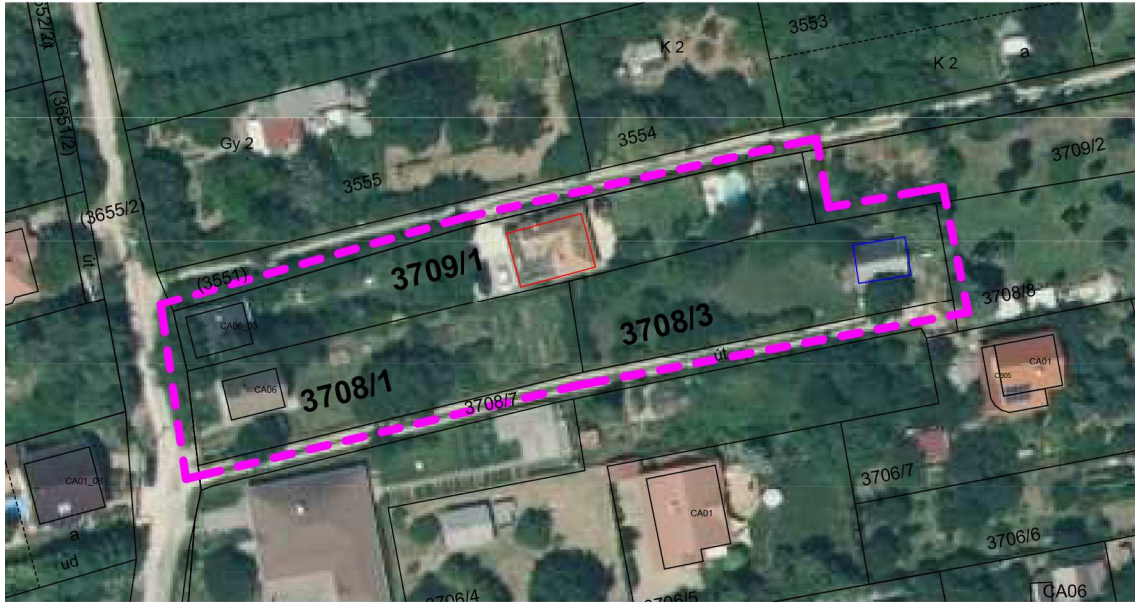


KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest Naphegy utca 26  
Telefon : 489-03-65, +36-30/999-27-96  
email: kozmu@kesztervezo.hu

---

## Telepítési tanulmányterv



### Páty Község belterület

hrsz 3709/1, 3708/1 és 3708/3

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**

**2024.02. hó**

KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.  
1016 Budapest Naphegy utca 26  
Telefon : 489-03-65, +36-30/999-27-96  
email: kozmu@kesztervezo.hu

---

## Tervezők névsora

**Felelős tervező,  
településtervezés:**

**HORVÁTH GERGELY s.k.**  
okl. építészmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 01-1120



**Munkatárs:**

**HERCZIK ESZTER s.k.**



**Ügyvezető:**

**HANCZÁR ZSOLTNÉ s.k.**



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

2024. 02. hó

Jelen dokumentum kizárólag a Tervezők hozzájárulásával, a tervezési szerződésben meghatározottak szerint használható fel, a szerzői jogok védelmére vonatkozó előírások figyelembevételével!

# TARTALOMJEGYZÉK

## **BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK**

### **A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA**

*Földhivatali, ingatlan-nyilvántartási állapot*

*Kialakult állapot*

*Jogszabályi előírások*

### **SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

*Építési hely kijelölése*

*HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása - javaslat*

### **1. MELLÉKLET**

*Főépítési feljegyzés*

## **BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK**

A Páty belterület 3709/1 hrsz-ú ingatlan egyik tulajdonosa kereste meg Páty község Önkormányzatát azzal a céllal, hogy a tulajdonában levő ingatlan vonatkozásában a Helyi Építési Szabályzat módosításra kerüljön. Az ingatlanon középső részén megépült lakóépületre fennmaradási engedély a hatályos HÉSZ előírásai alapján jelenleg nem adható ki, tekintettel arra, hogy az épület részben építési helyen kívül helyezkedik el. Módosítani szükséges a helyi építési szabályzatot építési hely kijelölésével a kialakult állapotnak megfelelően.

Ezzel kapcsolatban a 149/2023. (VIII.23.) képviselő-testületi határozat döntött arról, hogy a területre telepítési tanulmány készüljön. A 166/2024. (IX.20.) képviselő testületi határozat a költségviselés megosztásáról döntött.

A készítendő telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit Tusnád Zsolt települési főépítész I/8582-1/2023. iktatószámú főépítési feljegyzésében határozta meg (1. melléklet).

A telepítési tanulmányterv készítésének célja a HÉSZ módosítás tartalmának meghatározása oly módon, hogy a 3709/1 hrsz-ú megépült lakóépület fennmaradási engedélyeztetése, amennyiben a magasabb rendű építési jogszabályok is lehetővé teszik ne legyen jogi akadálya.

## **A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK, HATÁSTERÜLETÉNEK BEMUTATÁSA**

A módosítással közvetlenül érintett ingatlan a Páty belterület 3709/1 hrsz-ú telek. Tekintettel arra, hogy a megépült épület a déli telekhatártól az előírt 3,0 méter helyett lényegesen kisebb távolságra helyezkedik el. Az épületről geodézia felmérés készült. Ezek szerint az épület dél-nyugati sarka 0,76 méterre, a dél-keleti sarka pedig 1,13 méterre van a telekhatártól.

A módosítás során vizsgálni kell, hogy a megépült épülethez igazodó építési hely kijelölés milyen hatással van a közvetlenül érintett két szomszédos ingatlanra a 3708/1 és a 3708/3 hrsz-ú ingatlanra.

A tervezési terület lehatárolása során a teljes telektömböt ki kell jelölni, ugyanakkor a változtatással érintett terület külön kell jelölni.

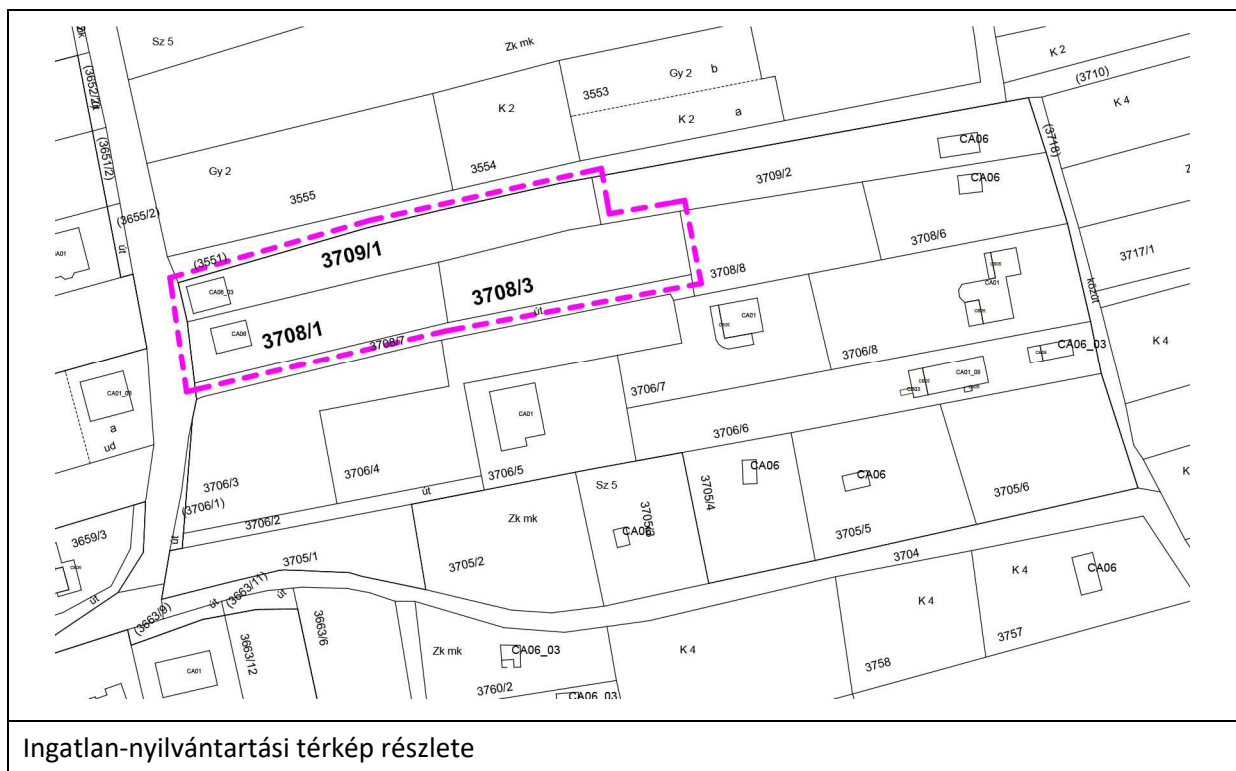
### **Földhivatali, ingatlan-nyilvántartási állapot:**

Hrsz: **3709/1**  
Műv. ág: kivett, gazdasági épület, udvar  
Terület: 1077 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Magánszemély 1. - 2495/3245 tulajdoni hányad (76,9 %)  
Magánszemély 2. - 750/3245 tulajdoni hányad (23,1 %)

Hrsz: **3708/1**  
Műv. ág: kivett, gazdasági épület, udvar  
Terület: 864 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Magánszemély 3. - 1/1 tulajdoni hányad

Hrsz: **3708/3**  
Műv. ág: kivett, beépítetlen terület  
Terület: 867 m<sup>2</sup>  
Tulajdonos: Magánszemély 4. - 1/2 tulajdoni hányad  
Magánszemély 5. - 1/2 tulajdoni hányad

Megjegyzés: adatok a 2024.01.02. napján érvényes adatok alapján.

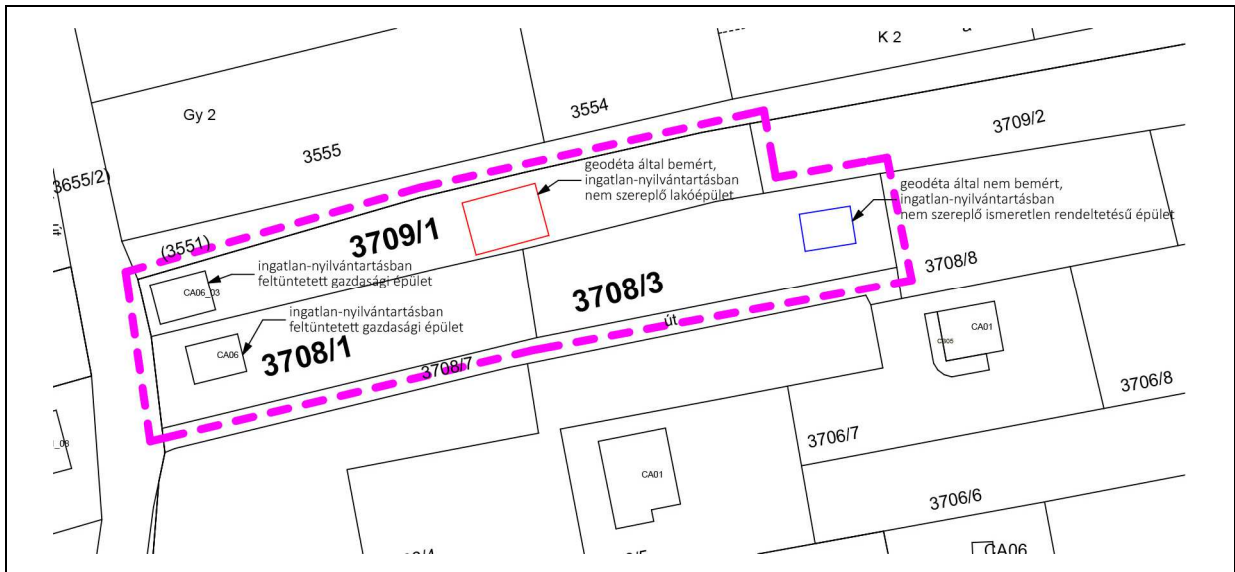


### Kialakult állapot:

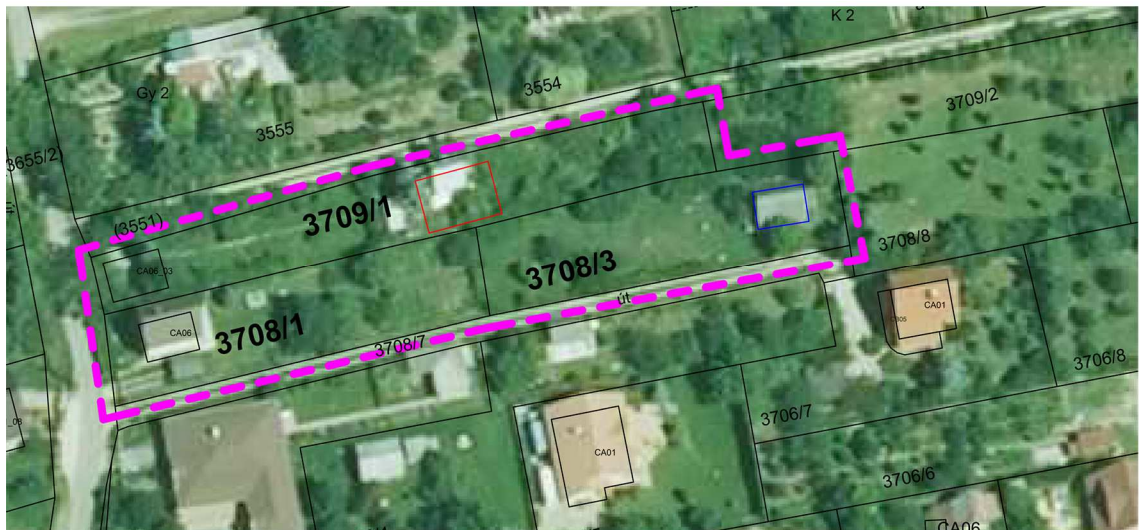
A 3709/1 hrsz-ú telek kialakult állapota részben eltér az földhivatali ingatlan-nyilvántartási állapottól. A telek középső részén levő épület az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel. Adott helyre 1980-ban egy 3,50 x 4,50 méter külső méretű alápincézett, földszintes és magastetős gazdasági épület lett engedélyezve. Az épület az ingatlan-nyilvántartásban a későbbiek során nem lett feltüntetve. A jelenlegi épület ennél lényegesen nagyobb. Helyéről pontos geodézia bemérés készült.

A 3708/1 hrsz-ú telek kialakult állapota megegyezik az ingatlan-nyilvántartási állapottal.

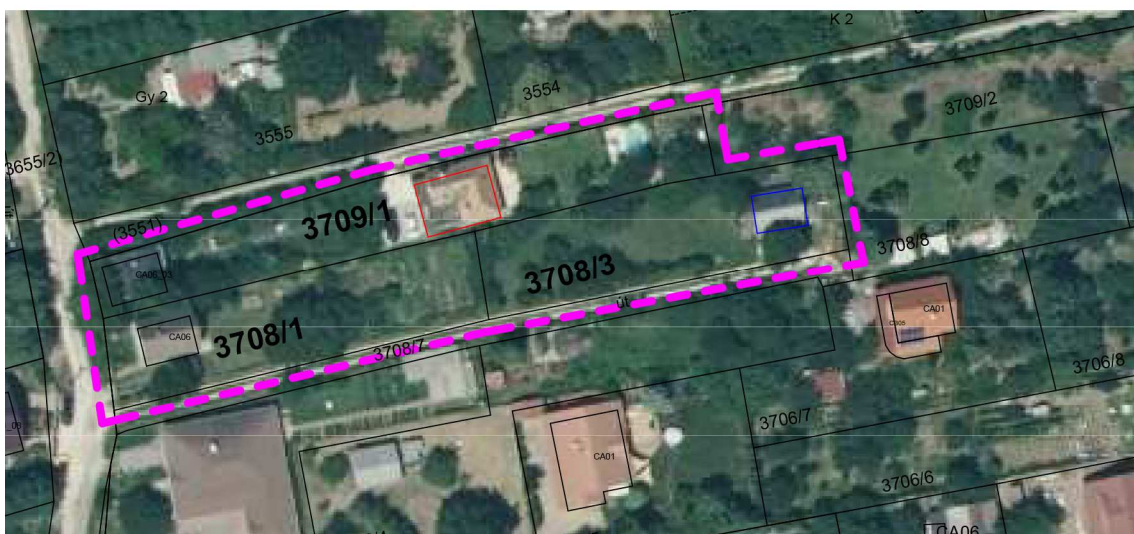
A 3708/3 hrsz-ú telek kialakult állapota eltér az ingatlan-nyilvántartási állapottól. A valóságban a telek beépített. Az légifotók vizsgálata alapján megállapítható, hogy az épület 1988 és 1992 között épülhetett. ([www.fentrol.hu](http://www.fentrol.hu))



Kialakult állapot - térkép



Kialakult állapot - térkép és 2013-as ortofotó



Kialakult állapot - térkép és 2022-es ortofotó

### Joqszabályi előírások:

Páty Község hatályos településrendezési eszközei a következők:

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

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

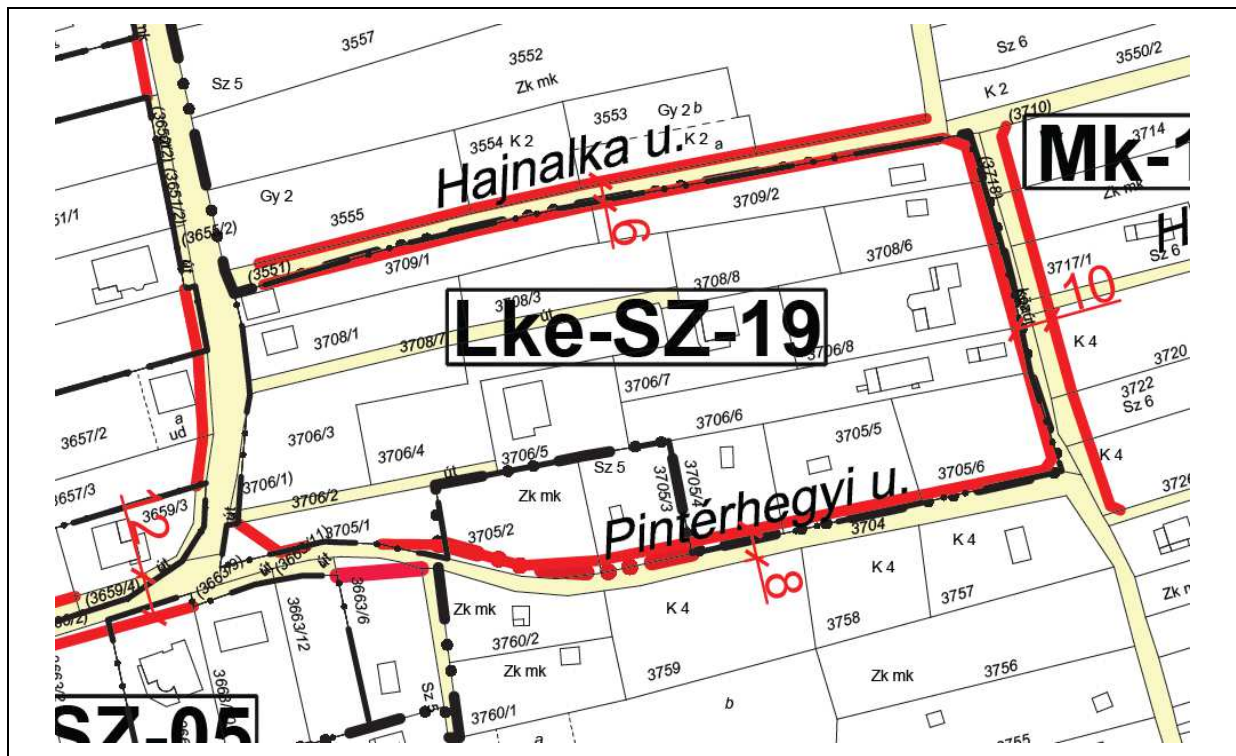
Páty Község hatályos településképi dokumentumai a következők:

Páty Község településképi arculati kézikönyve (TAK)

- elfogadva a 135/2019. (IV.10.) képviselő testületi határozattal

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

Jelen telepítési tanulmánytervben a Helyi Építési Szabályzat előírásait kell vizsgálnunk. A terület az SZT-1 jelű szabályozási tervlapon található (HÉSZ - 1. melléklet).



SZ-1 szabályozási tervlap - részlet

A telket majdnem teljes hosszában érinti a Hajnalka utca kiszabályozása miatti szabályozási vonal. Ennek kiszabályozása még nem történt meg.

A teljes telektömb a HÉSZ 36. § (26) bekezdése szerinti **Lke-SZ-19** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben található. A kertvárosias lakóterület általános előírásait a HÉSZ 35. §-a tartalmazza. Az építési hely meghatározása szempontjából figyelembe veendő még a HÉSZ 3. § 3.; 12.; 14. és 15. pont előírásai, valamint a 32. § (9) és (10) bekezdése.

### **3. §**

*E rendelet alkalmazásában:*

3. **Fekvő telek:** Olyan korábban kialakult közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.

12. **Saroktelek:** Olyan földrészlet, amely két oldalán is közterülethez, vagy magánúthoz csatlakozik.

14. **Telekmélység:** A telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.

15. **Telekszélesség:** A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.

### 32. §

(9) Korábban kialakult fekvő telek esetében, ha az építési hely mélysége nem éri el a 8,0 métert és az a szomszédos telek beépítését ez nem korlátozza, a hátsókert mérete az építési övezetben előírt oldalkert méretére csökkenthető le. Ebben az esetben az oldalkert mérete az adott építési övezetben előírt előkert mérete, de legalább 5,0 méter legyen. Ha az így kialakuló építési hely mélysége nem éri el a 7,0 métert, akkor az előkert, amennyiben az több mint 5,0 méter 5,0 méterre csökkenthető.

(10) Az előkert mérete az építési övezetben előírthoz képest 2 méterrel csökkenthető saroktelek hosszabbik oldala mentén, abban az esetben, ha a telek rövidebbik oldala nem éri el a 16,0 métert

### 35. §

(1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetéssel vegyesen az épület szintterületének legfeljebb 50%-án

a) a helyi lakosság ellátását szolgáló

aa) kereskedelmi

ab) szolgáltató

ac) vendéglátó

b) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális

c) legfeljebb 4 szobával rendelkező szállás jellegű

d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kialakítható minimális telekszélesség, ha arról az övezet részletes előírása máshogy nem rendelkezik:

a) ikres és oldalhatáron álló beépítés esetén 14,0 méter

b) szabadonálló beépítés esetén 16,0 méter

lehet.

(4)

(5)

(6)

(7)

(8) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben az előírt zöldfelületet háromszintű növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani

(9) Állattartó építmény, a (10) bek.-ben felsorolt övezetek kivételével, 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 10,0 m;

d) ásott kúttól legalább 20,0 m;

e) fürdőmedencétől legalább 5,0 m

távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával.

(10) Állattartó építmény az Lke-SZ-07 és Lke-SZ-15 jelű építési övezeteken belül építési helyen belül,

a) az utcai telekhatártól legalább 25,0 m;

b) hátsó telekhatártól legalább 15,0 m;

c) a szomszédos telek építési helyének legközelebb eső építési határvonalától legalább 15,0 m;

d) ásott kúttól legalább 20,0 m;

e) fürdőmedencétől legalább 10,0 m

távolságra helyezhető el, az egyéb védőtávolságok betartásával.

(11) A kertvárosias lakóterület Lke-O-01; Lke-O-02v; Lke-O-04-v; Lke-SZ-01; Lke-SZ-02; Lke-SZ-03; Lke-SZ-04; Lke-SZ-05; Lke-SZ-07; Lke-SZ-08; Lke-SZ-09; Lke-SZ-10; Lke-SZ-12; Lke-SZ-13 és Lke-SZ-13/A Lke-IKR-1 jelű építési övezeteiben a telken második rendeltetési egység abban az esetben létesíthető, ha a telek mérete meghaladja az építési övezetben előírt minimális telekméret kétszeresét.

### 36. §

(26) Az **Lke-SZ-19** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m<sup>2</sup>

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %

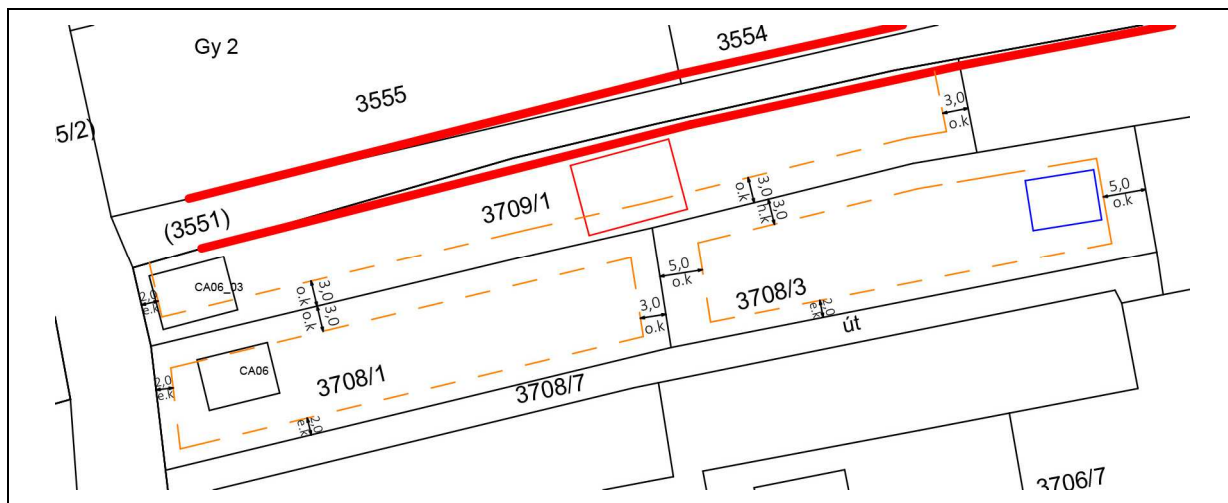
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 20 %

e) A szintterületi mutató maximális értéke: 0,5

f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %



- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m  
 h) Az épület legmagasabb pontja: 10 m  
 i) A telkeken belül  
 ia) az előkert: 2 m  
 ib) az oldalkert: 3 m  
 ic) hátsókert 6 m  
 j) A telken elhelyezhető maximális épületszám: 2  
 k) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2



Elő-, oldal és hátsókert meghatározása a hatályos HÉSZ alapján

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### Építési hely kijelölése:

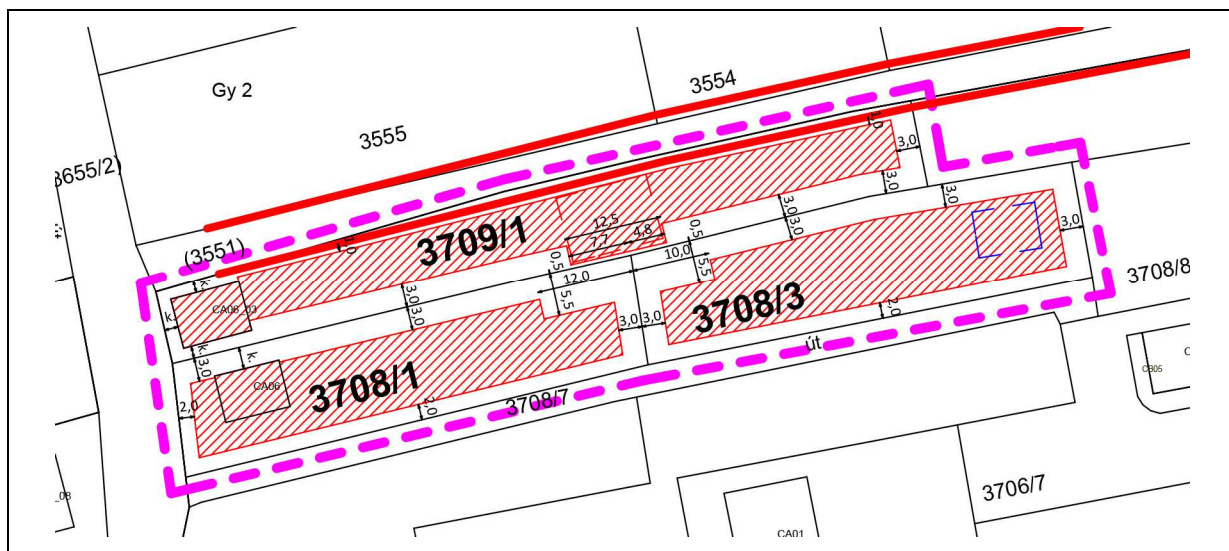
A 3709/1 hrsz-ú ingatlan esetében építési hely kijelölésével jelenthet megoldást arra, ha az épület jogi helyzetét fennmaradási engedéllyel szeretnék rendezni.

Az építési hely kijelölése során törekedni kell arra, hogy az építési helyek közti távolság a még beépítetlen helyek esetében ne csökkenjen 6,0 méter alá.

Ezen feltételek alap javasoljuk az SZT-1 szabályozási tervlapon belül a 3709/1; 3708/ és 3708/3 hrsz-ú telek esetében az építési helyek kijelölését az alábbiak szerint.

Építési hely kijelölése esetén a három telek továbbra is **Lke-SZ-19** jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben marad.

Ugyanakkor azt is figyelembe kell venni, hogy az építési hely kijelölése az épület elhelyezését is csak abban az esetben teszi lehetővé, ha az az egyéb magasabb rendű jogszabályi előírásoknak eleget tesz. Amennyiben nem, akkor azok vonatkozásában az épületet szabályossá kell tenni. 11

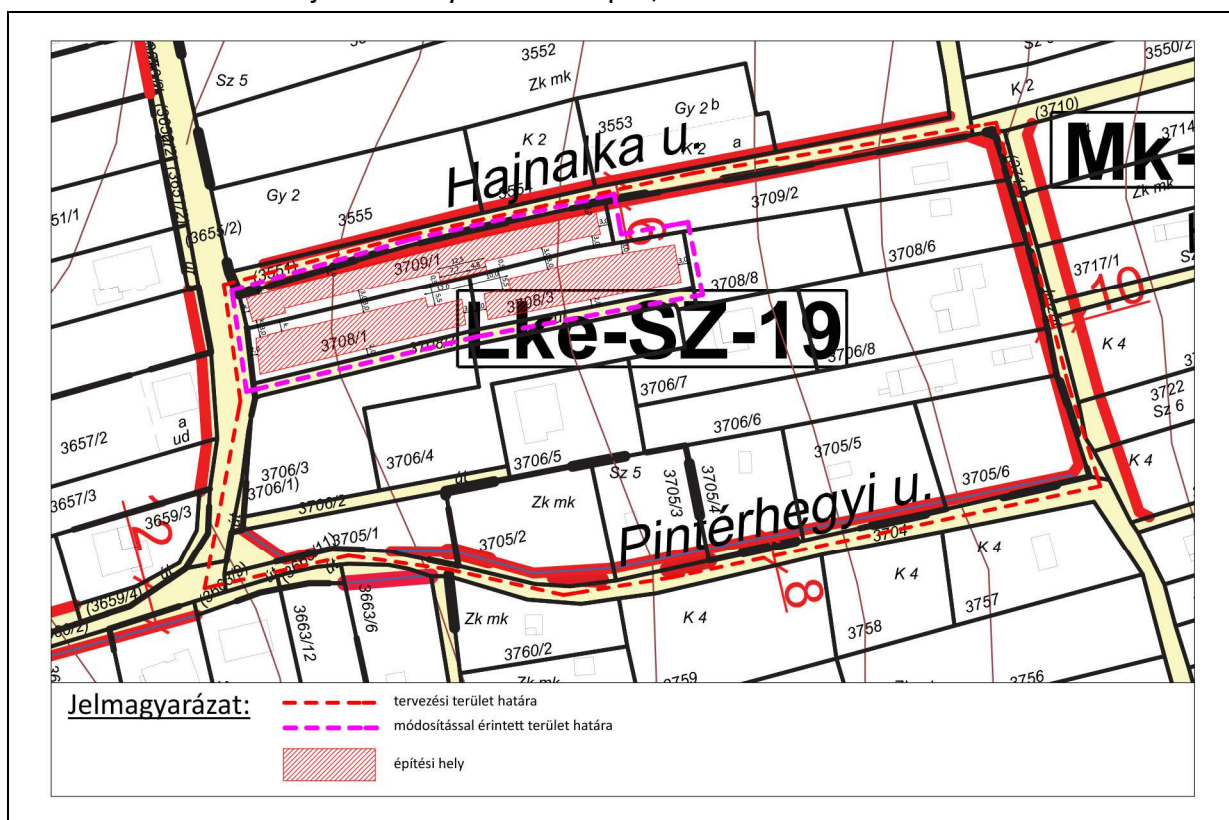


Építési hely kijelölése - javaslat

megjegyzés: k. = kialakult állapot

**HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása - javaslat:**

Az építési hely kijelölése esetén az ingatlanok építési övezete nem változik. Ennek megfelelően a rendelet normaszövege se változik meg. Változtatni szükséges a területre vonatkozóan az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot, a HÉSZ 1. mellékletét.



**SZT-1 - Szabályozási tervlap módosítási javaslata**

Tekintettel arra, hogy a módosítás az építési hely kijelölésen kívül más módosítást nem tartalmaz további munkarészek kidolgozása nem szükséges.



PÁTY KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZE

Iktatószám: I/8582-1/2023

Tárgy: Páty, belterület - hrsz 3709/1

Telepítési tanulmányterv

Tartalmi követelmények meghatározása

1/1. oldal

### FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

#### Előzmények:

A Páty belterület 3709/1 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatban a 149/2023. (VIII.23.) képviselő-testületi határozat döntött arról, hogy a területre telepítési tanulmány készüljön. A 166/2013. (IX.20.) képviselő testületi határozat a költségviselés megosztásáról döntött.

A 3709/1 hrsz-ú ingatlanon megépült épületre fennmaradási engedély a hatályos HÉSZ előírásai alapján nem adható ki, tekintettel arra, hogy az épület részben építési helyen kívül van. Módosítani szükséges a helyi építési szabályzatot építési hely kijelölésével.

#### A terület lehatárolása:

- A módosítással közvetlenül érintett ingatlan: - hrsz 3709/1
- Tervezési terület lehatárolása: a módosítással érintett ingatlannal egy tömbben levő földrészletek (hrsz 3705/1 – 3709/2) és a közlekedési és közmű kapcsolatok miatt érintett ingatlanok
- A fejlesztés hatásterülete - a 3709/1 hrsz-ú ingatlannal szomszédos telkek.

#### 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. – pont vonatkozásában:

- a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
  - földhivatali nyilvántartás szerint
  - kialakult állapot szerint
  - jogszabályi előírások szerint
- b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,  
Meglévő, kialakult állapotról és annak építészeti rendezéséről van szó. További fejlesztés lehetőségét jelen módosítás nem kíván biztosítani.
- c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket - Elhagyható, kidolgozása nem indokolt.
- d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
  - TAK és TKR előírásoknak való megfelelés
  - építési hely kijelölésének hatásai a szomszédos ingatlanokra
- e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
  - hatályos HÉSZ előírásai
  - HÉSZ módosítás – javaslat – rendelet tervezet
  - a Szabályozási Tervlap (SZT-1) módosítási javaslata

2. pontban meghatározott beépítési terv kidolgozását nem kérem, a módosítás jellege és mértéke nem indokolja.

A 3. pontban meghatározott távlati terv kidolgozását nem kérem, a módosítás jellege és mértéke nem indokolja.

Páty, 2023. december 11.

  
Tusnady Zsolt  
települési főépítész