



Város Polgármestere

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. •

Telefon: 06 23 310-174/112, 113, 142, 244

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@batorbagy.hu •

www.batorbagy.hu

Előterjesztés

Batorbágy 9255 hrsz-ú (József Attila utca, volt 02/18 hrsz-ú) ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntésről (Zárt ülés)

Tisztelt Képviselő-testület!

Batorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 137/2017.(V. 25.) határozatában a tulajdonában lévő 2051 Batorbágy, József Attila utca 02/18 hrsz-ú külterületi ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati kiírását akként támogatta, hogy, annak feltétele az ingatlan művelési ág alóli kivonása és belterületbe vonása. Az ingatlan belterületbe vonása megtörtént, mely eredményeként az ingatlan helyrajzi száma: 9255.

Az ingatlanra vonatkozó HÉSZ előírások a következők:

- Övezeti besorolás: LKE-1 Kertvárosias lakóterület
- Legkisebb telekméret: 700 m²
- Legkisebb telekszélesség: 14 m
- Beépítés mód: Oldalhatáron álló
- Legnagyobb beépítettség: 30%
- Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 60%
- Legkisebb zöldterület mértéke: 50%
- Az épületmagasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke: 6,0 m
- szintterületi mutató maximuma: 0,70 m²/m²

A Hész 20. §. (1.) bekezdése értelmében a telket megosztani NEM lehet.

A Batorbágy, József Attila utca 9255 hrsz-ú, 1771 m² nagyságú ingatlant eladásra javasolom, a mellékelt értékelési szakvélemény alapján, 25.700.000,- Ft értékben.

Kérem a Tisztelt Képviselő testületet, hogy az előterjesztésben részletezett ingatlan értékesítési pályázat kiírását megtárgyalni és támogatni szíveskedjen.

Batorbágy, 2018. január 8.

Tarjáni István s.k.
polgármester

Mellékletek:

- *pályázati kiírás*
- *helyszínrajz*
- *értékelési szakvélemény*
- *HÉSZ kivonat*

Határozati javaslat

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (I. 25.) határozata

Biatorbágy, 9255 hrsz-ú (József Attila utca, volt 02/18 hrsz-ú) ingatlan értékesítésével kapcsolatos döntésről

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Biatorbágy, 9255 hrsz-ú (József Attila utca, volt 02/18 hrsz-ú) ingatlant értékesítésre kijelöli, a határozat mellékletét képező pályázati felhívást közzéteszi.

Határidő: 2018. február 1.

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Műszaki Osztály

Pályázati kiírás

a Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy József Attila utca 9255 hrsz-ú belterületi ingatlan értékesítésére

Biatorbágy Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól 21/2012. (IX.14.) önkormányzati rendelete 29. §-a alapján **nyilvános pályázatot hirdet** a tulajdonában lévő 2051 Biatorbágy, József Attila utca 9255 hrsz-ú belterületi ingatlan (továbbiakban. Ingatlan) értékesítésére az alábbiak szerint:

- 1) **A pályázatot kiíró neve, székhelye:**
Biatorbágy Város Önkormányzata
2051 Biatorbágy Baross G. u. 2/a.
- 2) **A pályázat célja:** önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése
- 3) **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános
- 4) **A pályázat tárgya, az Ingatlan adatai:**
 - a) művelési ág: kivett beépítetlen terület
 - b) terület: 1.800 m²
 - c) az ingatlan per-, teher és igénymentes
 - d) övezeti besorolás: Lke-1, az Ingatlanra vonatkozó részletes építési övezetre vonatkozó előírások a Polgármesteri Hivatalban (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.) Rumi Imre főépítészről (rumi.imre@biatorbagy.hu) kérhetőek.
- 5) **Ajánlattételi határidő:** A pályázatokat zárt borítékban **2018. február 28. napján 16.30 óráig** személyesen vagy **2017. február 28. éjfélig lehet postán feladni** Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala címére (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/A.). A zárt borítékra kizárólag az alább pályázati jeligét kéri a kiíró feltüntetni: „*Vételi ajánlat Biatorbágy Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2051 Biatorbágy, József Attila utca 9255 hrsz-ú belterületi ingatlanra*”
- 6) **A pályázat minimális tartalmi elemei a következők:**
 - a) a pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat;
 - b) az ajánlattevő ajánlata a vételár összegére vonatkozóan (bruttó összegű megajánlás);
 - c) az ajánlattevő ajánlata az ingatlan beépítésére, annak határidejére vonatkozóan;
 - d) az ajánlattevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogyan kívánja hasznosítani az ingatlant (milyen célból, illetve milyen jellegű épületet kíván létesíteni rajta)
 - e) az ajánlattevő nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan;
 - f) az ajánlat első lapja egy ún. felolvasólap legyen, amelyen a következő adatok szerepeljenek:
 - az ajánlattevő neve és címe/székhelye
 - a vételár összegére tett megajánlás (bruttó módon Ft-ban meghatározva)
 - az ingatlan beépítésének határidejére vonatkozóan tett megajánlás.

- 7) **Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:** a pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.
- 8) **Pályázati biztosíték:** a kiíró nem kér pályázati biztosítékot az ajánlatok benyújtása során.
- 9) **Kikiáltási ár:** kiíró az ingatlan kezdő eladási árát 25. 700 000 Ft-ban határozza meg.
- 10) **Pályázatok elbírálása:** a benyújtott pályázatokat Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő- testülete az ajánlattételi határidő lejártát követő zárt képviselő- testületi ülésen bírálja el. A pályázat elbírálás végső határideje: 2018. május 31.
A kiíró az ingatlant beépítési kötelezettséggel kívánja értékesíteni, ennek biztosítására elidegenítési tilalmat és visszavásárlási jogot fog az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlanra feljegyeztetni. Az ingatlan vevője az adásvételtől számított 4 éven belül köteles az ingatlant beépíteni.
A beérkezett pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság bontja, értékeli és a legmagasabb ajánlattevőt javasolja győztesnek kihirdetni. Több azonos legmagasabb ajánlat esetén a Bizottság versenytárgyalást folytat a pályázókkal, ahol minimális licitnövekmény a kezdő eladási ár 5 %-a. Az elbírálásnál a kiíró figyelembe veszi azt is, hogy milyen típusú beépítést kíván a pályázó az ingatlanon megvalósítani. Csak olyan beépítést lehet az ingatlanon megvalósítani, amit a helyi építési szabályzat vonatkozó előírásai lehetővé tesznek. A pályázat elbírálására a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület számára. Felelős: a Pénzügyi, Ügyrendi és Stratégiai Bizottság elnöke, Határidő: legkésőbb 2018. május 25.
A kiíró a fenti eljárásrend alapján lefolytatott pályázat nyertesével adásvételi szerződést köt.
- 11) **Az ingatlan egy részére való ajánlattétel:** A kiíró nem teszi lehetővé, hogy a pályázó az ingatlan egy részére tegyen ajánlatot, kizárólag az ingatlan egészére lehet pályázatot benyújtani.
- 12) **Egyéb információ:**
Az ingatlan a helyszínen bármikor szabadon megtekinthető. A kiíró fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítheti. A pályázati kiírás 2018. január 30-án a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján, a Biatorbágy Város Önkormányzat honlapján www.biatorbagy.hu, valamint a Biatorbágyi Körkép című folyóiratban kerül meghirdetésre. A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás Biatorbágy Város Polgármesterétől kérhető levélben, ill. elektronikus levélben (2051 Biatorbágy, Baross Gábor 2/A., polgarmester@biatorbagy.hu)

FELOLVASÓLAP

Ajánlattevő adatai:

Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/ Belföldi adószáma:	
Bankszámlaszáma:	

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

A BÍRÁLATI SZEMPONT MEGNEVEZÉSE		
1.1.	Biatorbágy, József Attila utca 9255 hrsz megvételére tett megajánlás (bruttó),- Ft
1.2.	Biatorbágy, József Attila utca 9255 hrsz beépítésének határidejére tett megajánlás	2000.01.01.
1.3.	Biatorbágyi lakcímmel rendelkezem	2017.12.21-óta

Kelt: év hónap napján

 (cégszerű aláírás)

AJÁNLATI NYILATKOZAT

Ajánlattevő adatai:

Neve:	
Címe/Székhelye:	
Adóazonosító jele/adószáma:	
Bankszámlaszáma:	

Alulírott, Ajánlattevő a Biatorbágy Város Önkormányzata, mint Ajánlatkérő által kiírt **M-.../2018** ikt. számú ajánlatkérés ajánlattevőjeként nyilatkozom, hogy

- miután az Önök ajánlatkérésének feltételeit megvizsgáltam, azokat elfogadom, és az ajánlatkérés feltételei, továbbá az eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok szerint ajánlatot teszek az ajánlatomban a Felolvasólapon rögzített ajánlati áron.
- nyertességem esetén kész és képes vagyok az ajánlatban, valamint az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötésére és teljesítésére. Nyertességem esetén vállalom az ajánlatkérésben előírt feltételeknek megfelelően a szerződés megkötését.
- nyilatkozom továbbá, hogy a Biatorbágy, József Attila utca 9255 hrsz ingatlantcélből,épület elhelyezésével kívánom hasznosítani.
- nyilatkozom, hogy a benyújtott felolvasólap szerinti ár az ingatlan vételára, a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban felmerülő költséget vállalom.

Kelt: év hónap napján

(cégszerű aláírás)

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**Pest megye, Biatorbágy, József Attila utcában lévő,
02/18 hrsz-ú (új hrsz: 9551) ingatlanról**

KÉSZÜLT:

Biatorbágy Város Önkormányzata megbízásából

KÉSZÍTETTE:

Kékház.hu Kft. 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Tel: 70/336-1109, e-mail: dudits.zsuzsa@gmail.com

2017. október 18.

T A R T A L O M

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	2
2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	3
3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK	3
4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	3
5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA	3
5.1. Regionális elemzés	3
5.1.1. Rövid történeti áttekintés	3
5.1.2. Földrajzi adottságok	4
5.1.3. Népeség	4
5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások	4
5.1.5. Közlekedés	5
5.1.6. Szolgáltatások	5
5.1.7. Oktatás, kultúra	5
5.1.8. Gazdasági környezet	5
5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről	6
5.2. Szűkebb környezet elemzése	6
6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA	7
6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése	7
7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK	8
8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE	9
9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA	11
10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG	12
11. FORRÁSOK	13
12. MELLÉKLETEK	13

Biatorbágy, 02/18 hrsz. értékbecslés

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő:

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.)

Megbízás tárgya:

Biatorbágy 02/18 hrsz-on felvett (új hrsz: 9551), természetben Biatorbágy, József Attila utcában lévő, jelenleg szántó megjelölésű ingatlan, **belterületi, beépítetlen területként való értékelése.**

Az értékelés célja:

Olyan piaci forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

Az értékelés módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Megállapított érték:

A Biatorbágy 02/18 hrsz-on felvett (új hrsz: 9551), természetben Biatorbágy, József Attila utcában lévő, jelenleg szántó megjelölésű ingatlan – melyet a Megrendelő kérésének megfelelően belterületi, beépítetlen területként kezelünk – forgalmi értéke kerekítve:

25.700.000,- Ft

azaz Huszonötmillió-hétszázezer forint

Helyszíni szemle időpontja: 2017. október 16.

Az értékelés fordulónapja: 2017. október 18.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

Készítette:

KEKHÁZ.hu Kft.
2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Bsz.: K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-13
Cgj.: 13-09-095042

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna

ügyvezető

Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő

PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:

Pest megye 427/2000.

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.

2. A MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Biatorbágy Város Önkormányzata kérésének megfelelően feladatunk Pest megye, Biatorbágy 02/18 hrsz-on felvett (új hrsz: 9551), természetben Biatorbágy, József Attila utcában lévő, szántó megjelölésű ingatlan értékelése. Mivel a belterületbe vonás folyamatban van és a tervek szerint ennek befejezésekor kerül értékesítésre, a tulajdonos kérésének megfelelően belterületi, beépítetlen területként értékeljük.

3. AZ ÉRTÉKELÉS SORÁN FELHASZNÁLT INFORMÁCIÓK

Az értékelés tárgya és célja ismeretében meghatározhatók azoknak az adatoknak, iratoknak a köre, amelyeket az értékelés során fel kívánunk használni.

Ezeknek egy részét a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta, a továbbiakat a helyszínelés során rögzítettük.

Az értékeléshez kapott adatszolgáltatás:

- az ingatlan tulajdoni lapja (nem hiteles)
- térképmásolat (E-hiteles)

Az értékelés során beszerzett adatok:

- az ingatlan és környezetének felmérése a helyszínen rögzítése (fényképek készítése)

A Megbízótól kapott anyagot, információt alapadatként kezeltük, azok helyességét nem vizsgáltuk, a hibás adatszolgáltatásért felelősséget nem vállalunk.

4. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés célja olyan forgalmi érték meghatározása, amelyet a vagyontárgy értékesítése esetén az értékelés időpontjában fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

A megállapított értékek maximum 90 napig érvényesek. Az ezt meghaladó felhasználás esetén – a piaci helyzet alakulását is figyelembe véve – korrekció végrehajtása szükséges.

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

5.1. Regionális elemzés

5.1.1. Rövid történeti áttekintés

Két település, Bia és Torbágy egyesítésével keletkezett Biatorbágy. A török hódoltság idején Torbágy hosszabb időre elnéptelenedett, ezért német nemzetiségűekkel telepítették be, míg Bia magyar faluként élt tovább. 1946-ban a német származású lakosság nagy részét Németországba kitelepítették, helyükre a Kárpát-medence több tájáról (Székelyföld, Erdély) jöttek magyar nyelvű lakosok. (Forrás: Dr. Palovics Lajos, Biatorbágy települést bemutató tanulmánya)

5.1.2. Földrajzi adottságok

Biatorbágy városa Budapest - mint megyeszékhely, főváros - agglomerációs övezetébe tartozó település, a főváros határától kb. 15 km-re.

Közigazgatási határai északon Páty, délen Sósút, nyugaton Etyek községek. Keleti határa Törökbálint.

A település földrajzi adottságai miatt is kedvelt; hegyek, dombok, patakok, tavak (Biai-halastó, Pecató), erdők, természetvédelmi terület kilátóval (Nyakaskő, Százlépcső), kiránduló útvonalak mindegyike megtalálható Biatorbágyon.

5.1.3. Néesség

Biatorbágy területe 4379 ha, lakóterülete 496 ha, lélekszáma 2013. januárjában már meghaladta a 12.900 főt. A születések száma az utóbbi években emelkedett annak köszönhetően, hogy a városba újonnan települők szinte kivétel nélkül a fiatal korosztályokhoz tartoznak.

Biatorbágyra jellemző a kiegyensúlyozott gazdálkodás, a teljes közműhálózati kiépítettség, az alacsony munkanélküliségi ráta, a teljes alapellátó intézményrendszer, a működő kulturális és sportélet, a fejlett civil társadalom és a településfejlesztési, vagy nem utolsó sorban a városi megjelenés is.

(Forrás: Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése)

5.1.4. Foglalkoztatottság, vállalkozások

Biatorbágy vonzást gyakorol a már Fejér megyében fekvő Etyek községre, illetve a közvetlen szomszédságában elhelyezkedő – Pest megyei – Herceghalom településre is. A beköltözők jelentős része magasabb képzettségű, az átlagosnál jobb anyagi helyzetű, emiatt budapesti munkahelyét megtartva az ingázók számát gyarapítja, bár egyre több munkavállaló már helyben, vagy a kistérségben dolgozik.

A kedvező közlekedési viszonyok és a Biatorbágyon 1990-1994 folyamán megvalósult nagyarányú közműépítések következtében kialakult és gyorsan bővült egy kereskedelmi-szállítási-ipari övezet a település északi peremén. (Rozália-park, Vendel-park).

Biatorbágyon tehát jellemzően nincsenek foglalkoztatási gondok a térségi, sőt esetenként országos szerepet betöltő cégeknek köszönhetően.

5.1.5. Közlekedés

A település fővárosból történő megközelítése jónak nevezhető. Elérhető közúton, az M1-es autópályán, az 1-es számú főközlekedési úton Budaörs város irányából, és az M0 körgyűrű felől egyaránt. A Biatorbágyot Sósút községgel összekötő bekötőút közvetlen összeköttetést teremt a település és a 7-es számú főközlekedési út, valamint az M7-es autópálya között is.

Megközelítése vasúton is biztosított.

A VOLÁN menetrendszerinti autóbuszjárataival közvetlenül érhető el. Budapest – Etele térről a VOLÁN járat cca. 30 perc alatt éri el Biatorbágyot.

A település belterületének közművekkel való ellátottsága teljes körű. A víz-, elektromos- és földgázvezeték- és csatornahálózat minden lakóingatlant elért, a gerincvezetékek kiépítettsége 100%-os.

Közútjai közül egyre több rendelkezik szilárd burkolattal. A telefon, internet és kábel TV hálózatokra a belterületen mindenhol rá lehet csatlakozni.

5.1.6. Szolgáltatások

Az orvosi ellátás jól megoldott a településen; a háziorvosi rendszer, az állandó, éjjel-nappali orvosi ügyelet ill. a rendelőintézet teljes körű ellátást nyújt.

5.1.7. Oktatás, kultúra

A legkisebbek számára bölcsőde az elmúlt évekig nem volt a településen. Jelenleg már ez is működik, egy modern, új épületben kapott helyet a biai általános iskola szomszédságában. Az óvodákat az elmúlt években folyamatosan bővítette az Önkormányzat, újabb óvoda is épült, de még mindig nem elégséges a megnövekedett gyermekszám elhelyezésére. Ez komoly problémát jelent, főként az újonnan beköltözött fiatalok számára.

A Biatorbágyi Általános Iskola hagyományos nyolc osztályos rendszerben működik. Az ide jelentkező gyermekek mindegyikét tudja fogadni az intézmény. Ezen kívül működik katolikus, református és művészeti iskola is. Középiskola és felsőfokú oktatási intézmény nincs a településen, ahogy szórakoztató centrumok, vagy mozi sem.

5.1.8. Gazdasági környezet

A 2008-ban kezdődött gazdasági válság következményei – ahogy az egész országban, úgy – Biatorbágyon is érzékelhetőek voltak. Ez elsősorban az eladásra kínált ingatlanok árfekvésében mutatkozott meg. Napjainkra az elmúlt évek visszaesése, illetve stagnálása megszűnt, ismételten növekszik az érdeklődés, a gazdasági környezet javuló tendenciája hatására az ingatlan árak is újra erőteljes növekedést mutatnak.

5.1.9. Összefoglaló megállapítás a térségről

Összefoglalva az eddigieket, Biatorbágy közkedvelt az agglomerációba költözni vágyók körében a település rendezettsége, természeti szépségei, jó közlekedése, infrastruktúrája, széleskörű munkalehetősége miatt. A gazdasági környezet javulásával országos szinten, így Biatorbágyon is, fellendülésnek indult az ingatlan piac.

5.2. Szűkebb környezet elemzése

Biatorbágnak a régi Bia részén található az értékelésünk tárgyát képező ingatlan. A vizsgált ingatlan korábban a település szélén lévő szántóföldi terület volt. Az új lakóparki fejlesztés során a szomszédos területek belterületbe vonásra kerültek, így az értékelésünk tárgyát képező ingatlan – néhány szomszédos telekkel együtt – a település régi és új belterületi részei közé ékelődött be. A József Attila utca végének ezen a részén a telkek többségét már kivonták művelési ág alól és családi- illetve társasházakat építettek azokra. Csupán három ingatlan maradt külterületi minősítésű, ezek közül az egyik az értékelendő.

A József Attila utca ezen részének szemközti oldalán beépítetlen terület található, mely a lakópark fejlesztési területéhez tartozik. Ezek a telkek még nem kerültek értékesítésre, üresen állnak.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól a főútvonali távolsági buszmegálló 1 km-re található, a vasútállomás távolabb, több mint 2 km-re van.

A település központja az ingatlantól cca. 1,3 km-re van, ahol megtalálható a Polgármesteri Hivatal, üzletek, a rendelőintézet és az orvosi ügyelet is.

Az értékelésünk tárgyát képező ingatlantól cca. 1 km-es távolságra található az óvoda, az iskola és a bölcsőde is.

Biatorbágy nagy részén, így ezen a környéken is valamennyi közmű megtalálható. Az ingatlan előtt a közút aszfaltozott.

Összefoglalva a fent leírtakat, az értékelésünk tárgyát képező ingatlan a település csendes részén, belterületi környezetben, a régi és új településrész határán található. A tömegközlekedés, a szolgáltatások a vizsgált ingatlantól távol található település széli elhelyezkedéséből kifolyólag.

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

6.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

Helyrajzi szám:	02/18 hrsz. (új hrsz: 9551)
Területe:	1771 nm
Megnevezés:	szántó
Közigazgatási címe és fekvése:	2051 Biatorbágy, József Attila u.
Az ingatlan tulajdonosa:	BiatorbágyVáros Önkormányzata tulajdoni hányad: 1/1

Csatolt tulajdoni lap szerint!

6.2. Az ingatlan értékalkotó adottságainak ismertetése

A vizsgált telek belterületbe vonása folyamatban van. A földvédelmi járulék kifizetésre került, a változási vázrajzon látható az új, belterületi helyrajzi szám (új hrsz: 9551), a véglegesítés a Földhivatal záradékával megtörténik.

(A belterületbe csatolási határozat és a változási vázrajz csatolva.)

Közművekkel való ellátottság

A vizsgált ingatlan telkén belül található a gáz- és a csatorna csonk, az elektromos energia és a vezetékes víz az utcáról bevezethető.

A telek pontos adatai

Az ingatlan telke szabályos téglalap alakú, szélessége 20,6 méter, mélysége 86 méter, felszíne nagyjából sík. Az utcafront felől elburjánzott akácok borítja, a hátsó része természetes növényzettel benőtt, összességében gondozatlan látszatot kelt.

Az ingatlan a jobb oldali és a hátsó telekhatár felől drótfonatos kerítéssel kerített, a többi oldalról kerítetlen.

Az ingatlan környezetének – így a vizsgált ingatlannak is a belterületbe vonást követően – a rendezési terv szerinti besorolása:

Lke-1 övezet:

- minimális kialakítható ill. beépíthető telek szélessége 14 méter, legkisebb területe 700 nm
- 30%-os beépíthetőség
- oldalhatáron álló beépítés
- max. 6 méter építmény magasság

(Forrás: Biatorbágy helyi építési szabályzat és szabályozási terv 2016. július)

7. LEHETSÉGES ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a nemzetközi szakirodalomban és a gyakorlatban is többféle értékelési módszert ismert.

A valós piaci érték megállapításánál az EVS 2003 szabvány útmutatásai alapján az alábbi három értékelési módszer használata ajánlott az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására.

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- Hozamszámításon alapuló értékelés
- Költségalapú értékelés

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A piaci összehasonlító értékelés módszer lényege, hogy a már megtörtént és ismert, az adott régióban lévő, a közelmúltban történt adásvételi ügyletekből összeállított halmaz elemeit az értékelő összehasonlítja a vizsgált ingatlannal.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapításának elve, hogy minden vagyontárgy értéke annyi, amennyi a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ennek alapján olyan ingatlanok értékelésére használatos, melyek képesek, vagy képessé tehetők a jövedelemtermelésre.

Lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le a nettó jelenértéket. (NPV - Net Present Value).

Költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vizsgált ingatlan újraelőállításának költségéből levonásra kerül az idő múlása miatti avulás, majd ehhez adódik hozzá a telek értéke. Ez a módszer mutatja meg legkevésbé a tényleges piaci értéket, ezért leginkább akkor használatos, ha nem áll rendelkezésre piaci összehasonlító adat, így más módszer nem alkalmazható.

Értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlan esetében kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre a piaci érték alapján történő értékeléshez. Általánosságban a forgalmi értékeléshez ez adja a legjobb megközelítést.

A vizsgált ingatlant tehermentesként kezeljük.

8. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító módszer

A megbízásunkban szereplő ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelését - a nemzetközi és a hazai gyakorlatnak megfelelően - a régióban eladásra kínált, illetve értékesített hasonló adottságú ingatlanok jellemző piaci információi alapján végeztük.

A vizsgált ingatlan értékének meghatározásához közvetett összehasonlításra az alábbi ingatlanok kínálnak lehetőséget. Az összehasonlító adatok között szereplő ár tényleges eladás esetén eladási ár, ajánlati ár esetében korrigált kínálati ár!

Összehasonlító (öh) adatok

Az összehasonlításban szereplő ingatlanok mindegyike jogilag önálló tulajdon.

ssz	cím	telek ter. (nm)	eladási ár (millió Ft)	korrekciós tényező	korrigált fajl. ár (Ft/nm)
1.	Biatorbágy, József A. u. lakópark, közművek az utcában	1163	25,6	0,9	19811
2.	Biatorbágy, Bia összközműves, bontandó házzal	1285	23,8	0,9	16669
3.	Biatorbágy, Torbágy összközműves, bontandó házzal	2336	43	0,9	16567
4.	Biatorbágy, Bia összközműves	1287	26,5	0,95	19561
5.	Biatorbágy, Torbágy összközműves, bontandó házzal	1672	23,5	0,9	12650
	Átlagos eladási ár:				17051

A fajlagos négyzetméter ár a telekárat is magában foglalja!

Fenti korrekciós tényezők részletezése:

- | | | |
|----|--|------|
| 1. | öh adat túlárzott (szinte nincs eladás),
méretében a vizsgált nagyobb | -10% |
| 2. | öh adat bontandó épület
méretében a vizsgált nagyobb | -10% |
| 3. | öh adat bontandó épület | -10% |
| 4. | méretében a vizsgált nagyobb | -5% |
| 5. | öh adat bontandó épület | -10% |

A fenti összehasonlító halmaz eladási árainak segítségével meghatározzuk az átlag eladási árat (Ft/nm) számtani középérték számításával.

Átlag eladási ár:

$$(19.811 + 16.669 + 16.567 + 19.561 + 12.650) : 5 = 85.258 : 5 = \mathbf{17.051,- \text{ Ft/nm}}$$

Az ingatlan távol található a tömegközlekedéstől, a szolgáltatásoktól. Messze van a település központ, a bevásárlási lehetőségek, az oktatási intézmények. Ezt a tény az előzőekben részletezett korrekciós tényezőkön felül **további 10%-os értékcsökkentő tényezőként** vesszük figyelembe.

A vizsgált ingatlan telek gondozatlan, elburjázott rajta a növényzet, mely kiirtása többlet költséggel jár. Ez a tény az értékelendő ingatlan esetében **további 5%-os értékcsökkentő tényező**.

Fentiek alapján az értékelendő ingatlan fajlagos értékét a fajlagos átlagárhoz képest 15%-kal alacsonyabb (-10% - 5% = -15%) fajlagos árral kalkuláljuk.

$$17.051,- \text{ Ft/nm} \times 0,85 = 14.493,- \text{ Ft/nm}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát az értékmódosító tényezők figyelembe vételével a megbízás tárgyát képező ingatlan **fajlagos forgalmi értéke kerekítve: 14.500 Ft/nm.**

A jelen értékelési szakvélemény 6.1. részében foglaltak szerint az ingatlan alapterülete **1771 nm**, mely szorzót alkalmazzuk az ár kialakításánál.

Ingatlan alapterület x fajlagos négyzetméter ár:

$$1771 \text{ nm} \times 14.500 \text{ Ft/nm} = \mathbf{25.679.500,- \text{ Ft}}$$

Az itt jelzett árak általános forgalmi adót nem tartalmaznak!

Tehát a megbízás tárgyát képező Biatorbágy 02/18 hrsz-on felvett (új hrsz: 9551), természetben Biatorbágy, József Attila utcában lévő, jelenleg szántó megjelölésű ingatlan – melyet a Megrendelő kérésének megfelelően belterületi, beépítetlen területként kezelünk – forgalmi értéke kerekítve:

25.700.000,- Ft
azaz Huszonötmillió-hétszáz ezer forint

9. A VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Az ingatlan forgalmi értékének elfogadhatjuk a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés eredményét, mivel ez tükrözi leginkább a jelenlegi piaci helyzetet.

Az előzőekben részletezett adottságokkal rendelkező Biatorbágy 02/18 hrsz-on felvett (új hrsz: 9551), természetben Biatorbágy, József Attila utcában lévő, jelenleg szántó megjelölésű ingatlan – melyet a Megrendelő kérésének megfelelően belterületi, beépítetlen területként kezelünk – forgalmi értéke kerekítve:

25.700.000,- Ft
azaz Huszonötmillió-hétszáz ezer forint

A jelen értékelésben feltüntetett árak az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

KÉKHÁZ.hu Kft.
2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Bsz.: K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-13
Cgi.: 13-09-095042

Dudits Borsame

10. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Kijelentjük, hogy az értékbecslési tevékenységünket a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően, a szakmai és etikai normák betartásával lelkiismeretesen, legjobb tudásunk szerint végeztük.

Munkánk során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékbecslési tevékenységünk során tudomásunkra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrizzük.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült. Az értékelő geodéziai, statikai vizsgálatot nem végzett, a Megbízó ilyet nem kért. Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtuk fel, továbbá felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, adatbankunkat.

Értékbecslésünk során követtük az „óvatosság elv”-et. Az értékbecslésünk minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Minden olyan tényből, adatból eredő esetleges jogkövetkezményekért, amely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptuk meg, felelősséggel nem tartozunk. A hibás adatszolgáltatásért semminemű felelősséget nem vállalunk.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 napban adjuk meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változására hivatkozva. Az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben bekövetkező lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükséges.

Környezetvédelem, talajszennyezettség

Azt az instrukciót kaptuk, hogy az értékelés elvégzésekor abból a feltételezésből induljunk ki, hogy nem létezik szennyezés, vagy hogy az érték szempontjából a szennyezés eltávolításának költségei elhanyagolhatóak lennének.

A szakvélemény 13 számozott oldalt tartalmaz.

Jelen szakvélemény sem egésze, sem részletei, sem semmilyen reá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet bele semmilyen publikált iratba, tájékoztató anyagba, jelentésbe, és nem hozható nyilvánosságra tartalma a bizonyítvány készítőjének jóváhagyó, írásbeli hozzájárulása nélkül.

Jelen értékelési bizonyítvány 3 db, sorszámmal ellátott példányban készült:

1. és 2. példány: Megbízó példánya
3. példány: Megbízott példánya (irattár)

Biatorbágy, 2017. október 18.

Készítette:

KÉKHÁZ.hu Kft.
2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.
Bsz.: K&H 10404072-49535048-56571000
Adószám: 13057686-1-13
Cgj.: 13-09-095042

Dudits Zsuzsanna

Dudits Zsuzsanna
ügyvezető
Kékház.hu Kft.

ingatlanvagyon-értékelő
PMIK. 1687/2008.

Ingatlanközv. névjegyzék szám:
Pest megye 427/2000.

11. FORRÁSOK

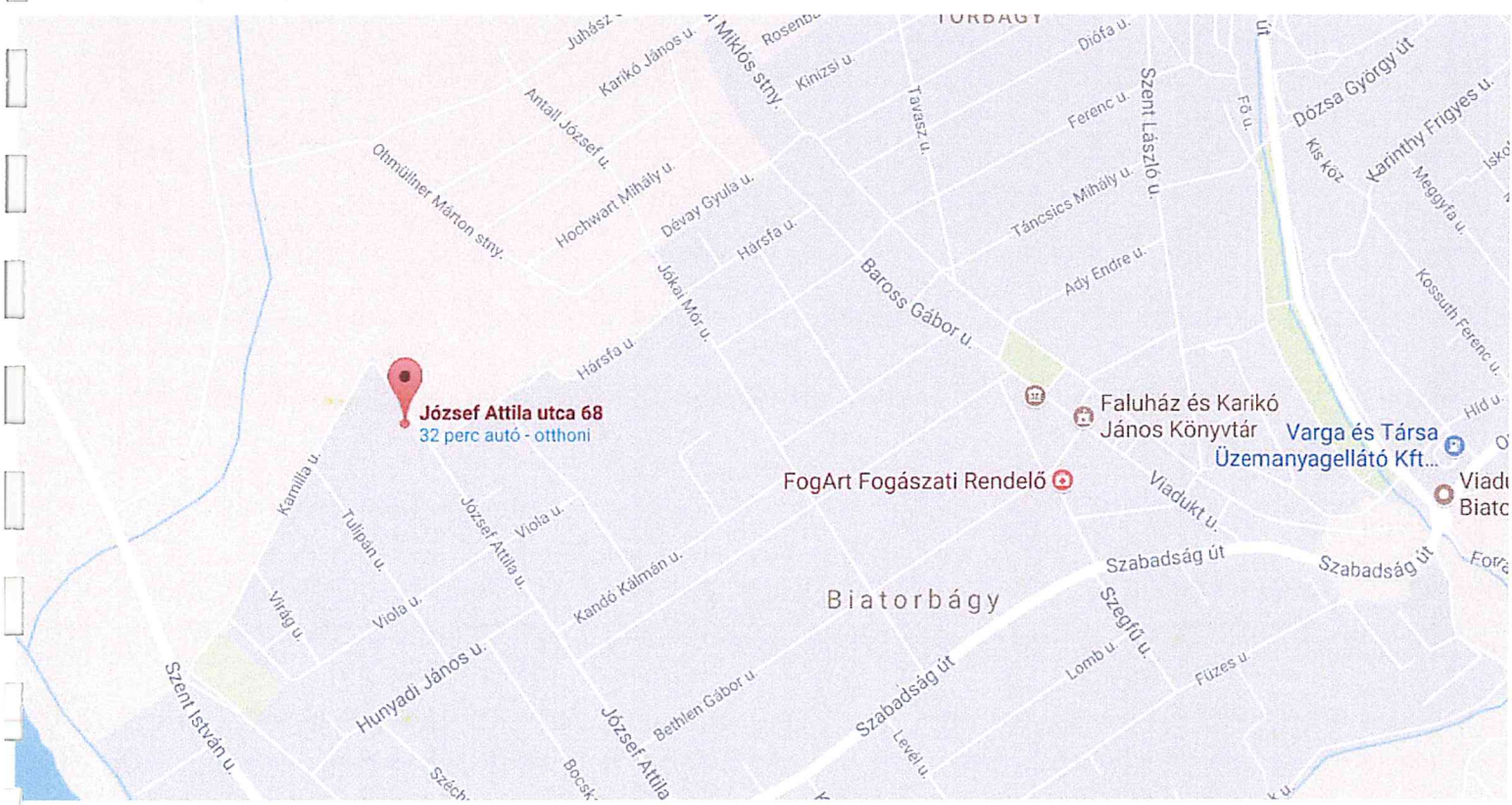
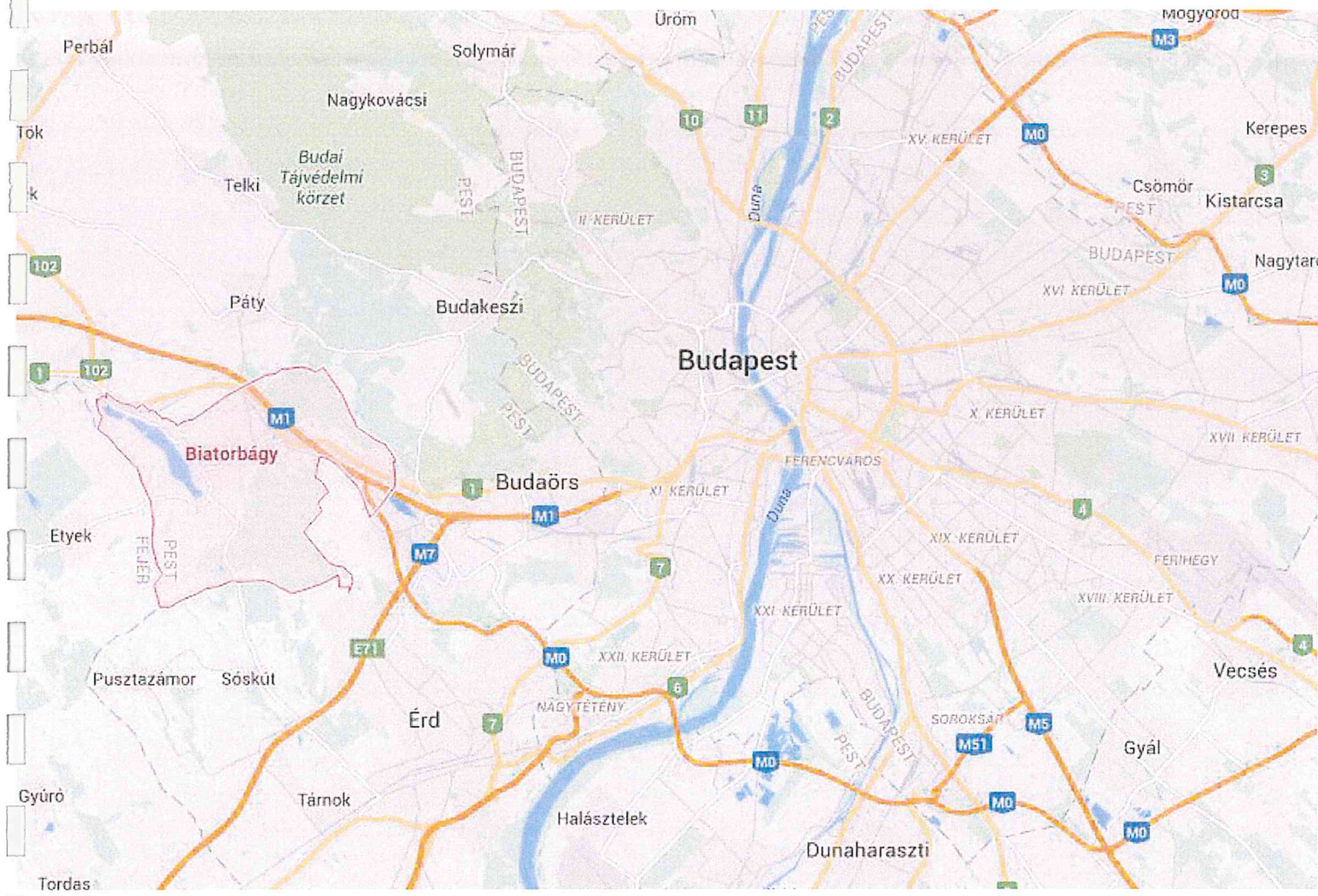
- 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet
- Dr. Hajnal István: Az ingatlan-értékelés Magyarországon
- Biatorbágy várossá nyilvánításának kezdeményezése – 2007
- Biatorbágy szabályozási terv és helyi építési szabályzat – 2016. július
- internetes információs bázisok

12. MELLÉKLETEK

- regionális térkép, szűkebb környezetről térkép
- tulajdoni lap (nem hiteles)
- E-hiteles térképmásolat
- változási vázrajz
- Határozat (belterületbe csatolás)
- Biatorbágy szabályozási terv – 2016. július (részlet)
- Biatorbágy helyi építési szabályzat – 2016. július (részlet)
- fényképek

Kékház.hu Kft.

Székhely: 2051 Biatorbágy, Vasút u. 7. fsz. 3.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/88494/2017

2017.10.16

Szektor : 53

BIATORBÁGY
Külterület 02/18 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alozttálj. adatok far kat.jöv. ha m2 k.fill
. szántó	4	1771	6.16	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41023/2/2010.04.15
jogcím: tulajdonjog rendezése
jogállás: tulajdonos
név: BIATORBÁGY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2051 BIATORBÁGY Baross utca 2/A.
A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bekezdése alapján. Magyar Állam mint tulajdonos és Biatorbágy Községi Tanácsa VB mint kezelő közbenső jogszerző jogán.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 801/2/2011.10.19

Önálló szöveges bejegyzés térképezési hiba kiigazítása

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

GEO-FOUR KFT.
A munkavégző neve
1104 Budapest, Dóczy J. u. 11.

Munkaszám: 02/18/2017

Méretarány: 1:1000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
fekvéshatárváltozásról
változással érintett hrsz: 02/18

Adatszolg. iktatósz.: 2-2889/2017.

Biatorbágy

Község, város

külterület



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
KÜLTERÜLET						BELTERÜLET						
Hrsz	Alrészlet		Min.o	Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Min.o	Terület ha.m ²	AK	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
02/18	-	szántó	4	0.1771	6.16	9551	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1771	0.00	
Összesen:				0.1771	6.16					0.1771	0.00	

Címkoordináták

Hrsz.	Psz.	y	x	kód
9551	1	632016	236641	5412

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintaterék feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Budapest, 2017. hó nap

Készítette: Budapest, 2017. 10. 08.

.....
Mezőgazdász

Horváth Norbert
Földmérő(6485)

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Budapest, 2017.....

Portikné Szabó Zsuzsanna
minőséget tanúsító földmérő
Ing.rend.min.sz.: 470/1990,
Terv.jog.: GD/01-5443

P.H.

.....
záradékoló

P.H.

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

13950
2017.08.04.
V-587/10/2017
Ügyintéző:



A HATÁROZAT JOGERŐRE EMELKEDETT

Budapesti, 2017. év. 08. hó 30. nap

**PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
BUDAKESZI JÁRÁSI HIVATAL**

aláírás

Tárgy: Termőföld belterületbe csatolásának engedélyezése
Melléklet: -

Ügyiratszám: 10.280-4/2017
Előzményi ügyiratszám: -
Ügyintéző: Kiss Evelin

HATÁROZAT

Biatorbágy Város Önkormányzat (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/A.) kérelme alapján az önkormányzati tulajdont képező **Biatorbágy külterület**

02/18 hrsz-ú 1771 m² területű, 6.16 Ak értékű, 4. minőségi osztályú szántó művelési ágú földrészlet végleges más célú hasznosítással együttes

belterületbe csatolását – Biatorbágy város 152/2016. (VI.30.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervével összhangban - lakóövezeti fejlesztés céljára

engedélyezem.

A belterületi határvonal változás ingatlan-nyilvántartási átvezetése önálló eljárásban történik, az eljárás megindítására Biatorbágy Város Önkormányzata jogosult jelen engedély érvényességi idején belül.

Az engedély – a jogerőre emelkedés napját követő naptól számított - 4 évig hatályos. Ha a termőföld más célú hasznosítására kiadott engedély időbeli hatálya alatt az engedély szerinti hasznosítás megkezdésére – ide értve a belterületbe csatolás ingatlan-nyilvántartási átvezetését – nem kerül sor, az engedély hatályát veszti. Jelen engedély nem ad mentességet a szükséges egyéb hatósági engedélyek beszerzése alól.

Az eljárás során vizsgálandó talajvédelmi szakkérdés tekintetében a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály PE-06/TV/01045-2/2017 számú szakvéleményében az egyben az alábbi előírásokat tette:

A Biatorbágy 02/18 hrsz.-ú, szántó művelési ágú termőföld 1771 m² területét érintő végleges más célú hasznosítás (belterületbe csatolás) engedélyezési eljárásában, talajvédelmi szakkérdés tekintetében a megküldött 2017.08.04. napján készült talajvédelmi terv (készítette: Meleg Zoltán talajtani szakértő, ny. sz. 021/2010.) alapján az alábbi előírásokat teszem:

- A talajvédelmi terv megállapításai szerint a végleges más célú hasznosításra tervezett területen a mentésre érdemes humuszos termőréteg vastagsága **45 cm**.
- Gondoskodni kell a beépítetlen területen lévő összesen **797 m³** mennyiségű humuszvagon megóvásáról, így a területen későbbiekben tervezett beruházások megvalósításakor a talajvédelmi tervben meghatározott vastagságban kell a humuszos feltalajt letermelni és elkülönítetten, szennyeződésmentesen tárolni.
- A humuszos feltalajt elsősorban helyben (adott helyrajzi számú területen megvalósuló beruházás területén) parkosítás céljából termőréteg kialakításához, legfeljebb **55 cm** vastagságban elterítve kell felhasználni.
- Az ingatlanokon lévő humuszvagon pontos elszámolását a későbbiekben tervezett beruházás engedélyezési tervének humuszgazdálkodási tervrészében kell részletezni.

- A humuszgazdálkodási tervet a talajvédelmi terv készítésének részletes szabályairól szóló 90/2008. (VII. 18.) FVM rendelet 2. sz. melléklet (továbbiakban: FVM rendelet) 2.4.1 pontja szerinti tervre alapozott, az FVM rendelet 2.4.2 pontja alapján kell elkészíteni. A tervnek ki kell térnie a letermelésre kerülő humuszos talajréteg mennyiségére, ideiglenes tárolására és felhasználására is.
- A feleslegben maradó mentett humuszos feltalaj más területen (kivonással nem érintett termőföld területen) történő felhasználása a minőségi paramétereket figyelembe véve talajtani szempontból nem kifogásolható, ám a helyben fel nem használt mennyiség vonatkozásában Osztályunk a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. tv. 55. § alapján külön határozatban talajvédelmi járulékot állapít meg.
- A földmunkák során más mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.

A termőföld végleges más célú hasznosításáért az érintett terület minőségi osztálya, művelési ága és aranykorona értéke alapján összesen

542 080 Ft, azaz ötszáznegyvenkétezer-nyolcvan forint

egyszeri földvédelmi járulékot állapítok meg, melynek megfizetésére Biatorbágy Város Önkormányzatát kötelezem. A földvédelmi járulékot a határozat jogerőre emelkedését követő **30 napon belül egy összegben** kell a

Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály előirányzat-felhasználási keret
10023002-00302247-00000000

számu számlára befizetni. Az átutalási megbízás közlemény rovatába hatóságom nevét, a határozat számát, valamint a fizetés jogcímeiként a „földvédelmi járulék” megjelölést fel kell tüntetni.

A földvédelmi járulék fizetése alól felmentés nem adható és részletfizetési vagy egyéb kedvezmény sem engedélyezhető.

A határidőre meg nem fizetett földvédelmi járulék adók módjára behajtandó köztartozás.

A határozat ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül fellebbezni lehet, amelyet a Pest Megyei Kormányhivatal Földügyi és Földmérési Osztályának címezve hivatalomnál kell benyújtani.

A fellebbezés díja 30000 Ft, amelyet a benyújtással egyidejűleg a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály 10023002-00302247-00000000 számú előirányzat-felhasználási keretszámlára történő készpénz-átutalási megbízással (csekk), vagy átutalási megbízással kell teljesíteni. Utóbbi két esetben a fellebbezés előterjesztésekor mellékelni kell a díj megfizetését igazoló bizonylatot.

Indokolás

Biatorbágy Város Önkormányzata (2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/A) kérelmet nyújtott be a rendelkező rész szerinti, önkormányzati tulajdonban lévő Biatorbágy város külterületrészén fekvő 02/18 hrsz-ú földrészlet belterületbe csatolásának engedélyezése iránt.

A kérelem alátámasztása érdekében mellékelten benyújtásra került a helyi Képviselő-testület 170/2017. (VI.29.) számú határozata, mely önkormányzati döntés rendelkezik a tárgyi földrészlet belterületbe vonásáról.

Emellett a kérelmező csatolta *Biatorbágy Város 152/2016 (VI.30.) ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv kivonatát*, mely dokumentum az érintett területre Lke jelű lakóövezetként belterületi fejlesztésre jelöli.

A kérelmező nyilatkozott továbbá a kérelmezett földrészlet négy éven belül tervezett tényleges felhasználásáról.

Valamennyi alapvető, valamint a belterületbe csatolás esetére a jogszabály által külön előírt melléklet az ügyfél részéről benyújtásra került. Megállapítható, hogy a csatolt iratok a kérelemmel, illetve annak céljával összhangban állnak.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díja a földvédelmi-hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről és a díj megfizetésének részletes szabályairól szóló 30/2015. (VI. 5.) FM rendelet 2. § -a alapján a kérelmező részéről megfizetésre került.

A földvédelmi eljárásban megtartandó helyszíni ellenőrzést a Földhivatali Osztály 2017.08.17-én elvégezte. A helyszíni bejárás, valamint a rendelkezésre álló iratok és az ingatlan-nyilvántartás adatainak vizsgálata alapján az alábbi, földvédelmi szempontból lényeges megállapítások az alábbiakban foglalhatók össze:

A tárgyi földrészlet Biatorbágy belterülete által körülhatároltan, néhány telekből álló zárványszerűen visszamaradt külterületen fekszik, közvetlenül a belterülethez csatlakozva, aszfalt burkolattal kiépített utcában (József Attila utca). A földrészlet környezete szabályozott, parcellázott és közterületekkel kiépített.

A kérelmezett földrészlet természetbeni állapota szerint elhanyagolt, gyomnövényekkel, cserjékkel, fás szárúakkal benőtt. Mezőgazdasági funkciója nem meghatározó, körbezártsága miatt hasznosíthatósága erősen korlátozott.

A földvédelmi járulék a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. számú melléklet 1. pontja alapján került megállapításra a következők szerint:

az engedélyezett termőföld minőségi osztálya → 4. min. o.
a minőségi osztálynak megfelelő szorzószám → 88000

6.16 AK x 88000 = 542 080 Ft

Az ügyintézési határidőre vonatkozóan a Ket. 33. §-ban foglalt rendelkezések irányadók.

A határozat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7., 11., 12., 13., 15., 21. §-ban, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és 99. § (1) bekezdéseiben foglalt rendelkezésen alapul.

Hatóságom hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 37. § (1) bekezdése, valamint 1. számú melléklete állapítja meg.

Budapest, 2017.szeptember 5.

dr. Szelenczy Gabriella járási hivatalvezető nevében és megbízásából:


dr. Szánthó György
osztályvezető

A határozatot kapja:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat - 2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/A.
2. Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály - 1135 Budapest, Lehel utca 43-47.

Jogerő után:

1. Biatorbágy Város Önkormányzat - 2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/A.



32. §

Lk jelű építési övezetek előírásai

- (1) A kisvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság (legkisebb) mértéke	szintterület mutató maximuma
		m ²	m	%	%	m	m	m ² /m ²
Lk-1	O	350	12	40	70	30	(3,0)6,5	0,9
Lk-2	O	400	12	35	65	30	(3,0)5,0	0,6
Lk-3	O	300	12	45	75	20	(3,0)5,0	0,75
Lk-4	Z	350	10	40	70	20	(3,0)7,5	1,2
Lk-5	Z	700	14	30	60	40	(3,0)6,50	0,7
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	(3,0)6,50	0,6

O: oldaltalhatáron álló, Z: Zártkörű, SZ: Szabadonálló beépítési mód

- (2) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előírt méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.

- (3) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m² lehet.

- (4) Az Lk-4, Lk-5 építési övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telek zárt sorú beépítési móddal is beépíthető, szélesebb telek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

33. §.

Kertvárosias lakóterület általános előírásai

„Lke”

- (1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendezési egységet magában foglaló elősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendelkezések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.

- (2) A Lke építési övezetben nem helyezhető el:
 c) üzemanycagtálló
 d) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
 e) szélterék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 f) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 g) egyéb épületeknek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
 (3) A Lke építési övezetben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:
 a) zárt fragyatároló,
 b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 c) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

34. §

Lke jelű építési övezetek előírásai

- (1) A kertvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb terület	legnagyobb terület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság (legkisebb) mértéke	szintterület mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	6,50	0,30
Lke-5	O	600	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	6,50	0,55
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	6,0	0,60
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	6,0	0,6
Lke-9	O	700	14	30	60	50	6,50	0,80
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	5,50	0,80
Lke-11	O	800	16	30	60	50	5,50	0,80
Lke-12	O	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-14	O	600	16	20	50	50	6,50	0,55
Lke-15	O	450	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-16	O	700	20	30	60	50	6,50	0,70
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,50
Lke-18	O	700	20	30	60	50	6,50	0,50

O: oldaltalhatáron álló, SZ: Szabadonálló beépítési mód

- (4) A Lke építési övezetben kiegészítő rendeltetésű épületekni elhelyezhető:

- a) személygépjármű tároló,
- b) télikerti,
- c) barkácsműhely,
- d) nyári konyha, és
- e) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

- (5) Az Lke építési övezetben lévő építési telkeken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a) a telekhatárolóktól ménye legalább 3 m távolságra helyezhető el:
 - aa) kerti víz- és fürdőmedence,
 - ab) kerti építeti tűzrakóhely, kemence.

- (6) Lke építési övezetben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épület elhelyezhető.

- (2) A Lke-1., Lke-2., Lke-3. övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) Az Lke-1. építési övezetben, a Patak sor és a Fűzes utca közti tömbben a Fűzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5 m. A Patak sor felé az előkert mérete 10 m. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcánál, valamint a Fűzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete 2 m.
- (4) A Lke-4., Lke-5., Lke-6., Lke-7., Lke-8., Lke-9., Lke-10., Lke-11., és az Lke-14., Lke-15. övezetekben nyúlóvnyos felek nem alakítható ki.
- (5) Az Lke-12., Lke-13., Lke-16. és Lke-17. övezetekben a rendelkezési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (6) A Lke-14., Lke-15. övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókertré mérete 10 m.
- (7) Az Lke-1., Lke-2., Lke-3., Lke-4., Lke-5., Lke-6., Lke-7., Lke-8., Lke-9., Lke-10., Lke-11. építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendelkezési egység helyezhető el egy épületben.
- (8) Az Lke-12., Lke-13., Lke-14., Lke-15., Lke-16., Lke-17. és Lke-18. építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendelkezési egység helyezhető el. Az Lke-12. építési övezet 14,0 m-nél keskenyebb telkein zártsorú beépítési móddal is beépíthetők, amely esetében egy telken két rendelkezési egység helyezhető el és a legnagyobb beépítettség mértéke 40%, legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 70%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m lehet.

35.§.
„V”

Településközpont vegyes terület általános előírásai

- (1) A településközponti terület az SZT-n VI jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendelkezési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközponti terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendelkezésén kívül
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó, szállás jellegű,
 - kézműipari,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport
- rendeltetésű is tartalmazhat.
- (3) Településközponti vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- önálló üzemanyagtöltő,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - állandó jellegű lakókocsi, melyhez köztöltő lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,

kivéve, ha övezeti előírások megengedik.

- (4) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendelkezési épületek elhelyezhető:

- személygépjármű tároló,
- egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendelkezés.

- (5) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó rendelkezési épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

- (6) A VI építési övezetben lévő építési telken különösen nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:

- hűsítő, jégverem, zöldszégyverem,
- trágyatároló,
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

- (7) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendelkezési épületeket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

- (8) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el

- ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építményzóna legfeljebb 50%-a,
- terezsint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.

- (9) Sgarázs (egymás mellett keifőnél több garázs) az utcai oldalról nyílóan nem helyezhető el.

- (10) Új épület a vegyes területen elsősorban magastetővel alakítható ki.

- (11) A magastető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.

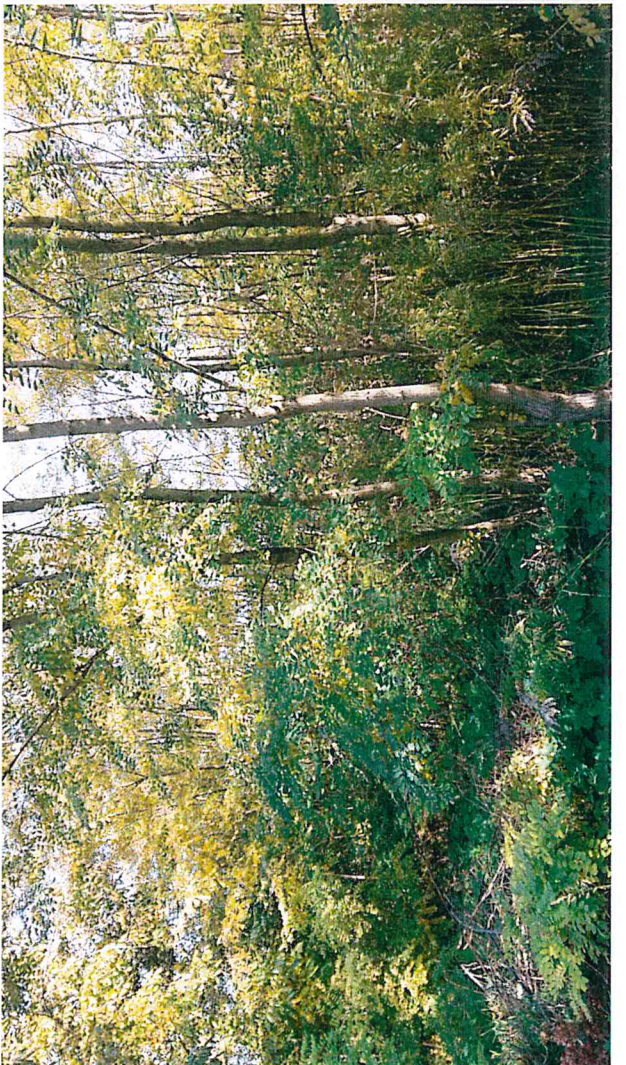
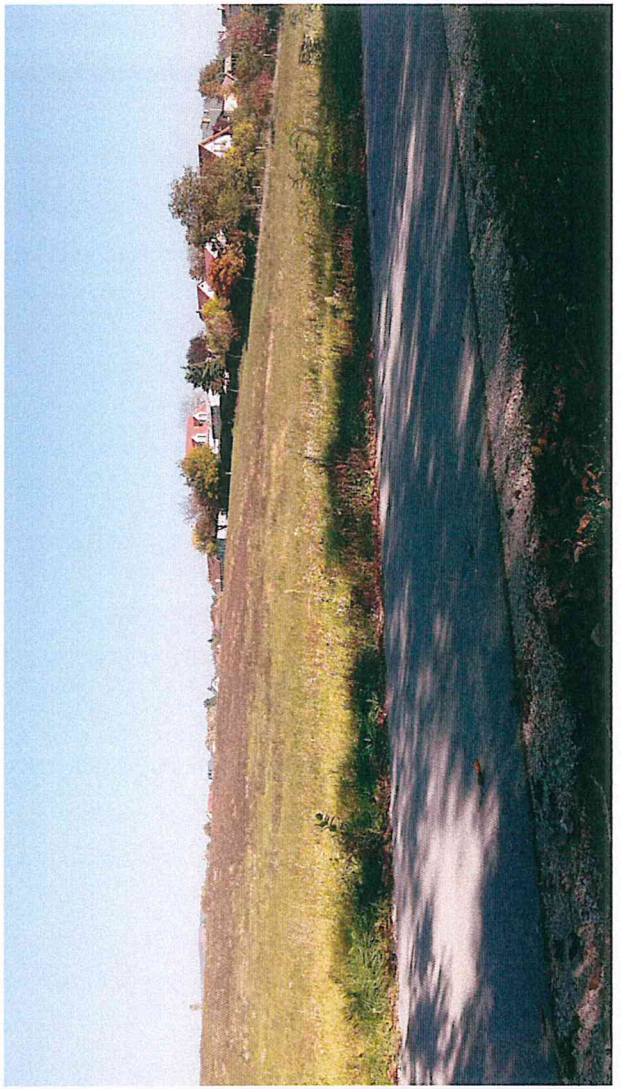
- A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A teió maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
- 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
- 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.

- (12) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színyalátában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható

- (13) Településközponti vegyes területen lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont esetét.

- (14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont esetét.

- (15) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásos bővítésekor a gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

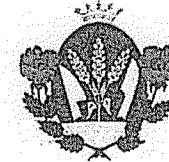


KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK
A RENDELET KIHIRDETÉSE
A MAI NAPON MEGTÖRTÉNT.

2016 JÚL 15.

Dr. Kovács János
BIATORBÁGY JEGYZŐJE

Biatorbágy Város Településrendezési eszközei



Helyi építési szabályzat és szabályozási terv

JÓVÁHAGYOTT

2016. július hó

OBELISZK Stúdió Tervező és Szolgáltató Kft.

H-1054 BUDAPEST, BELGRÁD RKP. 12. 3/1A

FŐVÁROSI BÍRÓSÁG CÉGBÍRÓSÁGA: CG. 01-09-692698

TEL.: (+36 1) 266 5581. (+36 1) 338 4802 MOBILE: (+36) 30 8517362 FAX: (+36 1) 318 9756

E-MAIL: OFFICE@OBELISZK.HU

**II. RÉSZ
RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

**VIII. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

29. §

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai

- (1) Az egyes építési övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használat során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.
- (2) A lakó-, üdülőterületen és a vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

30. §

Lakóterületek általános előírásai

- (1) Lakóterületen, nyúlványos telken elhelyezhető lakóház épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet. Nyúlványos telken csak egylakásos lakóépület építhető.
- (2) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el
 - a) ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai telekhatártól több mint 5,0 m-re kerül elhelyezésre és az utcai homlokzatszélesség 50%-ánál kevesebb lesz a garázkapu szélessége,
 - b) ha az előkert mérete kisebb, mint 5,0 méter és a garázs, gépkocsitároló kapuja a telekhatártól 5,0 m-re kerül elhelyezésre,
 - c) terepszint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.
- (3) Sörgarázs (egymás mellett kettőnél több garázs) az utcai oldalról nyilván nem helyezhető el.
- (4) Új épület a lakó területeken elsősorban magastetővel alakítható ki, amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (5) A magastető hajlásszöge a szomszédos épületekkel megegyező, vagy 30-45 fok között lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
- (6) A magastető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális főgerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - a) 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - b) 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (7) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemez tetőfedés anyagaként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható
- (8) Lakóterületeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.
- (9) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag

nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (10) pont eseteit.

- (10) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásossá bővítésekor a gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

31. §

**Kisvárosias lakóterületek általános előírásai
„Lk”**

- (1) A kisvárosias lakóterületen lévő épületek az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgálnak az alábbi kiegészítésekkel.
- (2) A Lk építési övezeteiben nem helyezhető el:
 - a) üzemanyagtöltő
 - b) önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
 - c) szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - d) zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - e) kőmegmunkáló,
 - f) építőanyag kereskedés-,
 - g) egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (3) A Lk építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:
 - a) építménynek minősülő kirakatszokrány,
 - b) trágyatároló,
 - c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (4) Az Lk építési övezetekben
 - a) egy telken két rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) gépjárműtárolást biztosító helyiség a főrendeltetésű épületben helyezhető el.
- (5) Az övezetekben egy telken egy épület helyezhető el.

32. §
Lk jelű építési övezetek előírásai

(1) A kisvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sztinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lk-1	O	350	12	40	70	30	(3,0)6,5	0,9
Lk-2	O	400	12	35	65	30	(3,0)5,0	0,6
Lk-3	O	300	12	45	75	20	(3,0)5,0	0,75
Lk-4	Z	350	10	40	70	20	(3,0)7,5	1,2
Lk-5	Z	700	14	30	60	40	(3,0)6,50	0,7
Lk-6	SZ	800	18	40	70	30	(3,0)6,50	0,6

O: oldalhatáron álló, Z: Zártorú, SZ: Szabadonálló beépítési mód

- (2) A Lk-1, Lk-2 és a Lk-3 övezetekben az előírt méretét az érintett utcaszakasz figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) Az Lk-6 jelű építési övezetben egy épület összes bruttó szintterülete 500 m² lehet.
- (4) Az Lk-4, Lk-5 építési övezetekben a 15,0 m-nél keskenyebb telkek zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, szélesebb telkek esetében a szomszédos ingatlanok beépítésének függvényében kell meghatározni a beépítési módot.

33. §.
Kertvárosias lakóterület általános előírásai
„Lke”

- (1) A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló elsősorban lakórendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, amely az OTÉK-ban meghatározott rendeltetések elhelyezésére szolgál az alábbi kiegészítésekkel.
- (2) A Lke építési övezeteiben nem helyezhető el:
- üzemanyagtöltő
 - önálló 15 férőhelynél nagyobb parkoló,
 - szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény.
- (3) A Lke építési övezeteiben lévő építési telken nem helyezhető el az alábbi melléképítmények:
- zárt trágyatároló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) A Lke építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületeként elhelyezhető:

- személygépjármű tároló,
- télikert,
- barkácműhely,
- nyári konyha, és
- egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Lke építési övezeteiben lévő építési telteken elhelyezhető melléképítményekre vonatkozó szabályok:

- a telekhatároktól mérve legalább 3 m távolságra helyezhető el:
 - a) kertü víz- és fűrdőmedence,
 - b) kertü épített tűzrakóhely, kemence.

(6) Lke építési övezetekben egy telken egy főrendeltetésű épület helyezhető el. Ha a telek mérete a kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, 2 főrendeltetésű épület elhelyezhető.

34. §
Lke jelű építési övezetek előírásai

(1) A kertvárosias terület építési övezeteit és a telekalakításra vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Beépítési módja	A kialakítható telkek		Az építési övezetben megengedett				
		legkisebb területe	legkisebb szélessége	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb terepszint alatti beépítettség	Legkisebb zöldfelület mértéke	az épület-magasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke	sztinterületi mutató maximuma
		m ²	m	%	%	%	m	m ² /m ²
Lke-1	O	700	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-2	O	600	14	30	60	50	6,0	0,70
Lke-3	SZ	600	16	30	60	50	6,0	0,70
Lke-4	SZ	1500	18	20	45	60	6,50	0,30
Lke-5	O	600	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-6	O	1000	16	20	50	60	6,50	0,55
Lke-7	SZ	800	16	30	60	50	6,0	0,60
Lke-8	SZ	600	20	30	60	50	6,0	0,6
Lke-9	O	700	14	30	60	50	6,50	0,80
Lke-10	SZ	600	20	30	60	50	5,50	0,80
Lke-11	O	800	16	30	60	50	5,50	0,80
Lke-12	O	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-13	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,80
Lke-14	O	600	16	20	50	50	6,50	0,55
Lke-15	O	450	16	30	60	50	6,50	0,80
Lke-16	O	700	20	30	60	50	6,50	0,70
Lke-17	SZ	700	20	30	60	50	6,50	0,50
Lke-18	O	700	20	30	60	50	6,50	0,50

O: oldalhatáron álló, SZ: Szabadonálló beépítési mód

- (2) A Lke-1, Lke-2, Lke-3 övezetekben az előkert méretét az érintett utcaszakaszigyelembevételével kell meghatározni.
- (3) Az Lke-1 építési övezetben, a Patak sor és a Fűzes utca közötti tömbben a Fűzes utca felé eső telkeknél az előkertek mérete 5 m. A Patak sor felé az előkert mérete 10 m. A Patak sorra merőlegesen kialakított utcáknál, valamint a Fűzes utca és a Lejtő utca telkeinél az előkertek mérete 2 m.
- (4) A Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, és az Lke-14, Lke-15 övezetekben nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Az Lke-12, Lke-13, Lke-16 és Lke-17 övezetekben a rendeltetési egységeket egy épületben kell kialakítani.
- (6) A Lke-14, Lke-15, övezetekben az oldalkert mérete 6 m, a hátsókert mérete 10 m.
- (7) Az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lke-6, Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11 építési övezetekben egy telken legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épületben.
- (8) Az Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15, Lke-16, Lke-17 és Lke-18 építési övezetekben egy telken legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-12 építési övezet 14,0 m-nél keskenyebb telkein zárt sorú beépítési móddal is beépíthetők, amely esetben egy telken két rendeltetési egység helyezhető el és a legnagyobb beépítettség mértéke 40%, legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke 70%, a legkisebb zöldfelület mértéke 20%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m lehet.

35.§.

Településközpont vegyes terület általános előírásai

„VI”

- (1) A településközpont terület az SZT-n VI jellel szabályozott terület-felhasználási egység, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont terület övezetében elhelyezhető épület- a lakó rendeltetésen kívül
- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó, szállás jellegű,
 - kézműipari,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - sport
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem helyezhető el:
- önálló üzemanyag-töltő,
 - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - szélkerék, 6 m-nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 - zajos, bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,
 - állandó jellegű lakókocsi, helyhez kötött lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,

kivéve, ha övezeti előírások megengedik.

- (4) A településközponti terület építési övezeteiben kiegészítő rendeltetésű épületként elhelyezhető:
- személygépjármű tároló,
 - egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben kizárólag lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (6) A VI építési övezeteiben lévő építési telken különösen nem helyezhetőek el az alábbi melléképítmények:
- hűsfűtőtűző, jégverem, zöldszegverem,
 - trágyatároló,
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (7) A településközponti vegyes terület építési övezeteiben a létesíthető rendeltetéseket egy épületben kell kialakítani, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (8) Garázs, gépkocsitároló az előkert felől akkor helyezhető el
- ha az előkert mérete legalább 5,0 m és a gépkocsitároló az utcai építményszélesség legfeljebb 50%-a,
 - terezsint alatti építményként, a kerítéssel egybeépítve kialakított gépkocsi tároló helyezhető el, a 27.§. (8) rendelkezései szerint.
- (9) Sorgarázs (egymás mellett keletől több garázs) az utcai oldalról nyilván nem helyezhető el.
- (10) Új épület a vegyes területeken elsősorban magostetővel alakítható ki,
- (11) A magostető hajlásszöge 30-45 fokos lehet, kivéve a tetőfelépítményt.
- A magostető gerincvonala az utcában kialakult állapothoz és utcaképhez igazodjon. A tető maximális gerincmagassága nem lehet nagyobb, mint:
 - 6 m-nél kisebb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 5 m;
 - 6 m vagy ennél nagyobb tényleges épületmagasság érték esetén a tényleges épületmagasság értéke + 6 m.
- (12) Tetőfedés anyaga elsősorban cserép, természetes kőpala, vagy a felületében és színárnyalatában ahhoz hasonló egyéb tetőfedő anyag lehet. Hullámpala, hullámlemez és műanyaglemezes tetőfedés anyagként nem alkalmazható. Trapézlemez tetőfedő anyagként kizárólag gazdasági területen alkalmazható
- (13) Településközponti vegyes területeken lakásonként egy gépkocsi épületen belüli elhelyezéséről, és legfeljebb egy másik gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.
- (14) Meglévő épület bővítésével kialakuló új lakáshoz az épületen belüli egy és telken belüli még egy gépkocsi elhelyezéséről gondoskodni kell, kivéve, ha az épületen belüli gépkocsi elhelyezés műszakilag nem megoldható. Ebben az esetben a két gépkocsi telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni, kivéve a (15) pont eseteit.
- (15) A legfeljebb két-lakásos új épület létesítésekor vagy meglévő épület legfeljebb két-lakásosság bővítésekor a gépkocsik épületen belüli elhelyezésétől el lehet tekinteni, és az előírt gépkocsik telken belüli elhelyezéséről kell gondoskodni.

