

# ELŐTERJESZTÉS

*65/2019. (V.30.) sz. előterjesztés*

## Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2019. május 30-ai rendes ülésére

**Tárgy:** Javaslat Budakalász Fürj u. 10. szám alatti ingatlan értékesítésére

**Előterjesztő:** Rogán László polgármester

**Készítette:** Fekete Zoltánné vagyongazdálkodási előadó

**Ellenőrizte:** dr. Papp Judit aljegyző

**Egyeztetve:** dr. Udvarhelyi István Gergely jegyző  
Pál József főosztályvezető

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Vagyonhasznosítási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A határozati javaslat elfogadásához **minősített** szavazattöbbség szükséges a 23/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 12.§ (2) bekezdése szerint.



## ELŐTERJESZTÉS

**Tárgy:** Javaslat Budakalász Fürj u. 10. szám alatti ingatlan értékesítésére

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Fürj u. 10. szám alatti ingatlant korábban nem pályáztatással kívántuk értékesíteni, tekintettel az értékbecslésben szereplő 18,7 millió Ft-os becsült árra. A meghirdetés során a 2 legjobb ajánlat 25 millió Ft fölött érkezett be, így testületi döntés vált szükségessé, amelyet megelőzően pályázatot írtunk ki.

A fenti ingatlan 309 nm-es telken 48 nm-es épülettel és 18 nm terasszal rendelkezik. Az értékesítési pályázatot az ingatlan.com portálon és a város honlapján jelentettük meg 2019.03.28-tól 04.15-ig. Egy pályázat érkezett be, 25,3 millió Ft-os ajánlattal, amely megegyezik a pályázatban feltüntetett legalacsonyabb ajánlati árral.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2015.(X.30.) önkormányzati rendelet 12.§-a szerint a forgalomképes önkormányzati vagyon elidegenítéséről, a döntés 25 millió Ft-ot meghaladó érték esetén testületi hatáskörbe tartozik.

A fentiek alapján javaslom az ingatlan értékesítésének jóváhagyását.

Melléklet: 1./ pályázati kiírás  
2./ értékbecslés

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő:

### Határozati javaslat

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete értékesíti Soproni Diána Judit (2011 Budakalász, Táncsics u. 19/4 sz. alatti lakos) magánszemély részére 1/1 arányban a budakalászi 299/10 helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Fürj u. 10. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlant bruttó 25.300.000,- Ft-os vételáron.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására. Az adásvételi szerződés költségei a vevőt terhelik.

**Határidő:** Szerződés megkötése a határozat kihirdetését követően 90 napon belül

**Felelős:** polgármester

Budakalász, 2019. május 13.

**Rogán László**  
polgármester

## NYÍLT PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

„A Budakalász, Fürj u. 10. (299/10 hrsz.) ingatlan értékesítésére”

Kíró: Budakalász Város Önkormányzata

2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

Telefon: +36 (26) 340-266;

[www.budakalasz.hu](http://www.budakalasz.hu), [pal.jozsef@budakalasz.hu](mailto:pal.jozsef@budakalasz.hu)

### 1. A pályázati felhívás tárgya

2011 Budakalász, Fürj u. 10 (299/10 hrsz.) önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan.  
Terület: 309 m<sup>2</sup>. (telek), 48 m<sup>2</sup> (lakás)

Az ingatlan összközműves, gáz a ház előtt ( jelenleg kikötve), többi közmű házon belül. Az épület felújítandó.  
Terhelések: átjárási és úthasználati jog a 299/11 hrsz. ingatlan részére.

**Minimális értékesítési ár: 25.300.000 Ft.**

### 2. A pályázat benyújtásának módja és helye

A pályázatokat zárt borítékban feladó nevének és címének feltüntetésével és a következő felírással ellátva:

„Fürj.u. 10.”

magyar nyelven, 1 darab eredeti példányban kell benyújtani személyesen, meghatalmazott útján, vagy postai úton, Budakalász Város Önkormányzata, 2011. Budakalász, Petőfi tér 1 címen.

### 3. A pályázat benyújtásának határideje (ajánlattételi határidő)

3.1 2019. 04.15. 12:00 óra

3.2 Pályázó a határidő lejártáig írásban módosíthatja vagy visszavonhatja a pályázatát.

### 4. A pályázatoknak az alábbi adatokat, iratokat kell tartalmaznia

4.1 A Pályázó ajánlata

4.1.1 A kiíró fenntartja a jogát arra, hogy amennyiben több pályázó azonos ajánlatot tesz, akkor a Kíró ezeket a Pályázókkal külön tárgyal a legkedvezőbb összegű ajánlat elérése érdekében.

4.2 Elérhetőségi adatok



4.2.1. A Pályázó telefonszáma, e-mail címe.

4.2.2. A Pályázó által kijelölt kapcsolattartó telefonszáma.

4.2.3. A Pályázó levelezési címe.

#### 4.3. Egyéb dokumentumok

4.3.1. A gazdasági társaság esetén cégkivonat és az aláírásra jogosult aláírási címpéldánya másolati példányban, továbbá aláírt nyilatkozat, hogy a Nemzeti Vagyonról szóló törvényben meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

4.3.2. Magánszemély esetén születési hely, idő és anyja neve, továbbá személyi igazolvány száma.

4.3.3. Mind magánszemély, mind gazdasági társaság esetén igazolás a NAV-tól, hogy az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 178 §-ának 20. pontja szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik;

#### 5. Kizáró okok

5.1. Nem tartalmazza a pályázat a 4.3. pontokba foglaltakat.

5.2. Alkalmatlan a Pályázó, ha a pályázat kiírója felé bármilyen lejárt tartozása áll fent a pályázat elbírálásának időpontjában.

5.3. Nem éri el a pályázat a minimális 25.300.000 Ft-os ajánlati árat.

#### 6. Ajánlati kötöttség

Az ajánlati kötöttség az adásvételi szerződés aláírásáig tart.

#### 7. A pályázat elbírálásának módja

7.1. A Kiíró megállapítja, hogy a Pályázók a pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek megfelelnek-e. Azon Pályázót, amely a kiírt feltételek bármelyikének nem felel meg, a pályázati eljárásból – az indokul szolgáló okok megjelölésével – ki kell zárni.

7.2. Hiánypótlásra a kiíró felszólítása alapján egyszeri alkalommal van lehetőség.

7.3. A pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek megfelelő Pályázók közül az kerül ki győztesen, aki a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tette.

#### 8. Eredményhirdetés

8.1. A pályázatok bontását a Polgármester által írásban kinevezett 3 fős bizottság bírálja el, jegyzőkönyv készítése mellett. A Kiíró az eljárás eredményéről az ajánlatok bontását követő 5 napon belül írásban értesíti a Pályázókat. A beadott pályázatok az

eredményhirdetés után megtekinthetők a pályázók számára. Az értékesítést Budakalász Város Képviselő-testülete határozatban hagyja jóvá az eredményhirdetést követő 30 napon belül.

8.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha nem nyújtottak be pályázati ajánlatot, vagy ha a benyújtott pályázatok egyike sem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

8.3. Az Önkormányzat fenntartja a jogot a pályázat indoklás nélkül történő érvénytelenné nyilvánítására az eredményhirdetés időpontjáig.

## 9. Szerződéskötés

A Kiíró az eredményhirdetést követő naptól számított 15 napon belül a nyertes Pályázóval, vagy visszalépése esetén az eljárás második helyezettként kihirdetett Pályázóval szerződést köt.

## 10. További információk

10.1. A postán feladott pályázatot a Kiíró csak akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére a pályázati határidőig sor kerül. A pályázat, illetve az azzal kapcsolatos postai küldemények elvesztéséből eredő kockázat Pályázót terheli.

10.2. A pályázat összeállításának minden költsége Pályázót terheli. Az eljárás eredményétől függetlenül Kiíró nem tehető felelőssé a pályázat költségeivel kapcsolatban.

10.3. A Kiíró előzetes egyeztetést követően lehetőséget nyújt az ingatlan helyszíni megtekintésére.

10.4. A pályázati eljárással kapcsolatban felmerült technikai kérdésekben felvilágosítást ad: Pál József Gazdasági és Adó iroda-vezető (704556937) és Ochodniczki Réka (706826808).

Budakalász, 2019.03.28.

# **Pilis-Dunakanyar**

## **INGATLANIRODA**

2013 Pomáz, József Attila út 26./2000 Szentendre, Kossuth L.u.32.

Telefon: (26) 50-56-56, +36 30/9912581

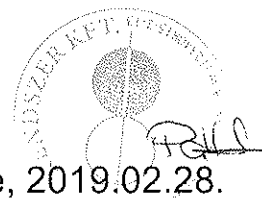
e-mail: pilisingatlan@gmail.com



**A budakalászi 299/10 Hrsz-ú ingatlan  
(Budakalász, Fürj u.10 sz.)  
forgalmi értékbecslése.**

Készítette: Pál Sándor  
Névjegyzékszám: 714

Szentendre, 2019.02.28.



## Tartalomjegyzék

### 1. A feladat meghatározása

- 1.1 A feladat tárgya
- 1.2 Az értékelési mód
- 1.3 Az értékelés során felhasznált dokumentumok

### 2. A becsült ingatlan leírása

- 2.1 Az ingatlan tulajdonos és az értékelető
- 2.2 A település ingatlanforgalmi jellemzői
- 2.3 A telek elhelyezkedése, infrastruktúrája
  - 2.3.1 Elhelyezkedés, építési övezet, beépíthetőség
  - 2.3.2 Megközelíthetőség
  - 2.3.3 Fontosabb intézmények
  - 2.3.4 A terület közműellátottsága, a várható fejlesztések
- 2.4 A telek jellemzői
  - 2.4.1 Méretek
  - 2.4.2 Felszín
  - 2.4.3 Talaj, művelés
- 2.5 Az építmények leírása
  - 2.5.1 Kerítés
  - 2.5.2 Épület
    - 2.5.2.1 Az épület tájolása, elhelyezése
    - 2.5.2.2 A lakás funkcionális tagolása
    - 2.5.2.3 Az épületszerkezetek
    - 2.5.2.4 A szakipari szerkezetek
    - 2.5.2.5 A burkolatok
    - 2.5.2.6 Az épületgépészet
    - 2.5.2.7 A lakás állaga
    - 2.5.2.8 Épületdiagnosztika
  - 2.5.3 Térburkolatok
  - 2.5.4 Közműbekötések
  - 2.5.5 Egyéb létesítmények

### 3. A hasonló ingatlanok forgalmi adatai

### 4. Az ingatlan forgalmi értéke, értéknovelő és csökkentő jellemzők összefoglalása

## 1. A feladat meghatározása

### 1.1 A feladat tárgya

Az ingatlan tulajdonosa, Budakalász Város Önkormányzata, az ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésével irodánkat bízta meg. A Pilis-Dunakanyar Ingatlaniroda a Dunakanyar egyik legnagyobb ingatlanközvetítő irodája, jelentős tapasztalatokkal rendelkezik a környék ingatlanjainak adásvételében, ezért a valós forgalmi viszonyok alapján határozzuk meg az ingatlan értékét.

### 1.2 Az értékbecslési mód

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan részletes leírását követően a hasonló ingatlanok adásvételi értékének összehasonlításával állapítom meg (Piaci összehasonlítás alapú értékelés).

### 1.3 Az értékbecslés során felhasznált dokumentumok

Az ingatlan bemutatásához felhasználtuk:

- az ingatlan-nyilvántartás adatait; a tulajdoni lapot, térképmásolatot
- az épületről készített fotókat
- Helyi Építészeti Szabályzatot

## 2. A becsült ingatlan leírása

A értékbecslés tárgyát képező ingatlan Pest Megyében, Budakalász Községben található családi sorházas lakóingatlan ("kivett lakóház és udvar"), amely a budakalászi 299/10 helyrajzi számmal van felvéve a Szentendrei Földhivatal ingatlan-nyilvántartásába.

Címe: 2011 Budakalász, Fürj u. 10. sz.

A 48 m<sup>2</sup>-es sorház, egy ~1970-ben épült 12-lakásos, sorház jellegűen kialakított földszinti épületegyüttes 10. összkomfortos sorháza, önálló 309 m<sup>2</sup>-es telekkel, felújítandó állapotban, nappalival, egy hálósobával, előszobával, konyhával, fürdőszobával és wc-vel, terasszal, padlástérrel, rendezett hátsókerttel.

Önálló, forgalom képes ingatlan!

### 2.1 Az ingatlan tulajdonviszonyai

Az ingatlan tulajdonosa: Budakalász Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányaddal.

Címe: 2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

A 299/8, 299/11 és 299/9 hrsz-t terhelő és illető átjárási és úthasználati szolgalmi jog illeti!

### 2.2 A település ingatlanforgalmi jellemzői



Budakalász Község Magyarország középső részén, a fővárostól Északnyugatra elhelyezkedő Pilis hegység kapujában, Budapest határán helyezkedik el. A település a főváros agglomerációs övezetének része, s egyben a Dunakanyari üdülő és kiránduló övezet egyik fontos települése. Dinamikusan fejlődő település, ahová az utóbbi időben igen nagy számban települtek ki a fővárosból. Ez rányomja a bélyegét az ingatlanárakra is, mivel a kitelepedők a módosabb rétegből kerülnek ki.

## **2.3 A telek elhelyezkedése, infrastruktúrája**

### **2.3.1 Elhelyezkedés**

Budakalász nyugati részén, az Üröm felé vezető Damjanich utcából megközelíthető Fürj utcában helyezkedik el az ingatlan, csendes, átmenő forgalomtól mentes környezetben.

### **2.3.1 Építési övezet, beépíthetőség**

Az érvényes Helyi Építési Szabályzat szerinti lakóövezeti besorolása: Lke-Cs-1, melynek előírásait, az értékbecslés részét képező Mellékletekben megtalálható.

### **2.3.2 Megközelíthetőség**

Az ingatlant megközelíteni a Városközponttól enyhe emelkedőn lehetséges, de az utca és az ingatlan telke szinte sík. A központi résztől (Petőfi tér) kb. 700m-re helyezkedik el az értékelt ingatlan.

### **2.3.3 Fontosabb intézmények**

Az ingatlan közvetlen környezetében, attól gyalogosan 10-15 percre található: Általános Iskola, óvoda, élelmiszerüzlet, virágbolt, hentesbolt, cukrászda és számos kereskedelmi helyiség. Orvosi rendelő, Patika, Posta stb.

### **2.3.4 A terület közműellátottsága, a várható fejlesztések**

A terület közművesítése teljes. Az ingatlanon nincs gázmérőóra, de a telken belül van gáz.

## **2.4 A telek jellemzői**

### **2.4.1 Méretek**

- A telek mérete(téglalap alakú telek): 309 m<sup>2</sup>

### **2.4.2 Felszín**

A telek felszíne sík. Részben föld, valamint részben betonozott a telek kertje, udvara.

### **2.4.3 Talaj, művelés**

A telek talajszerkezete: kb 20-30 cm vastag termőtalaj alatt, homogén altalaj található. A telek füvesített, egy része betonozott.

## 2.5 Az építmények leírása

### 2.5.1 Kerítés

Az ingatlan kerítése drótfonatkerítés.

### 2.5.2 Lakóház

#### 2.5.2.1 Az épület tájolása, elhelyezése

Az ingatlan, egy 12 lakásos sorház jellegűen kialakított egyszintes (+padlástér) épület 10. lakása, elő és hátsókert kialakítással.

Az ingatlant a Fűrj utcáról és a Cinke tér felől is meg lehet közelíteni, a főbejárat a Fűrj utcáról közelíthető meg.

#### 2.5.2.2 A lakás funkcionális tagolása

A lakás áll egy előtérből (4,7 m<sup>2</sup>), nappaliból (20,8 m<sup>2</sup>), szobából(11,9 m<sup>2</sup>)konyhából(7,6 m<sup>2</sup>), fürdőszobából (+wc 2,6 m<sup>2</sup>), valamint egy kertkapcsolatos teraszról(~.18 m<sup>2</sup>).

Padlás.

Alapterület (kerekítve): **48 m<sup>2</sup>**

Terasz: **~18 m<sup>2</sup>**

#### 2.5.2.3 Az épületszerkezetek

Az épület **alapozása** beton sávalap, amely a rendezett talajszint alatt lévő homogén altalajra készült.

A külső és a belső **falazat**, téglából készült.

A **fedélszék** állószékes fa szerkezettel, összetett kivitelben, cseréphéjazással készült.

A **nyílászárók** fából, korszerűtlen üvegezéssel.

A **bejárati** fa ajtó, régi korszerűtlen.

A **belső** ajtók hagyományos, korának megfelelő állapotú fa ajtók.

#### 2.5.2.4 A szakipari szerkezetek

A **bádogos** szerkezeteket horganyzott acéllemezből készítették. A tetőről a csapadékvizet a vízszintesen elhelyezkedő csatorna jutatja az épület pontjain elhelyezett függőleges elvezetőbe.

#### 2.5.2.5 A burkolatok

A helyiség **padlózata** PVC (linóleum), laminált parketta, valamint a fürdőszoba kerámiapadlóval burkolt.

A fürdőszoba burkolatai mázas kerámiacsempék.  
A falak festett, simított vakolatúak.

### 2.5.2.6 Az épületgépészet

A *normál* és 1\*16 A, 220 V **elektromos** energiát **légvezetéken** kapja az épület, melyet 23 mm átmérőjű BERGMAN csőbe húzott szigetelt rézvezetékek továbbítanak a kapcsoló és dug.alj szerkezetekhez. A **víz horganyzott acélcsöveken** keresztül jut a felhasználási helyekre. A ház **fűtése jelenleg** nem megoldott, egyedi kályha bekötésére kiépített kémény a nappaliban ki van építvebiztosítja. A **szennyvíz** a csatornarendszeren keresztül kerül elvezetésre.

A **csapadék** vízvezetést a tetőről horganyzott lemez csatornán keresztül az épület pontjain elhelyezett függőleges levezetőkön kerül elvezetésre.

Egyedi mérőórákkal ellátott közművek!

### 2.5.2.7 Az épület állaga

Az épület ~1970-es években épült, hagyományos módon épített sorház, jelenleg felújítandó állapotú, korszerűsítése a mai hő technikai követelményeknek szükséges.

A tető szerkezete és héjazása régi.

Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik fűtéssel és a meleg víz sem megoldott, a régi villanyboilert leszerelték, a WC víz öblítése nem megoldott, a tartályt leszerelték, a nyílászárók nagy része vetemedett, régi és korszerűtlen!

### 2.5.2.8 Épületdiagnosztika

A függőleges és vízszintes teherhordó szerkezetek stabilak, megállapodottak, rajtuk süllyedést, deformációt, nem tapasztaltam szemrevételezésem során.

### 2.5.3 Térburkolatok

A külső terek burkolata beton, illetve fű, valamint termőtalaj.

### 2.5.4 Közműbekötések

A vízbekötést 1"-os KPE csővel oldották meg az előkertben elhelyezett vízmérőóráig.

A villany légvezetéken keresztül az épület bal oldali homlokzatánál van csatlakoztatva a hálózatra.

A földgáz a telken belül van, de nincs mérőóra, a házban nincs bekötve!

### 2.5.5 Egyéb létesítmények

Tüzelőtároló (tároló):

A telek hátsó sarkában egy fedett, fatároló lett kialakítva.

### 3. A hasonló ingatlanok forgalmi adatai

Az elmúlt időszakban a környéken 5 hasonló ingatlan cserélt gazdát, ahol a hasonló alapterületű és komfortfokozatú ingatlanokat vettem figyelembe. A fajlagos értékeknél a következő értékcorrekciókat vettem figyelembe: Megközelíthetőség, műszaki állapot, lakásszám, elrendezés, szobaszám, fűtési mód, zajterhelés, komfortfokozat.

### 4. Az ingatlan forgalmi értéke, érték növelő és csökkentő jellemzők összefoglalása

Értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe az ingatlan jelenlegi korszerűtlen állapotát, ugyanakkor érték növelő tényezőként vettem figyelembe az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőség, jó beosztását, és a bővíthetőségének a lehetőségét!

A korigált fajlagos érték az átlagárból:

**390 000Ft/ m<sup>2</sup>**

A fentiek alapján az ingatlan **forgalmi értékét** az alábbiakra becsülöm:

Épületingatlan+telek (48 m <sup>2</sup> )	18.720.000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>18.720.000 Ft</b>

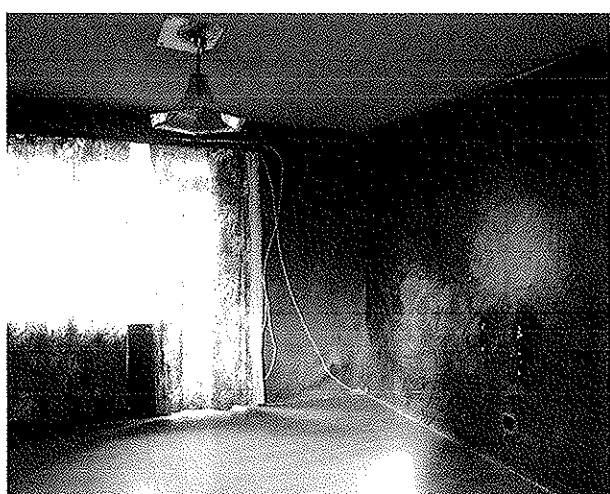
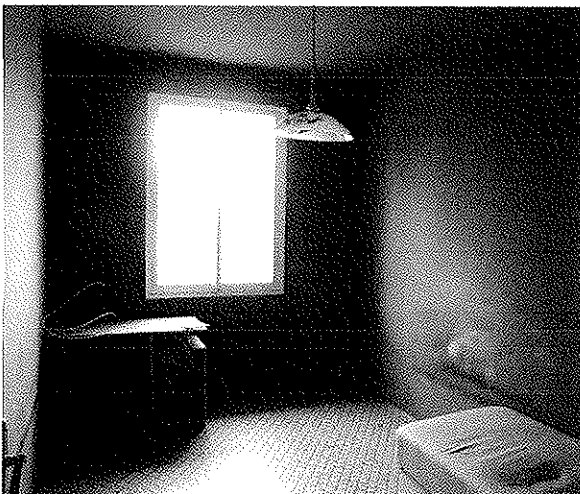
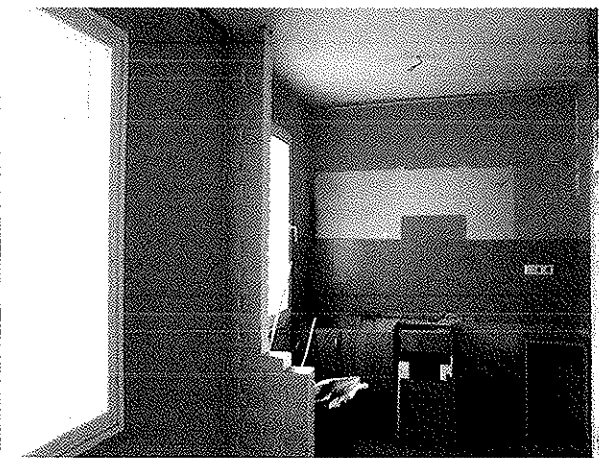
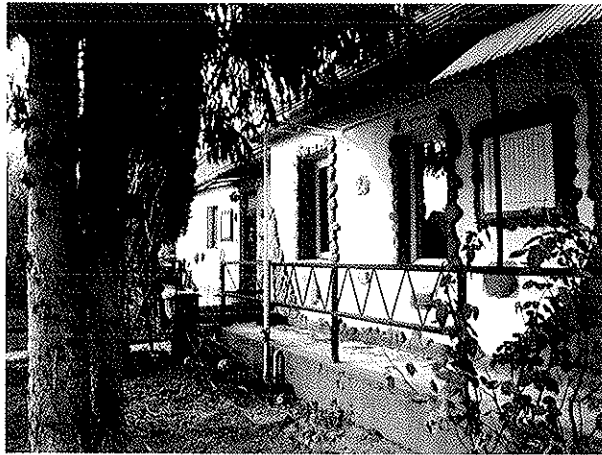
Azaz **tizennyolcmillió- hétszázhuszezer** forint.

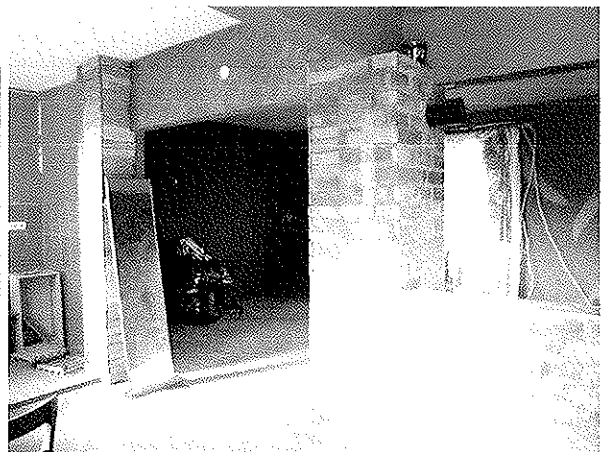
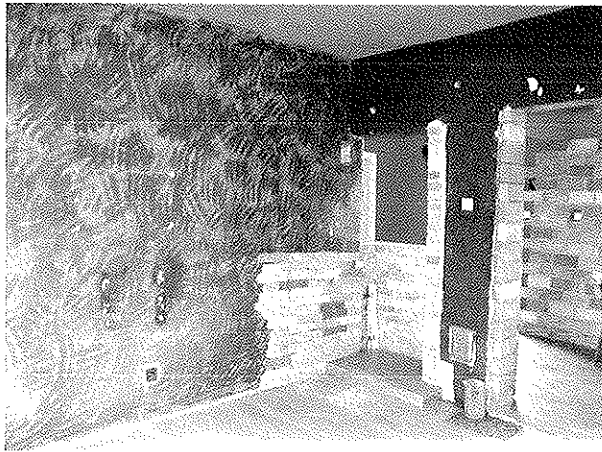
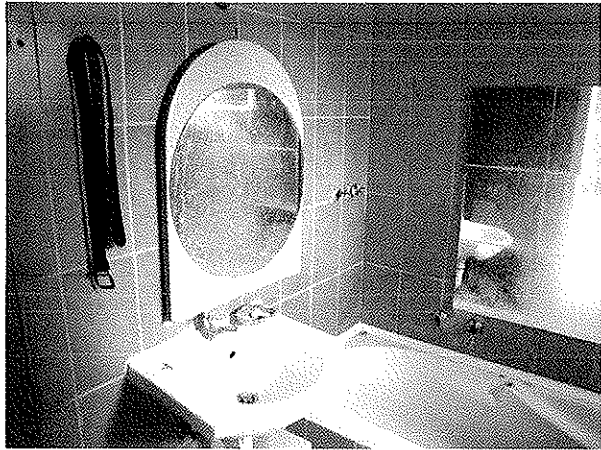
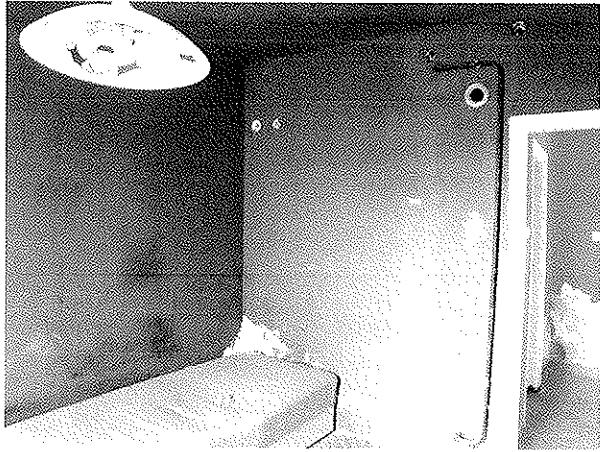
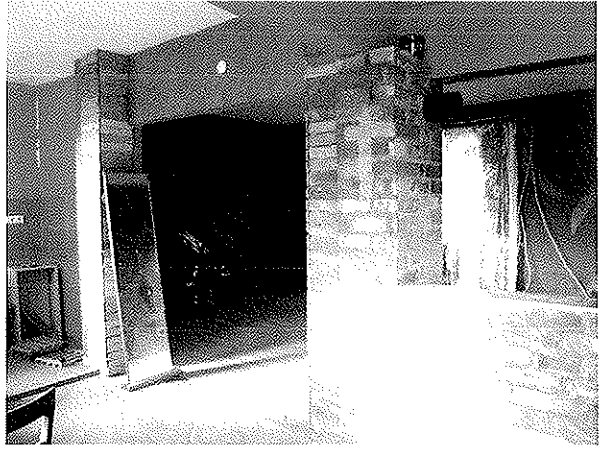
Az értékbecslés hitelességét 120 napig fenntartom!  
A vagyonértékelést Pál Sándor végezte.

Kelt: Szentendre, 2019. február 28.

  
vagyonértékelő







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szentendrei Hírségi Hivatal Földhivatali Osztály  
SZENTENDRE 2001, Dumakanyar krt. 1. Pf 59

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejelvény szám: 36005/11892/2019

2019.02.26

Szektor: 53

BUDAKALÁSZ

Belterület: 299/10 helyrajzi szám

2011 BUDAKALÁSZ Fűrj utca 10.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	352 (m2) főrlő határozat: 45966/2005.12.16
1. Az ingatlan adatai:	terület kat.t.jöv. alagszfély adatok
alrészlet adatai	ha m2 k.f.ell. ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2 k.f.ell
Kivett lakóház és udvar	0 309 0.00

2. bejegyző határozat: 42774/2005.10.11  
Illati a BUDAKALÁSZ Belterület 299/8 HRSSZ-t terhelő átjárási és öthasználati szolgalmi jog3. bejegyző határozat: 42774/2005.10.11  
Terhelő a BUDAKALÁSZ Belterület 299/11 HRSSZ-t illető átjárási és öthasználati szolgalmi jog4. bejegyző határozat: 42774/2005.10.11  
Illati a BUDAKALÁSZ Belterület 299/9 HRSSZ-t terhelő átjárási és öthasználati szolgalmi jog5. bejegyző határozat: 45966/2005.12.16  
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 32070/1999.02.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34317/1999.05.26  
törölő határozat: 32070/1999.02.10  
jogcím: megosztás  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ALLEM  
cím: -2. hányad: 0/1 törölő határozat: 32070/1999.02.10  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34317/1999.05.26  
törölő határozat: 32070/1999.02.10  
jogcím: megosztás  
jogállás: kezelő  
név: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1  
törzsszám: 157309613. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32070/1999.02.10  
jogcím: tulajdonba adás  
jogállás: tulajdonos  
név: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2011 BUDAKALÁSZ Petőfi tér 1  
törzsszám: 15730961

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szentendrei Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
SZENTENDRE 2001, Dunaútkanyar krt. 1., PLS9

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 3008/11892/2019

2019.02.26

BUDAKALÁSZ

Szektor : 53

Boltonrolot 298/10 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kialakításra. 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

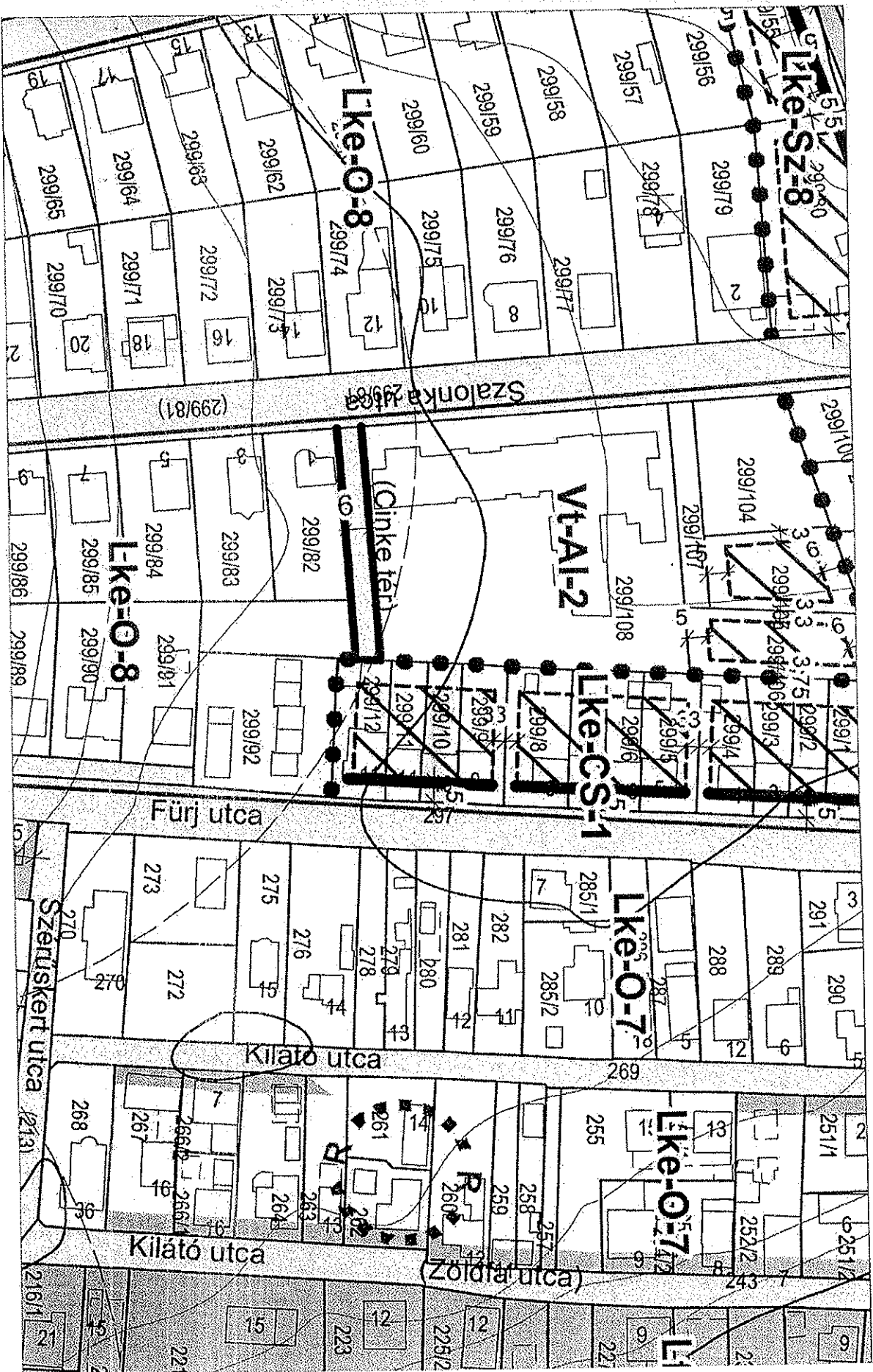
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







## IKRES BEÉPÍTÉSI MÓDÚ, VALAMINT CSOPORTHÁZAS ÉS SPECIÁLIS BEÉPÍTÉSŰ, INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK (30-35%)

## 42.§

- (1) Az egyes építési övezetbe sorolt telkekre vonatkozó beépítési paramétereket és az épületekre, kerítésekre vonatkozó további rendelkezéseket a 5.sz. táblázat és az azt követő bekezdések együttes figyelembevételével kell alkalmazni.

ÖVEZET			Lke-I-1	Lke-CS-1	Lke-Spec-1	5. számú táblázat
						eltérés, feltétel, értelmezés
<b>1. TELEK-ALKÍTÁSI FELTÉTELEK</b>						
legkisebb kialakítható	területe	m <sup>2</sup>	350	300	300-600*	* beépítési koncepció hiányában történő telekrendezés esetén
	szélessége	m	12	8	10	
teleknyúlvány	kialakíthatósága		nem	nem	nem	
<b>2. A BEÉPÍTÉS MÓDJA</b>			IKRES	ZÁRTSORÚ (CSOPORTHÁZAS)	ZÁRTSORÚ*	* épület szabadonálló v. oldalhatáros jelleggel is elhelyezhető az építési helyen belül
<b>3. A BEÉPÍTÉS KÖZMŰFELTÉTELEI</b>						
a. telek	közműveseltsége	m	teljes	teljes	teljes	
	beépíthető, ha szélessége legalább	m				
<b>4. A TELEK ELŐIRT PARAMÉTEREI</b>						
legnagyobb	beépíthelettsége	%	30	35	30	
	szinterterületi mutatója	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			0,75	
legkisebb	zöldfelülete	%	50	50	50	
<b>5. AZ ÉPÜLET ELŐIRT PARAMÉTEREI</b>						
legnagyobb épületmagasság	fő rendeltetésű épület	m	7,5	6,0	5,0	* Épületmagasság
legnagyobb tetőgerinc	fő rendeltetésű épület	m	Éu + 6	Éu + 6	Éu <sup>27</sup> + 4,0	
legnagyobb	alapterület (bruttó)	m <sup>2</sup>	300	300		
	épülethossz	m		36		
<b>6. A TELKEN ÉPÍTHETŐ MAXIMÁLIS LAKÁSSZÁM</b>						
egy telken építhető	legnagyobb lakásszám	db/telek	2	1*	Bk** 2***	* Fürj utcai beépítésnél maximum 2 lakás ** beépítési koncepció alapján *** beépítési koncepció hiányában
<b>7. AZ ÉPÜLET ELHELYEZÉSE</b>						
építési hely határvonalai	előkert	m	5,0/ 3,0*	5,0	5,0/ Bk**	* Cyalogutak irányába és SZT szerint ** beépítési koncepció alapján
	oldalkert (telekhatáron =0 vagy min)	m	3,0			*** beépítési koncepció alapján
	oldalsó távolság	m		0/3,0	Bk***	
	hátsókert	m	6,0/ SZT****	6,0	3,0	**** vagy SZT szerint
kötelező építési vonal			Ek/SZT	Ek/SZT	Ek/SZT	Ek előkerter határvonalon vagy SZT Szabályozási Terv szerint
<b>8. ÉPÍTMÉNY, ÉPÜLET KIALAKÍTÁSA</b>						
tetőforma	tetőhajlásszög	° (fok)	35-50	35-50	35-45	
<b>9. KERÍTÉS KIALAKÍTÁSA</b>						
legnagyobb	utcai kerítés magassága	m	2,0	2,0	1,5	

- (2) Lke-I-1 építési övezet egyéb rendelkezései

<sup>27</sup> Módosította: Budakalászi Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól

a) A tetőtér csak akkor építhető be, ha

- aa) a tetőszerkezet síkja, gerinc- és párkánymagassága és héjalása az ikresen csatlakozó mindkét épületnél azonos;
- ab) az utca felé csak fekvő tetőablak létesülhet;
- ac) a telek belseje felé kiemelten létesülő tetőtéri nyílászárók egyenként legalább 1,5 m, de legfeljebb 3,0 m szélesek lehetnek, és épületenként nem haladhatják meg összes szélességben a 6,0 m-t;
- ad) mindkét ikresen csatlakozó épület esetén az ablakok kialakítása megegyező legyen magassági kialakításában, anyaghasználatában, színezésében;

b) A Béke sétány felőli teleksávon:

- ba) gépkocsi behajtásra alkalmas kapu nem létesíthető,
- bb) az építési helyet a Szabályozási Terv határozza meg.<sup>28</sup>

(3) Lke-Spec--1 építési övezet egyéb rendelkezései

- a) Az övezetbe sorolt tel(k)ek megosztását és az építési helyen belül az épületek elhelyezését az övezetbe sorolt telkek területére egyszerre készített beépítési koncepcióterv alapján kell megtervezni. Az épületek zárt sorúan csatlakozhatnak, de szabadonálló vagy oldalhatáron álló jellegű épületelhelyezés is megengedett a zárt sorú építési helyen belül.
- b) Az egységes építészeti karakter kialakítása érdekében a beépítési koncepcióterv alapján az épületek kialakítását és építészeti karakterét egy épületegyüttesként kell megtervezni, amit a továbbtervezés során jellemzőiben figyelembe kell venni, melyet az épületek külső megjelenésének követnie kell akkor is, ha az épületek nem egy beruházásban létesülnek, vagy ütemezetten valósulnak meg.
- c) A zárt sorú beépítési módú építési helyen belül az épület
  - ca) zárt sorú csatlakozás szerint,
  - cb) oldalhatáron állóan, de az utcafronton zárt sorú csatlakozás szerint (L alakú hajlítót házként),
  - cc) oldalhatáron állóan, az utcafronton épülethézaggal
  - cd) szabadonállóanis kialakítható, vagy
  - ce) egységes beépítési terv szerint az 1. számú függelék szerinti Útmutató javaslatának figyelembevételével helyezhető el.
- d) A terület egészére vonatkozóan kidolgozott beépítési koncepció alapján
  - da) a telkek a tömbön belül magánúttal is feltárhatók,
  - db) az előkert csökkenthető,
  - dc) a parkolás terepszint alatti mélygarázsban vagy magánúton kialakított parkolóban is megoldható.
- e) Beépítési koncepció hiányában kialakított (egyedi) telkek esetén, telkenként legfeljebb egy épület és 2 lakás építhető.
- f) Amennyiben az épületek a telekhatáron nem csatlakoznak a zárt sorú építési helyen belül, akkor a beépítési koncepció hiányában
  - fa) a szabadonálló jelleggel elhelyezésre kerülő épületet a telek oldalhatártól legalább 3,0 m-re kell elhelyezni,
  - fb) a oldalhatárossan épülő épületet az egyik oldalhatártól legalább 1,0 méterre, a másik oldalhatártól legalább 4,5 méterre kell elhelyezni.
- g) Hejyi jelentőségű természetvédelmi terület szomszédságában, annak határától számított 20-m-en belül épület nem létesíthető.

<sup>28</sup> Módosította: Budakalász Város Képviselő-testülete a 19/2016 (VII.19.) rendelettel. Hatályos: 2016. július 20-tól