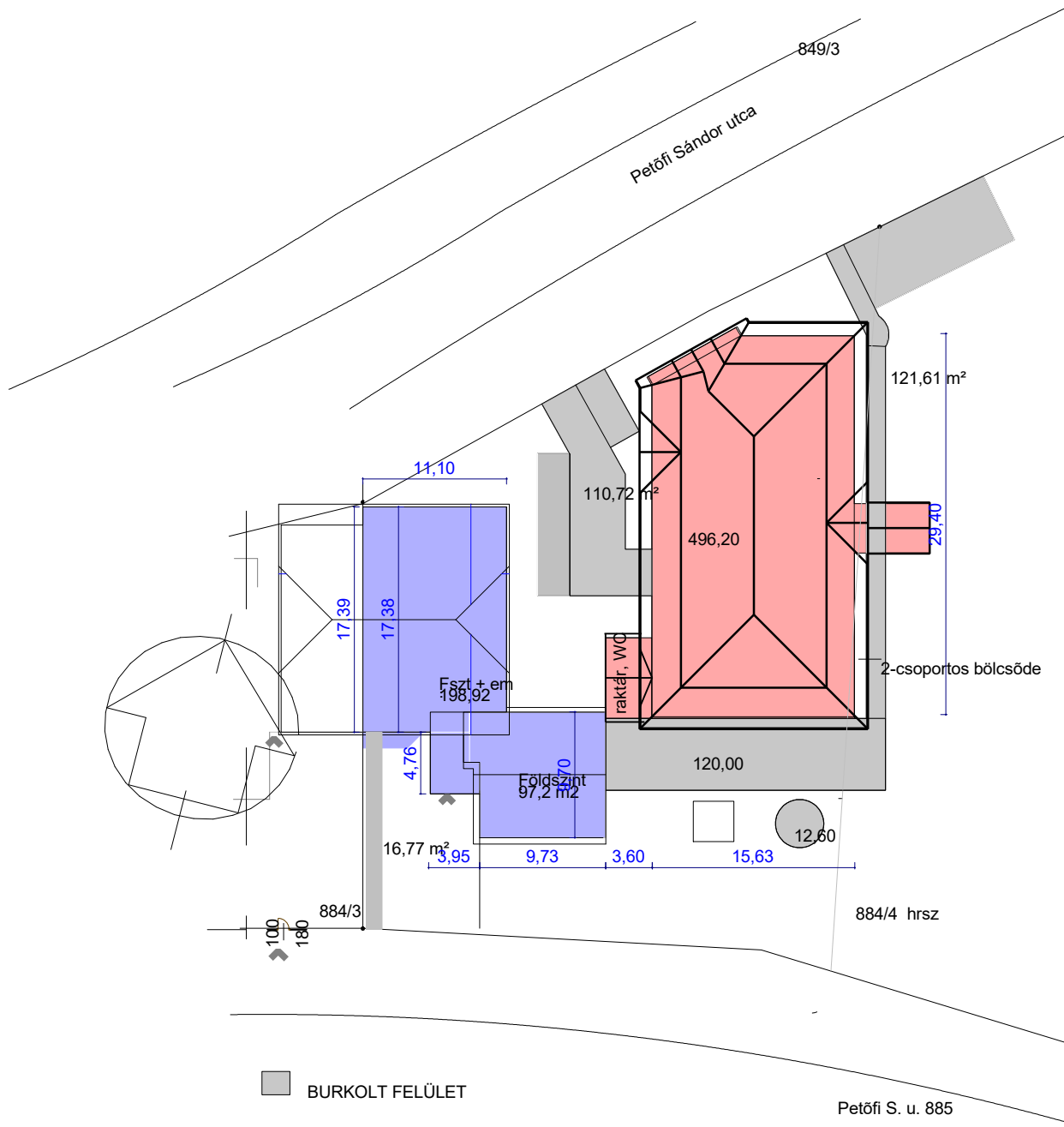


DÉLNYUGATI HOMLOKZAT 1.

**ÉPÜLETMAGASSÁG SZÁMÍTÁS**

Készült a 2008. évi felmérés felhasználásával, a módosítások átvezetésével

NAPLEMENTE Idősek Otthona és fogorvosi rendelő felmérési terve	F9
2071 Páty, Munkás tér 20-22., hrsz 884/3	
Épületmagasság számítás M 1:200 Tervlap A3	
Tulajdonos: EURODIASTER Kft	
Tervező: Hubay Jenő okl. építészmérnök É 01-16437	
Szerkesztő: Santl János okl. építőmérnök T 01-0550	
2023. július	



- BURKOLT FELÜLET
- BEÉPÍTETT TERÜLET MEGLÉVŐ
- BEÉPÍTETT TERÜLET TERVEZETT

**TERÜLETSZÁMÍTÁS:**

BR. BEÉP. TERÜLET:  
 SZOCIÁLIS 306,80 M<sup>2</sup>  
 BÖLCSŐDE 496,20 M<sup>2</sup>  
 ÖSSZESEN: 803,00 M<sup>2</sup>

**BURKOLT FELÜLET:**

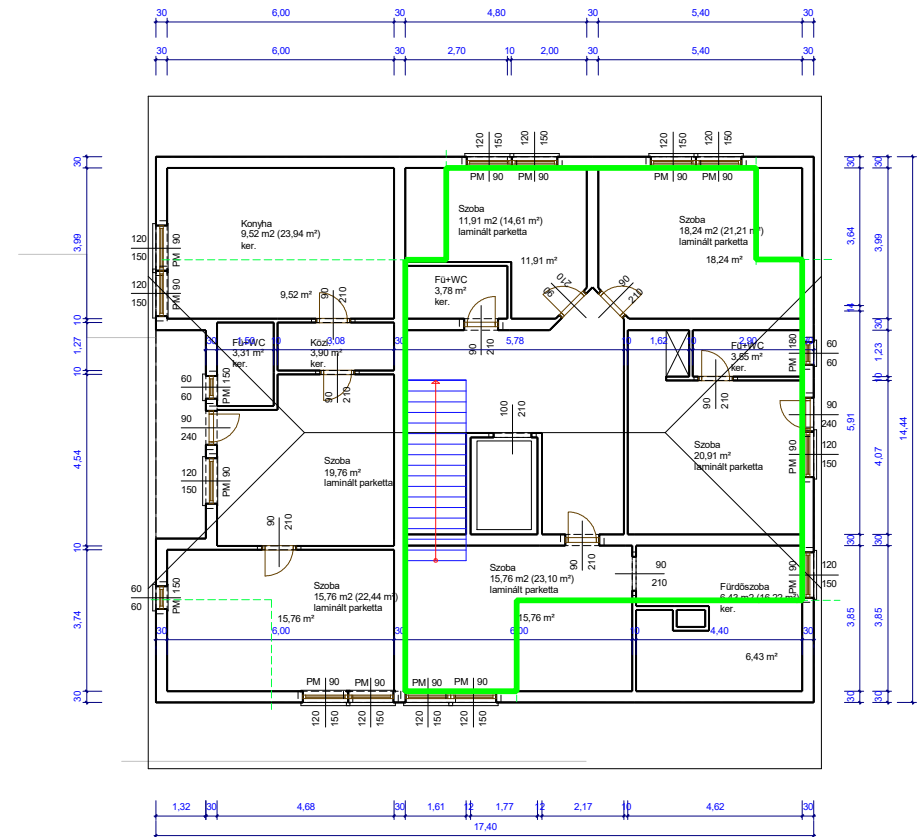
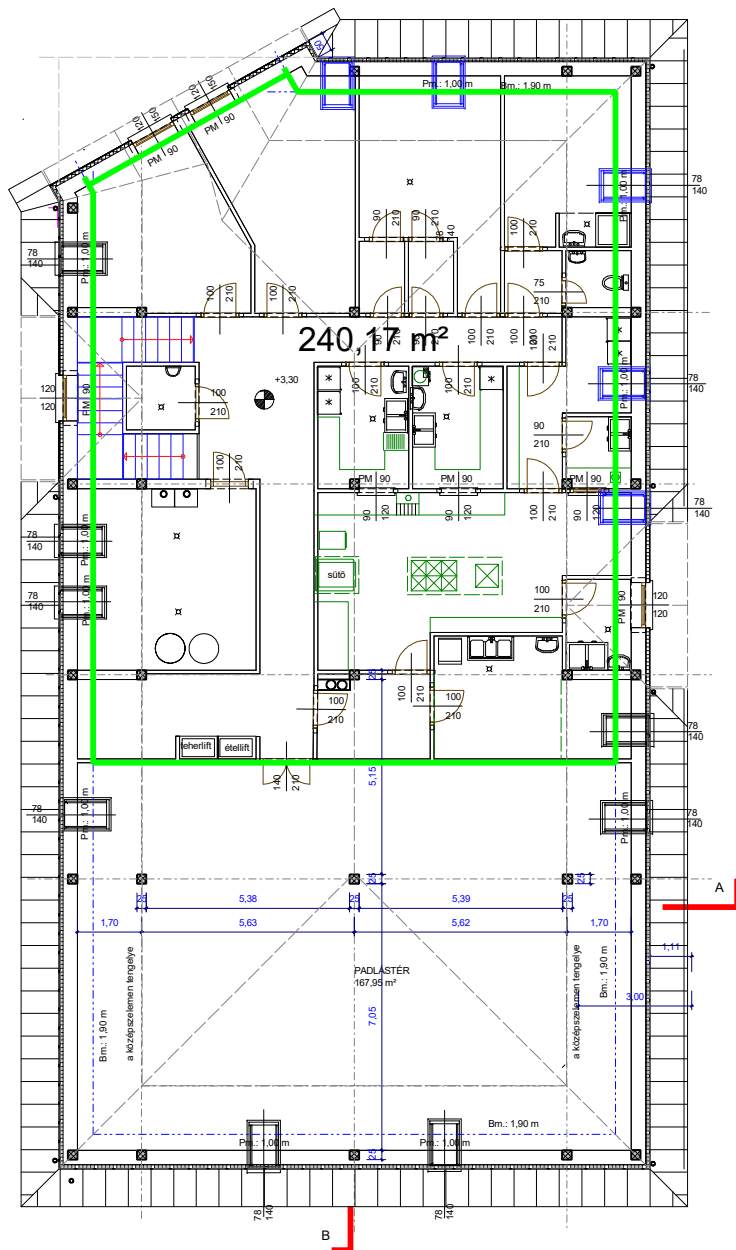
TERASZ, RAKODÓTERÜLET+PARKOLÓ, PANCSOLÓ, JÁRDA, JÁRDA+ PARKOLÓ=  
 = 120 + 110,72 + 12,6 + 16,77 + 121,61 = 381,7 M<sup>2</sup>

ZÖLDFELÜLET: 4195 - 803,00 - 381,7 = 3010,3 M<sup>2</sup> 71,6 % > 30 %

**BEÉPÍTETT TERÜLET, ZÖLDFELÜLET SZÁMÍTÁS M 1:500**  
**BÖLCSŐDE ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**  
 PÁTY, MUNKÁS TÉR 20-22., 884/4 HRSZ  
 ÉPÍTŐTŐ: EURO-DIASTER NP KFT

TERVEZŐ: SANTL JÁNOS OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK  
 É2 01-2762, T2 01-0550

2013. SZEPTEMBER, OKTÓBER

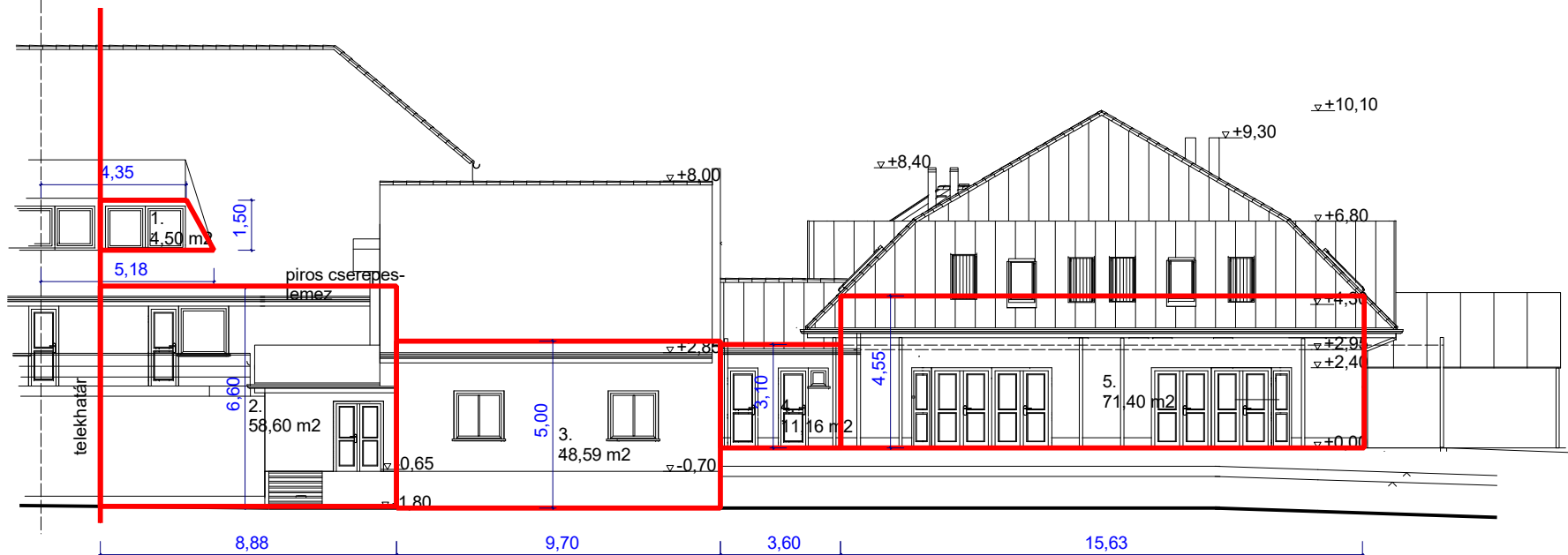


BÖLCSŐDE EMELET 240,17 M2

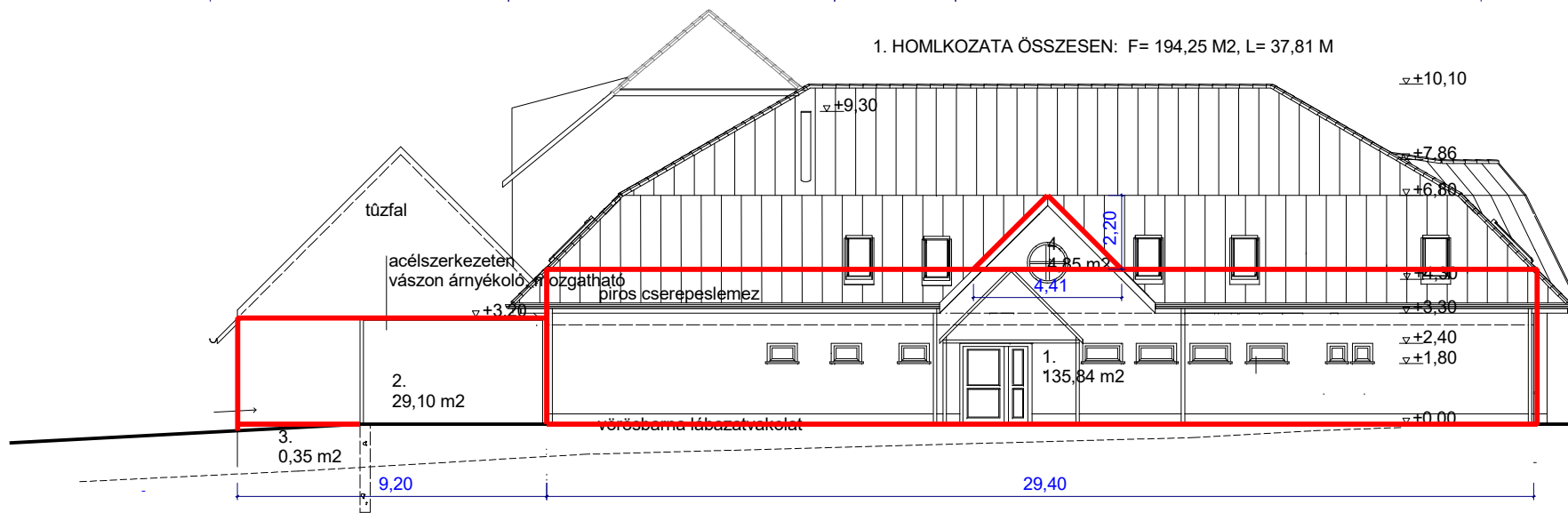
SZOCIÁLIS ÉPÜLET TETŐTÉR: 121,56 M2

SZINTTERÜLET SZÁMÍTÁS M 1:200  
 BÖLCSŐDE ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE  
 PÁTY, MUNKÁS TÉR 20-22., 884/4 HRSZ  
 ÉPÍTETŐ: EURO-DIASTER NP KFT  
 TERVEZŐ: SANTL JÁNOS OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK  
 É2 01-2762, T2 01-0550  
 2013. SZEPTEMBER



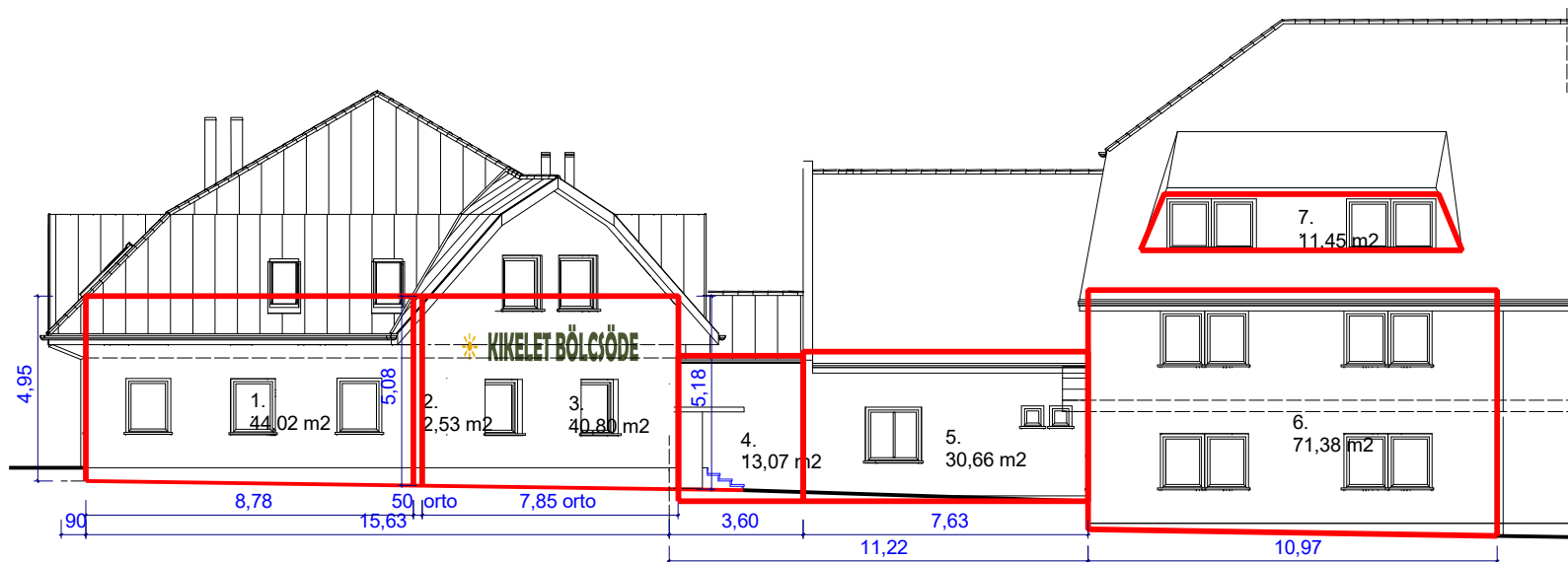


1. HOMLKOZATA ÖSSZESEN: F= 194,25 M<sup>2</sup>, L= 37,81 M

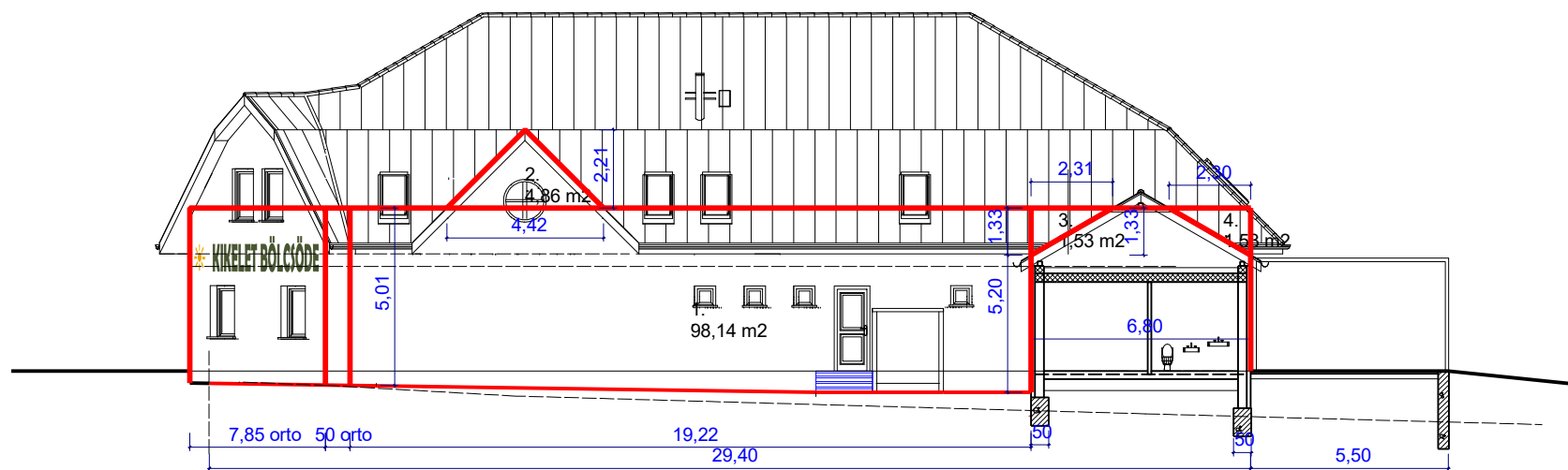


2. HOMLKOZATA ÖSSZESEN: F= 169,79 M<sup>2</sup>, L= 38,6 M

ÉPÍTMÉNYPHAGASSÁG SZÁMÍTÁS M 1:200, 1., 2. HOMLOKZAT  
 BÖLCSÖDE ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE  
 PÁTY, MUNKÁS TÉR 20-22., 884/4 HRSZ  
 ÉPÍTTETŐ: EURO-DIASTER NP KFT  
 TERVEZŐ: SANTL JÁNOS OKL. ÉPÍTŐMÉRŐK  
 É2 01-2762, T2 01-0550  
 2013. SZEPTEMBER, OKTÓBER



3. HOMLKOZATA ÖSSZESEN: F= 213,91 M<sup>2</sup>, L= 39,53 M



4. HOMLKOZATA ÖSSZESEN: F= 106,06 M<sup>2</sup>, L= 23,82 M

ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG SZÁMÍTÁS M 1:200, 3., 4.. HOMLOKZAT  
 BÖLCSÖDE ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉSI TERVE  
 PÁTY, MUNKÁS TÉR 20-22., 884/4 HRSZ  
 ÉPÍTETŐ: EURO-DIASTER NP KFT  
 TERVEZŐ: SANTL JÁNOS OKL. ÉPÍTŐMÉRNÖK  
 É2 01-2762, T2 01-0550  
 2013. SZEPTEMBER, OKTÓBER



Páty1993.

Munkaszáma: 33./2022

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

3. melléklet

Páty község

belterület

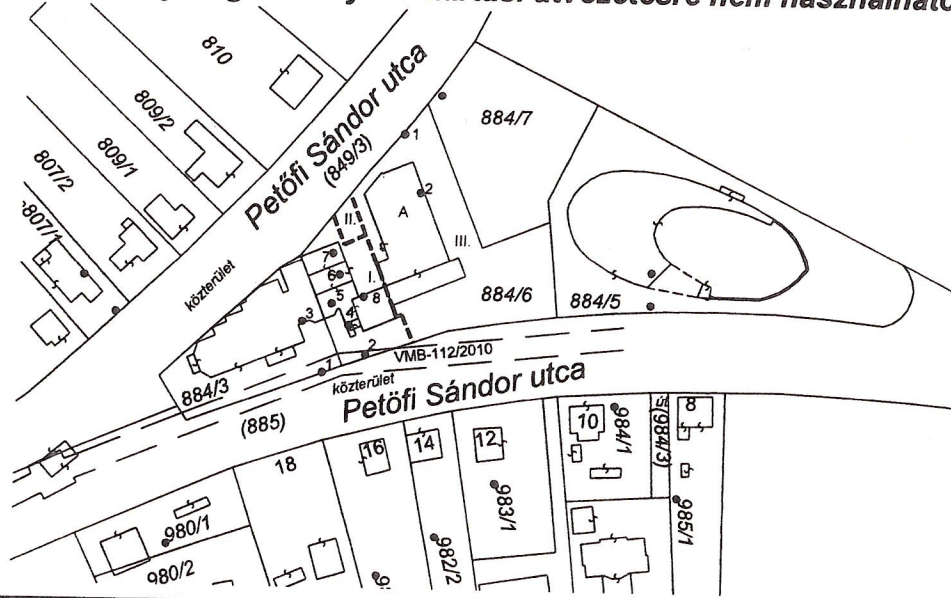
Adatszolg. ikt.sz.: 2- ...../2022

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 884/6 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról.

M= 1:2000

**Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!**



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

A használati megosztás akaratumknak megfelelően történt:

.....  
 .....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Budapest, 2022. .... hó ..... nap

Páty, 2022. április 15.

Készítő és minőséget tanúsító: .....

**Horváth Gábor**  
 okl. építőmérnök  
 ingatlanrendező földmérő  
 Ing.rend.sz.: 1437/95  
 2071 Páty, Bem utca 2.

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

Vizsgáló: .....  
 Ing.rend.min.sz.: .....



Páty1993.

Horváth Gábor István

Igazságügyi földmérő és  
térképész szakértő

nyilvántartási szám:010655

2071.Páty Bem József utca 2.

4. melléklet

Páty község

belterület

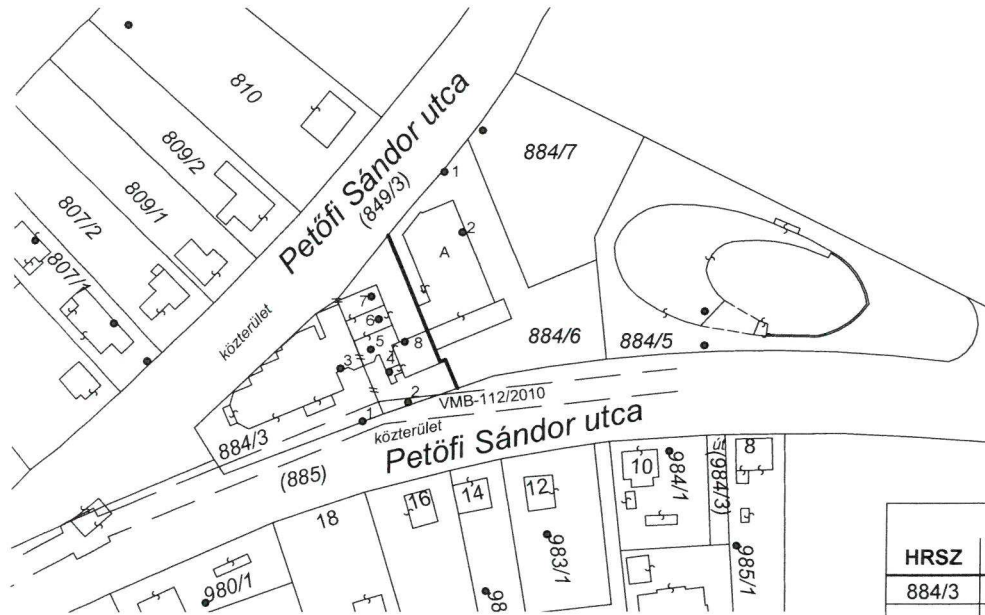
Adatszolg. ikt.sz.: 2-3861/2021

Munkaszáma: 64./2021

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 884/3, 884/6 helyrajzi számú földrészletek telekhatárrendezéséről

M= 1:2000



Címkoordináták			
HRSZ	Psz	Y	X
884/3	1	633606	241635
	2	633618	241640
	3	633600	241649
	4	633613	241648
	5	633600	241654
	6	633610	241662
	7	633608	241668
	8	633617	241656
884/6	1	633627	241701
	2	633632	241685

2021

A telekhatárrendezés akaratumknak megfelelően történt:

Az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Bp., Váci út 72-74.)  
mint vezetékgig jogosult- a 384/2016 (XII. 2.) Korm.r. szerint hozzájárul  
- a 382/2007 (XII.23) Korm.r. szerint ellenjegyzti

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Digitálisan  
aláírta:  
Tomka Bálint  
Dátum:  
2022.04.27  
08:38:06  
+02'00'Digitálisan  
aláírta: Sipos  
Gábor  
Dátum:  
2022.04.27  
08:19:37  
+02'00'

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	mű.v.ága	min. ó.				jel	mű.v.ága	min. ó.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
884/3		kivett lakóház, panzió és udvar		0.1123		884/3		kivett lakóház, panzió és udvar		0.1875		Jog-tény neve: Vezetékgig Név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. Cím: 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74. 159 m2 nagyságú területre a VMB-112/2010. számú határozat alapján (5-1864/2009.)	
884/6		kivett lakóház, udvar, panzió, beépített terület		0.2677		884/6		kivett beépített terület		0.1925			
				0.3800						0.3800			

Páty, 2021.december 30.

Készítő és minőséget tanúsító:.....

Horváth Gábor  
okl. építőmérnök  
ingatlanrendező földmérő  
ing.rend.sz.: 140  
2071 Páty, Bem utcaHorváth Gábor István  
Földmérő mérnök

Földmérő ig. száma.: 6775

Mémők Kamarai sz.: 13-0928/GD-T

Ing.rend.min.száma:1437/1995

605044-2022

E-48/2022

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Budapest, 2022. 2022 APR 26.  
..... hó ..... napZáradékoló: Bod Éva Ágnes  
Ing.rend.min.sz.: 1489/1996