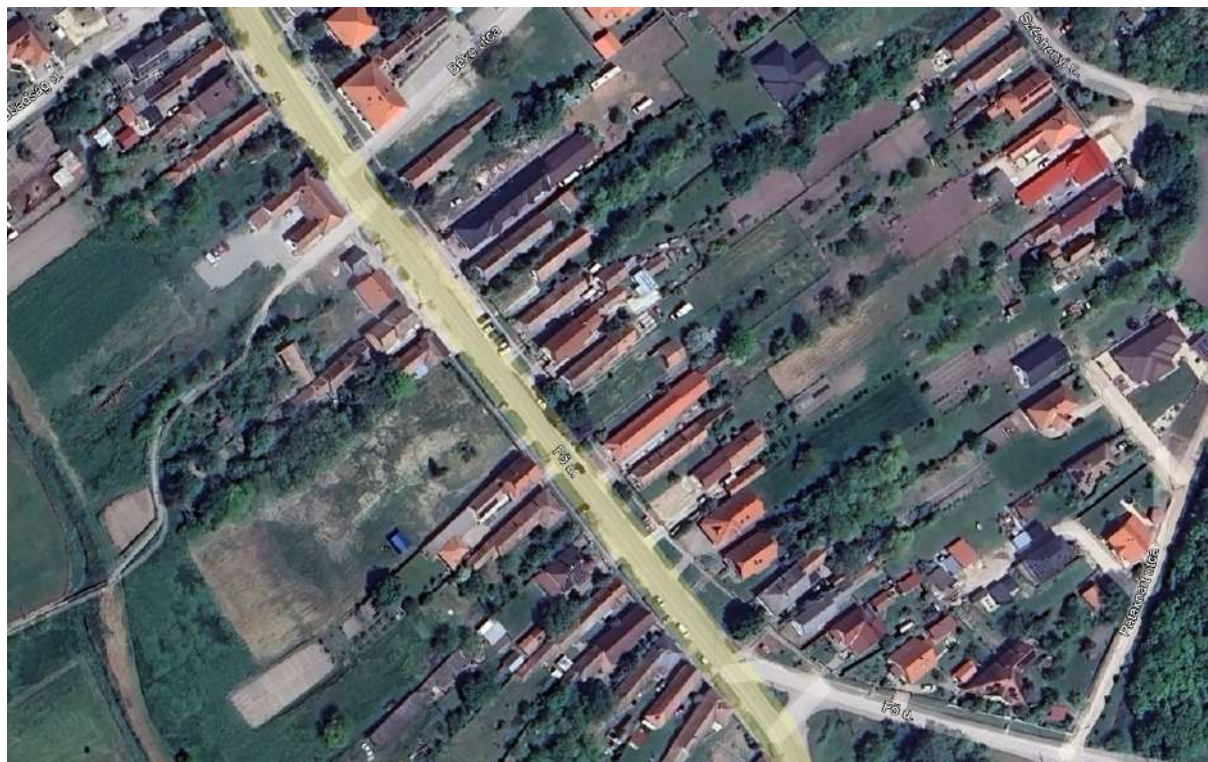


Lakóépület és melléképület építése

ELŐTANULMÁNY

2000 Példafalu, Minta utca 100., Hrsz.: 1000



Minta János

2000 Példafalu, Minta utca 100.

TARTALOMJEGYZÉK

- Címlap
- Tartalomjegyzék
- Előzetes tervezési program
- Megrendelő által küldött elképzelés
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Hatósági egyeztetés
- Vonatkozó jogszabályok
- Szabályozási terv részlet
- Beépítési paraméterek
- Beépítési vázlat
- Összegzés
- Tervezési árajánlat

A tervezési területen felmérés nem készült, a beépítési vázlat és az előtanulmányban szereplő adatok a tulajdoni lap, a földhivatali térképmásolat, a Szerkezeti terv térképei alapján kerültek meghatározásra. A valós állapot és az itt közölt adatok között eltérések mutatkozhatnak, melyek a későbbi geodéziai felmérés során kerülnek tisztázásra.

ELŐZETES TERVEZÉSI PROGRAM

...mely a Megbízóval való konzultáció során került rögzítésre.

Az ingatlan és környezet bemutatása

Példafalu településen a 817-es helyrajzi számú telekre, lakóépület és melléképület építésével bízott meg a Megrendelő. A tárgyalt ingatlan jogtalanul beépített. A közvetlen szomszédos területen lakóházak találhatók.

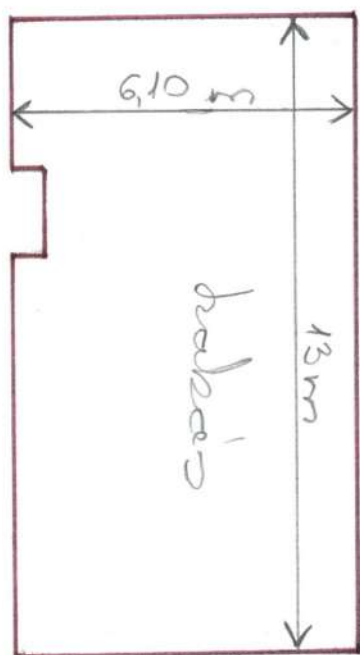
Az EKÖZMŰ adatai szerint a közművesítettség a következő: (villany, víz, szennyvíz gáz az utcában)



Megrendelői igények

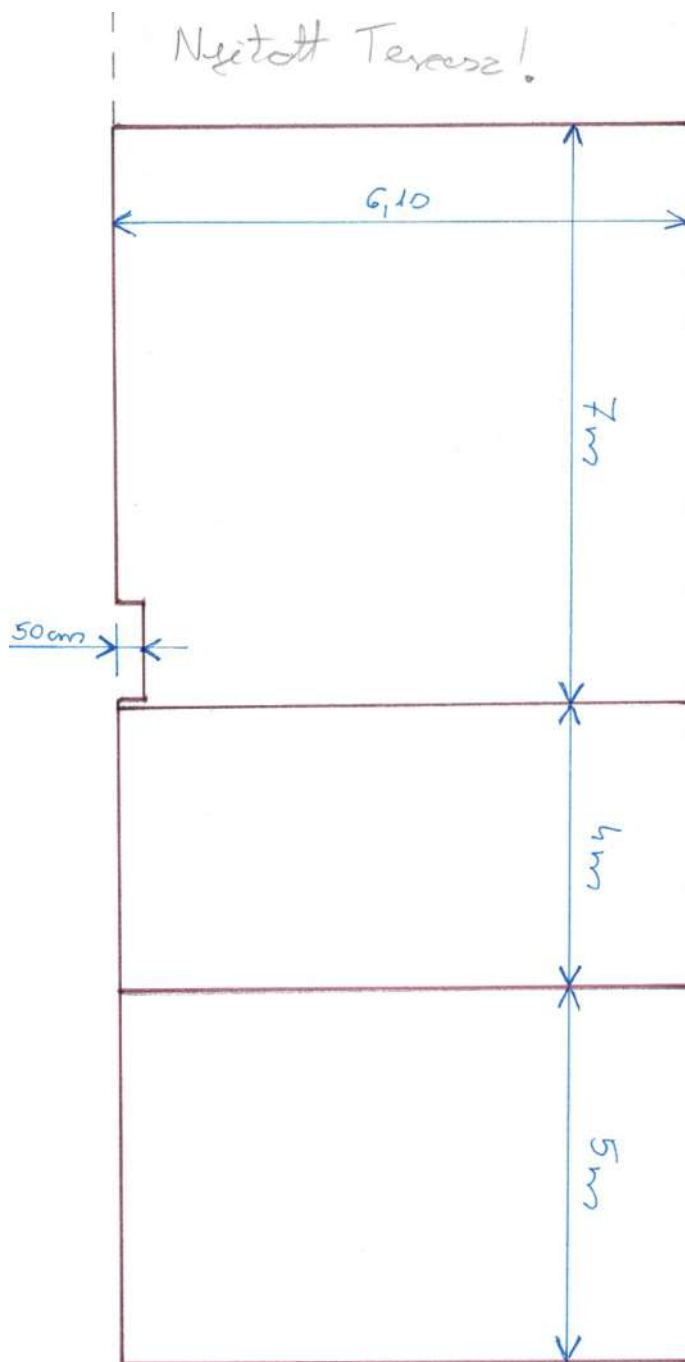
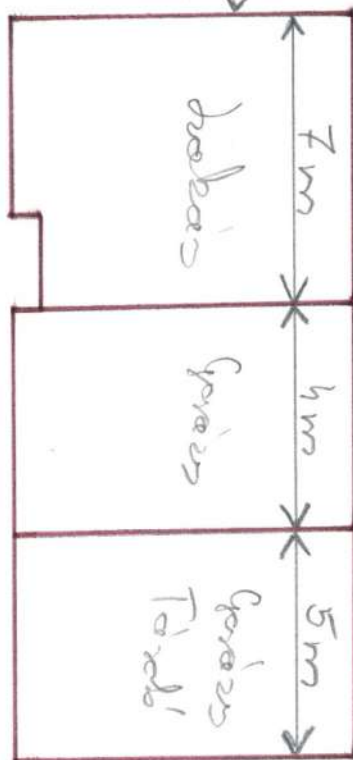
A Megrendelő az ingatlanon egy egyszerű tömegű és alaprajzú, földszintes lakó épületet és melléképületet szeretne építeni. Az első traktusban egy lakás kerülne kialakításra, a hátsóban pedig lakrész, garázs és tároló a meglévő épületet is hasznosítva hozzá. A megrendelő által küldött rajzok alapján.

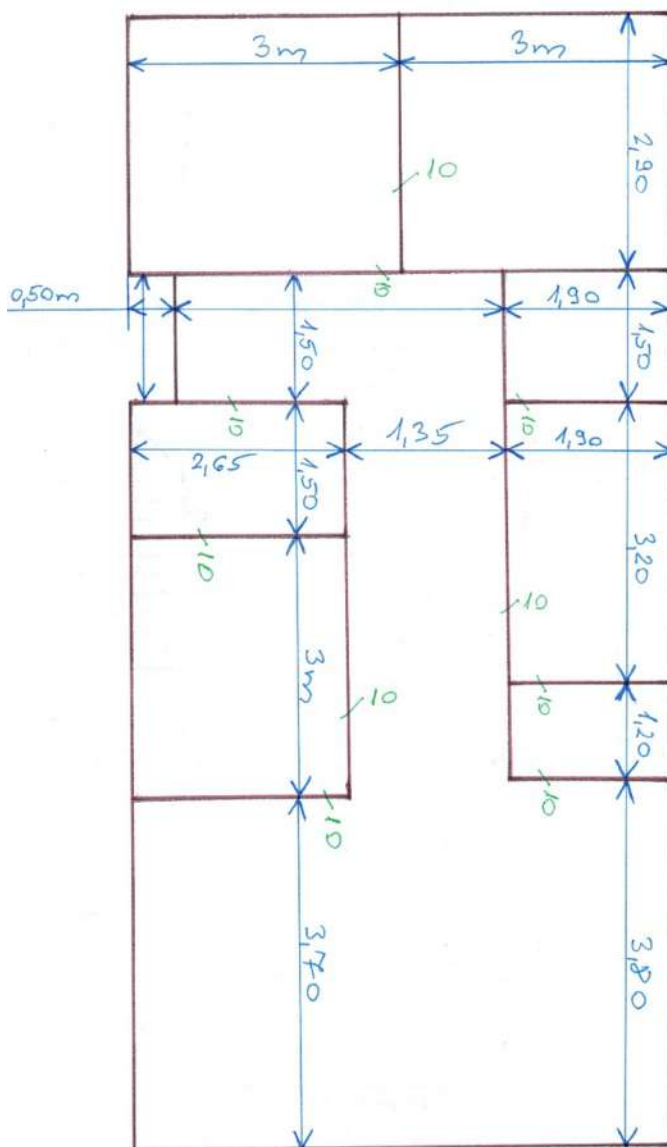
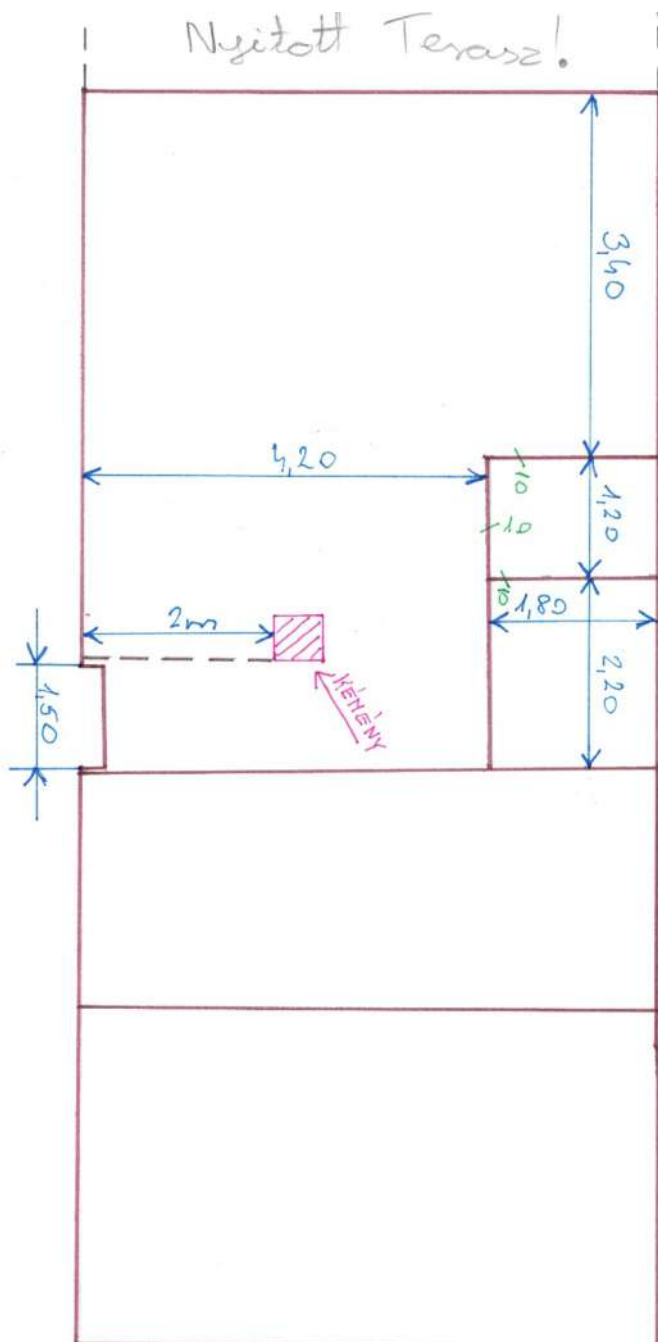
MEGRENDELŐ ÁLTAL KÜLDÖTT ELKÉPZELÉS



Nyitott
Terasz

4,50 m





Nyitott Terasz!

TULAJDONI LAP

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:

2025.01.27

Szektor: 61

Példafalu

Belterület

817 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

11. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 31397/3/2025.01.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 60766/2/2020.11.17

törölő határozat: 31397/3/2025.01.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

12. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31397/3/2025.01.08

jogcím: adásvétel

utalás: II /11.

jogállás: tulajdonos

név :

sz.név:

szül. :

a.név :

cím :

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40729/2021.04.07

Önálló szöveges bejegyzés épület bontása.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



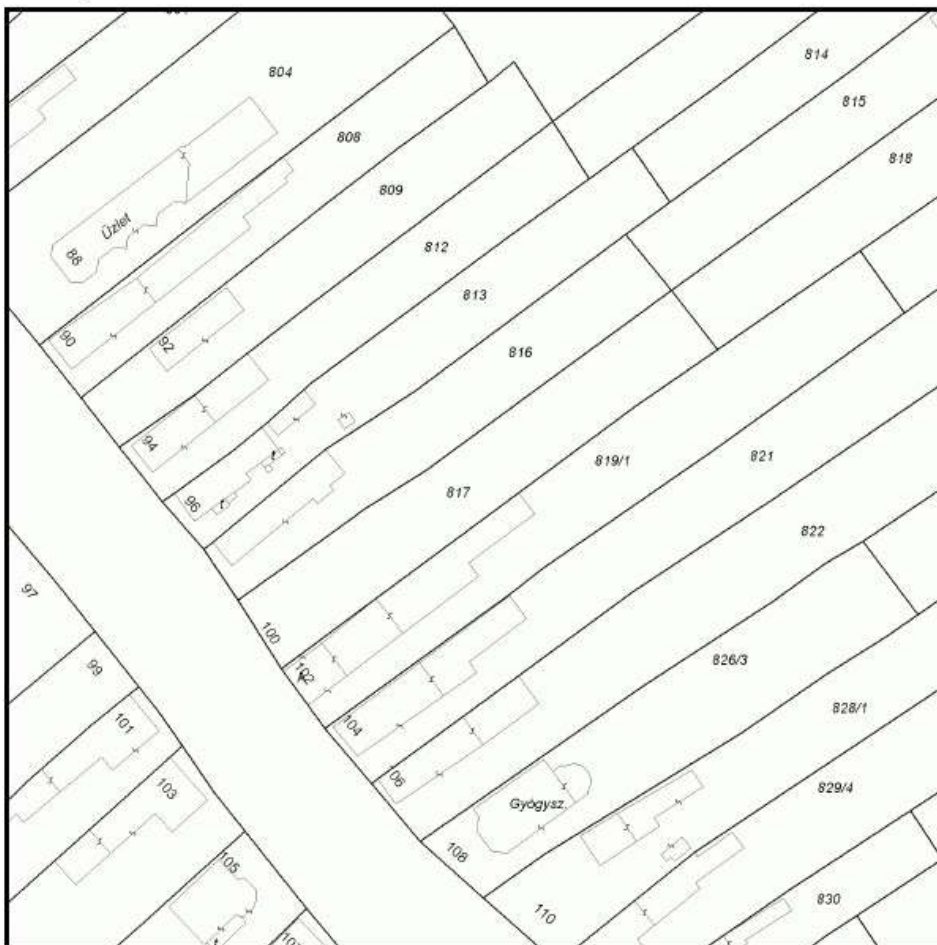
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.01.27 12:25:08

Helyrajzi szám:

Megrendelés szám: 168912/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

HATÓSÁGI EGYEZTETÉS

Illetékes hatósági munkatárs

Minta Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály II.

Ügyintéző munkatárs

E-mail: epitesugy.mintafalu@minta.gov.hu

Telefon: +36 00 111 222

Az építésügyi osztállyal telefonon sikerült a kapcsolatot felvenni.

Tényállás

- A 718-ös hrsz-ú telek Lf2 besorolású övezetbe tartozik:
- Az övezetre vonatkozó beépítési paraméterek a következők:

Beépítési mód: oldalhatáron álló
max. építménymagasság: 5,00 m
max. beépíthetőség: 30 %
előkert: min. 5,00 m; max. 10,00 m

Az ügyintézővel a kapcsolatfelvételre elsősorban a rossz minőségű, olvashatatlan Szabályozási terv miatt volt szükség. A telefonon szóban elmondta, hogy a telek az Lf2 övezetbe tartozik és megerősítette az Lf2-re vonatkozó beépítési paramétereket. Továbbá azt is elmondta, hogy a telek területén semmilyen egyéb védelmi vagy korlátozó elem nincs jelölve.

VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOK

Az adott telekre vonatkozó hatályban lévő jogszabályok szemelvényezve, a tanulmány készítésének időpontjában.

Minta Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2006. (IX. 15.) önkormányzati rendelete

Minta Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról

✓ Hatályos: 2018. 12. 21

A SZABÁLYOZÁSI ELEMOK TÍPUSAI

2. § (1) A szabályozási terv, valamint a jelen szabályozási előírások I. és II. rendű, kötelező elemeket egyaránt tartalmaznak.

(2) I. rendű kötelező szabályozási elemek

- övezet, építési övezet betűjelének, ill. színezésének megfelelő előírások és területi határok,

- az I. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti I. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

(3) II. rendű kötelező szabályozási elemek

- a beépítésre szánt területek övezeti betűjele után álló jelnek (együtt: építési övezet) megfelelő előírások és a vonatkozó területi lehatárolások,

- a II. rendű szabályozási vonalak (a szabályozási tervlap jelkulcsa szerinti II. rendű közterületekkel érintkező tervezett, nem közterületi telkek határvonalai),

(4) a) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a településszerkezeti terv felülvizsgálata és módosítása után készített új szabályozási terv keretében kerülhet sor.

b) A II. rendű, szabályozási elemek módosítása belterületen és külterületi beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, külterületen beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a településszerkezeti terv szerinti terület-felhasználási egységre kiterjedő szabályozási terv készítésével történhet meg.

II. Fejezet

TERÜLETHEZ KÖTHETŐ ELŐÍRÁSOK

ÁLTALÁNOS ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

3. § (1) A HÉSZ és a SZT a község közigazgatási területét építési övezetekre és övezetekre tagolja

a) Az **építési övezetek** a beépítésre szánt területek (Lf, Lke, Vt1, Vt2, Üh, Gksz, Kt, Kre, Ks, Kb) nem közterületi telkeinek övezeti lehatárolással elkülönülő terület egységei. Az építési övezetek a terület-felhasználásra utaló betűjel után az építés fő paramétereit rögzítő jelet tartalmaznak:

- beépítési mód

- beépítettség mértéke (%)

- az építhető épületek építménymagassága (m)

- az újonnan kialakítható legkisebb telekterület (m²)

b) **Övezetek** a beépítésre nem szánt területek (KÖ, Z, Ev, Eg, Ee, Mk, Má, V). A felosztás, beépítés feltétele a belterületbe vonás.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÁLTALÁNOS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSAI

4. § (1) Az építési övezetek építési lehetőségeit a SZT-ben a terület-felhasználás jele után feltüntetett építési övezeti jel tartalmazza, amelyben:

a) A kialakítható beépítési módok az építési övezeti jel számlálójának baloldali eleme szerint a következők lehetnek:

- szabadonálló (SZ),

- oldalhatáron álló (O) – amennyiben a Szabályozási terv nem jelöli az építési helyet, illetve a tömb még beépítetlen, az oldalhatáron álló beépítést az északi irányhoz jobban közelítő telekhatárra kell rendezni; egyebekben, ha már van kialakult állapot, az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.

- zárt sorú (Z)

b) A kialakítható beépítettség mértéke az építési övezeti jel számlálójának jobboldali eleme szerinti szám értékű lehet,

c) A kialakítható maximális építménymagasság az építési övezeti jel nevezőjének baloldali eleme szerinti, értékű lehet,

d) A kialakítható legkisebb telekterület az építési övezeti jel nevezőjének jobboldali eleme szerinti értékű lehet.

(4) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építménymagasság - ha a sajátos előírások másként nem rendelkeznek - az épület utcai homlokzatánál nem léphet túl, tehát az építmény magasság az engedélyezési terven az épület egészére vonatkozó számításon felül az utcai homlokzatra külön is számítandó.

(6) Az építmények közötti legkisebb telepítési távolság -ha azt a kialakult állapotok indokolják,
- lakóépületeknél:

a) 4,0 m-ig csökkenthető, beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként $0,40 \text{ m}^2$ nyíló felület-nél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület a legfeljebb helyiségenkénti $0,40 \text{ m}^2$ nyíló felületű homlokzatú épület magasságát nem haladja meg;

(7) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni az alábbiak figyelembevételével:

a) a beépítési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet,
b) amennyiben előkert nem alakítható ki, úgy a telekirányban az a) pontban szabályozott módon kialakítható építési vonal és a szabályozási vonal közötti területet a közhasználat elől nem szabad elzárni, és a területre a közterületi építési szabályokat kell alkalmazni.

(9) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

(10) Mandzard tető nem létesíthető.

(11) A település bel és külterületén a lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla vagy egyéb nemzeti szabványokban meghatározott kötelező színkóddal készülő építmények kivételével- színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki **(fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga árnyalatai és homok)**. Az első fokú építési hatóság - szakértői véleménnyel alátámasztva - az egyes épületeken használt színek lehetőségét korlátozhatja.

(12) A hagyományosan alkalmazott tájba illeszkedő színeken túl a rikító színek, (pl. kék, rózsaszín, sárga) tetőfedőanyagként nem alkalmazható.

(13) **Tetőfedésre csak hagyományos (pl.: égetett cserép, nád), tájba illő tetőfedő anyagok alkalmazhatók.** Trapézlemez, hullámpala és mikrohullámú lemezfedések, csak melléképületek, illetve mezőgazdasági övezetekben alkalmazhatók.

LAKÓÖVEZET

5. § (1) A falusias lakóövezet általános előírásai

a) A terület, jellemzően alacsony laksűrűségű, összefüggő, nagykeres, legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakó épületek elhelyezésére szolgál.

b) A területen lakóépület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely, szolgáltató épület, kézműipari építmény, helyi, egészségügyi, szociális épület, helyezhető el. Az övezetben telkenként egy darab, maximum 2 lakásos lakóépület építhető.

e) A helyi önkormányzati parkolási rendeletben, valamint az OTÉK 4. számú melléklete által előírt gépjármű-elhelyezési igény 100%-át a saját építési telken belül kell kielégíteni.

f) A melléképítmények közül elhelyezhető:

- tároló épület (főépülettel azonos oldalon építve, azzal azonos, vagy azonos színű fedőanyaggal).

- közműpótló műtárgy, (amennyiben az ingatlan utcai közműhálózatba nem csatlakozhat.)

- hulladékartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal).

- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz).

- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, kerti lugas,

- lábonálló kerti tető, legfeljebb 20 m^2 vízszintes vetülettel,

helyi önkormányzat állattartó rendelete alapján állattartó épület, ha az megengedett.

g) Az övezetben a településképhez illeszkedő csak hagyományos tömegű, nyeregvetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.

(3) A falusias lakóövezet (Lf2), építési feltételei:

a)

Telekalakítás	legkisebb kialakítható	terület (m ²)	700
		szélesség (m)	16
		mélység (m)	25
Építmény / telek viszonya	beépítési mód		oldalhatáron álló (20 m telekszélességet elérő méretű földterületek szabadon állóan is beépíthetők, de az épületek között meghatározott minimum távolság betartásával)
	beépíthető legkisebb telek nagyság (m ²)		700
	beépítettség max. %		30
	zöldfelület min. %		50
	építési hely (m)	előkert	Minimum 5 m Maximum 10 m
		oldalkert	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon minimum 5 m
		hátsókert	min. 6 m
	kötelező építési vonal		az építési határvonal előkert felé eső szakasza új épület építése esetén is kötelezően megtartandó (illetve a szabályozási tervben jelöltek szerint)
Építmény	építménymagasság (m)	legnagyobb	5,0 m
		legkisebb	építési vonalon álló épület esetén 3,0 m
	Tetőfedés anyaga, Tetőforma		Az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregteret, kontyolt is lehet. Mandzard tető nem Létesíthető.
	tetőhajlásszög (°)	min. – max.	35-45°

(3a) Az Lf2 jelű építési övezetre meghatározott előírások az Lf2* jelű építési övezetre is alkalmazandók, kivéve a legkisebb kialakítható telekszélességet, mely az Lf2* jelű építési övezetben 15,00 méter.

ZÖLDFELÜLETI ELŐÍRÁSOK

22. 5 (1) Növényzet kezelése

(a) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz.

Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell

(b) Engedéllyel, vagy engedély nélkül kivágott fás növényzet pótlásáról a lombtérfogat egyenérték fenntartása mellett, egy éven belül gondoskodni kell.

(c) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(d) Újjonnan biológiailag aktív területet, zöldfelületet igénybe venni csak a levélfelület-index egyenértékkel jellemzett biológiai aktivitásérték visszapótlása mellett lehet. A visszapótlást biztosító növénytelepítések mennyiségét, fajtáját, helyét az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni. Teljesülése a használatba vételi engedély megadásának előfeltétele.

(2) A biológiai aktivitásérték

Helyreállításánál az alábbi levélfelület-index érték azonosságok érvényesítendőik:

1 egységnyi erdőterület (levélfelület-index: 10) megszüntetésével járó levélfelület csökkenés

- 1,7 egységnyi gyepterület

- 1,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi ligetes terület (levélfelület-index: 8) igénybevételevel járó levélfelület csökkenés

- 1,3 egységnyi gyepterület

- 1,1 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi gyepterület (levélfelület-index: 4) felszámolásával járó levélfelület csökkenés

- 0,7 egységnyi gyepterület

- 0,5 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával

1 egységnyi szántó (levélfelület-index: 3) igénybevételevel járó levélfelület csökkenés

- 0,5 egységnyi gyepterület

- 0,4 egységnyi szántó beerdősítésével, illetve intenzív parkosításával pótolandó.

A visszapótlásra szánt növényzet kiültetését az építési területen, vagy ha e kötelezettség a terület hasznosítását gátolná, vagy túlterületet okozna, úgy telken kívül, (de lehetőleg hatóterületen belül) kell elvégezni.

A KERÍTÉSEPÍTÉS SZABÁLYAI

25. § (1) Beépítésre szánt területen legfeljebb 1,7 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet. A teljes felület 40%-ában legyen áttört

(2) Beépítésre nem szánt területen kerítésként

a) a b) és c) bekezdésben meghatározottakat kivéve csak élő sövény alkalmazható,

b) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,

c) birtokközpont körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,

Minta Község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2018. (XII.10.) önkormányzati rendelete

a településkép védelméről

✓ Hatályos: 2024. 02. 20

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet célja, hatálya és alkalmazása

1. § E rendelet célja **Minta** Község településképeinek, épített környezetének megőrzése érdekében a helyi építészeti értékvédelemmel, a településképi követelményekkel és a településkép-érvényesítési eszközökkel kapcsolatos szabályok megállapítása.

2. § E rendelet területi hatálya **Minta** Község közigazgatási területére terjed ki.

3. § E rendelet előírásait **Minta** Község Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete által elfogadott településrendezési eszközökkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

4. *Hagyományos szín:* fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga és barna árnyalatai.

7. *Rikító szín:* nagy telítettségű, élénk, erőteljes, figyelemfelkeltő színek.

III. Fejezet

Településképi szempontból meghatározó területek

8. **Minta** Község településképi szempontjából meghatározó területei

11. § (1) Az önkormányzat településképi szempontjából meghatározó területekként jelöli az alábbi területeket:

a) **Falusias karakterű terület,**

b) Kertvárosias karakterű terület,

c) Központi településrész,

d) Gazdasági területek,

e) Üdülőtérület,

f) Kertes terület,

g) Egyéb külterület.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását a 2. melléklet tartalmazza.

IV. Fejezet

Településképi követelmények

9. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó általános településképi követelmények

12. § (1) A község közigazgatási területén az épületek külső megjelenésében és tetőhéjazatában kerülendők a feltűnő, tájidegen építési elemek és a rikító színek.

(2) Tetőfedésre csak hagyományos (pl.: égetett cserép, nád), tájba illő tetőfedő anyagok alkalmazhatók. Trapézlemez, hullámpala és mikrohullámú lemezfedések, csak melléképületek, illetve mezőgazdasági övezetekben alkalmazhatók.

(3) Tetőtér csak egyszintesen építhető be.

(4) Manzárd tető nem létesíthető.

(5) A lakó, üdülő és gazdasági fő- és mellékrendeltetésű építmények, kerítések és egyéb építmények - a reklámtábla vagy egyéb nemzeti szabványokban meghatározott kötelező színkóddal készülő építmények kivételével - színezése csak a település hagyományainak megfelelő módon alakítható ki.

(6) A kerítés kialakítása:

- a) A 11. § (1) bekezdés a)-e) pontjában meghatározott területeken legfeljebb 1,7 m magas nem tömör kerítés építhető. Tömör lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet. A teljes felület 40%-ában legyen áttört.
- b) A 11. § (1) bekezdés f)-g) pontjában meghatározott területeken kerítésként
 - ba) a) a ba) és bc) alpontokban meghatározottakat kivéve csak élő sövény alkalmazható,
 - bb) lakóépület körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet,
 - bc) birtokközpont körüli telekhatáron, vagy azon belül legfeljebb 1,8 m magas nem tömör kerítés építhető, melynek tömör lábazatmagassága legfeljebb 60 cm lehet.

10. Településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi és egyedi építészeti követelmények

13. § (1) A 11. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott „Falusias karakterű területen” új épületeket, építményeket a meglévő állapothoz igazodóan kell elhelyezni és kialakítani, úgy hogy azok a történeti fejlődés során kialakult jelenlegi telekstruktúrát és helyi építészeti karaktert megőrizték.

- (2) A területen a településképbbe illeszkedő hagyományos tömegű, nyeregtetős (esetleg kontyolt) épület helyezhető el.
- (3) Tetőhajlásszög: 35-45 fok.
- (4) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.
- (5) Tetőforma: az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, kontyolt is lehet.

12. A zöldfelület kialakításának követelményei

- 21. § (1)** A telkek területének burkolatlan, be nem épített részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz. Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.
 - (3) A településképet meghatározó belterületen a településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett telken a zöldfelületek kialakításának módja:
 - a) Fa, 3 m-nél magasabbra növe bokr a szomszédos, nem közterületi telek határától legalább 1,5 m távolságra, 3 m-nél magasabbra nem növe növényzetet 0,7 m távolságra ültethető.
 - b) Fás szárú növények az épülettől legalább 3 m távolságra telepíthetők.
 - (4) A településképi szempontból meghatározó területeken a telepítendő növényfajok kiválasztásakor a tájban honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokat kell telepíteni, a tájidegen, invazív növényfajok nem alkalmazhatók. A telepítésre nem javasolt, idegenhonos inváziós fajok listája függelékként e rendelethez csatolandó.

16. Egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

- 25. § (1)** A tervezett lakóépületek és intézmények homlokzatára szerelt gépészeti kapcsolószekrények és a dobozok helyét és a színét, az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva lehet kiválasztani. A berendezések a közmű üzemeltetők előírásainak figyelembe vételével az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők, illetve építhetők a kerítésbe.
- (2) Középnymású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomás szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezések a telkek előkertjében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők fel.
 - (3) Égéstermék elvezetésére utcai homlokzaton szerelt kémény nem építhető.
 - (4) Lakóterületen lévő utcai homlokzaton, tetőfelületen, valamint szomszédos, beépíthető ingatlanra néző tetőfelületen parabola-antenna, valamint klímaberendezés kültéri egysége nem helyezhető el.

V. Fejezet

A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

- 36. § (1)** A településképi védelme érdekében a település főépítésze - alkalmazása hiányában a polgármester - szakmai konzultációt biztosít a településképi követelményekről.
- (2) Az építetőknek vagy meghatalmazottjának az építés megkezdése előtt szakmai konzultációt kell kérni:
 - a) Ha a tervezett építési tevékenység a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI.13.) a Korm. rendelet hatálya alá tartozó, egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység alapján történő új lakóépület építése, illetve meglévő épület bővítése történik.
 - b) Fennmaradási engedélyezési eljárásokhoz készített építészeti-műszaki tervekkel kapcsolatban.
 - c) Közterületen kapubeállók, hid építése, átépítése esetén.
 - d) Új elektronikus hírközlési építmény elhelyezése esetén:
 - da) műtárgynak minősülő antenna szerkezetnél, ha annak bármelyirányú mérete a bruttó 6 m-t meghaladja,
 - db) antennatartó szerkezet méretétől függetlenül a szerkezetre antenna felszerelésénél, ha az antenna bármelyirányú mérete a 4,0 m-t meghaladja.

VI. Fejezet

A településképi véleményezési eljárás

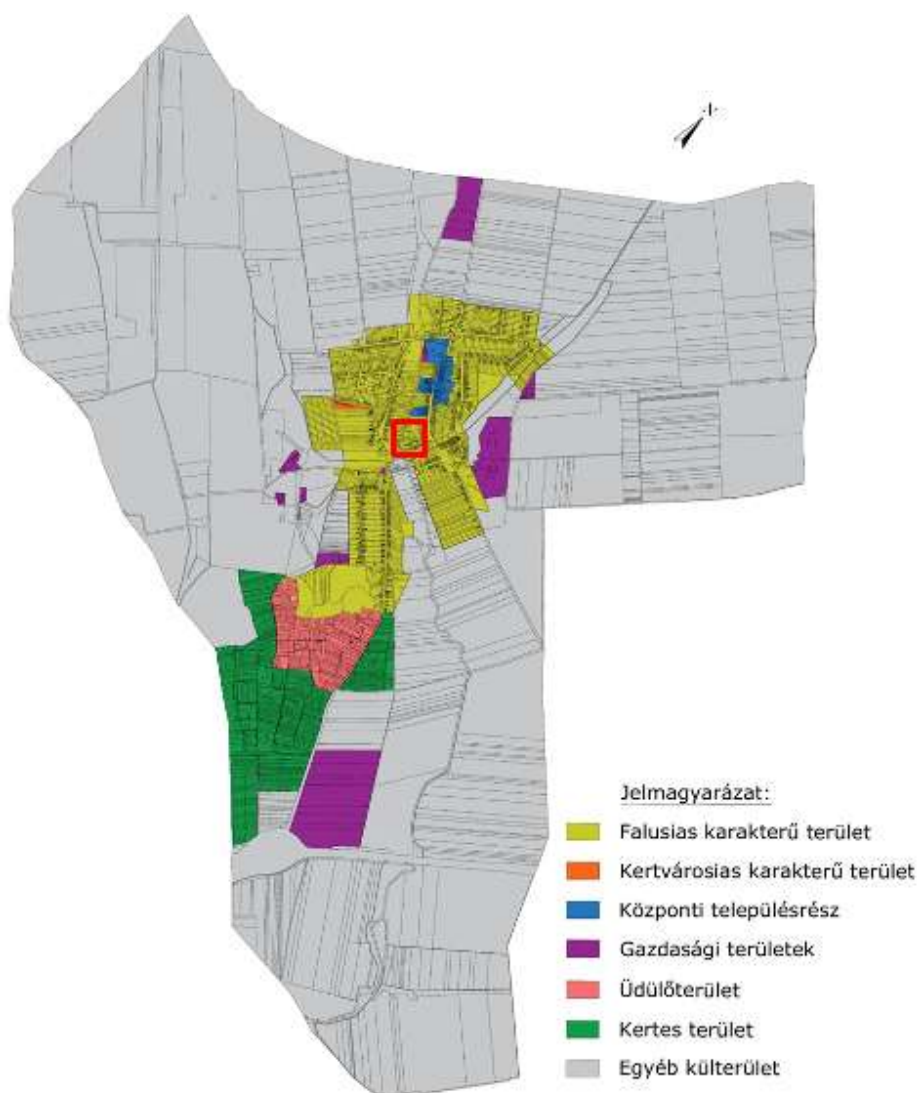
21. A településképi véleményezési eljárás alkalmazási köre

37. § Településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni az alábbi esetekben:

- új építmény építési engedélyezési eljárását megelőzően,
- meglévő építmény bővítésére, valamint a településképet érintő átalakítására irányuló építési, fennmaradási engedélyezési eljárást megelőzően, amelynél a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendelet szerinti területi építészeti-műszaki tervtanácsnak nincs hatásköre, és amennyiben összevont telepítési eljárást, ezen belül telepítési hatásvizsgálati szakaszt nem kezdeményezett az építtető.

2. melléklet

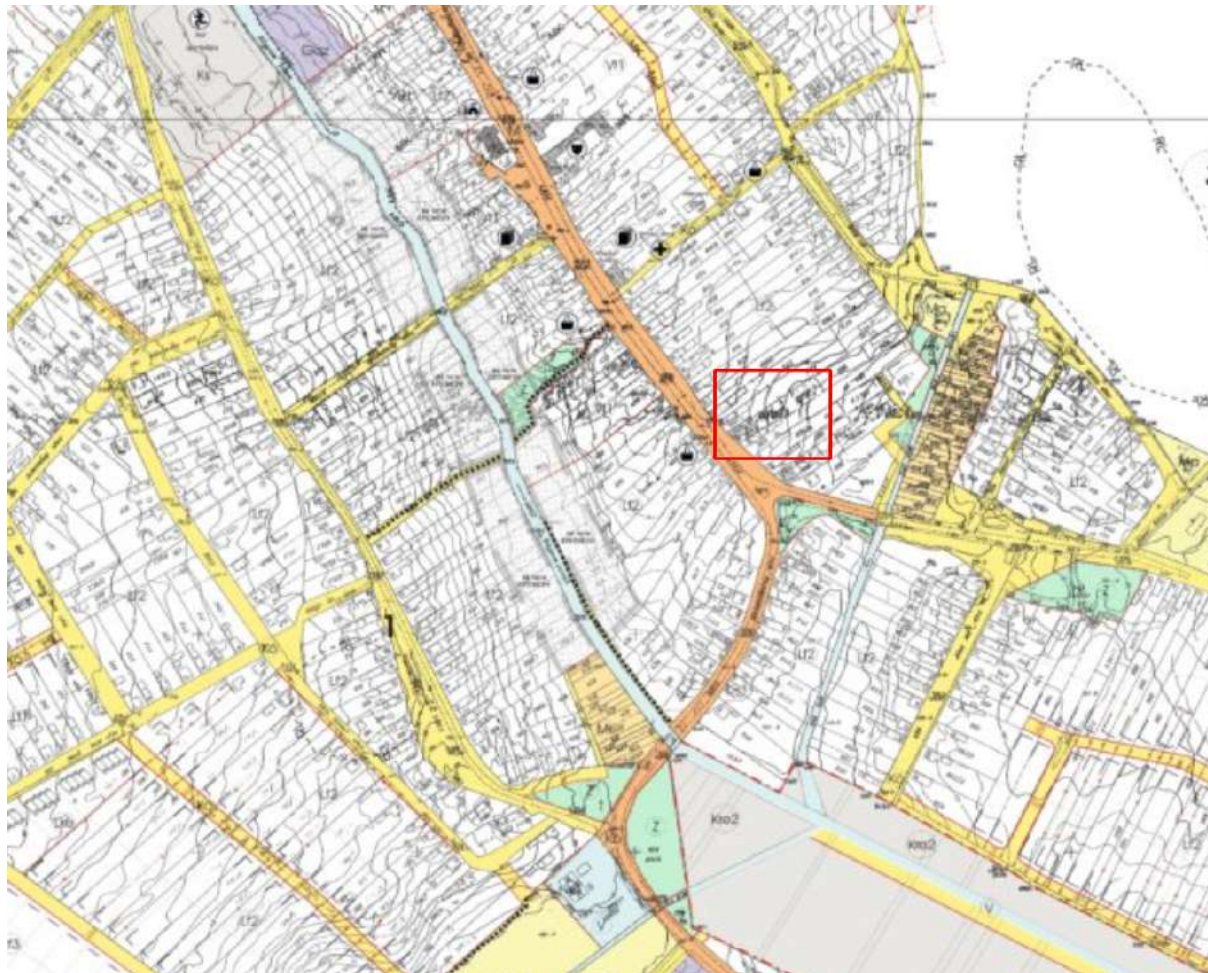
A településképi szempontból meghatározó területek



SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT

...a vonatkozó szabályzat részlete.

Jelenleg hatályos szabályozási terv



BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

A telek helyrajzi száma	718
A telek területe	1313 m ²
A telek övezeti besorolása	Lf2 – Falusias lakóövezet
Beépítési mód	oldalhatáros
Max. beépítettség	30 % ~ 393m ²
Min. zöldfelület	50 % ~ 656 m ²
Max. ép.magasság	5,00 m
Előkert:	min. 5,00 m; max. 10,00 m
Oldalkert (építménymagasság fele):	a beépítési oldalon a telekhatártól legalább 50 cm távolságra, azzal ellentétes oldalon min. 5 m
Hátsókert:	min. 6,00 m

BEÉPÍTÉSI VÁZLAT

A mellékelt rajz szerint a tervezett épületek alapterülete $\sim 91 + 111 = 202 \text{ m}^2$

Az ingatlan területe: 1313 m^2 – tulajdoni lap szerint

A telek maximum beépíthetősége $\sim 394 \text{ m}^2$

1. verzió



2. verzió



ÖSSZEGZÉS

...a tanulmányban vizsgált épület megvalósíthatósága

A tervezés a meglévő garázs épület miatt fennmaradási és tovább építési engedéllyel lefolytatható, amelyet egy szakmai konzultációnak és településképi véleményezésnek szükséges megelőznie. A szakmai konzultációról és településképi véleményezési eljárásról szóló főépítési emlékeztetőt az engedélyezési eljáráshoz szükséges csatolni.

Az építési hely közterület felőli határát a HÉSZ szerint kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni, ami azt jelenti, hogy legalább az utcafronti homlokzat 2/3-a azzal párhuzamos kell hogy legyen. Ez kétféleképpen oldható meg, ami a két beépítési vázlaton látható:

Első megoldás, hogy az épület utcafronti homlokzata és az oldalhatáron álló homlokzata is párhuzamos az építési vonallal, de így ez a két fal egymásra nem lesz merőleges.

Másik megoldás, hogy az épület párhuzamos a kötelező utcafronti építési vonallal és az oldalkert méretet változó lesz.

A HÉSZ szabályai alapján az első épületrész lakóépületként, a hátsó épületrész pedig melléképületként (tároló) valósítható meg.

A tulajdoni lap alapján (a további **tervezés előtt geodézia felmérés és talajmechanikai vizsgálat-geotechnikai jelentés szükséges**) a telken egyvonalban nem fér el a kért épület amennyiben, az oldalhatárral, vagy az előkerttel párhuzamosan szeretnénk telepíteni a lakóépületet. Ezért az első verzióban egymáshoz képest elforgatva, a második verzióban pedig egymáshoz képest eltolva helyeztük el a két épülettömeget.

Tömegalakítását tekintve a helyi településképi rendelet és HÉSZ ad szabályozást. A szabályozás alapján, csak tetőcserép fedésű lehet az épület, a tető hajlásszögének 35-45° között kell lennie. A HÉSZ megengedi mind az utcavonalra merőleges és párhuzamos nyeregtető, mind a kontyolt tetőt is, de ajánlott a közvetlen környezethez alkalmazkodót választani. A homlokzat tekintetében kiemelik, hogy kerülendő a feltűnő, tájidegen építési elemek és a rikító színek. A preferált színek az alábbiak: fehér, sárgával tört fehér, szürkével tört fehér, szürke, okkersárga és barna árnyalatai.

TERVEZÉSI ÁRAJÁNLAT

KÉSZ MEGOLDÁST ADÓ TERVEZÉSI SZOLGÁLTATÁS

...vonatkozik a projekt **határidőre történő megvalósítását biztosító mérnöki és támogató szolgáltatásokra egyaránt.**

A tervezett épület kétféle képpen valósítható meg:

1. Fennmaradási és továbbépítési engedéllyel. Ebben az esetben, az alábbi tervezési műszaki tartalmat szükséges elkészíteni:

✓ **Tervezési díj:**

- Épületfelmérés, felmérési tervdokumentáció **200.000 HUF(+Áfa)**
- Statikai szakértői vélemény a meglévőségről **210.000 HUF(+Áfa)**
- Építési engedélyezési tervdokumentáció, ami komplett kiviteli tervdokumentáció készítését vonja magával. **2.400.000 HUF(+Áfa)**
- Kiviteli tervdokumentáció **2.300.000 HUF(+Áfa)**
- Fennmaradási bírság és szabálysértési bírság (10 évnél nem régebbi állapot esetén) **cca. 1-3.000.000,-**

2. Meglévő épület elbontása után, az üres telekre egyszerű bejelentési (EB) eljárással lakó és melléképület építésére benyújtandó dokumentációval. Ebben az esetben a műszaki tartalom kizárólag az

- egyszerű bejelentés előírt műszaki tartalma.

✓ **Tartalma:**

- végleges tervezési koncepció, végleges tervezési program
- Főépítési konzultáció
- Településképi Főépítési véleményezre benyújtandó dokumentáció elkészítése és vélemény beszerzése
- az EB tervek elkészítésére
- építéshatósági ÉTDR teljeskörű ügyintézés

✓ **Tervezési díj:**

- A cca.120m² lakó funkciójú épületrészre 2.500.000 HUF(+Áfa)
- A cca.55m² melléképületre 500.000HUF(+Áfa)

Tervezési díj, a végleges tervezési program, koncepció terv véglegesítése után állapítandó meg.

Tervezzen velünk, építhet ránk!

Tata, 2025. xhónap 24.

Tisztelettel:



Hartmann Tihamér

okl. építészmérnök
tulajdonos, ügyvezető
Egészséges Élettér Építész