

a 402/2018. (XII. 11.) ökt. határozat
mellette

Értékelt ingatlan: 2119 Pécel, belterület

Hrsz.: 4084/1

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

A

2119 PÉCEL, BELTERÜLET SZÁM
ALATTI BEÉPÍTETLEN TERÜLET (208 M² RÉSZ TERÜLET GÁZ VEZETÉSI
SZOLGALOM) INGATLANRÓL

HRSZ: 4084/1



GYÚRÓ, 2018.11.20.

FUGABELLA Bt. 2464 Gyúró Petőfi út 98.

Tel.: 06 70 33 60 255 06 70 381 3714 Fax.: 06 22 467 204 e-mail: kovbar ny@gmail.com

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Pécel**
Utca, házszám: **belterület**
Irányítószám: **2119**
Hrsz.: **4084/1**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Pécel Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekeltiség: szolgalmi jog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 5177 m² gáz szolgálommal érintett 208 m²
Felépítmény (nettó) területe összesen: - m²
Felépítmények hasznos (redukált) területe: - m²
Közmű-ellátottság: Teljes közmű közelben
Komfortfokozat: -
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Gáz vezetési szolgalmi érték megállapításam (208 m²)
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja: 2018.11.20.
Megrendelő megnevezése: Pécel Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Gáz vezetés szolgálatom érték: **2.200.000.- Ft, azaz**
kettőmillió-kettőszázezer forint
Hitelbiztosítéki érték: **0.- Ft, azaz**
nulla forint

Gyúró, 2018.11.20.

A szolgalmi jog Áfa mentes !

Kovács Tamás

FUGABELLA BT.
2464 Gyúró, Pefőút u. 98.
Adószám: 21504310-2-07
K&H Bank:
10403174-30526777-75851001

Kovács Tamás

Készítette

Fugabella Bt.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Pécel Város Önkormányzata megrendelés alapján megbízta a Fugabella Bt-t (2464 Gyúró, Petőfi 98.) 4084/1 helyrajzi számú, 2119 Pécel, belterület alatti, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja a terület egy részének gáz vezetési szolgálommal terhelt értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Készült a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005 (VIII.11) PM, és 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet előírásai alapján.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci összehasonlító módszer.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

2018.11.20.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap, térképmásolat, település rendezési terv és HÉSZ részlet.

2.5. Tanúsítványok

- A szakvélemény személyiségi jogokat érintő adatokat tartalmaz, ezért harmadik személynek csak az érintettek beleegyezésével adható ki adat.
- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- Az értékelés szellemi termék, a munkában más személyek nem vettek részt.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozunk.
- A szemle időpontja után bekövetkező tárgyi ingatlan értékét befolyásoló változásokért felelősséget nem vállalunk.

- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettség vizsgálatokat nem végeztünk. A felépítmények esetében is csak szemrevételezéssel tettünk megállapításokat, eltakart felületek és rétegrendek nem kerültek feltárássra, azok műszaki tartalmáért és minőségéért felelősséggel nem tartozunk. Azzal a feltételezéssel élünk, hogy az ingatlan területén nincsen olyan anyag ami befolyásolná az ingatlan értékét, illetve a felépítmények szakszerű rétegrendekkel és tervező által jóváhagyott csomópontokkal épült.
- Az értékbecslésre, mint szellemi termékre, szerzői jog igényt tartunk fenn, felhasználása csak az értékbecslés ellenértékének kifizetése után lehetséges. A kifizetetlen értékbecslés felhasználását kifejezetten megtiltjuk. Kártérítési igénnyel lépünk fel ezzel ellentétes felhasználás esetén. Továbbá fenntartjuk a jogot arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítsük és a szakvéleményt visszavonjuk abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmarad.
- Az értékbecslés érvényessége fordulónap + 90 naptári nap.

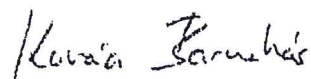
Értékbecslő Jогnyilatkozata

Alulírott Kovács Barnabás az OKJ 52343902 névjegyzékben szerepel, nem áll fenn összeférhetlenség sem a bankkal, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben, ellene, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, nem részesült írásbeli figyelmeztetésben szakszerűtlen munkavégzés miatt a szakigazgatási szerv részéről, szakmailag elismert, jó referenciákkal rendelkezik. (eredeti példány)

Nyilvántartási / azonosító szám 07-0193-05

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU

Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.



.....
Értékbecslő aláírása

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2018.11.19.

Település	: Pécel
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 4084/1
Megnevezése	: Beépítetlen terület
Terület	: 5177 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Pécel Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban
Terhek	
III.rész	: III/3.) Önálló szöveges bejegyzés. III/4. Jelzálogjog 3 500 000 CHF Jogosult: OTP Bank Nyrt.
Széljegy	: -
Szolgálat, egyéb	: -

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Ingatlan címe Hrsz.:	2119 Pécel, belterület 4084/1
Ingatlan általános jellemzői	
Ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés tulajdoni lap szerint	beépítetlen terület
Értékelés jellege	gáz vezetési szolgálat értékelése
Ingatlan típusa	üres telek
Jelenlegi funkció	üres telek
Telek területe (m2)	5177 m2, ebből értékelt szolgálatmal érintett 208 m2
Összes felépítmény nettó terület (m2)	0
Összes felépítmény redukált alapterület (m2)	0
Általános állapot	karbantartott
Komfort fokozat	---
Értékesíthetőség	a szolgálatmal terheltség miatt átlagosnál nehezebben értékesíthető
Forgalomképes	forgalomképes
Terhelt	igen, kifizetett tartozás, nem lett töröltetve
Befogadásra javasolt	igen
Engedély / Helyszínrajz	
Helyszínrajznak megfelel	igen
Építési engedélytől eltér	---
Építési engedély módosítás köteles	---
Vélelmezett építési engedély változás	---
Település jellemzői	
Település típusa	város
Lélekszám	13.500 fő
Településen belüli helye	Termál település rész észak nyugati részénél
Tömegközlekedés távolsága	400 m
Közlekedési módok	busz, vonat, M0
Utca burkolata	aszfaltozott majdnem végig
Megközelíthetőség	jó
Gazdasági, piaci környezet	újabb beépítésű városrész
Telek jellemzői	
Telek területe (m2)	5177, ebből értékelt 208 m2
Övezeti besorolás	Vt SZ/2
Maximális beépíthetőség (%)	30%
Építési tilalom, korlátozás	lásd HÉSZ melléklet
Kerítettség	nem kerített
Kerítés leírása	---
Utcafront tájolása	NY - K
Lejtés	jellemzően sík
Alak	szabálytalan, a szolgálatmal érintett terület téglalap alakú
Beépítési mód	---

Közmű ellátottság	Belső	Külső	Alternatív megoldás
Víz		X	
Villany		X	
Gáz		X	
Csatorna		X	
Kommunikáció		X	
Esővíz csatorna			
Egyéb			
Egyéb jellemzők	Nincsen felépítmény		

4. ÉRTÉKEKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt –

4.2 Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci összehasonlító módszert tartottuk célravezetőnek.

4.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
Ingatlan azonosítója		26599133	26142565	26107886	26823953	27069858	
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel	Pécel
Ulica/út/tér		Rákóczi	n.a	József Attila	József Attila	Csatáridőljő	Kelő lakópark
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m ²)		208	1 016	885	885	851	850
SZT besorolás		Vt SZ/2	Lke Sz/3	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	30	30	30	30	30	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%	0	0	0	0	0	0
Terület mérete	%	208	10	5	5	5	5
Övezeti besorolás - funkció	%	lakóval vegyes	10	10	10	10	10
Beépíthetőségi paraméterek	%	0	0	0	0	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%	családi házak	0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	0	0	0
Megközelíthetőség	%	aszfaltozott utakon	0	0	0	0	0
Közművesítettség	%	nincs	-10	-10	-10	-15	-10
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		11 500 000	10 990 000	9 900 000	10 000 000	10 990 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálási ár korrekció	- %		15	15	15	15	15
Jelen ár	Ft		9 775 000	9 341 500	8 415 000	8 500 000	9 341 500
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m ²	10 133	9 621	10 555	9 508	9 988	10 990
Összehasonlító korrekció			10	5	5	0	5
Korrekció			110	105	105	100	105
Korrigált fajlagos érték	Ft/m ²		10 583	11 083	9 984	9 988	11 540
Korrigált átlagos érték	Ft/m ²	10 636					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		2 212 203					
Becsült fajlagos érték	Ft/m ²	10 636					
Forgalmi érték kerekén		2 200 000 - Ft					

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 4084/1 helyrajzi számú, 2119 Pécel, belterület alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült gáz vezetési szolgálommal érintett 208 m²-es részének forgalmi értéke kerekítve:

2.200.000,- Ft.

Azaz kettőmillió-kettőszázezer forint.

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg, mert ez a módszer tükrözi leginkább a reális forgalmi értéket

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK	
A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk meg. A költségmódszeren belüli telek összehasonlítást alkalmaztuk.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek ÖH.)	2 200 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	2 200 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	2 200 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

A HITELBIZTOSÍTÉKI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**

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

180-360 nap között a likvidációs értéken várhatóan értékesíthető, forgalomképes ingatlan

A környéken a hasonló ingatlanok kínálati piaca jellemző.

Becsült piaci érték:	2 200 000 Ft
Hitelbiztosítéki szorzó	100 %
Hitelbiztosítéki érték	0 Ft
Hitelbiztosítéki érték kerekítve	0 Ft

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A 4084/1 helyrajzi számú, 2119 Pécel, belterület alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelését a 2018.11.20. fordulónapra érvényes tehermentes forgalmi értéket

2.200.000,- Ft.

Azaz *kettőmillió-kettőszázezer* forintban,

az ingatlan tehermentes **hitelbiztosítéki** értékét :

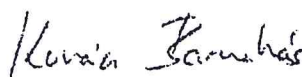
0,- Ft.

Azaz *nulla* forintban határozom

A szolgalmi jog Áfa mentes !

Gyúró, 2018.11.20.

FUGABELLA BT.
2164 Gyúró, Petőfi u. 98.
Adószám: 21504310-3-07
KSH Bank:
10403174-50526777-75851001



Fugabella Bt.

MELLÉKLETEK :

- FORDULÓNAPON KÉSZÜLT FÉNYKÉPFELVÉTELEK
- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT
- TELEPÜLÉS RENDEZÉSI TERV és HÉSZ részlet
- INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE TÉRKÉPEN (Google Maps)

A vizsgált ingatlan tulajdoni lapja

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

https://www3.takarnet.hu/tknet/wml/hiteles_szamolas_p_lk3k_367s1...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ország: Magyarország Földhivatali Osztály
Gödöllő Adm. Községi Hivatal

Ország: 1.1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi iratok
Hitelesítési szám: 30003/109236/2018
2018. 11. 19.Város: Pécel
Belterület: 4084/1 helyrajzi szám

Szektor: 1 52

Nem hiteles tulajdoni lap

L E R S Z		Tulajdoni jog	
1. Az ingatlan adatai.		terület	terület
alajánlatai adatai	min. 0	ha m ²	ha m ²
művelési ág/kivett megnevezés		4. Ellátás	4. Ellátás
		5. Ellátás	5. Ellátás
2. Kivett beépítési terület	0	4277	0.00
D. R. E. S. Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyzés hatáskör: okmányi idéi: 64203/2009.11.18			
személyi hatáskör: 54270/2009.09.30			
jogviszony adatai			
jogviszony: tulajdonos			
név: Pécel Város Önkormányzata			
száma: 2119 Pécel, Községi tér 1			
közneve: 11710518			
D. R. E. S. Z			
4. bejegyzés hatáskör: okmányi idéi: 64203/2009.11.18			
Okmányi iratokban bejegyzés hatáskör: a 4084/1 helyrajzi számú ingatlan megnevezése során.			
5. bejegyzés hatáskör: okmányi idéi: 54131/2009.07.14			
személyi hatáskör: 64203/2009.11.18			
Jelentésközlő: 3 HU 000 CUP. azaz hárommillió forintot CUP és járulékos jogviszony.			
Egyretekintettel az okmányi iratokban bejegyzés hatáskör: a 4084/1 helyrajzi számú ingatlan megnevezése során.			
jogviszony:			
név: CUP BKK NYRT kiegészítési: 10500			
szám: 10500 BUDAPEST Művelési ág: 10500			

Ha a tulajdoni lap kiegészítését hatáskör alapján adja ki az okmányi iratok kiegészítését, akkor nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

GEOID Földmérő és Térképész Kft.

A munkavégző neve

002/2018.

Munkaszám:

Pécel

belterület

község

Adatszolgáltatás iratkozása: 2-1525-2016.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZTervezett földgázvezeték vezetékjogának bejegyzéséhez
a 4084/1 helyrajzi számú földrészleten

Méretarány: 1:1000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot										Megjegyzés				
Hrsz.	Alrézlet		Terület		AK	Hrsz.	Alrézlet		Terület		AK	Vezetékjoggal terheltendő területreaz								
	jel	műv. éga	Műv.	ha			m²	Terület igénybe vétele (szekció, transzformátor állomás, vezeték, biztonsági övezet)	db	Hossza (m)		m²	Összesen (m²)							
														1	2		3	4	5	6
1084/1		kívülről, beépítetlen terület			3177		1084/1		kívülről, beépítetlen terület			3177		tervezett földgázvezeték és biztonsági övezet			26	208	208	
Összesen:					3177							3177					26	208	208	

A vezetékjog ábrázolása akeretünknek megfelelően történt:

A 4084/1 hrsz. II. jelű 208 m² területű részére a vezetékjog a
NKM Földgázhálózati Kft.-t illeti meg.
(1081. Budapest, H. János Pál pápa tér 20.)

A gázvezeték ábrázolása a kívülről terével megegyező. A védősáv határa a vezetékkel 4,00 – 4,00 m-re húzódik.

Készítette: Budapest, 2018. július 11.

Barcsay Adrienn
Készítő

földmérő, g. szám: 3726.

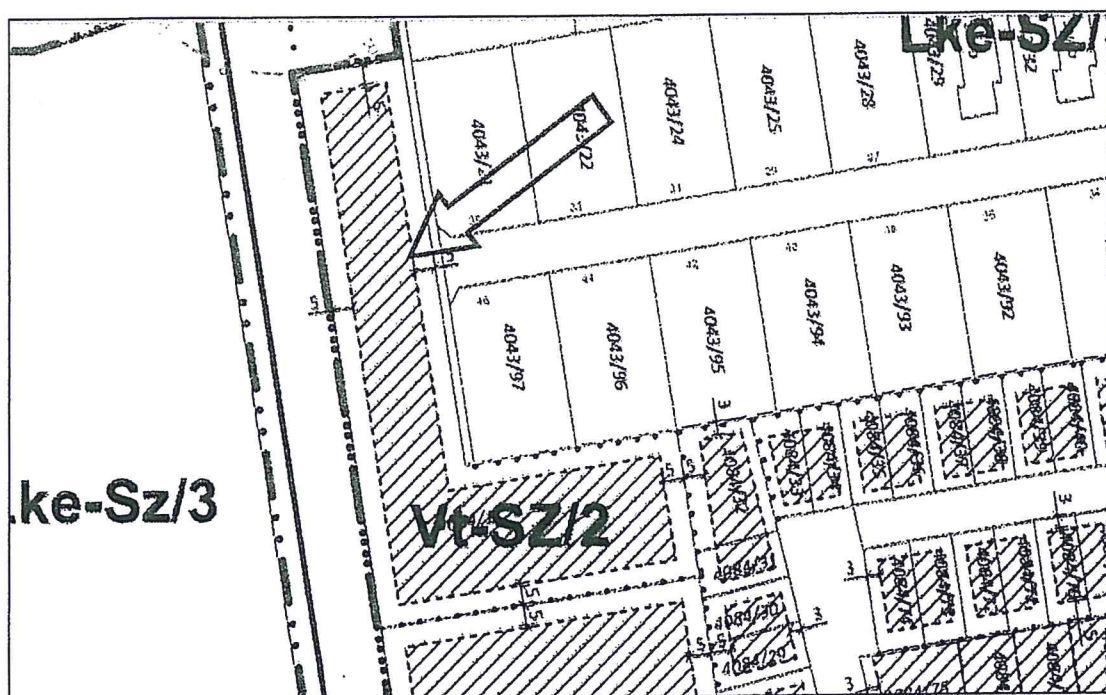
Barcsay Adrienn
mérőjeget tanúsító földmérő
ing. rend. min. szám: 1833/2004.
Kamatel. törv. jog. szám: GD-T 01-10924.GEOID Földmérő és Térképész Kft.
1149 Bp., Nagy Lajos király útja 113.
Telefon: 1833/2004; Fax: 1833/2005
E-mail: info@geo-id.huBARCSAY ADRIENN
földmérő mérnök
ing. rend. min. sz. 1833/2004
Kamatel. min. GD-T 01-10924
Telefon: 06-20-4703-429

Az átadni szándékolt terület az általam ingatlanszám-nyilvántartásból kinyert adatok alapján a térképről megfigyelt. Ez a záradék a közzétételétől egy évig hatályos, későbbi felmérésre pedig a vételezőt egy záradékkal kell

Gondolt, 2018. júli. 12. nap

Záradékolt:

SZT



Település rendezési terv részlet

- g) ¹⁵az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
h) az előkert mérete 5 méter.
57. § Az Lf-O/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb két lakás helyezhető el,
 - b) a telek oldalhatáron álló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) ¹⁶az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
58. § Az Lf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 600 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) ¹⁷az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.
59. § Az Lf-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telken egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el,
 - b) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - c) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 1000 m²,
 - d) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - e) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,5 lehet,
 - f) a telek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - g) ¹⁸az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
 - h) az előkert mérete 5 méter.

9. Településközpont vegyes területek (Vt) előírásai

60. § ¹⁹Az építési övezet területe intézményi, kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szállásjellegű, sport és egyéb, lakóterületet nem zavaró gazdasági funkciók lakófunkcióval vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

61. § A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással,
- b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) a lakóterület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

62. § Az építési övezetben elhelyezhető funkciók, az egyes építési övezetek előírásainak figyelembevételével:

¹⁵ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 56. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

¹⁶ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 57. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

¹⁷ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 58. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

¹⁸ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 59. § g) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

¹⁹ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 60. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

- a) lakófunkció,
 b) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, irodafunkció,
 c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szállás jellegű funkció,
 d) a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású kézműipar,
 e) gazdasági funkció, a beépíthető szintterület 20 %-án.
63. § Az építési övezetben telkenként legfeljebb 2 épület helyezhető el.
64. § Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.
65. §²⁰ A Vt-SZ/1, a Vt-O/1 és a Vt-O/2 jelű övezetben, a Képviselő-testület által jóváhagyott telepítési tanulmánytervben jóváhagyott módon és mértékben el lehet térni az övezetben megadott beépítettségtől és épületmagasságtól úgy, hogy a beépítettség legfeljebb 40 %-os, az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter lehet.
66. § A Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 30%-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) ²¹az épületmagasság legfeljebb 6 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter,
 - h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partvételétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
67. § A Vt-SZ/2 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 800 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 30 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 1,5 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) ²²az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter,
 - h) a Rákos-patak menti területek telkein, a patak partvételétől számított 10 méteren belül épület nem építhető, a telken kötelezően zöldfelület alakítandó ki.
68. § A Vt-SZ/3 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
 - b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2000 m²,
 - c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
 - d) a szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,7 lehet,
 - e) a telek legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
 - f) ²³az épületmagasság legfeljebb 7,5 méter,
 - g) az előkert mérete 5 méter.
 - h) ²⁴Az építési övezet telkein az országos ökológiai hálózat területén beépítés, burkolat nem létesíthető, az ott lévő élővilágot természetes állapotában meg kell tartani.

²⁰ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

²¹ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 65. §-a a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 3. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

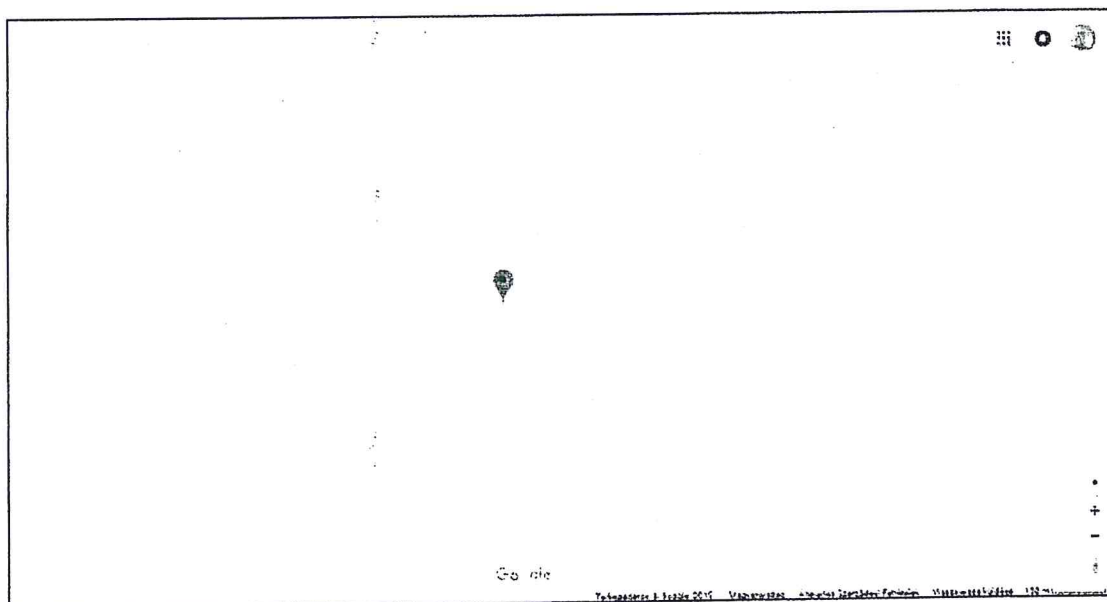
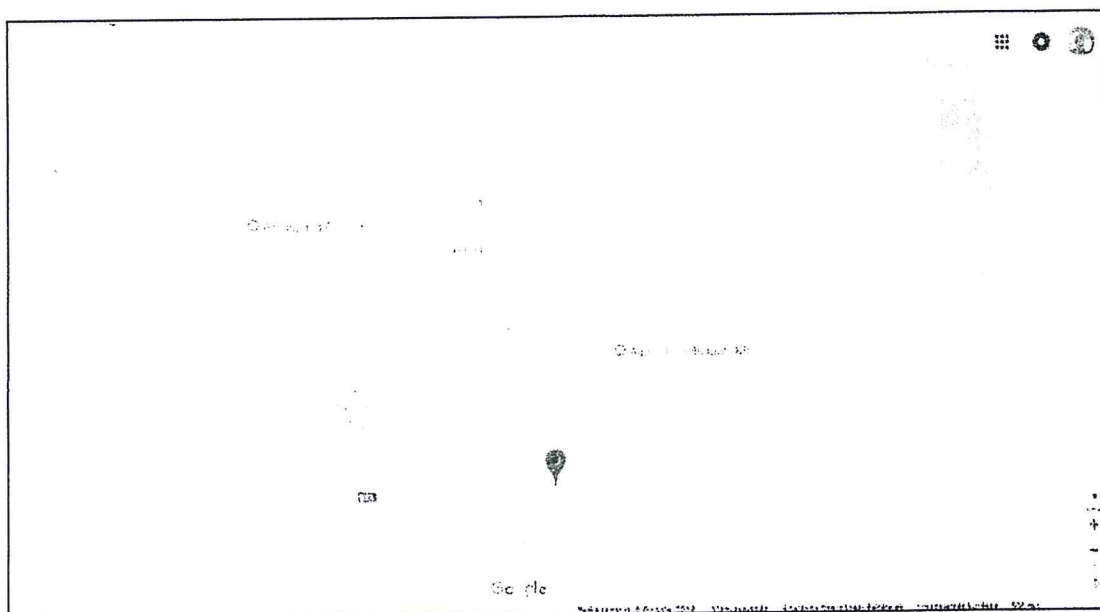
²² A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 66. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

²³ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 67. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

²⁴ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 68. § f) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2. §-ának megfelelően módosított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

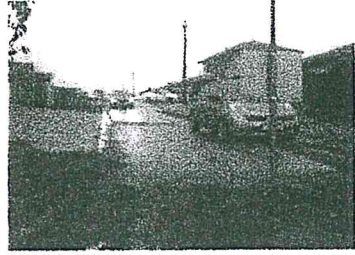
²⁵ A 33/2014. (X. 10.) önkormányzati rendelet 68. § h) pontja a 27/2015. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 6. §-ával megállapított szöveg. Hatályos 2015. 08. 21.

A vizsgált ingatlan elhelyezkedését bemutató műhold képek (Google Maps)





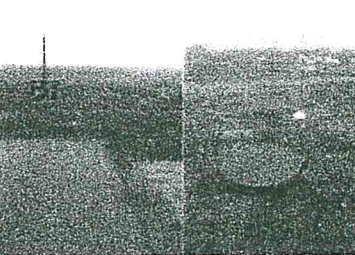
Cím:	2119 Pécel Szent Erzsébet utca		
hrs:	jan.84	Dátum:	2018.11.20



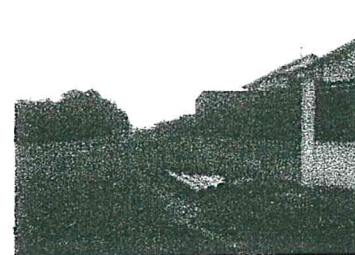
Szent Erzsébet utca



Szolgálatommal érintett értékel terület



Gáz vezetéssel érintett terület



Szolgálatommal érintett értékel terület