



Tárgy: ÉRTÉKBECSLÉS
Iktatószám: E – B – 6 / 2022

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



**a 9700 Szombathely, 02089/3 hrsz-ú ingatlan meghatá-
rozott (2, 4, 5, 6) részeiről**

Szombathely, 2022. június 24.



Tartalomjegyzék

Értékelési Bizonyítvány	3
1 Előzmények	4
1.1 Megbízás.....	4
1.2 A szakvélemény tartalma.....	4
1.3 Helyszíni szemle.....	5
1.4 Az értékelés fordulónapja:.....	5
2 Értékaktualizálás módszere	5
2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.....	6
2.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer.....	7
2.3 Költségalapú értékelési módszer.....	7
3 Ingatlan értékbecslése	8
4 Összefoglaló adatok	15
5 Megjegyzés	16

Mellékletek:

- Helyszínrajz
- HÉSZ részlet
- Szabályozási terv részlet
- Fotómelléklet

Készült: 3 példányban (16 oldal + mellékletek)

Kapják: 1-2. sz. példány: Megbízó
3. sz. példány: Készítő irattára



Értékelési Bizonyítvány

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGoVA ajánlásai alapján elvégeztük a **9700 Szombathely, 02089/3 hrsz-ú ingatlan meghatározott (2, 4, 5, 6) részeinek** forgalmi értékmeghatározását. A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlanrészek együttes tehermentes forgalmi értéke a 2022. június 13-i határnapon

1 717 579 971,- Ft

**azaz Egymilliárd-hétszázötvenhétmillió-
ötszázhetvenkilencezerkilencszázhetvenegy forint**


amely értékek a határnaptól számított 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlanrészek gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik.

A megbízás értelmében a forgalmi értéket a megállapított telek fajlagos érték és a megadott (1481,- Ft/m²) közművesítés fajlagos értékének összegében határozzuk meg.

Alulírottak kijelentjük, hogy a vizsgált ingatlanban a Viner Invest Kft-nek tulajdonosi jogviszonya soha nem állt fenn.

A szakvélemény elkészítésében az aláírókon kívül más nem vett részt.

Szombathely, 2022. június 24.



(: Marton András :)

ingatlanvagyon-értékelő

OKJ 52 341 03 0001 54 01

E-VK/17

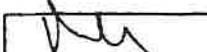
Viner Invest KFT
9700 Szombathely, Semmelweis I. u. 2.
Cg.sz.: 18-09-106246
Adószám: 1P4FE975-2-18
Bsz.: 10404742-50526956-78531004


(: Marton Vince :)

vezető szakértő

E-VK/23

EUFIM 2003/36



1 Előzmények

1.1 Megbízás

Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 1-3.) megbízta a **Viner Invest Kft-t** (9700 Szombathely, Semmelweis I. u. 2.) hogy a

9700 Szombathely, 02089/3 hrsz-ú ingatlan meghatározott (2, 4, 5, 6) részeinek

forgalmi érték meghatározását végezze el.

A megbízás értelmében a forgalmi értéket a megállapított telek fajlagos érték és a megadott (1481,- Ft/m²) közművesítés fajlagos értékének összegében határozzuk meg.

1.2 A szakvélemény tartalma

A szakvéleményt helyszíni szemle és adatfelvétel alapján az alábbi tartalommal készítettük el:

- Az ingatlanrészek azonosító adatai (cím, helyrajzi szám, stb.).
- Településtérképek, helyszínrajz.
- Az ingatlanrészek méreteire vonatkozó adatok (telkek kiterjedése).
- Közműellátottság helyzete.
- Értékmeghatározás.
- Fotó felvételek.
- A szemrevételezéssel felismerhető hibák rövid ismertetése.



1.3 *Helyszíni szemle*

Az aktuális érték megállapításához **2022. június 13-án** helyszíni szemlét tartottunk. A szemle módja műszaki szemrevételezés, a szükséges adatok, információk beszerzésével, fotófelvételek készítésével.

A helyszíni szemle során feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

1.4 *Az értékelés fordulónapja:*

2022. június 13.

2 **Értékbecslés módszere**

Jelen értékbecslés a 26/2005 (VIII.11.) PM. rendelet (A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről) előírásainak megfelelően készült.

Jelen értékbecslés célja a piaci forgalmi érték meghatározása.

A piaci érték a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) azaz az európai értékelői egyesülés szerint: a piaci ár azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Ezek a feltételek:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,

- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő speciális ajánlatot nem veszünk figyelembe.

A piaci érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlanak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására háromféle módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés;
- c) a költségalapú értékelés.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani:

- a) az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára;
- b) a piaci adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- c) az egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatra;
- d) a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó hatásokra (védelem, állagmegőrzés, értékesítési költségek).

2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.



A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. Fajlagos alapérték meghatározása
4. Értékmódosító tényezők elemzése
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

2.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni haszna-inak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke anynyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

2.3 Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az avulást (fizikai, funkcionális, piaci), majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci

viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

3 Ingatlanrészek értékbecslése

2-es ingatlanrész

<i>Az ingatlanrész helye, címe:</i>	9700 Szombathely, külterület 02089/3 hrsz
<i>Besorolás:</i>	külterület
<i>Helyrajzi szám:</i>	02089/3
<i>Megnevezés:</i>	kivett telephely
<i>Kiterjedés:</i>	171895 m ²

4-es ingatlanrész

<i>Az ingatlanrész helye, címe:</i>	9700 Szombathely, külterület 02089/3 hrsz
<i>Besorolás:</i>	külterület
<i>Helyrajzi szám:</i>	02089/3
<i>Megnevezés:</i>	kivett telephely
<i>Kiterjedés:</i>	80691 m ²

5-ös ingatlanrész

<i>Az ingatlanrész helye, címe:</i>	9700 Szombathely, külterület 02089/3 hrsz
<i>Besorolás:</i>	külterület
<i>Helyrajzi szám:</i>	02089/3
<i>Megnevezés:</i>	kivett telephely
<i>Kiterjedés:</i>	27591 m ²

6-os ingatlanrész

<i>Az ingatlanrész helye, címe:</i>	9700 Szombathely, külterület 02089/3 hrsz
<i>Besorolás:</i>	külterület
<i>Helyrajzi szám:</i>	02089/3
<i>Megnevezés:</i>	kivett telephely
<i>Kiterjedés:</i>	71714 m ²

A település bemutatása

Szombathely római elődjét Claudius császár alapította Kr. u. 43 körül Colonia Claudia Savariensium (Savariaiak claudiusi kolóniája) néven. Nyugat-Pannónia 900-ban került a honfoglaló magyarság birtokába, ez azonban nem jelentette a terület azonnali benépesítését. Az ókori Savaria környéke fél évszázadig még lakatlan gyepűzónaként védte a fiatal magyar fejedelemség nyugati határait. Sabaria ne-vét már csak Gizella hozományaként tüntetik fel a források. A több ezer éves Borostyánkő úton egy időre elcsitult a forgalom. Szombathely azok közé a települések közé tartozik, amelyeknek több nevük is volt a középkorban. Az ókortól a Karoling-koron keresztül a Sabaria név folyamatosan fennmaradt, az egyházi latinságban mind a mai napig ez az alak van használatban. A Szombathely elnevezés és a Steinamanger név a középkor óta ismeretes. Így ez az egyetlen olyan város az országban, amelynek három egymástól teljesen független névváltozata van tulajdonképpen ma is használatban. A modern város fejlődésének első zászlóvivője a vasút

volt. 1865-ben kiépült a Sopron - Szombathely - Nagykanizsa vonal, és a szombathelyi állomásra hamarosan befutott az első fellobogózott szerelvény. Ettől kezdve a város amerikai gyorsasággal kezdett fejlődni - írják a régi krónikák. 1872-ben átadták a Szombathely - Szentgotthárd - Gyánafalva vonalat is, és Szombathely alig egy évtized alatt vasúti csomópont lett. A 20. század elején már 9 irányba futnak innen a vonatok, naponta 84 szerelvény érkezik és indul tovább a szombathelyi állomásról. 1945. március 4. vasárnap. A város krónikájának talán legszomorúbb napja. Az angol bombázók négy hullámban támadták a vasútállomást, a repülőteret, de végigbombázták az egész várost. Körülbelül 300 ember vesztette aznap életét, a város épületeinek 70%-a szenvedett károkat, 312 ház megsemmisült, 1200 lakhatatlanná vált. A háború végére már csak minden ötödik szombathelyi családnak maradt lakása, a légitámadások után megmaradt javakat a szovjet hadsereg vette magához. A '60-as és '70-es években csendes építkezés zajlott Szombathelyen: a várost övező területeken monumentális lakótelepek és nagy közösségi intézmények épültek, a tömegközlekedés korszerűsítésével felszámolták a villamost, a közhangulat javítása érdekében pedig grandiózus fesztiválokat (pl. Savaria Karnevál) és nagyszabású sportrendezvényeket (pl. Savaria táncverseny) szerveztek. A város lakossága a háború utánihoz képest megduplázódott, és Szombathely a 20. század végére újra a térség legnagyobb kereskedelmi és kulturális központja lett. Az élet minősége ma Szombathelyen az országos átlagnál jobbnak mondható. Ez összefügg a város polgári hagyományai-
val, az iskolázottság és a szakképzettség magas fokával, a XX. század utolsó évtizedeiben kialakult gyors iparosodással, a szolgáltatási és idegenforgalmi szféra megélénkülésével. A várost jelenleg 80 ezren lakják. A vasi megyeszékhely Győr mellett a térség egyik gazdasági, kereskedelmi és kulturális centruma. A helyben megtermelt bruttó nemzeti termék alapján a magyarországi városok élmezőnyében van. A város vonzáskörzete kb. 550 km², ami a hazai területek mellett Kelet-Ausztriára és Szlovénia északi részére is kiterjed. A Claudius Ipari és Innovációs Park a város keleti részében, a város és a keleti körgyűrű által határolt 185 hektáros területen helyezkedik el. A parkot észak-dél irányban, öt lépcsőben alakították ki, ami lehetővé tette a modul rendszerű fejlesztést. A város területén 199 km közút van, s gyorsforgalmi út biztosít kapcsolatot a város és a 40 kilométerre lévő ausztriai A2-es autópálya között. Így a helyi befektetők fél óra alatt elérhetik az európai sztrádahálózatot. Szombathelyt ezen kívül érinti a nagy forgalmú M86-os főút, mely

az észak-európai tranzitforgalmat vezeti Pozsonyon keresztül az adriai kikötők felé. Szombathely a Nyugat-Dunántúl legnagyobb vasúti csomópontja. Itt futnak össze a Budapestről, Győrből, Pozsonyból és Sopronból induló szerelvények, és innen indulnak tovább Graz, Nagykanizsa, Zágráb, az őrési vasút megépültével pedig Koper és Trieszt felé. A szombathelyi konténer pályaudvarról hetente többször indítanak szerelvényeket az észak-európai kikötőkbe. Szombathelyen 22 óvoda, egy zeneiskola, 13 általános, 15 közép-, két egyetemi kar és több felsőfokú szakképzést nyújtó intézmény található. Német és angol tannyelvű oktatási intézmények is működnek. A Nyugat-Magyarországi egyetem Savaria Képzőközpontjában (korábban Berzsényi Dániel Főiskola) elindult a közgazdász és nemzetközi tanulmányok szak, a műszaki menedzser szak. 1990 óta folyik képzés a Pécsi Tudomány Egyetem Egészségügyi Főiskolai Kar Szombathelyi Képzési Központjában. A város a múltban is, és ma is elsősorban kereskedő város, a régió kereskedelmi központja.

Településhez viszonyított elhelyezkedés, megközelíthetőség, környezet

Az értébecslés tárgyát képező ingatlanrészek Szombathely külterületén, a Söptei út mellett, Söpte határában helyezkednek el. A telekrészek szabálytalan alakú, megközelítőleg síkfekvésű területek. Megközelítésük részben szilárd burkolatú úton, részben földúton lehetséges. Környezetükben beépítetlen területek, ipari ingatlanok, valamint Söpte település ingatlanai találhatóak.



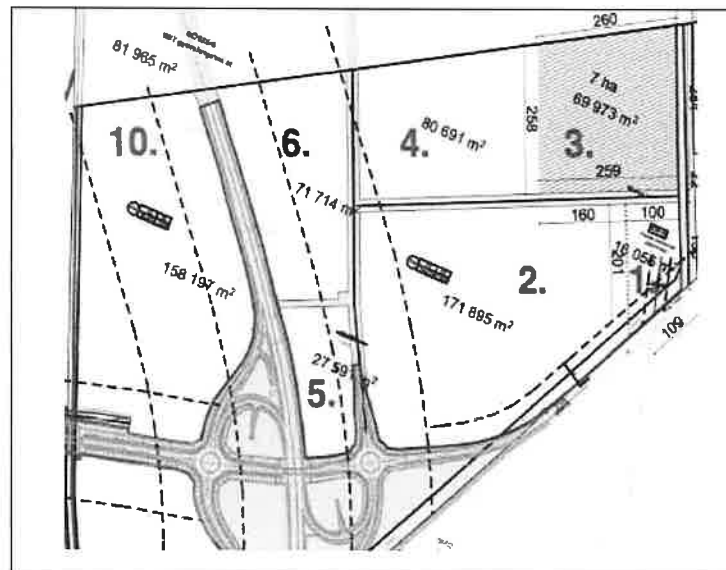
Közműellátottság

Az ingatlanrészek jelenleg közmű nélküliek, közművesítésük megoldható.

Rendezési tervi előírások

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szombathely Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 30/2006. (IX. 7.) önkormányzati rendelete szerint az ingatlan építési övezeti besorolása „Gip”, azaz egyéb ipari terület. A szabályozási terv értelmében az ingatlan beépítési módja szabadonálló, a beépíthetőség mértéke maximum 60%, az építménymagasság 20 (40) m, míg a minimális telekméret 2500 m².

A HÉSZ 4. § (27) bekezdése értelmében, ahol az építési övezeti előírása az építménymagasság mértékét az övezeti jelben „20 (40)” értékben adja meg, ott a legnagyobb építménymagasság 20 m, azonban technológiához kötött speciális építmények – különösen tornyok, szárítók, tárolók, magasraktárak – esetén legfeljebb 40 m.



A mellékelt rendezési terv részlet és helyszínrajz alapján az értékelt ingatlanrészek közelében fog elhaladni a tervezett M87-es út. Az ehhez kapcsolódó védősávra a következő előírások vonatkoznak.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése értelmében a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen a közút tengelyétől számított ötven méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén száz méteren belül építmény elhelyezéséhez.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV. 21.) MT rendelet 31. § (3) bekezdése alapján „A közút lakott területen kívüli szakasza esetében a külterületre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.”

Forgalmi értékek meghatározása

Az ingatlanrészek forgalmi értékét jellegükből fakadóan – kivett beépítetlen területek – a már ismertetett módszerek közül az összehasonlító adatok mérlegelésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

A megbízás értelmében a forgalmi értéket a megállapított telek fajlagos érték és a megadott (1481,- Ft/m²) közművesítés fajlagos értékének összegében határozzuk meg.

Összehasonlító értékek mérlegelésén alapuló forgalmi érték megállapítása

A forgalmi érték megállapításánál az alábbi értékbecsítő tényezőket vettük figyelembe:

- Szombathely földrajzi elhelyezkedése.
- Az ingatlanrészek városon belüli elhelyezkedése.
- Az ingatlanrészek megközelíthetősége, környezete, parkolási lehetőség.
- Az ingatlanrészek közművesítettsége.
- Ingatlanpiaci tendenciák.

Összehasonlító értékek

Adatok	Értékelt ingatlan	Összehasonlító I.	Összehasonlító II.	Összehasonlító III.
Cím	Szombathely	Szombathely	Szombathely	Szombathely
Kiterjedés (m2)	351891	20500	14000	2200
Rendeltetés	telek	telek	telek	telek
Értékesítési / kínálati ár (Ft)		150 000 000	95 000 000	18 000 000
Értékesítés / kínálat éve		2022	2022	2022
K-kínálat; T-tényleges		K	K	K
Fajlagos érték (Ft/m ²)		7 300	6 800	8 200
<i>Korrekció</i>				
Kínálati ár (%)		-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés (%)		0%	0%	0%
Megközelíthetőség, útviszonyok (%)		-5%	-5%	-5%
Övezeti besorolás (%)		-5%	-5%	0%
Közművesítettség (%)		0%	0%	0%
Telekméret (%)		-20%	-20%	-30%
Alak, domborzati viszonyok, kerítettség (%)		0%	0%	0%
Településhez viszonyított elhelyezkedés (%)		-10%	-10%	-5%
Út védősáv miatt (%)		-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség (%)		0%	0%	0%
Összes korrekció (%)		-55%	-55%	-55%
Korrigált fajl. érték (Ft/m²)		3 300	3 100	3 700

Korrigált fajl. alapérték (Ft/m²)**3 400**

A megbízás értelmében a forgalmi értéket a megállapított telek fajlagos érték és a megadott (1481,- Ft/m²) közművesítés fajlagos értékének összegében határozzuk meg.

Így az ingatlanrészek fajlagos forgalmi értéke:

$$3\,400,- \text{ Ft/m}^2 + 1\,481,- \text{ Ft/m}^2 = 4\,881,- \text{ Ft/m}^2.$$

Ennek értelmében az ingatlanrészek együttes forgalmi értéke:

$$4\,881,- \text{ Ft/m}^2 * 351891 \text{ m}^2 = 1\,717\,579\,971,- \text{ Ft}.$$

4 Összefoglaló adatok

Az értékbecslés eredményeként a **9700 Szombathely, 02089/3 hrsz-ú ingatlan meghatározott (2, 4, 5, 6) részeinek** együttes forgalmi értékét az alábbiak szerint határozzuk meg. **A megbízás értelmében a forgalmi értéket a megállapított telek fajlagos érték és a megadott (1481,- Ft/m²) közművesítés fajlagos értékének összegében határozzuk meg.**

1 717 579 971,- Ft

**azaz Egymilliárd-hétszáztizenhétmillió-
ötszázhetvenkilencezerkilencszázhetvenegy forint.**



5 Megjegyzés

A megállapított érték az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazza.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

A szakvélemény csak a meghatározott célra használható fel, más célú felhasználása tilos.

Az értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika elvét alkalmaztuk, feltárásokat, műszeres vizsgálatokat nem végeztünk.

Az ingatlanra vonatkozó adatokat a megbízói adatszolgáltatás alapján vettük figyelembe.

Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező gazdasági, piaci, vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

A megállapított értéket három hónapig tartjuk érvényesnek.

Szombathely, 2022. június 24.



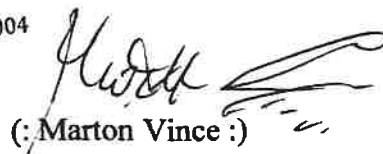
(: Marton András :)

ingatlanvagyon-értékelő

OKJ 52 341 03 0001 54 01

E-VK/17

Viner Invest KFT
9700 Szombathely, Semmelweis I. u. 2.
Cg.sz.: 18-09-106246
Adószám: 3445975-2-18
Bsz.: 10404742-50526956-78531004



(: Marton Vince :)

vezető szakértő

E-VK/23

EUFIM 2003/36

c) Az építési övezet jelét az egyes építmények kizárólagos-használatára vonatkozóan az alábbi betűrövidítéssel kell kiegészíteni:

- ca) lakóépület(**l**),
- cb) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató(**k**), vendéglátó(**v**) épület,
- cc) egyházi(**e**), oktatási, kulturális(**o**), egészségügyi, szociális épület(**eü**),
- cd) sportépítmény(**s**),
- ce) szállás szolgáltató épület(**szá**),
- cf) igazgatási épület(**i**),
- cg) többszintes parkolóház(**ph**), parkolólemez(**pl**), garázs(**g**).

II. RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

I. fejezet Általános előírások

4.§

- (1) Azon áthajtóknál, átjáróknál, ahol az építményben lakástól eltérő funkciók (különösen: iroda, üzlet, vendéglátóhely) kerülnek kialakításra, biztosítani kell a napközbeni szabad bejárési lehetőséget és parkoló használatot.
- (2) Az OTÉK 34-36. §-ban megfogalmazottól eltérő építési helyet a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Hatályon kívül helyezve.
- (4) Állattartási épület(ek) a lakóépület(ek)től (szomszédot is beleértve) legalább 15 méterre-, a közterületi telekhatártól legalább 30 méterre helyezhető(k) el. A szabályozási terv az építési helyen belül az állattartási épület(ek) elhelyezését meghatározhatja.
- (5) Hatályon kívül helyezve.
- (6) Az oktatási-, egészségügyi területfelhasználási kategória egymással felcserélhető.
- (7) Közterületi telekhatáron álló, valamint 5 méter, vagy annál kisebb előkertű beépítésnél az utcai homlokzatra számított építménymagasság mértéke nem haladhatja meg az adott területre előírt építménymagasságot. Az épületek utcai homlokzatának építménymagassága, valamint oldalhatáron álló beépítésnél a beépített oldalhatár felőli homlokzat építménymagassága az övezetre előírt építménymagasságot nem haladhatja meg. Ugyan ez az előírás vonatkozik a zárt sorú beépítési mód telekhatáron épülő udvari szárnyépületére abban az esetben, ha a nevezett épületrész határos szomszédos ingatlan ugyanazon telekhatárán még épület nem áll. Ez az előírás a közös telekhatár egyik oldalán már álló épület mellé épülő új épületre, illetve az azonos oldalhatárra egyidőben épülő két független épületre

nem vonatkozik.

- (8) Az építési telken épülettől függetlenül elhelyezett hirdető berendezés méretét, magasságát úgy kell meghatározni, hogy az a szomszédos épületek utcai homlokzatait láthatóvá tegye, a benapozást ne akadályozza. 6 méter alatti építménymagasságú területen 3,0 m magasság feletti felső-élű tábla nem helyezhető el.
- (9) Lakó-, vegyes- és üdülőterületeken a telek közterülettel határos telekhatárán kerítés a rendezett terepszinttől mért 1,80 m-es legnagyobb magassággal létesíthető. Gazdasági és különleges területen a rendezett terepszinttől mért 2,50 m legnagyobb magassággal létesíthető kerítés.
- (10) Hatályon kívül helyezve.
- (11) Hatályon kívül helyezve.
- (12) A javasolt telekhatárok által jelölt területek esetében a telekmérete legfeljebb 10 %-ban térhet el a szabályozási terven jelölnél. Kivételt képez, ha a telekegyesítés vagy telekhatár rendezés során a kialakuló telek a szabályozási tervben előírt telekméretet jobban megközelíti.
- (13) Szabályozási Tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakulásának eszközei.
- (14) Parabolaantenna helyi védelem alatt lévő területen és egyedi védelem alatt álló épületen az épület közterület felőli homlokzatán nem helyezhető el.”
- (15) Hatályon kívül helyezve.
- (16) Hatályon kívül helyezve.
- (17) Ahol szabályozási terv gépkocsi közlekedést biztosító kapuáthajtót jelöl, ott a tömb megközelítését és feltárását szolgáló gépkocsi áthajtó számára helyet kell biztosítani.
- (18) Az építési övezetek területén a kialakult építészeti hagyományok alapján az övezeti előírásnál magasabb építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén a meglévő épület építménymagassága nem változhat, illetve a toldalék jellegű bővítmény építmény magassága az építési övezeti előírás szerinti értékét nem haladhatja meg.
- (19) Új lakás létrejöttét eredményező bővítés vagy építés esetén lakásrendeltetési egységenként az építési telken vagy telken belül 2 db gépkocsi elhelyezésének és telken belüli megfordulásának lehetőségét biztosítani kell.
- (20) Hatnál több lakást tartalmazó épület esetében a rendeltetésszerű használathoz szükséges elhelyezendő – vegyes rendeltetés esetén a teljes

épületre meghatározott - személygépkocsik 30 %-át építményben kell elhelyezni. A töredékrész parkoló férőhelyet felfelé kerekítve – egészként – kell figyelembe venni.

- (21) Telekalakítási eljárás során kialakuló új telek közterülettel határos szélessége szabadonálló beépítési mód esetén 18 méternél, oldalhatáron álló beépítési mód esetén 16 méternél kevesebb nem lehet.
- (22) Lakóövezetben új építési telek nyúlványos, nyeles telekről, vagy magánútról akkor alakítható ki, ha azt a szabályozási terv tartalmazza.
- (23) Új beépítésre szánt lakó építési övezetben, amennyiben a terv tartalmazza a tervezett közlekedési területhez tartozó úthálózatot, a szabályozási tervtől eltérő nyomvonalú magánút nem alakítható ki.
- (24) Oldalhatáros beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 4 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság mértékénél.
- (25) Szabadonálló beépítési módnál az oldalkert mérete nem lehet kisebb sem 3 m-nél, sem az építési övezetben, övezetben előírt épületmagasság felénél.
- (26) Lakó építési övezetekben szabadonálló beépítési mód esetén a 10 m-nél keskenyebb kialakult telek nem építhető be.
- (27) Ahol az építési övezeti előírás az építménymagasság mértékét az övezeti jelben „20(40)” értékben adja meg, ott a legnagyobb építménymagasság 20 m, azonban technológiához kötött speciális építmények - különösen tornyok, szárítók, tárolók, magasraktárak - esetén legfeljebb 40 m.

Hirdető és reklámberendezések építésjogi követelménye

4/A. §

Hatályon kívül helyezve.

II. fejezet

Lakóterületek

Nagyvárosias lakóterület.(Ln)

5. §

- (1) Hatályon kívül helyezve.
- (2) Telkes beépítés esetén elhelyezhető melléképítmények:
 - a) a közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) hulladéktartály tároló
 - c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
 - d) kerti építmény
 - e) zászlótartó oszlop.

magassága - kiszolgáló út mentén fekvő ingatlan kivételével - legalább 3 m legyen.

- (6a) Vt1-Z-80-13(9)-3500 jelű területen az építménymagasságot új beépítés esetén legfeljebb 13 méterben kell meghatározni. Meglévő, megmaradó beépítések esetén az illeszkedést 9 m építménymagassághoz kell biztosítani.
- (7) A területen önálló, gépkocsi tárolásra alkalmas épület csak a szabályozási terv építési helyén az OTÉK beépítésre vonatkozó előírásainak megtartása mellett a telken, parkolólemez, parkolóház céljára kijelölt területen engedélyezhető.

IV. fejezet

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

12. §

- (1) Hatályon kívül helyezve.
- (2) Elhelyezhető melléképítmények:
- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy
 - b) hulladéktartály tároló
 - c) önálló – épülettől különálló – kirakatszekrény
 - d) kerti építmény
 - e) zászlótartó oszlop.
- (3) A legnagyobb beépítés 60 %-os, kivéve, ha a szabályozási terv másként rendelkezik.
- (4) A területen a telek területének legalább 20%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani. Amennyiben a terv 60 %-nál kisebb beépítést határoz meg, úgy a zöldfelület százaléka növelendő a beépítés-csökkenés százaléka felével.

Egyéb ipari terület (Gip)

13. §

- (1) Hatályon kívül helyezve.
- (2) Hatályon kívül helyezve.
- (3) Hatályon kívül helyezve.
- (4) Hatályon kívül helyezve.
- (5) Hatályon kívül helyezve.
- (6) Hatályon kívül helyezve.
- (7) Területén megvalósíthatók kereskedelmi és szolgáltató épületek is.

- (8) Hatályon kívül helyezve.
- (9) A Gip1 jelű ipari területen (Gip) a tulajdonos, a használó és a személyzet (munkavállalók) elhelyezésére, lakhatására szolgáló lakások az említett övezetekhez tartozó ingatlanokon elhelyezhetők önállóan is, amennyiben gazdasági célra hasznosított épület is van az ingatlanon.
- (10) A Gip2 jelű építési övezetben legkisebb zöldfelület mértéke 15 %, amelyet három szintes gyep, cserje és faállománnyal kell kialakítani. Az új beépítéseket tetőkerttel kell kialakítani, amelynek mértéke nem lehet kisebb a telek területének 10 %-ánál, vagy ha azt nem éri el az új beépítés mértéke, akkor annak teljes felületénél.

Állattartási-telep terület (Gáz)

14.§

- (1) Az állattartási telep területén jellemzően a mezőgazdaság, állattartás, és ehhez kapcsolódó tárolás, feldolgozás építményei, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el. Ezen telepek csak külterületen létesíthetők.
- (2) Legnagyobb beépítettség 30 %-os.
- (3) A területen a telek területének legalább 40%-át zöldfelületként kell fenntartani, illetve kialakítani.
- (4) Hatályon kívül helyezve.

V. fejezet

Hétfélig házas terület (Üh)

15. §

- (1) Hatályon kívül helyezve.
- (2) Hatályon kívül helyezve.
- (3) Hatályon kívül helyezve.

VI. fejezet

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Általános szabályok

16.§

- (1) Hatályon kívül helyezve.
- (2) A város területén lévő különleges területek a következők:
 - a) nagy bevásárló központok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területek
 - b) oktatási központok

FOTÓMELLÉKLET



Telek területe



Telek területe



Telek területe



Telek területe



Telek területe



Telek területe

FOTÓMELLÉKLET



Telek területe



Telek területe



Telek területe