

1. sz. példány

Harkány, (ipari park)

1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokat terhelő átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog értékének meghatározásához

ingatlanforgalmi szakvélemény

1/49 hrsz:

1/58 hrsz:



RÉBERT JÓZSEF

Készítette: Rébert József, 2024.02.09.

Rébert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

Nyilvántartási szám: 211/1997/1.

Siklós, Hajdú u. 3/b.

Tel.: 30/491 2670

E-mail: regertjozsef@gmail.com

Készült: Siklós, 2024-02-09.

Tartalma: 21 lap

Tartalomjegyzék

- I. Előzmények, általános ismertetés
- II. Összehasonlító adatok
- III. Értékelés (forgalmi érték meghatározása)
- IV. Mellékletek:
 - tulajdoni lap másolatok
 - átnézeti térképek
 - térkép kivonat
 - közműtérkép kivonat
 - rendezési terv kivonat
 - fotók: 6 db

RÉGERT JÓZSEF
7800 Sárospatak, József u. 3/B
Adószám: 15325210-1-22
Nyilv. szám: 5328031

I. Előzmények, általános ismertetés:

Megbízó: Harkány Város Önkormányzata
7815 Harkány, Petőfi u. 2-4
Adószám: 15724076-2-02

Megbízás, értékelés célja:

Ingatlanokat terhelő átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog forgalmi értékének meghatározása piaci alapon.

Szakértői feladat:

Helyszíni szemle és összehasonlító adatok segítségével az ingatlanokat terhelő átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog értékének meghatározása az ingatlanok forgalomképes állapotban történő figyelembevételével.

Értékelés módszere:

Bontás és feltárás nélküli műszaki szemrevételezés, felmérés.

Az érték megállapításához felhasznált összehasonlító adatokat részben jelöltem meg, a továbbiak saját nyilvántartásomban megtalálhatók.

Az átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog forgalmi érték megállapításánál az értékelt ingatlanok főbb jellemzőit, a településen belül elfoglalt helyét, övezeti besorolását, használatának módját, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az ingatlanon álló létesítmények kivitelezésének módját és minőségét, valamint az összehasonlítás alapjául figyelembe vehető ingatlanok forgalmi értékét vettem figyelembe.

Adatrögzítés módszere:

Megbízó által rendelkezésre bocsátott iratok, megbízó szóbeli tájékoztatása, szemrevételezés, a településre vonatkozó adatok gyűjtése, a rendelkezésre álló iratok ellenőrzése.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

- 1./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/49
Ingatlan területe: 6965 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: közforgalom elől elzárt magánút
Vezetékjogok a tulajdoni lap szerint.
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.
- 2./ Fekvés: Harkány, belterület
Helyrajzszám: 1/58
Ingatlan területe: 3183 m²
Ingatlan művelési ága, kivett megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: közforgalom elől elzárt magánút
Vezetékjogok a tulajdoni lap szerint.
Tulajdonviszonyok: mellékelt tulajdoni lap szerint.

RÉGERT JÓZSEF
7800 Sárospatak, H. u. 2. 3/3
Adószám: 15724076-2-02
Helyi száma: 333031

Helyszíni szemle:

2024-02-08.

A település általános jellemzői:

A település az ország déli, határ menti részén található. Országos jelentőségű fürdőhely. A településen az ingatlanforgalom egyes szegmensekben (használt kisebb lakások, lakóépületek, üdülők, apartmanok) esetében érzékelhetően megnőtt. Ez az ilyen jellegű ingatlanok esetében az árak jelentős emelkedésével járt. Új építésű ingatlanok, beépíthető telkek esetében ez a kereslet nem jelentkezik. Az ingatlanok forgalmi értéke és a megvalósíthatóság értéke között jelenleg is nagy az eltérés. A település belterületi részén víz, részben szennyvízcsatorna, villany és gáz közmű van. Az értékeléssel érintett, korábban tsz gépállomás rendeltetésű területen kialakított ipari park jelenleg folyamatosan fejlesztett, fejlődő terület. Előközművesített ingatlanokhoz belső úthálózat készült. Kiépítésre került a szennyvízhálózat, az ivóvízhálózat, a gázvezeték-hálózat, és teljesen új villamoshálózatot kapott a terület a fogyasztási igényeknek megfelelő kapacitással. Emellett a betelepülő vállalkozások kiszolgálása érdekében elkészült egy új szociális és irodaépület, ahol irodai szolgáltatások igénybevételére nyílik lehetőség. A telkek mérete közel azonos, azonban alkalmasak akár közép, vagy nagyvállalkozások fogadására is.

Az ingatlanok leírása, fekvése:

Fekvés: Az ingatlanok a település északi részén, az 58. sz. főút északi bevezető szakaszának nyugati oldalán találhatók. A területek jellégükből adódóan a település központi részétől viszonylag távol vannak. Az aszfaltos utak kapcsolódnak a település úthálózatához. Az iparterületen belül kialakított, az értékeléssel érintett úthálózatnak köszönhetően a be- és kiközeledés, a szállítás és a szolgáltatások megközelíthetősége egyszerűen szervezhető. A telkek összközművel ellátottak, út-csapadékvíz-elvezetés, vezetékes víz, gáz, szennyvízelvezetés, villamos bekötés, közvilágítás, gyengeáramú rendszer áll rendelkezésre minden telek esetében. Az értékelt ingatlanok (utak) rendezési tervi besorolása Köu-2 ill. Gip, azaz Ipari övezet. Az utak mentén lévő telephely megjelölésű ingatlanokon elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el a mellékelt rendezési terv kivonat szerint. Ezek megközelítését, közművekkel való ellátását szolgálják az érintett utak.

Megközelíthetőség: Az ingatlanok (utak) kapcsolódnak a település úthálózatához.

Az ingatlanok infrastrukturális adottságai: A településen valamennyi alapvető közintézmény megtalálható. Ezek az ingatlantól 300-800 m-en belül érhetők el.

Megjegyzés, összegzés: Az ingatlan-nyilvántartás szerint a „közforgalom elől elzárt magánút” megjelölésű utak forgalomképesek. Tényleges funkciójuk, kialakításuk, a rajtuk lévő, iparterületet kiszolgáló közmű gerincvezetékek, rendezési terv szerinti övezeti besorolásuk miatt azonban közútként kell értelmezni az ingatlanokat, melyek gyakorlatilag forgalomképtelenek. Az értékelés is ennek figyelembevételével történt. A forgalom szabályozására ebben az esetben is lehetőség van a KRESZ előírásainak betartásával.

Közművek:

Az ingatlanokon (utakon) került kiépítésre az iparterületet kiszolgáló valamennyi közmű (villany, gáz, víz, szennyvízcsatorna). Innen láthatók el közművel a területen lévő, kialakított ingatlanok (telephelyek).

Növényzet:

Aszfaltburkolatú úttest, kiépített kapubehajtó mentén kaszált, füves területek, útmenti árkok.

Kerítés: Funkcióból adódóan nincs.

II. MŰSZAKI LEÍRÁS:

Kiépített aszfaltburkolatú út, kapubehajtók. Valamennyi közmű gerincvezetéke műtárgyakkal, csatlakozási lehetőségekkel.

III. Összehasonlító adatok:

Forrás: saját adatbázis, kínálati (hirdetési) adatok.

- 1./ Harkány, 1/54 hrsz. 3684 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 1954.-Ft/m²
- 2./ Harkány, 1/55 hrsz. 3684 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 1862.-Ft/m²
- 3./ Harkány, 1/60 hrsz. 4666 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 2020.-Ft/m²
- 4./ Harkány, 1/61 hrsz. 1693 m² telephely
Kínálati ár (becsült érték): 2020.-Ft/m²
- 5./ Harkány, 1/51 hrsz. 5069 m², telephely, közművek teleken belüli csatlakozása nélkül.
Eladási ár: 4.560.- e-Ft (nettó) (2018) 900.- Ft/m²

Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:**1/49 és 1/58 hrsz.:****Értéknövelő:** -**Értékcsökkentő:**

- | | |
|---------------------------------|--------|
| - forgalomképtelen közút jelleg | - 50 % |
| - bejegyzett vezetékjogok | - 5 % |
| - kínálati ár miatti korrekció | - 5 % |
| összesen: | - 60 % |

Alkalmazott fajlagos érték : 1.738.- Ft/m²**Korrekció: - 60 % : 1.043- Ft/m²****Becsült fajlagos érték: 695.- Ft/m²****Átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog értéke a becsült fajlagos érték 5 %-a: 695.-Ft/m² x 0,05 = 35.-Ft/m²****Hozam alapú és költségalapú megközelítés az ingatlanok esetében nem értelmezhető:****Alkalmazott értékelési mód: piaci érték meghatározása összehasonlító adatok figyelembevételével.****Figyelembe vett „értékesítési” időtartam: 180 nap.**

VI. ÉRTÉKELÉS:

Valamennyi körülmény figyelembevételével a Harkány, belterület (ipari park)
1/49 és 1/58 hrsz-ú ingatlanokra bejegyzendő
átjárási szolgalmi jog - útszolgalmi jog
forgalmi értéke:

1/49 hrsz.: 244.000.- Ft

1/58 hrsz.: 111.000.- Ft

A meghatározott érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ÁFA mértéke a mindenkori áfa törvény alapján számítandó.

Érvényesség: Ez a szakvélemény a kiadástól számított 90 napig érvényes. Ezen idő elteltével az értékelési adatok felülvizsgálatra szorulnak. Az értékelésben szereplő érték per- igény- és tehermentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. Az értékelésben megjelölt árhoz, díjhoz képest 20-30 % eltérés a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetből adódóan lehetséges.

Az értékelés feletti rendelkezési jog: Ez a szakvélemény 3 példányban készült, melyből 2 példány Megbízó részére (pdf formátumban is) átadásra került. Ez a szakvélemény a hatályos szabályok szerint szerzői jogvédelem alá eső szellemi terméknek minősül. Megbízó a célzott eljárásban szabadon rendelkezik a szakvéleménnyel, a szerző engedélye nélkül más célra nem használható.

Tanúsítvány: Az ingatlannal, az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban elfogultságom nincs. Megbízásom, megbízási díjam nem áll összefüggésben az értékelésben foglalt érték nagyságával.

Siklós, 2024-02-09.

RÉGERT JÓZSEF
7800 Siklós, József u. 3/B
Adószám: 1130210-1-22
Nyilvántartási szám: 1326031

.....
Rébert József
ingatlanforgalmi értékbecslő

IV. Mellékletek:

- tulajdoni lap másolatok
- átnézeti térképek
- térkép kivonat
- közműtérkép kivonat
- rendezési terv kivonat
- fotók: 6 db

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:202596/4/2024
2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/49 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z	
Földrészlet területe változás előtt:		3983 (m2) törlő határozat:35088/4/2018.06.01	
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett közforgalom elől elzárt magánút		0	6965 0.00
		II R É S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02			
eredeti határozat: 33014/2016.04.13			
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 33014/2016.04.13			
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1			
jogállás: tulajdonos			
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.			
törzsszám: 15331249			
		III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02			
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1/34 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02		törlő határozat: 35088/4/2018.06.01	
eredeti határozat: 34257/2008.05.05			
Vezetékjog			
273 m2 területre., 20 KV-os légvezeték és 1 db OTR.			
jogosult:			
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG			
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02			
eredeti határozat: 34848/2008.05.21			
Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog			
A változási vázrajz szerinti 142 m2 területre.			
jogosult:			
név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249			
cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.			

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF
Tisztelt Helyi Önkormányzat!
Adószám: 12563210-1-22
Nálv. szám: 15331249

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 202596/4/2024

2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/49 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31227/2017.02.02

törlő határozat: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 36242/2010.09.16

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 345 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41112/2017.11.02

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és változási vázrajz szerinti 8 m² területre.

jogosult:

név: SOLENER ALPHA KFT. törzsszám: 25586914

cím : 6762 SÁNDORFALVA Árpád utca 26/A

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 32856/2/2018.03.19

törlő határozat: 35088/4/2018.06.01

Telekalakítás eljárás megindítása

Egyesített telekalakítási engedélyezési eljárás megindítása.

jogosult:

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15331249

cím : 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35088/4/2018.06.01

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár rendezés során a földrészlet területe és megnevezése megváltozott.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 31227/2017.02.02

Vezetékjog

1025 m² területre., 20 KV-os légvezeték.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 35088/4/2018.06.01

eredeti határozat: 31227/2017.02.02

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti 1257 m² nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Folytatás a következő lapon

RÉBERT JÓZSEF
Ellátó
7800 Síklós, Híd u. 2/B
Adószám: 43505210-2-23
Nyilv.szám: 3820033

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:202596/4/2024
2024.02.08

HARKÁNY
Belterület

1/49 helyrajzi szám

Szektor: 53

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 93305/2/2020.06.22
Vezetékjog
A csatolt változási vázrajz szerinti 12 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: SOLENER ALPHA KFT. törzsszám: 25586914
cím : 6762 SÁNDORFALVA Árpád utca 26/A
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 98467/4/2022.08.03
Vezetékjog
Gázvezeték és létesítményei illetve a hozzátartozó biztonság övezet vezetékjoga a változási
vázrajzon feltüntetett I. jelű 284 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.
Adószám: 13222044-22
Nyilv.szám: 3328021

BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 202607/4/2024

2024.02.08

HARKÁNY

Szektor: 53

Belterület 1/58 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

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 közforgalom elől elzárt magánút

0

3183

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 35944/2/2016.07.28

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: HARKÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7815 HARKÁNY Petőfi Sándor utca 2-4.

törzsszám: 15331249

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

Önálló szöveges bejegyzés telekcsoport újraosztása során keletkezett az 1/41 helyrajzi számú földrészlet megosztásából.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33217/2019.03.21

eredeti határozat: 30551/3/2013.01.17

Vezetékjog

A csatolt változási vázrajz és területkimutatás szerinti 18 m2 magyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 98467/4/2022.08.03

Vezetékjog

Gázvezeték és létesítményei illetve a hozzátartozó biztonság övezet vezetékjoga a változási vázrajzon feltüntetett I. jelű 578 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

RÉBERT JÓZSEF
7800 Siklós, Hódmezőker
Adószám: 43602210-2-03
Változat: 5328031

1/49 hrsz.:

1/58 hrsz.:

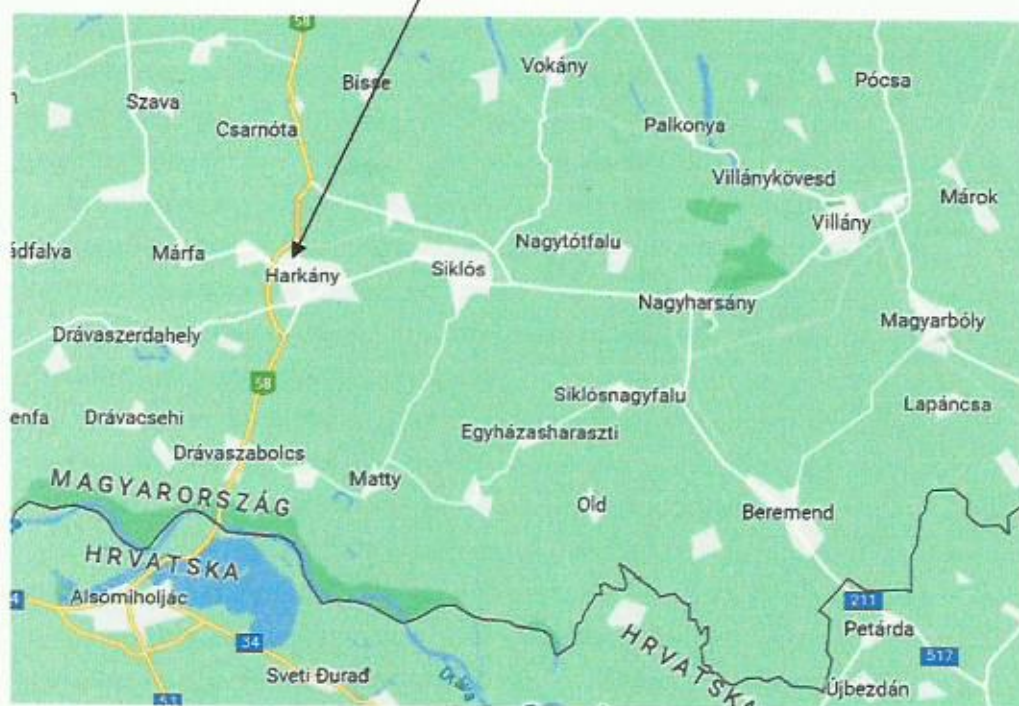


TÉRKÉPKIVONAT

FORRÁS: E-KOZMU

RÉBERT JÓZSEF
valdics
7800 Sándor, 1000 1/3/B
Adószám: 4327101-22
Névváltoztatási
száma: 3328031

ÉRTÉKELT INGATLANOK



ÉRTÉKELT INGATLANOK



ÁTNÉZETI TÉRKÉP

forrás: google, e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF
7803 Siklós, Bolyai u. 3/B
Adószám: 4532216-1-22
Nyilv.szám: 5323031

1/49 hrsz.:

1/58 hrsz.:



1/49 hrsz.:

1/58 hrsz.:



KÖZMŰTÉRKÉP KIVONAT

forrás: e-kozmu

RÉBERT JÓZSEF

7800 Silesi utca, 3/B
Adószám: 13272460-1-22
Nyilv. szám: 5326031

1/49 hrsz.:

1/58. hrsz.:



KIVONAT A RENDEZÉSI TERVBŐL

RÉBERT JÓZSEF
 7800 Sárospatak, József u. 3/B
 Adószám: 4302201-1-22
 Nyilvántartási szám: 3/28031

9. Telekalakítás általános szabályai

9. §

- (1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 6,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára végforduló létesítendő.
- (2) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 méternél, a telekosztás után kialakult telek legkisebb szélessége minimálisan 12,0 méter lehet.
- (3) Az új saroktelek – legalább az egyik utca felőli - szélességi méretének legalább 3,0 méterrel nagyobbak kell lennie az övezetben, ill. építési övezetben a kialakítható telek előírt legkisebb szélességénél.
- (4) A meglévő építési telek akkor is beépíthetőnek minősül, ha a méretei a hatályos előírásoknak nem felelnek meg, de az övezeti előírások ezen kívül betarthatók.

10. Építés általános szabályai

10. §

- (1) A kialakult telek, ill. építési telek beépíthető, kivéve:
 - a) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, telket,
 - b) valamint a telek, ill. építési telek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható, azaz nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert,
- (2) A telken, ill. építési telken csak az egyes rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épületet az oldalhatártól legfeljebb 2,0 méterre lehet elhelyezni.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni.
- (5) Építési tevékenység (vagy telekalakítás) az érintett övezetben vagy építési övezetben megállapított rendeltetésűtől eltérő építmény, ill. telek esetében akkor is végezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

11. §

- (1) Építési övezetben épületet építeni csak építési helyen belül lehet. Ha az építési telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (2) A védett természeti területen lévő építési telek esetében az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen természetvédelmi, bemutatási, kezelési, ill. erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- (3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:
 - a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 3-3 azonos oldali szomszédos telket tekintve) a meglévő legkisebb méret, vagy legalább 5,0 méter, de legfeljebb 7,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.
 - b) az oldalkert szélessége:
 - ba) szabadon álló beépítési módnál: - a vonatkozó építési övezeti előírás eltérő rendelkezésének hiányában - az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,
 - bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

- bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.
 - c) a hátsókert mélysége:
 - ca) a 40,0 méter telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 méter,
 - cb) a 60,0 métert meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 méter,
 - cc) a 80,0 métert meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 méter. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.
- (4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

12. §

(1) A kialakult állapot esetén alkalmazandó szabályok:

- a) Ha a telken és az építési telken meglévő épület(ek) jelenlegi jellemzői az építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési tevékenységet, végezni:
 - aa) Ha a telek vagy az építési telek jelenlegi beépítettsége meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, a meglévő épület felújítható, a telek vagy az építési telek beépítettsége, nem növelhető.
 - ab) Ha a meglévő épület épületmagassága meghaladja a rá vonatkozó övezetben, ill. építési övezetben megállapított mértéket, az építési tevékenység során a meglévő épületmagasság nem növelhető, kivéve
 - ac) ha a szomszédos épületek épületmagassága és az utcában kialakult utcakép indokolja, és ha az esetleges épületmagasság növekedése nem korlátozza a szomszédos épületek használatát (pl. benapozás biztosítása). Az építési tevékenységgel érintett épület épületmagassága ebben az esetben sem lehet magasabb a már meglévő, közvetlenül szomszédos épület(ek) épületmagasságánál.
- b) Ha a meglévő épület megsemmisül, azaz tartófalai a terepszinttől mért 1,0 méternél alacsonyabbakká válnak, a telket vagy építési telket beépítetlennek kell tekinteni, és a rá vonatkozó övezeti, ill. építési övezeti előírásokat kell alkalmazni.

(2) A földmunkával járó beruházások esetében érvényre kell juttatni a kulturális örökség védelméről szóló törvény rendelkezéseit.

21. Gip jelű Ipari övezet

23. §

(1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló épületek, tevékenységek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet területen nem helyezhető el:

- a) egészségügyi, szociális épület
- b) roncsautó tároló és bontó telepek

(3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

a) **Gip jelű építési övezet**

- aa) A kialakítható legkisebb telekterület méret 1500 m²
- ab) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete 20 m
- ac) A beépítési mód szabadonálló
- ad) A megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0* m
- ae) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %
- af) A zöldfelület legkisebb mértéke 25 %

* A technológiai szempontból szükséges építmények (kémény, stb) legmagasabb pontja 12,0 m.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális szélessége 5,0 m, az oldalkert minimális szélessége 5,0 m, a hátsókert minimális szélessége 10,0 m, valamint az OTÉK 35. § 1-4 bekezdése szerinti értékek.

(5) Az építési övezetben bódé, faház, selejtes jármű, stb. csak ideiglenesen, felvonulási épületként (az építkezés időtartamára) telepíthető.

(6) Az építési telkek mindkét oldali oldalhatára, valamint a hátsó telekhatára mentén legalább egy sor védőfásítást kell telepíteni, ill. fenntartani.

(7) Az építési övezetben a területfelhasználási egységre megengedett legnagyobb beépítési sűrűség $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK

25. Köu jelű Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési övezetek

27. §

(1) Az övezet az OTÉK 26. § (1) és (3) bekezdésben leírt célra szolgál.

(2) A közutak építési területének legkisebb szélességét - ahol a szabályozási terv másként nem jelöli - az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint kell biztosítani. Azoknál a területeknél, ahol a közlekedés területeinek, létesítményeinek védőtávolsága (OTÉK) nem biztosítható, a közlekedés elemeire környezeti hatásvizsgálatot kell végezni és egyedi vizsgálat alapján meghatározni a szükséges műszaki és szervezési intézkedéseket.

(3) A város kialakult közúti átkelési szakaszai, valamint lakóújtjai - mivel közlekedési és közmű létesítmények a meglévő szélességek mellett elhelyezhetők - általában a jelenlegi szabályozási szélességükben megmaradnak. A szabályozási szélesség növelésének helyeit a szabályozási terv ábrázolja.

(4) Közlekedési övezetek:

a) a közlekedési területek megoszlának a közúti közlekedés, a gyalogút-hálózat és a közforgalmi közlekedés területeire.

b) A település belterületén az utakat a szabályozási tervben feltüntetett szabályozási szélességgel kell kialakítani

az út jele, neve	kategóriája		tervezési osztály	szabály. szélessége (m)	övezeti jele
	meglévő	tervezett			
58 út elkerülő szakasza		II.r. főút	K.IV.A	40	K1
58 út jelenlegi átk. szakasza Kossuth, Ady, József A. u.	II.r. főút	gyűjtőút	B.V.c-C	27 - 40	K2
5701 j. út	összekötő út		K.V.C	30	K2
5804 j. út Ady E. u.	összekötő út gyűjtőút		K.V.C	20 -	K2
5804 j. út Aradi, Petőfi S. u.	összekötő út gyűjtőút		K.V.C	16 - 30	K2
57133 j. út Siklósi út	bekötő út gyűjtőút		B.V.c-D		K2
Hunyadi J. u. déli szak. Alkotmány u.	gyűjtőút		K.VI.C		K2
Bajcsy-Zsilinszky u.	gyűjtőút		B.V.c-D		K2
Rózsa F. u. - Déli új út	gyűjtőút		B.V.c-C		K2
meglévő belterületi lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.d-C		K3
tervezett belterületi lakóutak	kiszolgáló út		B.VI.d-D	16 - 20	színnel jelölve
köterületi mezőgazdasági utak	egyéb út (egyesek: kerékpáros útvonal)		B.VI.d-C	12	
önálló kerékpárutak	kerékpárút		K.VIII.C		
önálló gyalogutak	gyalogút		B.IX B.X		K4

RÉBERT JÓZSEF
városvezető
7800 Siklós, Rákóczi u. 28
Adószám: 13520340-2-22
Nyilv.szám: 5828031



1. fotó



2. fotó

1-2 fotó: 1/49 hrsz. nyugati rész.



3. fotó

RÉBERT JÓZSEF
 7830 Sikkos, H-2018 1/3
 Adószám: 13260011-122
 Nyilv.szám: 13260011



4. fotó

3-4 fotó: 1/49 hrsz. északi szakasz.



5. fotó



6. fotó

5-6. fotó: 1/58 hrsz.

RÉBERT JÓSEF
7800 Sándor utca 3/B
Adószám: 4360216-1-22
Nyilv.szám: 5328031