

Budapest, XXI. ker. Tejút utca 210671/36 hrsz. szám alatti

Beépítetlen terület

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2012.05.07.	Szemle időpontja:	2012.05.09.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt./I-	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	G/14/2010	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
	009250	Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

1214 Budapest, Tejút u. 210671/36 hrsz.		Megrendelő:	Csevak Zrt.
Cím:	Ingyen cím a tulajdoni lapon cím nincs feltüntetve	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Hrsz.	210671/36	Tulajdonos:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat
Település rangja:	főváros	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
Település lakosainak száma:	1.712.210		

Ingatlan jellemzői		Működési engedély száma:	Nem ismert
Ingatlan fajtája:	Beépítetlen terület	Telek területe:	9 163,00 m2
Építés éve:			
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingatlan 1/1 aránya		
Fekvése:	Belterület		
Megközelítése:	jó		
Közterület minősége:	aszfaltút	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Valós tevékenység az értékelt ingatlanon:	Közpark		
Értékesíthetőség:	Nehéz, problémás		

I-V szabályzási övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke:	65 000 000 Ft	+ÁFA
---	----------------------	-------------

Z-KK-1 szabályzási övezetbe tartozó ingatlan forgalmi értéke:	9 000 000 Ft	+ÁFA
--	---------------------	-------------

Ingatlan forgalmi értéke:	74 000 000 Ft	+ÁFA
----------------------------------	----------------------	-------------

Megjegyzés

Az ingatlant a jelenlegi szabályzási terv Z-KK-1 és I-V övezetekre osztja. A két övezet közti ingatlanrész mérete nem áll a szakértő rendelkezésére. Amennyiben a szakértő által feltételezett méretektől eltér az egyes övezetbe tartozó ingatlanrészek mérete, abban az esetben jelen értékbecslés felülvizsgálata szükséges!

Budapest, 2012.05.14.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

Társaságunkat a CSEVAK Zrt. megbízta a 210671/36 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározására döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2012. május hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk.

Értékelés során tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles 2012.05.10.-i tulajdoni lap másolatát
- Térképkivonat 2012.05.10.
- 2012.05.09.-i szabályzási terv előírása

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az értékbecslés kizárólag CSEVAK Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel – hitelközvetítő, természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdekütköztetésben, vagy a Ptk. (1959. évi IV. tv.) szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.
- Megállapított érték szennyeződésmentes állapotra vonatkozik.
- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.

- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részleghajlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.

Az értékelés időpontja 2012. május hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásra érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1214 Budapest, 210671/36
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	Az ingatlan címe nincs feltüntetve a tulajdoni lapon
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	210671/36 hrsz. Beépítetlen terület
Ingatlan mérete:	4 993,00 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányad
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	57932/1/2011/10.10.06 bh. alapján VezetékJog 124 m ² -re. Jogosult a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. 76937/1/2011/11.04.07 bh. alapján VezetékJog 132 m ² -re, VMB-158/2010 1. Jogosult az ELMŰ Hálózati Kft.
Tulajdoni lap dátuma:	2012.05.10.
Térképkivonat dátuma:	2012.05.10.
Helyszíni szemle dátuma:	2011.05.09.
Település közigazgatási rangja	Főváros
Település lakosainak száma:	1.721.210 fő
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részének középső részén, a Duna

	mentén fekszik.
Ingtatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, Csepel szigeten, a Csillagtelep városrészben, a Tejút utca, Rakéta utca sarkán helyezkedik el.
Közlekedési eszközök:	Autó, busz
Hasznosítás jelenlegi formája	Beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Fejlesztési terület, közpark
Környezetszennyezés:	Környezetszennyezésre a szakértő nem tud nyilatkozni.
Közművek:	Víz : nincs információ Áram: nincs információ Gáz: nincs információ Csatorna: nincs információ

Rövid szöveges leírás:

Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a II. Rákóczi F. út közelében, Tejút utca, Rakéta utca által tömbben, a Rakéta utca és a Tejút utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlan környezetében lakóházak, általános iskola, nyugdíjas otthon található.

A telek bekerítetlen szabálytalan ötszög, alakja a trapézhoz közelít. Szakértő helyszíni mérése alapján mindkét utcán az úttest széle képezi a telek határát, de a pontos telekhatárok meghatározása geodéziai felmérést igényel, amelyre a szakértőnk nincs jogosultsága. Amennyiben a szakértő feltételezése helytálló, abban az esetben a Tejút utcai és a Rakéta utcai telekhatáron kialakított parkolóhelyek vannak, amely mögött aszfaltozott járda van. A Rakéta utcai parkoló sávban van egy tűzcsap.

A telek nincs kerítéssel elhatárolva a 210671/35 hrsz.-ú ingatlantól, amely szintén közparkként funkcionált a szemle időpontjában.

A telken négy darab csatorna akna van kiemelt beton kerettel. A Rakéta utcában, a parkoló sávban tűzcsap található. A telken van egy részben beton lapokból álló, részben földes gyalogút, amely átlós irányban szeli keresztül az ingatlant. A telken néhány fa és bokor található. Az Önkormányzattól kapott tájékoztatás szerint az ingatlan területén lévő növényzet nem tartozik a védett növények közé. A területen lévő fák, bokrok engedéllyel kivághatók.

A szemle időpontjában A területen földbe süllyesztve betontömbök illetve az egyik bokorcsoport tövében beton, aszfalt, cserép törmelék volt. A területen lévő nem jelentős mennyiségű hulladék, építési törmelék egy része (aszfalt) veszélyes anyag kategóriába tartozik.

Közművek

A helyszíni szemle során a szakértő tűzcsapot illetve négy aknát tudott beazonosítani. A közművekkel kapcsolatban semmilyen információt nem kapott a megbízótól. A tulajdoni lapon teherként a távhő szolgáltatónak és az elektromos műveknek van vezetékjoga bejegyezve. A terület megfelelő fejlesztések esetén közművesíthető.

Szabályzási terv előírása

Szakértő felkereste az illetékes Polgármesteri Hivatal Építéshatóságát, ahol a következő tájékoztatást adták az ingatlanról: Szabályzási tervet tartalmazó térképrészletet nem adhatnak ki. Az építési előadó a monitoron megmutatta a szakértőnek az adott ingatlan szabályzási tömb határokat tartalmazó térképnézetét. Ez alapján a vizsgált ingatlan a Szabályzási terv szerint két övezetbe tartozik. A telek 210671/35 hrsz.-ú ingatlan felé eső kb. 10-12 m-es sávja, pontos méretet nem adott az Építésügyi előadó, Z-KK-1 övezetbe tartozik, amely általános közkert övezet. A Rakéta utca felé eső rész azonban I-V, azaz városias intézményi terület. Az övezetbe tartozó előírásokról fénymásolatot kapott a szakértő.

Z-KK-1 övezetbe tartozó előírások:

Legkisebb területe: 500 m²

Legkisebb telek szélesség: 20 m

Szakértői megjegyzés: Az építésügyi előadónál látott két övezet határát jelző vonal és a telekhatár közti rész szélessége kb. 10 m, ami kevesebb az övezetbe előírt 20 m-es minimális szélességnél.

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség: 2 %

Legnagyobb szintalatti beépíthetőség: 50 %

Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %

Szintterületi mutató: 0,02

Építménymagasság: legfeljebb 4,50 m

I-V övezetbe tartozó szabályzási terv előírások:

Legnagyobb szint feletti beépíthetőség: 45 %

Legnagyobb szintalatti beépíthetőség: 65 %

Legkisebb zöldfelületi arány: 35 %

Szintterületi mutató: 1,50

Építménymagasság: 4,0-14,0

A terület közpark része, mint Önkormányzati törzsvagyont nem értékesíthető. A terület Intézményi telekrésze értékesíthető, ezen az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztés létesíthető. Az építési előadó sem tudott szóbeli tájékoztatást adni arra vonatkozóan, hogyan kell értelmezni az adott ingatlan esetén a szabályzási vonal és a Z-KK-1 övezet szöveges részéhez tartozó ellentmondást. A vizsgált területből pontosan mekkora terület tartozik a közpark övezetbe jelentősen befolyásolja az ingatlan hasznosíthatóságát és értékesíthetőségét.

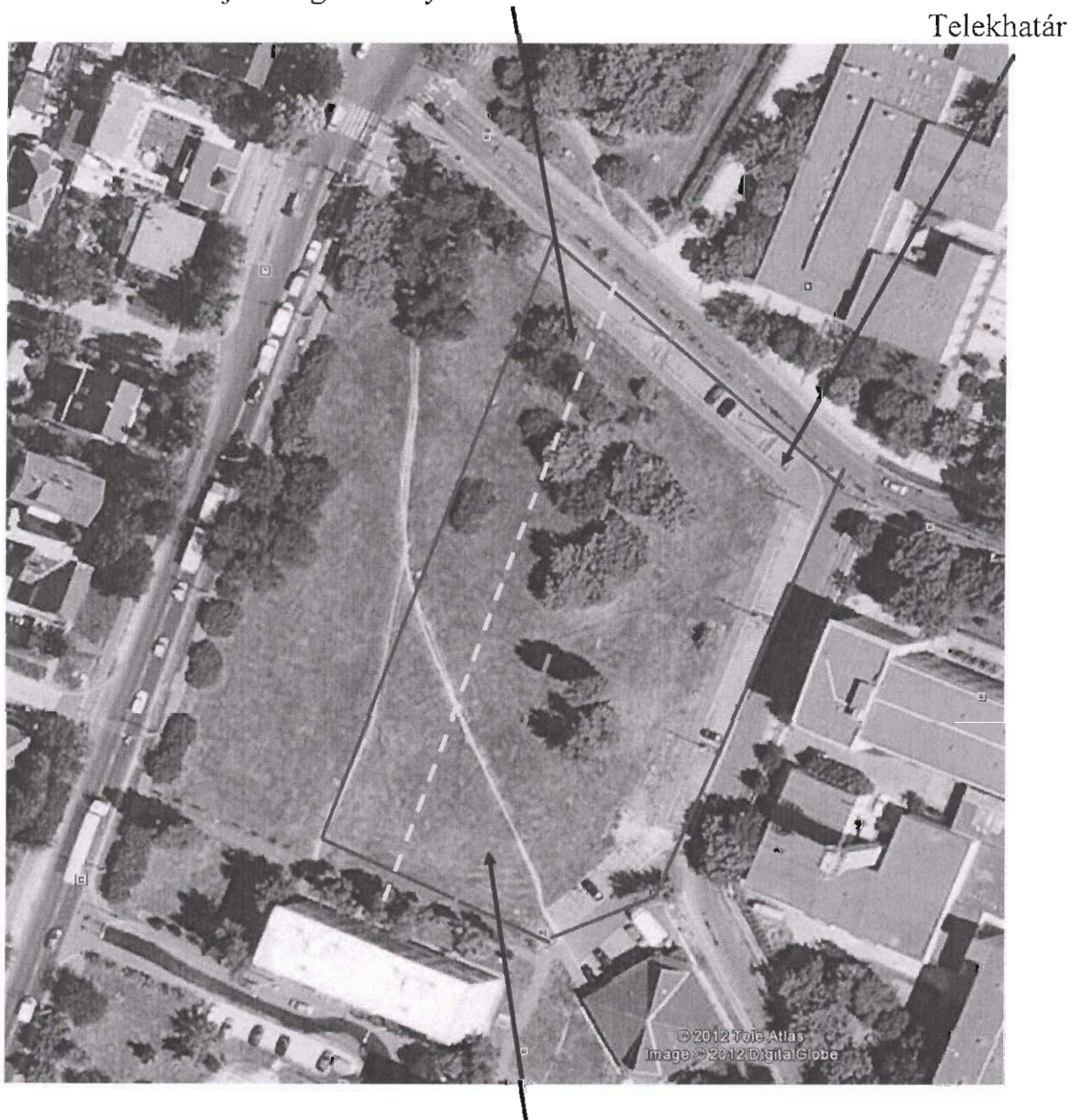
Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kényszerszertől mentesen. Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára való tekintettel a lehetséges módszerek közül az összehasonlító adatok módszerével határozta meg a szakértő.

Légi felvételen bejelöltük az általunk feltételezett telekhatárokat, a szabályzási terv határait. A bejelölt méretek csak tájékoztató jellegűek, a Z-KK-1 övezet és az I-V övezet határvonata a jelenlegi szabályzási terven.



A Z-KK-1 övezet szöveges leírása szerint az övezet legkisebb szélessége 20,0 m. Ezt jelzi a szaggatott vonal.

Az ábrából jól látható, hogy a jobb oldali (Rakéta utcai) I-V övezeti terület nagysága és ezzel a hasznosíthatósága is jelentősen függ a Szabályzási terv előírásától.

Értékelésnél azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ábrán sárgával jelzett és az Építés Hatóságnál monitoron látott szabályzási vonal képezi a két övezett közötti határvonalat. Térképkivonaton történt mérés alapján az ingatlanból kb.: 1 100 m² nagyságú területrészt tartozik ebben az esetben Z-KK-1 övezetbe és 3.893 m²-es rész pedig I-V övezetbe. Értékelésnél ehhez a feltételezett állapothoz határoztuk meg az értéket.

Piaci összehasonlító adatok

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. A módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Értékelésnél a ténybeli összehasonlító adatokat a NAV Dél-alföldi Regionális Igazgatóság Illeték Főosztályától kaptam. A rendelkezésre bocsátott adásvételi szerződésekből kigyűjtött adatok időpontja 2011. adatok.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
 - Telek adottságai /*telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb.*/
 - Infrastruktúra /*közmű ellátottság, fűtő kút egyéb közmű /*
 - Környezeti szempontok /*útburkolat, iskola, óvoda távolsága, tömegközlekedési megálló távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb.*/
 - Alternatív hasznosítás szempontjai /*funkcióváltásra való alkalmasság, stb.*/
 - Jogi szempontok /*tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb.*/
 - Hatósági előírások /*OÉSZ és a helyi építési szabályzás*/
 - Egyéb szempontok

4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és a telek alapterületének szorzataként jött létre.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

- Ingatlan elhelyezkedése, megközelítése
- Szomszédos ingatlanok állapota, környezet állapota
- Szabályzási terv előírásai
- Ingatlan piac helyzete

Ingatlan érték meghatározása

	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Elhelyezkedés	1214 Budapest, II. Rákóczi F. út	1214 Budapest, Akácfa u.	1213 Budapest, Martinász u.
Művelési ág / övezeti bes.	Telek	Telek	Telek
Terület m ²	690	589	537
Ár /Ft	1	1	23/100
Időpont	62 500 000	62 500 000	4 500 000
Forrás	2011	2011	2011
Fajlagos piaci ár (Ft/m2)	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal
megközelítés, elhelyezkedés	0%	0%	5%
méret	-40%	-40%	-40%
telken lévő növényzet és parkoló terület	5%	5%	5%
környezet megítélése:	0%	0%	0%
kerítettség	0%	0%	0%
tulajdoni hányad	0%	0%	5%
meglévő közművek	-20%	-20%	-20%
telken lévő anyagok, egyéb törmelékek	-5%	-5%	-5%
hatósági előírások	-20%	-20%	-20%
forgalomképesség	0%	0%	0%
Összes módosítás	-80%	-80%	-70%
Módosított alapár	18 116	21 222	10 930
Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m2)	16 756		
Fejleszthető terület (m2)	3 893		
Forgalmi érték (Ft)	65 231 941		
Nettó forgalmi érték kerekítve (Ft)	65 000 000		

A megállapított érték nem tartalmazza az ingatlan kb.: 1 100 m2 nagyságú részét, amely a szabályzási terv szerint közkert funkciójú. Ez az ingatlanrész, mint Önkormányzati törzsvagyron nem értékesíthető rész.

A kb.: 1100 m-es ingatlanrész földterület egységárát a korlátozott hasznosíthatóság miatt az összehasonlító adatokkal megállapított fajlagos érték 50 %-ra becsüljük.

Szakértői becslésünk alapján nem értékesíthető kb.: 1.100 m²-es terület értéke:
 $16\,756 \text{ Ft/m}^2 \times 50 \% \times 1.100 \text{ m}^2 = 9\,215\,918 \text{ Ft}$ kerekítve kb.: 9 000 000 Ft

Ingatlan teljes forgalmi értéke:

74 000 000 Ft +ÁFA

Az értékelés korlátozott információk alapján készült. Amennyiben az értékelésnél feltételezett állapotok, méretek eltérnek a feltételezett állapottól, abban az esetben az érték felülvizsgálata szükséges!

Amennyiben az ingatlanon belüli övezeti határ a Z-KK-1 övezetre előírt minimum 20,0 m –es szélesség, abban az esetben a megállapított érték felülvizsgálata szükséges!

A megállapított forgalmi érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum 90 napig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Térképkivonat

Szabályzási terv előírása

Fotók

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 8000004/232401/2012
2012.05.10

BUDAPEST XXI.KER.
Belterület 210671/36 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett beépítetlen terület		0	4993	0.00	
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 180964/2/2010/10.09.24					
jogcím: vétel					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52713/1/2010/09.12.17					
- a T-80904 számú változási vázrajz alapján a 210671/5 helyrajzi számú földrészlet megosztva 210671/35-38 helyrajzi számú ingatlanokra.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57932/1/2011/10.10.06					
Vezetékjog					
az ingatlan 124 m2 nagyságú területére.					
jogosult:					
név: BUDAPESTI TÁVHŐSZOLGÁLTATÓ ZRT.					
cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 76987/3/2011/11.04.07					
Vezetékjog					
az ingatlan 132 m2 nagyságú területére, (VMB-158/2010).					
jogosult:					
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT					
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74					
TULAJDONI LAP VÉGE					

Google

Cím Tejút utca
1214 Budapest, Magyarország



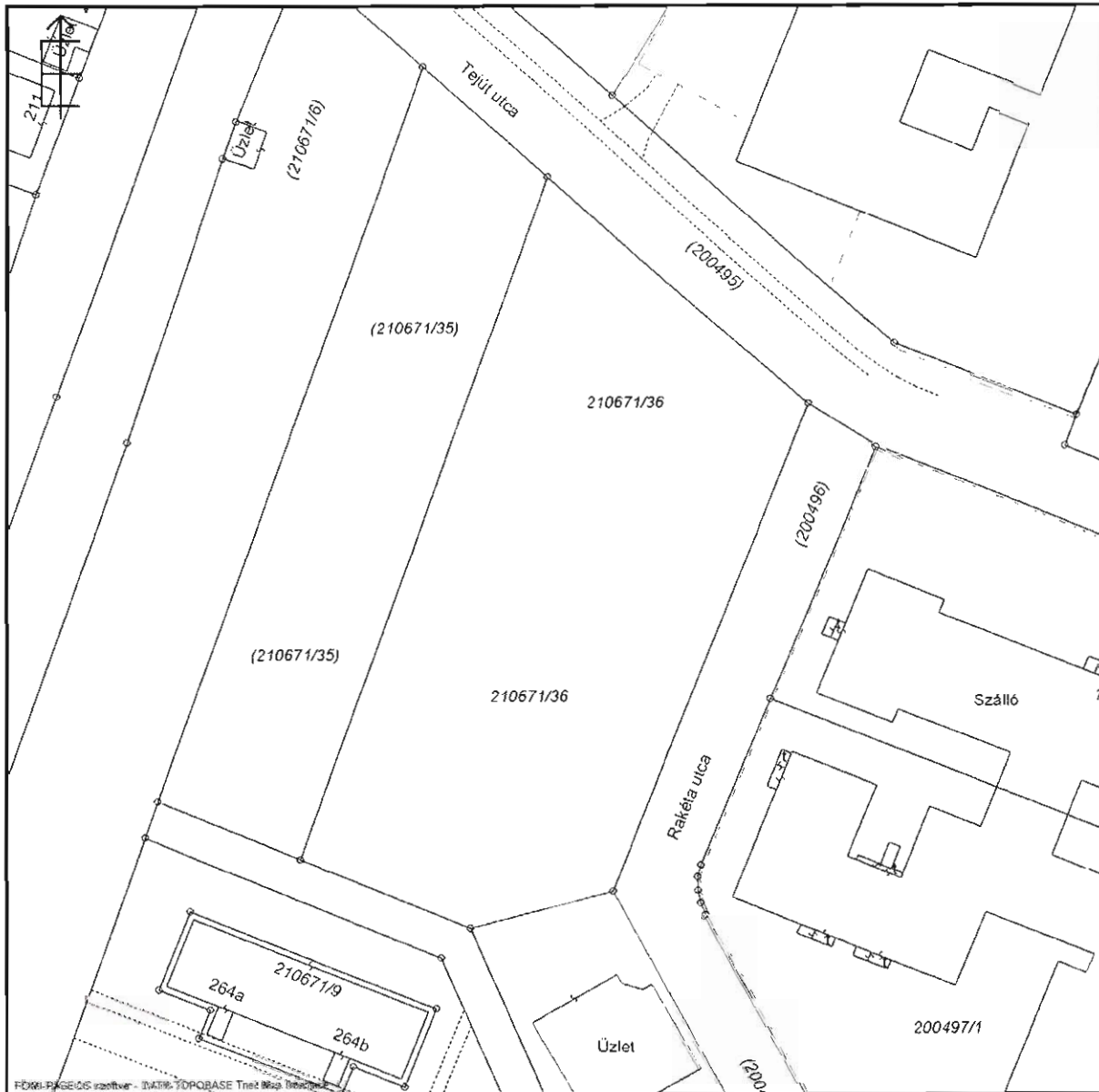
Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210671/36

Megrendelés szám: 9000/4577/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.10 08:44:58

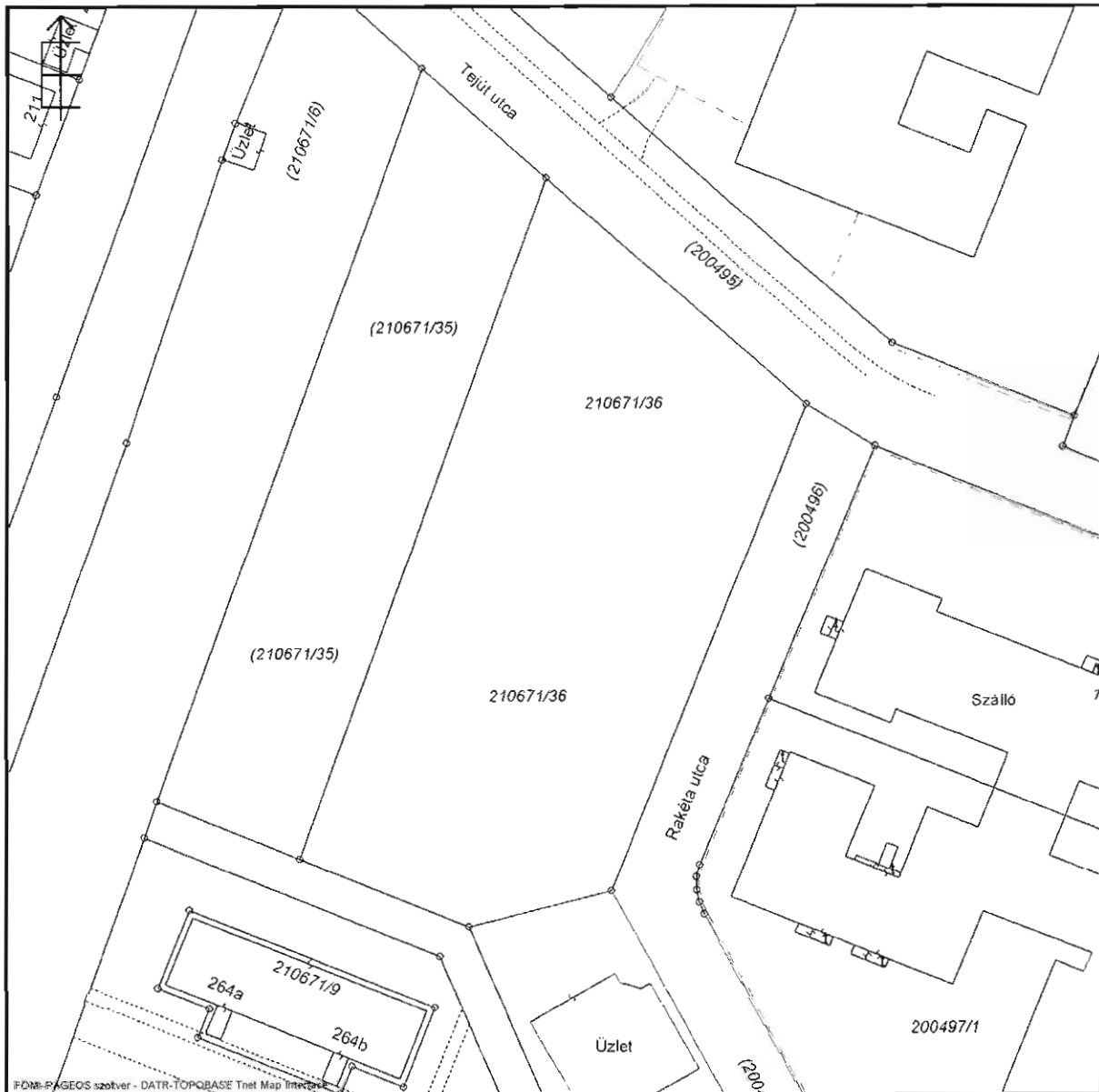
Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. belterület 210671/36

Megrendelés szám: 9000/4577/2012

Méretarány: 1 : 1000



2012.05.10 08:44:58

- (a) I-NV-SZ = Nagyvárosias intézményterület építési övezete, a korábbi I-NV/T-SZ és I-NV övezetek helyett
 - (b) I-KV-Z = Kialakult városias, zárt sorú vagy vegyes beépítésű telkes intézményterület építési övezete
 - (c) I-V-.... = Városias intézményterület építési övezete, a korábbi I-V1-...; I-V2-...; és I-V3-... övezetek összevonásával.
 - (d) I-KE-SZ = Kertvárosias intézményterület, a korábbi I-KE és I-KV övezetek összevonásával
 - (e) I-A-.... = Alapintézmény-terület építési övezete, a korábbi I-A1-SZ, I-A2-K, és az I-K-SZ övezetek összevonásával.
 - (f) I-PV-SZ = Piacok, vásárocsarnokok építési övezete
 - (g) I-KK-SZ = Intézményterületen belüli közpark építési övezete
 - (h) I-P-SZ = Köz- és közhasználatú parkoló, vagy parkolóház és üzemanyagtöltő állomás építési övezete, a korábbi I-OP-SZ és I-T-SZ övezetek összevonásával.
- (2) ¹⁸² A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
7. sz. táblázat¹⁸³
- (3) A célzott területfelhasználású építési övezetekben önálló lakóépület nem létesíthető, kivéve a szociálai lakás célú épületet.
- (4) A zárt sorú beépítési módú övezetekben az egyes telkek beépítése házagosan zárt sorú is lehet.
- (5) A városias és a kertvárosias intézményterületek építési övezeteiben – kialakult beépítés esetén – az utcavonalon álló vagy 5 m-nél kisebb előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek földszinti padlóvonalának magassága az általános előírástól eltérően min. 1,50 m lehet.
- (6) Az övezetben bruttó 5000 m² alapterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a célzott terület-felhasználású építési övezetekben helyezhető el.
- (7) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

A jelentős zöldfelületű intézményi területek (IZ-)

39. §

- (1) ¹⁸⁴ A jelentős zöldfelületű intézményterület az alábbi övezetekre tagozódik:
- (a) IZ-D-SZ = A Duna menti jelentős zöldfelületű intézményterületek építési övezete, a korábbi IZ-D1-SZ, IZ-D2-SZ, IZ-D3-SZ, és IZ-D3*-SZ övezetekből kialakítva.
 - (b) IZ-A-SZ = Jelentős zöldfelületű intézményterület alap építési övezete, a korábbi IZ-1-SZ és az IZ-2-SZ övezetekből kialakítva.
 - (c) IZ-SP-SZ = Sportolási célú területek építési övezete.
 - (d) IZ-ST-SZ = Strandfürdők építési övezete.
 - (e) IZ-KP-1,2-SZ = Intézményterületen belüli közpark építési övezete
 - (f) IZ-VE-SZ = Intézményterületen belüli védőerdő építési övezete
- (2) ¹⁸⁵ A keretövezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet.
8. sz. táblázat¹⁸⁶
- (3) ¹⁸⁷
- (4) Szabályozási terv a jelen rendeletben meghatározott építési övezetek határértékeit a környezet és az adottságok alapján szigoríthatja, valamint korlátozhatja az egyes területeken, ill. létesítményekben elhelyezhető lakások és szállásférőhelyek, valamint az egyes ingatlanokon elhelyezhető épületek számát.

¹⁸² módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸³ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁴ módosította a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2009. november 1-től

¹⁸⁵ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

¹⁸⁷ hatályon kívül helyezte a 19/2004. (IV. 20.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. május 17.

ZÖLDTERÜLETEK (Z-)

59. §

(1) ²³³

(2) Terepszinten fásított parkoló esetén legalább 4 parkolóhelyenként 1 szétterülő lombkoronájú fa biztosítása, fenntartása kötelező, amelyet a parkoló területén egyenletesen elosztva - a lehető legnagyobb lombkorona borítottság biztosítása érdekében - kell elhelyezni.

(3) Az ültetett fák részére legalább 1 m³ termőtalajt tartalmazó ültető-gödör, és legalább 1 m² szilárd burkolat nélküli talajfelszín biztosítása szükséges.

(4) ²³⁴

(5) Terepszint alatti mélygarázs kialakítása esetén, amennyiben az építéssel érintett terület felszínén legalább 10% borítottsági arányt meghaladó mértékű fás növényállomány (cserje, fa) jelenléte tapasztalható, a létesítés előtt a kertészeti szakfeladattal megbízott köztisztviselő véleményét kell beszerezni. A szakvélemény a meglévő értékes állomány védelme érdekében előírhatja bányászati módszer alkalmazását és annak részletes szabályait, kevésbé értékes állomány esetén a megfelelő pótlási kötelezettséget és annak részletes szabályait.

(6) A keretővezetben az övezet telekhatárán kerítés abban az esetben létesíthető, ha:

- a) a telekhatár egyben építési telek határa,
- b) funkcionális vagy balesetvédelmi okokból szükséges (pl.: sportkert, kutyafuttató),
- c) az értékvédelem megkívánja (pl.: játszószerek vandalizmus elleni éjszakai védelme).

(7) Közhasználatú területen, a keretővezet területén belüli létesített kerítés a (6) bek. b) és c) pontja alapján engedélyezhető.

(8) Kerítés engedélyezése esetén a (6) bek. b) és c) pontjában leírt esetekben egyidejűleg gondoskodni kell a terület rendeltetésszerű használatának biztosításáról, a látogathatóság megszervezéséről.

(9) ²³⁵(10) ²³⁶

Fásított közterek (Z-FK)

60. §

(1) A keretővezet az alábbi helyi övezetekre tagolódik:

Z-FK-1	Általános fásított közkeri övezet
--------	-----------------------------------

(2) ²³⁷ A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. 18. táblázat ²³⁸

(3) ²³⁹ Az övezeten belül a burkolt felületet sétányként kell kialakítani legalább egy sor fa telepítésével

Közkertek (Z-KK)

61. §

(1) A keretővezet az alábbi helyi övezetre tagolódik:

Z-KK-1	Általános közkeri övezet
--------	--------------------------

(2) ²⁴⁰ A keretővezetben meghatározott övezet szabályozási határértékeit lásd MSZ-3 melléklet. 19. táblázat ²⁴¹

²³² hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³³ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³⁴ hatályon kívül helyezte a 40/2009. (X. 20.) Kt. rendelet, mely hatályos: 2009. november 1-től

²³⁵ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁶ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁷ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet

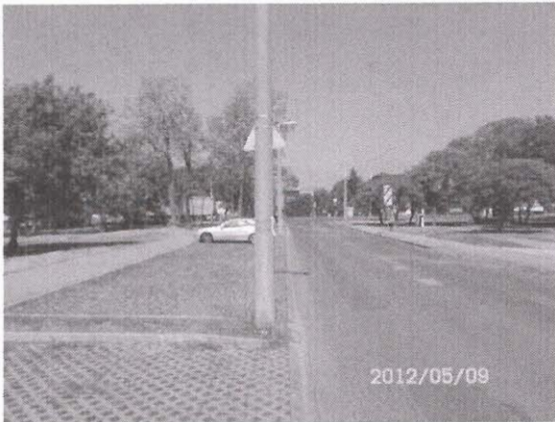
²³⁸ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²³⁹ belktatta a 9/2004. (II. 2.) Kt. rendelet, hatályos: 2004. március 2-től

²⁴⁰ módosította a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

²⁴¹ hatályon kívül helyezte a 17/2003. (VI. 24.) Kt. rendelet, hatályos: 2003. július 1.

Csúcs			ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK						AZ ÉPÜLET				MEGJEGYZÉSEK
						Legkisebb		Legnagyobb beépítettség		Legkisebb zöld- felület arány		szinterületi határhétek [ép. m ² / telek m ²]				
KÉRETÖVEZET	CSÉPELŐ ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	Területe	Szélessége	Szint feletti		Szint alatti		Legfeljebb	Legalább	Legfeljebb	Legalább	m	m	m	
					%	%	%	%								
§	m ²	m	%	%	%	%	%	%	[ép. m ² / telek m ²]	m	m	m	m	m	m	
61.	Z-KK	1	SZ	500	20	2	50	50	0,02	--	--	--	4,5 ²⁸	28.		
62.	Z-KP	1	SZ	10 000	40	2	10	75	0,02	--	--	3,0	4,5 ²⁸	28.		
63.	Z-VP	1	SZ	100 000	200	2	5	75	0,02	--	--	--	7,5 ²⁸	28.		
65.	E	ERDŐTERÜLETEK														
66.	E-TG	1	SZ	3 000	30	3	3	90	0,1	--	7,5	--	7,5			
67.	E-VE	1	SZ	600	12	3	3	90	0,03	--	4,5	--	4,5	29.		
68.	E-TT	1	SZ	600	12	1	0	90	0,01	--	4,5	--	4,5			
69.	MG	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK														
70.	MG-RF	1	SZ	800	16	3	10	80	0,15	--	4,5	--	4,5	30.		
				720 ³⁰												
71.	MG-MF	1	SZ	6 000	50	3	--	50	0,06	--	7,0	--	7,5			
72.	VT	EGYÉB, VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET														
73.	VT-VB	1	SZ	K	K	5	30	70	0,3	--	18,0	--	18,0			
	VT-VB	2	SZ	K	K	75	75	--	3,0	--	--	--	25,0			



Tejút utca



Vizsgált ingatlan



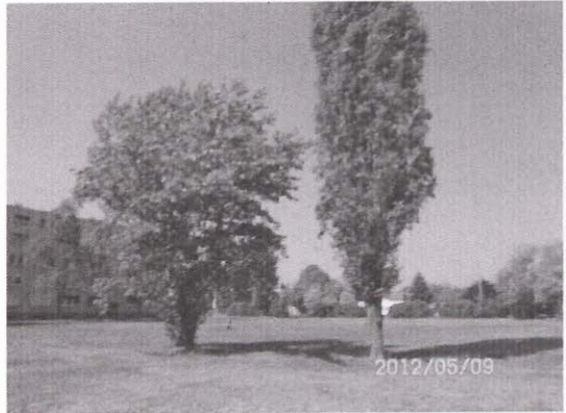
Rakéta utca



Aknák



Rakéta utca



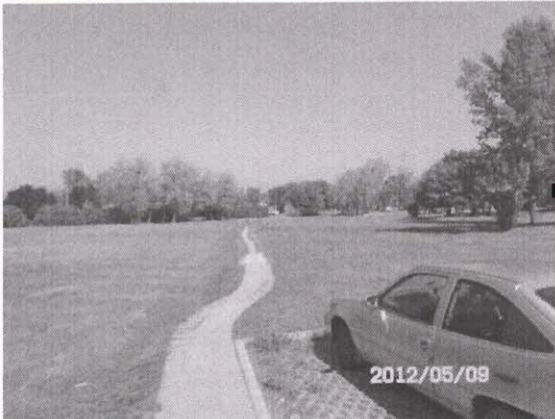
Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan



Vizsgált ingatlan tűzsappal



Telken átvezető gyalogút



Telken lévő betontömbök



Vizsgált ingatlan



Telken lévő törmelék (beton, aszfalt, cserép)



Telken lévő betontömbök



Telken lévő betontömbök