



RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2651 Rétság, Rákóczi út 20. Telefon: 35/550-100

www.retsag.hu Email: hivatal@retsag.hu

Előterjesztést készítette és előterjesztő: Mezőfi Zoltán polgármester

Értékbecslés elfogadása Tolmácsi 02/4 (új 02/20 Hrsz) ingatlanra

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2021. november 30-i ülésére

Tárgyalja

- Szociális bizottság
 Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
 Közbeszerzési Bizottság
 Képviselő-testület

Ülés

- Nyílt
 Zárt

Szavazás

- Nyílt szavazás
 Titkos szavazás
 Egyszerű többség
 Minősített többség

1.) A tárgyalandó témakör tárgvilagos és tényszerű bemutatása

Tisztelt Képviselő-testület!

Tolmács Község Önkormányzata és Rétság Város Önkormányzata közigazgatási határrendezési eljárást folytat, a tolmácsi 02/4 hrsz-ú (volt honvédségi laktanya) területére vonatkozóan.

A terület megosztására Dombai Gábor földmérő mérnök készítette el a megosztási vázrajzot. A Tolmács Községnek átadásra kerülő terület 02/20 hrsz-ot kapta, erre az ingatlanra Rétság Város Önkormányzata az OTP Jelzálogbank Zrt-től kért értékbecslést:

Az értékelt ingatlanon két földszintes, nagyobb alapterületű (összesen ~1.800 m²) fedett, egy oldalról nyitott hangárépület, valamint egy kisebb műhely és egy porta épület áll. Ezen kívül a valamikori üzemanyagkút alépítményei és tetőfelépítménye áll a területen, mely korábbi funkcióját veszítette, 1990-es évek óta használaton kívüli. A felépítmények emiatt statikai felülvizsgálatra szorulnak, állapotuk leginkább bontandó, a két hangár esetében van esély arra, hogy hasznosításuk felújítást követően gazdaságilag reális lehet, ugyanakkor a telket ez a két felépítmény nem használja ki optimálisan. Az ingatlan jogi rendezése is szükséges, mivel a korábban említett közigazgatási határ és a tulajdonjog miatt az ingatlan hosszú távú hasznosíthatósága kérdéses. Előzőek miatt az ingatlan piaci értéként a bontási költséggel csökkentett telekértékben határoztuk meg. Az ingatlan jelenleg az Önkormányzati törzsvagyron részét képezi, nem forgalomképes.

A várható érték: **46 200 000 Ft** (feltételezve a tárgyi ingatlan törzsvagyomból való kivétét/üzleti vagyonba való átsorolását, forgalomképesé tételét, valamint a két érintett fél általi közös jogi rendezést.)

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Rétság, 2021. november 17.

Jámbor Lajos
jegyző

2.) **Előzmények, különösen a témában hozott korábbi testületi döntések, azok végrehajtása**

3.) **Jogszabályi háttér**

4.) **Határozati javaslatok**

**RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
./2021.(XI.30.) KT. HATÁROZATA**

Rétság Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a **közigazgatási határrendezési eljárás lefolytatásához szükséges a tolmácsi 02/4 hrsz-ú (volt honvédségi laktanya) területére vonatkozó**, Rétság Város tulajdonában lévő, jelenleg Tolmács 02/20 hrsz-ú ingatlan érték becslésére készített előterjesztést.

A Képviselő-testület az OTP Jelzálogbank Zrt által meghatározott **várható érték: 46 200 000 Ft** azaz negyvenhatmillió-kettőszázezer Ft összegben elfogadja.

Felkéri a Jegyzőt, hogy a tárgyi ingatlan törzsvagyomból való kivételére / üzleti vagyona való átsorolására, forgalomképessé tételére, valamint a két érintett fél általi közös jogi rendezés elvégzésére vonatkozóan tegye meg a szükséges intézkedéseket.

A Képviselő-testület a közigazgatási határrendezési tárgyalásokat a fentiekben meghatározott ingatlan értéken kívánja folytatni és az ingatlant ezen az étéken kívánja átadni.

Határidő: 2022. január 30

Felelős: Mezőfi Zoltán polgármester

Záradék:

A tájékoztatás szabályszerű, a határozati javaslat jogszabálysértést nem tartalmaz.

Jámbor Lajos
jegyző



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2651 Rétság, Laktanya utca 02/20 hrsz.

hrsz: 02/20

használaton kívüli hangár épületek nagyobb földterülettel

2021. október 8., péntek

TARTALOMJEGYZÉK

Ingyen forrásazonosítója:

000107879

OTP JZB ügyazonosító jel:

2021/600/0049289+1

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

LEÍRÓ ADATOK

- Helyszíni szemle
- Ingatlannyilvántartási adatok
- Az ingatlan általános adottságai
- Az ingatlan környezetének bemutatása
- A telek általános bemutatása
- Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra
- Építési szabályozás
- A tervezett fejlesztés bemutatása
- SWOT analízis
- Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás
- Az értékbecslő egyéb megállapításai

TERVEZETT FELÉPÍTMÉNY(EK)

- Telek beépíthetőségi lehetőségei
- Építendő alapterületek
- Eladható alapterületek / egységek
- Műszaki adatok

ÉRTÉKELÉS

- Piaci összehasonlító módszer
- Maradvány elvű értékelési módszer

VÉGSŐ PIACI- ÉS HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK

- A végső piaci érték megállapítása
- Az ingatlan fajlagos értékének elemzése
- A hitelbiztosítéki érték megállapítása

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

TANÚSÍTVÁNY

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lapok
- Változási vázrajz
- Telekalakítási helyszínrajz
- HÉSZ és szabályozási terv
- fényképek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Ingatlan forrásazonosítója: 000107879
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2021/600/0049289+1

Megrendelő / Hitelkérelmező

Rétság Város Önkormányzata

Megbízás tárgya

Ingatlan címe: 2651 Rétság, Laktanya utca 02/20 hrsz.

Helyrajzi szám: 02/20

Együtt értékelt ingatlanok száma: 1 db

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni lap szerinti megnevezés: Kivett telephely

Természetbeni hasznosítás: használaton kívüli hangár épületek nagyobb földterülettel

Az értékelt ingatlan osztatlan közös tulajdon-e: nem

Az ingatlan önállóan forgalomképes-e: igen

Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan fekvése: külterület

Telek nagysága: 21 906 m²

A telken található épületek száma: 4 db

A telken található épületek építési éve: 1960

Összes nettó alapterület: 1 000 m²

Az értékelés célja

Az ingatlan hitelfedezeti vizsgálata

Az értékelés érvényessége

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az értékelt ingatlanon két földszintes, nagyobb alapterületű (összesen ~1.800 m²) fedett, egy oldalról nyitott hangárépület, valamint egy kisebb műhely és egy porta épület áll. Ezen kívül a valamikori üzemanyagkút alépítményei és tetőfelépítménye áll a területen, mely korábbi funkcióját veszítette, 1990-es évek óta használaton kívüli. A felépítmények emiatt statikai felülvizsgálatra szorulnak, állapotuk leginkább bontandó, a két hangár esetében van esély arra, hogy hasznosításuk felújítást követően gazdaságilag reális lehet, ugyanakkor a telket ez a két felépítmény nem használja ki optimálisan. Az ingatlan jogi rendezése is szükséges, mivel a korábban említett közigazgatási határ és a tulajdonjog miatt az ingatlan hosszú távú hasznosíthatósága kérdéses. Előzőek miatt az ingatlan piaci értéként a bontási költséggel csökkentett telekértékben határoztuk meg. Az ingatlan jelenleg az Önkormányzati törzsvagyon részét képezi, nem forgalomképes. A törzsvagyon korlátozott forgalomképessége miatt a jelenlegi forgalmi és HB értéket 1 Ft-ban határoztuk meg. A várható érték feltételezi a tárgyi ingatlan törzsvagyonból való kivétét/üzleti vagyonba való átsorolását, forgalomképessé tételét, valamint a két érintett fél általi közös jogi rendezést.

Megállapított értékek

	aktuális	várható
Piaci érték:	1 Ft	46 200 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés fordulónapja

2021. október 8., péntek

Az értékelést készítette



Klein Gábor

Az értékelést ellenőrizte

OTP Jelzálogbank Zrt.

LEÍRÓ ADATOK

Ingatlan forrásazonosítója: 000107879
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2021/600/0049289+1

Helyszíni szemle

A helyszíni szemle dátuma: 2021. október 8., péntek
 A szemlén részt vettek: Jávorka János, Klein Gábor

Ingatlannyilvántartási adatok

Tulajdoni lap dátuma: 2021. szeptember 16., csütörtök
 Földhivatali térképmásolat dátuma: 2021. szeptember 14., kedd
 Az ingatlan címe: 2651 Rétság, Laktanya utca 02/20 hrsz.
 Helyrajzi szám: 02/20
 Az ingatlan fekvése: külterület
 Tulajdoni lap szerinti megnevezés: Kivett telephely
 Tulajdoni lap szerinti terület: 21 906 m²
 Releváns tulajdonosok, tulajdoni hányaduk: Rétság Város Önkormányzata, 1/1 tulajdoni hányadrész
 Széljegy tartalma: Nincs.
 Fontosabb terhelések, jogok, megjegyzések: Nincs.

Az ingatlan általános adottságai

Az ingatlan beazonosításának módja: Az ingatlan beazonosítása a Dombai Gábor földmérő mérnök által készített M-19/2021. munkaszámú Változási vázrajz és Telekalakítási helyszínrajz alapján történt.
 Jogi rendezettség: Jogi rendezettséget feltételeztünk.
 A telken található épületek száma: 4 db
 Az ingatlan természetbeni hasznosítása: használaton kívüli hangár épületek nagyobb földterülettel

Jogi megjegyzés:

Az értékelés tárgyát a megrendelő (Rétság Város Önkormányzata) kifejezett kérésére az alábbi feltételezésekre és körülményekre való tekintettel végeztük el:

> Az értékelés tárgyát képező ingatlan jelenleg nem kialakított, a csatolt, Dombai Gábor földmérő mérnök által készített, M-19/2021. munkaszámú Műszaki leírás/Változási vázrajz/Telekalakítási helyszínrajz alapján kialakítás alatt álló 02/20 hrsz-ú kialakuló ingatlan képezte, adásvételi tárgyalások alátámasztása céljából.

> Jelenleg az ingatlan jogilag rendezetlen (a rétsági laktanya területén található, onnan megközelíthető, de közigazgatásilag Tolmácshoz tartozik), a szakvélemény készítése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az ingatlan jogilag rendezésre kerül, ipari célra beépíthető ingatlanként hasznosítható.

> Feltételeztük és elfogadtuk, hogy az említett dokumentumok szerinti lehatárolással és mérettel kerül kialakításra a terület.

> A számítások során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a terület nem érintett környezeti károsodással, ezért az ingatlan értékét nem is csökkenti egy esetleges környezetvédelmi mentesítés költsége - kifejezetten érvényes ez a volt üzemanyagkút területére! Ugyanakkor javasoljuk környezetvédelmi felülvizsgálat elkészíttetését.

> A felépítmények közül a két hangárépület bontási költségével nem számoltunk, azzal a feltételezéssel éltünk, hogy azok gazdaságilag kifizetődő konstrukcióban felújíthatóak, hasznosíthatóak, ezért nem terheltük a telekértéket további bontási költséggel.

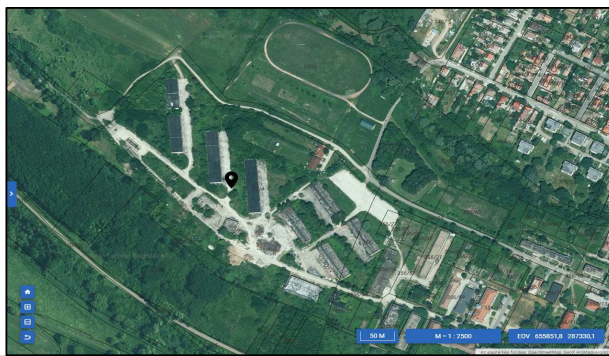
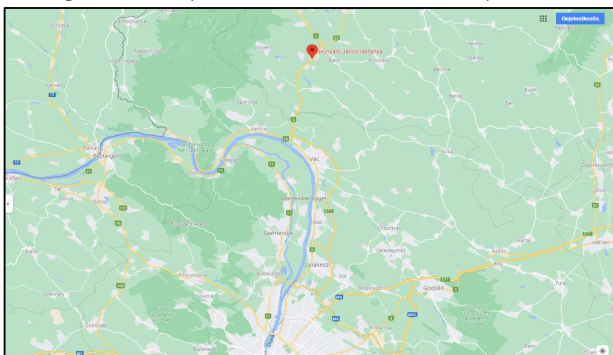
> Feltételeztük, hogy az ingatlan megközelítése legalább a jelenlegi közútkapcsolat fenntartása mellett a továbbiakban is megoldható.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a 2021.10.16-i tulajdoni lap másolatok alapján ellenőriztük. Az ingatlan tulajdonosa Rétság Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad arányban. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bejegyzés nem található. Megjegyezzük, hogy az ingatlan már Tolmács közigazgatási területéhez tartozik. Az ingatlan jogi rendezése folyamatban van, amelynek a tárgyi értébecsítés is részét képezi. Az ingatlan jelenleg az Önkormányzati törzsvagyon részét képezi, nem forgalomképes. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes tulajdonra vonatkoznak, és nem tartalmazznak ÁFÁ-t, az ingatlan folyamatos állagmegóvása, őrzése mellett érvényesek.

Az ingatlan környezetének bemutatása

Településen belüli elhelyezkedés:	A települést átszelő 2-es főút bal oldalán a volt laktanya területén.
Megközelíthetőség:	A 2-es útról lekanyarodva, a Templom utca - Laktanya utca útvonalon keresztül érhető el.
Infrastrukturális ellátottság a környezetben:	A laktanyán belül (Laktanya utcában) valamennyi közmű megtalálható, az épület le lett választva a hálózatokról.
Parkolási lehetőség:	Telken belül megoldható.
Határoló utcák burkolata:	Beton szerkezetű utak.
Környező ingatlanok jellege:	Zömében hasznosítás nélküli volt laktanya épületek, illetve beépítetlen területek, külterület.

Az ingatlan elhelyezkedését bemutató térképek:



A telek általános bemutatása

Területe:	21 906 m ²
Formája:	Szabálytalan sokszög.
Beépítettség:	9%
Tájolás:	Észak-nyugati utcafront.
Panoráma:	Nem jellemző.
Lejtésvizonyok:	Enyhén lejtős telek.
Kerítettség:	Részlegesen kerített.
Növényzet:	Természetes növénytakaró fedí, elvadult fás-füves terület.
Telek általános megítélése:	A telek nagyobb méretű, jól hasznosítható geometriával jellemezhető.
Környezetszennyezés:	<i>Szemrevételezés alapján nem tapasztaltunk környezetszennyezésre utaló jeleket, de az ingatlan korábbi funkciójából eredően nem zárható ki szennyezés jelenléte; megbízásunk nem terjedt ki környezetvédelmi vizsgálatokra!</i>

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra

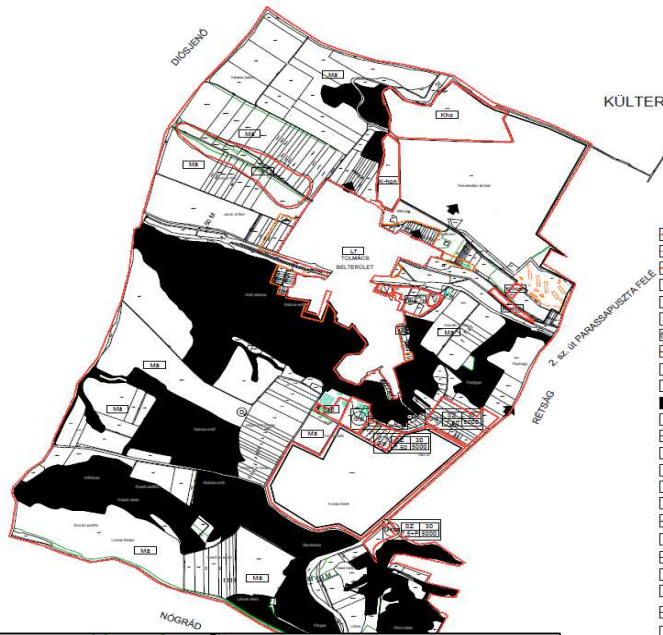
Elektromos ellátás:	Jelenleg nem kiépített, a szomszédos út felől csatlakoztatható, amely ~200 méterre található.
Vízellátás:	Jelenleg nem kiépített, a szomszédos út felől csatlakoztatható, amely ~50 méterre található
Szennyvízkezelés:	Jelenleg nem kiépített, a Táncsics utcai befogadóba elméletileg csatlakoztatható, amely 6-700 méterre található.
Gázellátás:	Jelenleg nem kiépített, a Hunyadi János sor, vagy a Táncsics utca felől kiépíthető, amely 5-600 méterre található.
Tűzivíz:	Nem kiépített.
Kiépített öntözőrendszer:	Nem kiépített.
Egyéb (pl: alternatív energiaforrás):	Nincs.
Egyéb építmények:	Egy valamikori üzemanyagkút alapjai, vasbeton tartályai.

Építési szabályozás

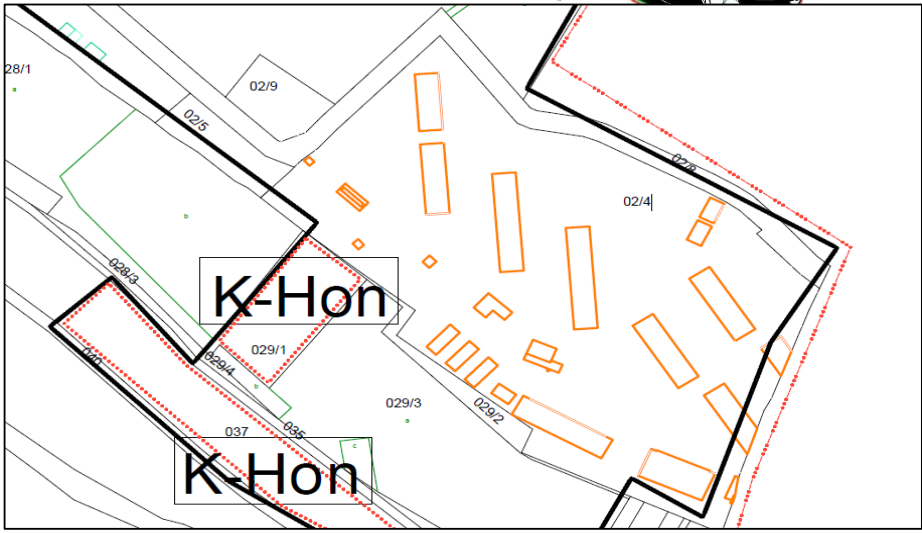
Övezeti besorolás:	Különleges honvédelmi terület
Beépítési mód:	nem szabályozott
Maximális beépíthetőség:	nem szabályozott
Szintterületi mutató:	nem szabályozott
Beépíthető bruttó alapterület (szintter. m. alapján):	nem szabályozott
Kialakítható legkisebb telekterület:	nem szabályozott
Minimális zöldfelület:	nem szabályozott
Legnagyobb építménymagasság:	nem szabályozott
Elhelyezhető funkciók:	nem szabályozott
Korlátozások:	nem szabályozott

Szabályozási terv részletek:

NÓGRÁD MEGYE
TOLMÁCS
 KÖZSÉG
 KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
 M=1:5000



- KÖZHASZNÁTI HATÁR
- BELTERÜLETI HATÁR
- TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR
- FALUGIAS LAKÓTERÜLET
- FELSZÜNTETÉS IRÁNYA
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESÉG
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- SZABADONALLO
- IPARI, GAZDASÁGI TERÜLET
- ERDŐTERÜLET - GAZDASÁGI
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET - ÁLTALANOS
- TÁJVÉDELMI KÖRZET HATÁRA
- VÍZVÉDELMI KÖRZET HATÁRA
- GAZDOPADÓ
- DÖRÖKÖT
- ZÖLDTERÜLET - BEÉPÍTÉSI %
- KÉSZÍTENDŐ SZABÁLYOZÁSI TERV (VÁLTOZTATÁSI TÍLALOM) HATÁRA
- VÍZSZÁZALOMZÁSOS TERÜLET
- FELSZÁZALOMZÁSOS TERÜLET
- SZENNYVÍVIZTÍTÓ HÁLÓRENDEZÉS
- SZABADÓ PÁRK
- TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLET HATÁRA
- K
- K-Hon
- KÖLÖNLEGES HONVÉDELMI TERÜLET



A tervezett fejlesztés bemutatása

Az érintett területre a Tulajdonos nem rendelkezik fejlesztési koncepcióval, vagy építési engedéllyel. A számítások során ezért a maradványérték számítási módszert nem alkalmaztuk tekintettel arra, hogy a módszer alkalmazása során jelentős bizonytalanságot jelentene a fejlesztendő ingatlan funkciója, mérete, a kivitelezési és az infrastrukturális fejlesztési költségek meghatározása. Ezért a számítás eredménye sem jellemzi jól jelen esetben az ingatlan jelenlegi értékét.

SWOT analízis

Erősségek:

- elhelyezkedés
- fejlesztési lehetőség
-

Lehetőségek:

- ingatlanfejlesztés
- pályázati források bevonása
-

Gyengeségek:

- közművek hiánya
- közvetlen környezet rendezetlensége
-

Veszélyek:

- építési költségek emelkedése
- ingatlanpiaci trendforduló
- Covid helyzet miatti bizonytalanság

Az ingatlanra vonatkozó összefoglalás

Az értékelt ingatlanon két földszintes, nagyobb alapterületű (összesen ~1.800 m²) fedett, egy oldalról nyitott hangárépület, valamint egy kisebb műhely és egy porta épület áll. Ezen kívül a valamikori üzemanyagkút alépítményei és tetőfelépítménye áll a területen, mely korábbi funkcióját veszítette, 1990-es évek óta használaton kívüli. A felépítmények emiatt statikai felülvizsgálatra szorulnak, állapotuk leginkább bontandó, a két hangár esetében van esély arra, hogy hasznosításuk felújítást követően gazdaságilag reális lehet, ugyanakkor a telket ez a két felépítmény nem használja ki optimálisan. Az ingatlan jogi rendezése is szükséges, mivel a korábban említett közigazgatási határ és a tulajdonjog miatt az ingatlan hosszú távú hasznosíthatósága kérdéses. Előzőek miatt az ingatlan piaci értéként a bontási költséggel csökkentett telekértékben határoztuk meg. Az ingatlan jelenleg az Önkormányzati törzsvagyon részét képezi, nem forgalomképes. A törzsvagyon korlátozott forgalomképessége miatt a jelenlegi forgalmi és HB értéket 1 Ft-ban határoztuk meg. A várható érték feltételezi a tárgyi ingatlan törzsvagyonból való kivétét/üzleti vagyonba való átsorolását, forgalomképesé tételét, valamint a két érintett fél általi közös jogi rendezést.

Az értékbecslő egyéb megállapításai

Az épület a volt laktanya területén található, eredetileg hangárként harckocsiállásként funkcionált, jelenleg használaton kívüli áll, funkcióját veszítette, az egyik hangárt egy sárkányrepülő klub bérli ideiglenes jelleggel, hidegraktárként. A bérleti konstrukció felbontása a jogi rendezés egyik feltétele, ezért a szerződés továbbvitelével nem kalkuláltunk jelen számítás során. A számítások során a piaci összehasonlító módszert tartottuk megfelelőnek az ingatlan piaci értékének meghatározásához. A hozam alapú módszert, a maradványérték számítását nem alkalmaztuk, mert a Tulajdonos nem rendelkezik fejlesztési koncepcióval, vagy építési engedéllyel. A telek közművesítéssel nem rendelkezik, a közművek mintegy 50-50 méter távolságban elérhetőek.

ÉRTÉKELÉS

Ingtalan forrásazonosítója: 000107879
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2021/600/0049289+1

Értékelési módszerek bemutatása

Piaci összehasonlító módszer

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 alapul vett számítási egység (m², m³, szobaszám stb.) szorzataként.

Maradvány elvű értékelési módszer

A maradvány elvű értékelés lényege, hogy az üres telek értékét a legelőnyösebb hasznosítást feltételezve a beépített ingatlan értékéből vezeti le, oly módon, hogy a beépített ingatlan várható értékéből levonja a fejlesztés költségét (tervezési költségek, közművesítés, kivitelezési költségek, értékesítés költségei, fejlesztő profitja, stb.). Az idő tényezőt is figyelembe véve számítás cash flow módszerrel történik. Az így számított maradványérték az az érték, amelyet a telekért maximum adni érdemes.

A maradvány elvű értékelés fő lépései:

1. A beépített ingatlan várható értékének meghatározása.
2. A fejlesztés megvalósításához szükséges-, illetve a fellépő egyéb költségek meghatározása.
3. a diszkont tényező meghatározása.
4. A telek maradványértékének meghatározása.

Alkalmazott módszerek indoklása

A számítások során a piaci összehasonlító módszert tartottuk megfelelőnek az ingatlan piaci értékének meghatározásához. A hozam alapú módszert, a maradványérték számítását nem alkalmaztuk, mert a Tulajdonos nem rendelkezik fejlesztési koncepcióval, vagy építési engedéllyel.

Alkalmazott árfolyam

Az értékelés során az EUR-ban megadott összegeknél alkalmazott árfolyam: 357,93 HUF/EUR

Piaci összehasonlító módszer
telekterületre vetítve
Összehasonlító adatok

adat	vizsgált ingatlan	1. összehasonlító adat	2. összehasonlító adat	3. összehasonlító adat	4. összehasonlító adat	5. összehasonlító adat
cím	2651 Rétság, Laktanya utca 02/20 hrsz.	Nőtincs	Dorogháza	Szécsénke, Rákóczi út	Karancseszki	Rétság
jellemzés	Különleges hónvédelmi terület	Jelenleg művelt terület, telephely, amely ipari, logisztikai, kereskedelmi célra is hasznosítható.	Ipari célra alkalmas fejlesztési terület.	Felújítandó állapotú ~700 m ² - es épülettel rendelkező telephely 64 M Ft elnyert pályázattal (amit a kínálati árból levontunk!).	1980/2000-es években épült felújítandó épületekkel rendelkező, jelenleg is működő fatelep.	Ipari kereskedelmi terület 30%-os beépíthetőség
telekterület	21 906 m ²	29 887 m ²	81 552 m ²	39 980 m ²	29 500 m ²	4 001 m ²
beépíthetőség	nem szabályozott	-	-	-	-	30%
szintter.-i m.	nem szabályozott	-	-	-	-	-
építménymag.	nem szabályozott	-	-	-	-	-
info típusa	-	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
info forrása	-	online hirdetés	online hirdetés	online hirdetés	online hirdetés	online hirdetés
ár	-	75 000 000 Ft	150 000 000 Ft	83 000 000 Ft	84 000 000 Ft	12 500 000 Ft
dátum	-	2021. október	2021. október	2021. október	2021. október	2021. október
fajl. érték	-	2 509 Ft/m ²	1 839 Ft/m ²	2 076 Ft/m ²	2 847 Ft/m ²	3 124 Ft/m ²
kín.-i korr.	-	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
korr. fajl. ér.	-	2 133 Ft/m ²	1 563 Ft/m ²	1 765 Ft/m ²	2 420 Ft/m ²	2 656 Ft/m ²

Az összehasonlító adatok árai ÁFA-t nem tartalmaznak.

Értékmódosító tényezők

szempont	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás	mérték	indoklás
elhelyezkedés	5%	kevésbé frekvenciált település	10%	kevésbé frekvenciált település	10%	kevésbé frekvenciált település	10%	kevésbé frekvenciált település		
méret	5%	nagyobb	15%	nagyobb	10%	nagyobb	5%	nagyobb	-15%	kisebb
beépíthetőség										
közművek hiánya (kiépítés)	-10%	közművek a telekhatáron	-10%	közművek a telekhatáron			-15%	közművesített	-5%	közmű: elektromos
egyéb										
összesen		0%		15%		20%		0%		-20%
korrigált fajlagos érték		2 133 Ft/m ²		1 798 Ft/m ²		2 118 Ft/m ²		2 420 Ft/m ²		2 124 Ft/m ²
korrigált fajl. értékek átlaga						2 119 Ft/m ²				

Megjegyzés:

Egyedileg értékelendő elem	
egyedileg értékelendő elem	érték
3. és 4. épület bontási költség (3500 Ft/lég m ²)	210 000 Ft
összesen:	210 000 Ft

Megállapított érték

A telek piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci értéke kerekítve:

46 200 000 Ft

VÉGSŐ PIACI- ÉS HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉK

Ingatlan forrásazonosítója: 000107879
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2021/600/0049289+1

A végső piaci érték megállapítása

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, illetve a megállapított, súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

Az ingatlan vizsgálatát a piaci összehasonlító módszerrel végeztük el. A piaci összehasonlító módszer a hasonló ingatlanok kínálati adatainak elemzésén alapul. E módszer előnye, hogy tükrözi a piacon jelenlévő komoly vevők és eladók tényleges aktivitását. A piaci összehasonlításra vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A maradványérték számítási módszert nem alkalmaztuk, mert a Tulajdonos nem rendelkezett fejlesztési koncepcióval, vagy építési engedéllyel, ezáltal a számítási módszer jelentős bizonytalanságot tartalmazna.

Az értékelt ingatlan végső forgalmi értékeként a telek piaci összehasonlító módszerrel kapott értékét fogadtuk el.

értékelési módszer	piaci érték	súlyozás
Piaci összehasonlító módszer (telek ter.)	46 200 000 Ft	100%
Maradvány elvű módszer	0 Ft	0%

Az ingatlan piaci értéke kerekítve:

	aktuális	várható
Piaci érték:	1 Ft	46 200 000 Ft

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, stb. értékét nem tartalmazzák.

Az értékelés során tényadatok hiányában az összehasonlításba kínálati adatokat vontunk be, melyeket internetes hirdetési portálok (ingatlan.com, jófogás.hu, ingatlan.net, ingatlanbazar.hu, olx.hu stb.) átvizsgálása után az adott ingatlan főbb jellemzőinek (funkció, elhelyezkedés, műszaki állapot, alapterület) figyelembe vételével választottunk ki.

Az értékelés fordulónapja: 2021. október 8., péntek

Az ingatlan fajlagos értékének elemzése

Az értékelt ingatlan fajlagos piaci értéke (Ft/m ²):	0
Az összehasonlító adatok minimális fajlagos piaci értéke (Ft/telek m ²):	1 839
Az összehasonlító adatok maximális fajlagos piaci értéke (Ft/telek m ²):	3 124
Az összehasonlító adatok átlagos fajlagos piaci értéke (Ft/telek m ²):	2 479



A hitelbiztosítéki érték megállapítása

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Az adott településen / település részen / kerületen belül:

- az értékelt ingatlan típusának forgalma: gyenge
- az értékelt ingatlan típus kereslete: nem tapasztalható
- az ingatlan értékállósága hosszútávon: stagnál
- az ingatlan környezete: stagnál

Az ingatlan Rétságon, a volt laktanya területén található. A volt laktanya épületek zöme használaton kívül áll, az értékelt ingatlan is egy ilyen 1990-es évek óta üresen álló épület. Az ingatlan a tulajdoni lap szerint kivett telephely, mely régen hangár funkciót töltött be. A közművek csak korlátozottan, a területtől távolabb állnak rendelkezésre.

Az ipari, kereskedelmi ingatlanok tekintetében kiegyensúlyozott piac jellemző, bár a jelenlegi Covid19 járvány gazdasági hatásairól még nincs információ. Az ingatlanok értékesíthetőségének és az értékesítési árszintnek két legfontosabb tényezője az elhelyezkedés és az állapot. Az értékelt ingatlan e szerint a megközelítés szerint közepes adottságú, bontandó állapotú. A hasonló ingatlanokat az ingatlan környezetében az elhelyezkedéstől és a műszaki tartalomtól függően 2-5 E Ft/m² között kínálják eladásra tulajdonosaik.

Értékesíthetőség

Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt piaci értéken: 1-3 év

Az értékelés fordulónapja: 2021. október 8., péntek

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Ingatlan forrásazonosítója: 000107879
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2021/600/0049289+1

- Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.
- Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környeztkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjelölni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- A jelentés magyar nyelven, 1 példányban írásban és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből az írott példány a megrendelő részére átadásra került, egy elektronikus példány pedig a készítő adattárában található.
- Nem vállalunk felelősséget a tekintetben, hogy az értékelt ingatlan mennyiben felel meg a tűzvédelmi-, épületbiztonsági-, földrengés- és egyéb használati előírásoknak. Szintén nem vállalunk felelősséget az előzőekhez kapcsolódó esetleges hiányosságok tekintetében, melyek a helyszíni szemle alkalmával nem voltak láthatóak.
- Feltételeztük, hogy az értékelt ingatlan hasznosítása annak határain belül történik és nem áll fenn birtokháborítás, vagy egyéb jogsértés.
- Az értékelés során az értékelt ingatlannal kapcsolatban felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztünk.
- Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés időpontjában fennálló hazai piacgazdaságon, illetve forint vásárlóerőn alapulnak.
- Az értékelés kizárólag az abban megjelölt célra használható fel.
- Az értékbecslő kijelenti, hogy az értékelt ingatlannal kapcsolatban, illetve az érintett felekkel kapcsolatban sem az elmúlt 2 évben, sem jelenleg érdekeltsége nincs, illetve a megállapított értékek egy esetleges jövőbeni érdekeltségtől függetlenek. Az értékbecslő kijelenti továbbá, hogy díjazása független a megállapított értékektől.

TANÚSÍTVÁNY

Ingatlan forrásazonosítója: 000107879
 OTP JZB ügyazonosító jel: 2021/600/0049289+1

- Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
- Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2020. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

**1-es épület, helyiséglista
Hangár 1**

szint	helyiség	nettó alapt. (m ²)	reduk.	redukált alapt. (m ²)	bérbeadh. alapt. (m ²)	bm. (m)	padló	fal	megjegyzés
fszt.	hangár	1 000,00	100%	1 000,00	1 000,00	5,0	sim.beton	festett	
összesen:		1 000,00		1 000,00	1 000,00				

**2-es épület, helyiséglista
Hangár 2**

szint	helyiség	nettó alapt. (m ²)	reduk.	redukált alapt. (m ²)	bérbeadh. alapt. (m ²)	bm. (m)	padló	fal	megjegyzés
fszt.	hangár	800,00	100%	800,00	800,00	5,0	sim.beton	festett	
összesen:		800,00		800,00	800,00				

**3-as épület, helyiséglista
Porta**

szint	helyiség	nettó alapt. (m ²)	reduk.	redukált alapt. (m ²)	bérbeadh. alapt. (m ²)	bm. (m)	padló	fal	megjegyzés
fszt.	porta	20,00	100%	20,00	20,00	3,0	sim.beton	festett	
összesen:		20,00		20,00	20,00				

**4-es épület, helyiséglista
Műhely**

szint	helyiség	nettó alapt. (m ²)	reduk.	redukált alapt. (m ²)	bérbeadh. alapt. (m ²)	bm. (m)	padló	fal	megjegyzés
fszt.	műhely	50,00	100%	50,00	50,00	3,0	sim.beton	festett	
összesen:		50,00		50,00	50,00				

Tulajdoni lapok
Változási vázrajz
Telekalakítási helyszínrajz
HÉSZ és szabályozási terv
fényképek

F Ö L D K Ö N Y V F Ö L D R É S Z L E T E K
TULAJDONOSI ÉS TERHELÉS BEJEGYZÉSEKKEL
FÖLDMÉRÉSI ÖGY: 2/242/2021 munkater

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, 2651, Rákóczi út 20-22. Pf.:15.
 Készítette: Kálocai Zsuzsanna
 DATUM: 2021.09.14 10:22:10

 2565 TOLMÁCS KÜLTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület (ha.m2)	Kat.jöv.
02/4		kivett telephely		8.8848	0.00
ÖSSZESEN:				8.8848	0.00

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
 2.Bejegyző határozat: 34068/2002.11.13
 25 db épület

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 4 Bejegyző hat.szám: 34513/2008.12.01
 Tulajdonos hányad: 1/1
 Szers.jogcím: adásvétel
 Név: RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 Cím: 2651 RÉTSÁG, Rákóczi út 20

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 34068/2002.11.13
 Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
 A 02/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett

 2565 TOLMÁCS KÜLTERÜLET

FÖLDRÉSZLETEK ÖSSZESEN : 1
 TERÜLET ÖSSZESEN (ha.m2) : 8.8848
 KTV. ÖSSZESEN (K.f./fill.): 0.00

2565 TOLMÁCS FEKVÉSEK ÖSSZEHOVA :

FÖLDRÉSZLETEK ÖSSZESEN : 1
 TERÜLET ÖSSZESEN (ha.m2) : 8.8848
 KTV. ÖSSZESEN (K.f./fill.): 0.00

*** LISTA VÉGE ***

Futás vége: 2021.09.14 10:22:11

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Rétvári 2651, Rákóczi út 20-22. Pf.:15.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11542/2021

2021.09.16

TOLMÁCS

Szektor : 53

Külterület 029/2 helyrajzi szám

TARTALOM

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnövelés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatai

ha m2 k.FiII

terület kat.jöv. alrészlet adatai

ha m2 k.FiII

. Kivett telephely

0

2532

0,00

TARTALOM

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34513/2008.12.01

eredeti határozat: 34201-2/2004.12.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2651 RÉTSÁG Rákóczi út 20

TARTALOM

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34559-2/2003.11.20

Önálló esővízcsatorna bejegyzés a 029 hrsz-u. ingatlan megnöveléséből alakult.

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, nyilatkozat, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Némre 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Rétság 2651, Rákócziút 20-22. Pf. 113.

Oldal 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Mégrendelés szám:30005/11544/2021

2021.09.16

TOLMÁCS

Szektor : 1

Külterület 029/3 helyrajzi szám

HIRSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület
ha m²kat.t.jöv.
k.Fill.alcsatlakozó
m.n.okat.jöv.
k.Fill.

a legelő

5

2.7593

b szántó

5

974

c Kivett agyaggödör

0

783

A földrézslet összes területe:

HIRSZ

2.9350

7.98

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 35230/2/2019.12.17

eredeti határozat: 30987/2/2016.03.11

jogcím: cseré 2142/1974.11.19

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

9. hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érkezési idő: 35230/2/2019.12.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT

cím: 1149 BUDAPEST Bemnyák tér 5.

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

HIRSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 3169-2/2003.11.20

Önálló stóvages bejegyzés a 029/3-as u. ingatlan megegyezéséből alakult.

4. bejegyzés határozat, érkezési idő: 36784/2011.11.05

Vezeték jog

VM-354/2011 engedély szám: 17457) Rétság alállomás RETS - Rétság Kelet 20 kV-os fennálló

vezeték javára a változó méretű 3777 m² területnagyságra.

jogtul: -

név: ÉRSZÉK HÁLÓZATOK KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszáma: 13804695

cím : 3525 HEMSELC Dózsa György utca 13

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Kétség 2651, Rákócziút 20-22. Pf.:15.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám:30005/11544/2021

2021.09.16

TOLMÁCS

Szektor : 1

Külterület 029/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/2013/2012.07.20

Előzetesítés

tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlása bejegyzési kérelem elutasítása

jogosult:

név: KENSÉTI FÖLDALAPKEZELŐ BÉRKÉZLET társaság; 15775704

cím : 1149 BUDAPEST Beonyák tér 5

Ex a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Mára 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Msz.: M-19/2021.

DOMBAI GÁBOR Földmérő Mérnök
(Tel: 20/5552210, email: dombaigabor62@gmail.com)
bejelentő szerv neve

Község/város: **TOLMÁCS**

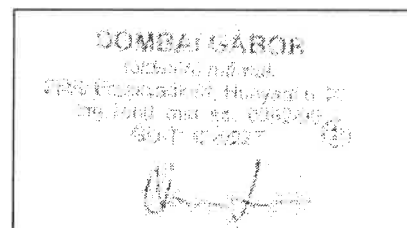
Adatszolgáltatás száma: 2-242/2021

MŰSZAKI LEÍRÁS

- **Munka megnevezése:** a 02/4 hrsz-ú külterületi földrészlet megosztása.
- **Megrendelő neve és címe:** RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ;
Cím: 2651 Rétság, Rákóczi út 20.
- **Változás előtti állapot:** 02/4 hrsz; kivett telephely; 8 ha 8848 m². A földrészletet szolgalmi jog nem terheli.
- **Változás (megosztás) utáni állapot:**
 - 1 02/14 hrsz. 0 ha 4122 m² telephely
 - 2 02/15 hrsz. 1 ha 3806 m² telephely
 - 3 02/16 hrsz. 0 ha 3334 m² közút
 - 4 02/17 hrsz. 3 ha 0660 m² telephely
 - 5 02/18 hrsz 0 ha 7239 m² telephely
 - 6 02/19 hrsz 0 ha 7781 m² lőtér
 - 7 02/20 hrsz 2 ha 1906 m² telephely
- **Mellékelt munkarészek:**
 - Változási Vázrajz (a földhivatal által még nem záradékolt)
 - Telekalaktási Helyszínrajz : tartalmazza a megosztott állapot jellemző térképi méreteit és a beépítettséget.
 - Földkönyv.
- **További ügymenet:** (amennyiben a fenti megosztás véglegesíthető)
 - A földmérési munkarészek földhivatali záradékolása. (földmérő intézi)
 - Jegyzői szakhatósági hozzájárulás, érintettség esetén kijelölés.
 - A 02/16 hrsz-ú közút esetén közúti szakhatósági hozzájárulás beszerzése.
 - A 02/18 hrsz-ú földrészletnél a telephely lőtérre átminősítése.
 - A földhivatalnál telekalakítási eljárás lefolytatása.
 - Az új földrészletek ingatlan-nyilvántartási bejegyzése eredeti tulajdonosra, vagy okirattal a változott tulajdonosok nevére.

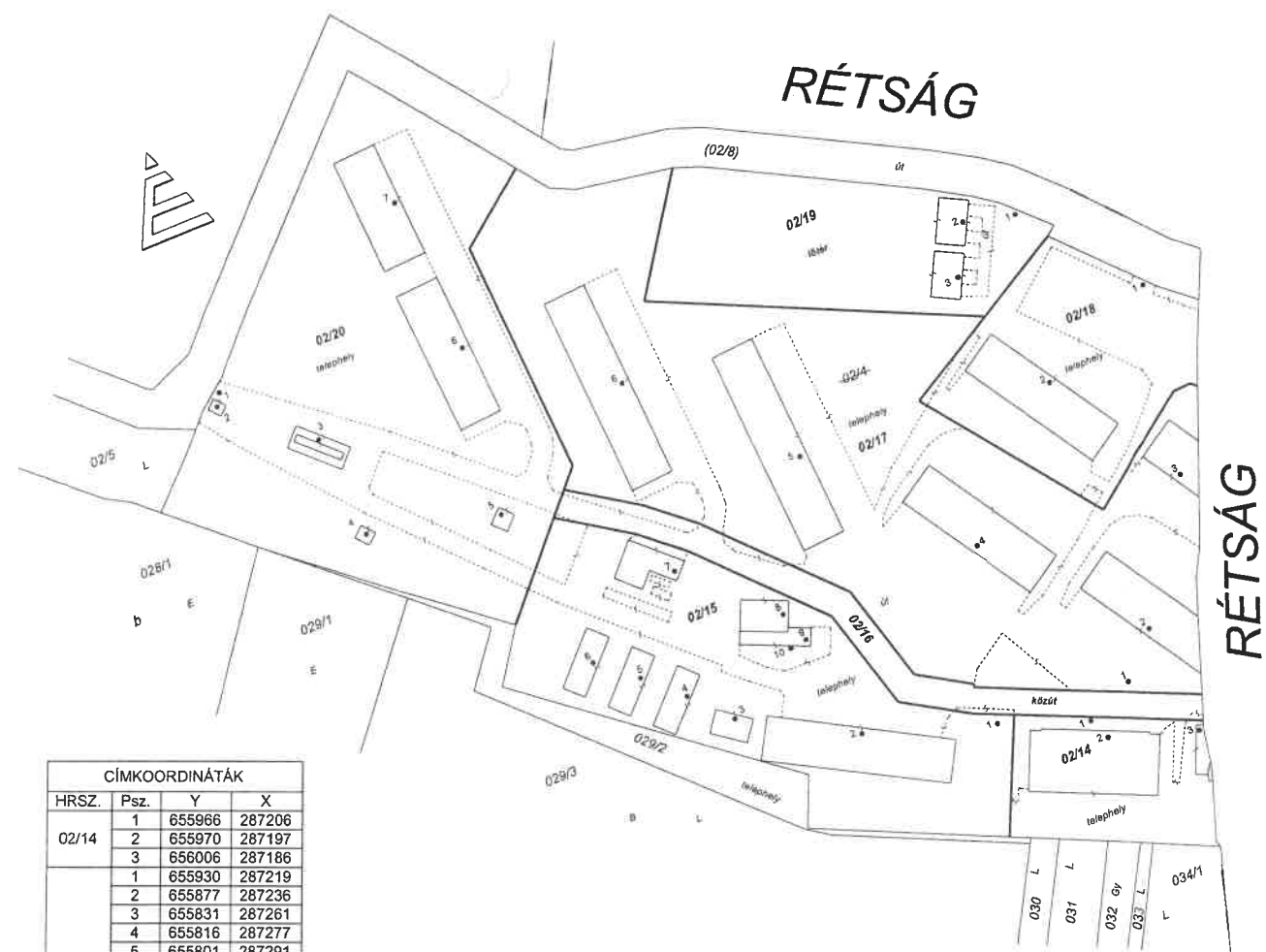
Kelt: Érsekvadkert, 2021. szeptember 14.

Készítő: Dombai Gábor



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 02/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:2000
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Adatszolgáltatás sz.: 2-242/2021



CÍMKOORDINÁTÁK			
HRSZ.	Psz.	Y	X
02/14	1	655966	287206
	2	655970	287197
	3	656006	287186
02/15	1	655930	287219
	2	655877	287236
	3	655831	287261
	4	655816	287277
	5	655801	287291
	6	655785	287304
	7	655830	287326
	8	655865	287293
	9	655870	287280
	10	655863	287279
02/17	1	655986	287215
	2	656002	287232
	3	656037	287285
	4	655949	287289
	5	655895	287350
	6	655838	287405
02/18	1	656051	287363
	2	656001	287340
02/19	1	656013	287409
	2	655992	287414
	3	655982	287394
02/20	1	655683	287463
	2	655680	287458
	3	655714	287430
	4	655718	287387
	5	655772	287374
	6	655782	287443
	7	655778	287508

Változás előtti állapot						Változás után állapot							
Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Hrsz.	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
02/4	—	kivett telephely	—	8.8848	—	02/14	—	kivett telephely	—	0.4122	—		
						02/15	—	kivett telephely	—	1.3806	—		
						02/16	—	kivett közút	—	0.3334	—		
						02/17	—	kivett telephely	—	3.0660	—		
						02/18	—	kivett telephely	—	0.7239	—		
						02/19	—	kivett lőtér	—	0.7781	—		
						02/20	—	kivett telephely	—	2.1906	—		
Össz.			8.8848	—					8.8848	—			

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....
.....

Készítette: Érsekvadkert, 2021. szeptember 14.

Készítő és minőségét tanúsító földmérő: Dombai Gábor
Földmérő ig.sz.: 4348

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Rétság, 2021. hó nap
záradékoló

P.H.
(pécz. h.)

Ing.rend.min.sz.:

DOMBAI GÁBOR
Földmérő
.....
.....
.....

Z:/2021

ENY:/2021

 F Ö L D K Ö N Y V F Ö L D R É S Z L E T E K
 TULAJDONOSI ÉS TERHELÉS BEJEGYZÉSEKKEL
 FÖLDMÉRÉSI ÜGY: 2/242/2021 munkater

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL, 2651, Rákóczi út 20-22. Pf.:15.
 Készítette: Kalocsai Zsuzsanna
 DATUM: 2021.09.14 10:22:10

 2565 TOLMÁCS KÜLTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ég	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
02/4	.	kivett telephely		8.8848	0.00
ÖSSZESEN:				8.8848	0.00

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
 2.Bejegyző határozat: 34068/2002.11.13
 25 db épület

Tulajdonosi adatok
 Sorszám: 4 Bejegyző hat.szám: 34513/2008.12.01
 Tulajdonos hányad: 1/1
 Szerz.jogcím: adásvétel
 Név: RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 Cím: 2651 RÉTSÁG, Rákóczi út 20

Jogok-tények jogosultjai
 Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 34068/2002.11.13
 Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
 A 02/2 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett

 2565 TOLMÁCS KÜLTERÜLET

FÖLDRÉSZLETEK ÖSSZESEN : 1
 TERÜLET ÖSSZESEN (ha.m2) : 8.8848
 KTJ. ÖSSZESEN (K.f./fill.): 0.00

 2565 TOLMÁCS FEKVÉSEK ÖSSZEONVA :

FÖLDRÉSZLETEK ÖSSZESEN : 1
 TERÜLET ÖSSZESEN (ha.m2) : 8.8848
 KTJ. ÖSSZESEN (K.f./fill.): 0.00

*** L I S T A V É G E ***

Futás vége: 2021.09.14 10:22:11

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Rétság 2651, Rákóczi út 20-22. Pf.115.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11544/2021

2021.09.16

TOLMÁCS

Szektor : 1

Külterület 029/3 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
a legelő	5	2.7593		
b szántó	5	974	06	
c Kivett agyaggödör	0	783	0.00	
A földrészlet összes területe:		2.9350	7.88	

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35238/2/2019.12.17

eredeti határozat: 30987/2/2016.03.11

jogcím: csere 2142/1974.11.19

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

9. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35238/2/2019.12.17

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet

név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT

cím: 1149 BUDAPEST Bosnyák tér 5.

A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35238/2/2019-2/2003.11.20

Önálló szöveges bejegyzés a 029/3-as u. ingatlan megosztásából alakult.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36784/2011.11.05

Vezeték jog

VM-354/2011 engedély szám: 7457) Rétság alállomás RETS - Rétság Kelet 20 kV-os fennálló

vezeték javára a vízrajz szerinti 3777 m2 területnagyságra.

jogosult:

név: EMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG törzsszám: 13804495

cím : 3525 MEBOLC Dózsa György utca 13

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

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Rétság 2651, Rákócziút 20-22. Pf.:15.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11544/2021

2021.09.16

TOLMÁCS

Szektor : 1

Külterület 029/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30911/2013/2012.07.20

Elutasítás

tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlása bejegyzési kérelem elutasítása

jogosult:

név: NEMZETI FÖLDALAPKEZELŐ SZERVEZET törzesszám: 15775704

cím : 1149 BUDAPEST Bosnyák tér 5

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. 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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Rétság 2651, Rákóczi út 20-22. Pf:15.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11542/2021

2021.09.16

TOLMÁCS

Szektor : 53

Külterület 029/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alorészlet adatai kat.jöv. ha m2 k.fíll
Kivett telephely	0	2532	0,00	

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34513/2008.12.01

eredeti határozat: 34201-2/2004.12.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: RÉTSÁG VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2651 RÉTSÁG Rákóczi út 20

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34559-2/2003.11.20

Önálló szöveges bejegyzés a 029 hrsz-u. ingatlan megnevezéséből alakult.

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, feladvány, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

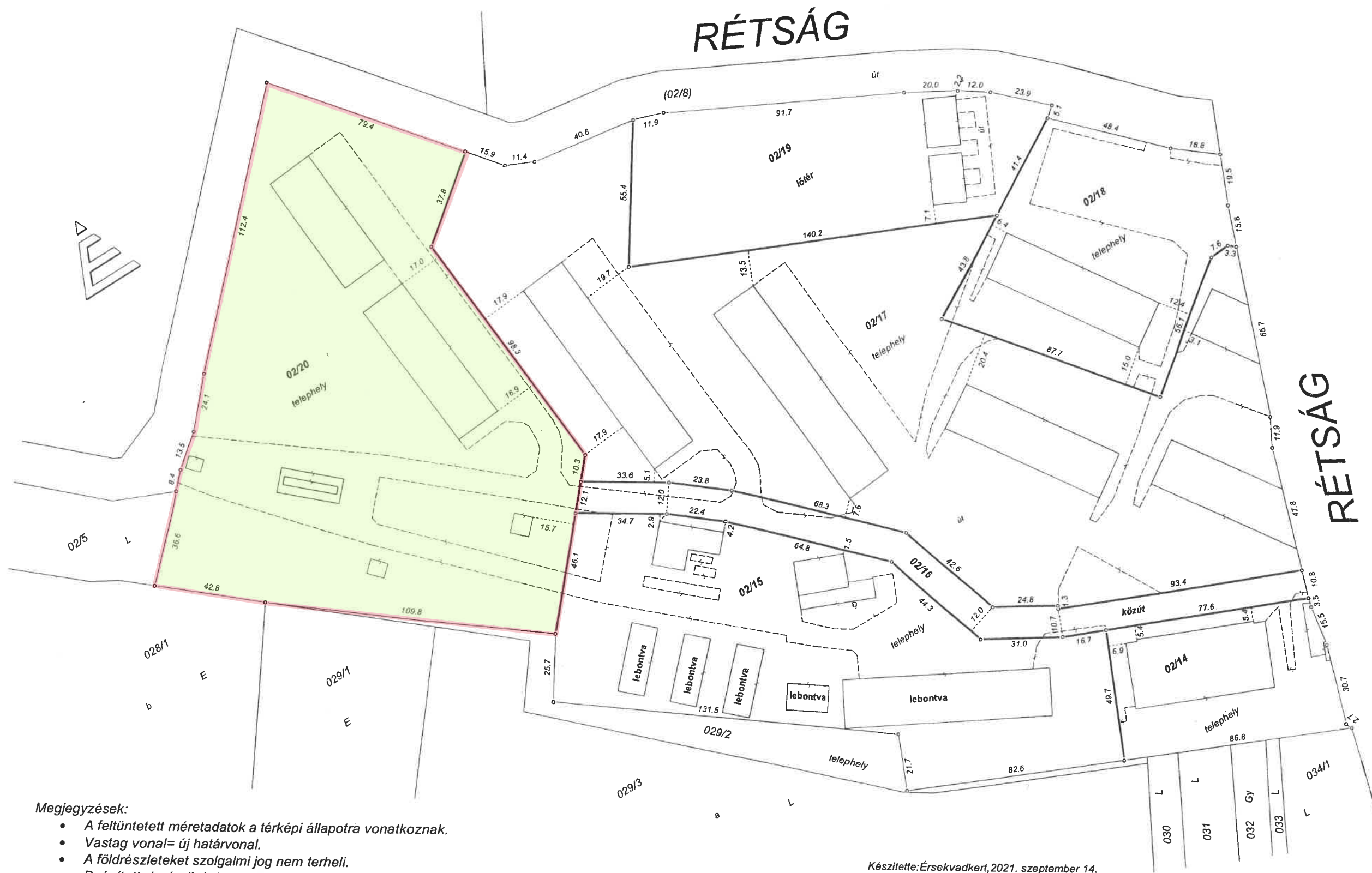
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 02/4 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról
Méretarány: 1:1500



Megjegyzések:

- A feltüntetett méretadatok a térképi állapotra vonatkoznak.
- Vastag vonal= új határvonal.
- A földrészleteket szolgálmi jog nem terheli.
- Beépítettség (nyilvántartott épületek alapján):
02/14 hrsz. = 35.4 %; 02/15 hrsz. = 22.5 %; 02/16 hrsz. = 0 %; 02/17 hrsz. = 18.4 %;
02/18 hrsz. = 16.3 %; 02/19 hrsz. = 5.8 %; 02/20 hrsz. = 10.6 %.

Készítette: Érsekvadkert, 2021. szeptember 14.

Készítő és minőséget tanúsító földmérő: Dombai Gábor
Földmérő ig.sz.: 4348

DOMBAI GÁBOR
Földmérő
2659, Érsekvadkert, Hunyadi út 27.
Tollmács község külterület
Tollmács, Tolmács központi önkormányzat
Tollmács, Tolmács központi önkormányzat

[Handwritten signature]

TOLMÁCS KÖZSÉG ÖKORMÁNYZATÁNAK

2/2003. (II.13.) Önk. rendelete

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVRŐL¹**

¹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete.
Hatályba lépett: 2009. április 1.

Tolmács Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:²

I.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

(1) Tolmács község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) jelen rendelet állapítja meg.

(2)³

(3)⁴ E rendeletet a következő mellékletekkel és függelékekkel együtt kell alkalmazni:

a) Mellékletek:

1/a. melléklet: H-3 M2 Módosított Külterületi szabályozási terv M= 1:10 000, mely az SZT-M1 tervlappal módosul

2/a. melléklet: H-4 M2 Módosított Belterületi szabályozási terv M= 1:2 000, mely az SZT-M1 tervlappal módosul⁵

b) Függelék:

1. függelék: Régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek (Kubinyi Ferenc Múzeum régészeti hatástanulmánya alapján)

2. §

6

II.

A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSA

3. §

(1) E rendelet a község közigazgatási területén építési szempontból:

- a) beépítésre szánt (beépített és további beépítésre tervezett)
- b) beépítésre nem szánt területeket határol le.

² Beiktatta: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete

³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

⁵ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete

⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

- (2) A további beépítésre tervezett területeket és azok rendeltetését a Szabályozási Terv határozza meg.
- (3)⁷
- (4) A további beépítésre tervezett területen a tervezett megvalósítás előtt
- a) csak a terület eredeti rendeltetésének megfelelő, ideiglenes jellegű és igénybevétel esetén kártalanítás igénye nélkül elbontandó építmények létesíthetők,
 - b) terepszint alatti építmények – a közmű létesítmények kivételével – nem létesíthetők.
- (5)⁷
- (6)⁷

4. §

A beépítésre nem szánt területek alapvetően a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdálkodás, a közlekedés és a közművek, a zöldterületek, valamint a védelem céljára felhasználható területek.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI

5. §

- (1) E rendelet a Szabályozási Terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint területfelhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.
- (2) A beépítésre szánt terület általános és sajátos építési használatuk szerint:
1. lakó-,
 - 1.1. falusias lakó (Lf)-,
 2. gazdasági-,
 - 2.1. ipari gazdasági (Gip)-,
 - 2.2. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz)-,
 3. üdülő-,
 - 3.1. üdülőházas (Üü)
 - 4.⁸ különleges
 - 5.⁹ településközpont vegyes területfelhasználási egységekre tagolt.

LAKÓTERÜLET

6. §

⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályos: 2015.01.17.

⁹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatály: 2015.01.17.

Falusias lakóterület
(Lf jelű)

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es épületmagasságú (tetőtérbeépítés megengedett), egyalakásos lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- a) lakóépületek,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociálisépület,
 - g) sportépítmény,
 - h) üzemanyagtöltő.
- (3)¹⁰ A terület legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (4)¹¹
- (5) A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín felett – légvezetéken is – vezethetők.
- (6)¹¹
- (7)¹²

7. §

Falusias lakóterület övezetei

- (1) Az övezet telkein az épületek szabadon állóan és oldalhatáron állóan helyezhetők el.
- (2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (3)¹³ Az építési övezet építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

¹⁰ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete

¹¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete. Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

¹³ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2009. április 1. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

Beépítés módja	Övezeti jele	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	Lf	900	30	6,0
Oldalhatáron álló	Lf	900	30	K
Oldalhatáron álló	Lf	800	30	K
Oldalhatáron álló	Lf	700	30	K
Oldalhatáron álló	Lf	700	30	6,00
Szabadon álló	Lf	900	30	6,00

A legkisebb zöldfelület területe 40%.

Megjegyzés:

K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építménymagasságot a meglévő beépítés figyelembe vételével kell meghatározni.

- (4)¹⁴ A tervezett legkisebb telekszélesség szabadonálló beépítés esetén 20 m. oldalhatáron álló beépítés esetén 18 m.
- (5) Lakóépületnél a gépkocsik tárolását építési telken belül kell megoldani.
- (6)¹⁵
- (7)¹⁶ Azoknál a beépítéseknél, ahol a telek mélysége nem éri el az 50 m-t, állattartó épület nem helyezhető el.
- (8)¹⁷
- (9)¹⁸
- (10)¹⁹ Az építési telek legkisebb területe kialakult telek esetén sem lehet 500 m²-nél kevesebb. Ha a telek területe nem éri el az 500 m²-t, épület nem helyezhető el.

¹⁴ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete. Hatályát veszítette: 2009. március 31.

¹⁹ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(11)²⁰ Kialakult beépítés esetén meglévő telek abban az esetben osztható meg, ha a telek területe (visszamaradó és az újonnan kialakult telek) eléri a 900 m²-t, és a telek szélessége a kialakult beépítésre előírt 14 m-t.

(12)²¹

8. §²²

GAZDASÁGI TERÜLET

9. §

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
 - ipari terület,
 - kereskedelmi, szolgáltató terület.

10. §

IPARI GAZDASÁGI TERÜLET

- (1) Az ipari terület gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari területen a nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, az ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (3)²³ A telkek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

²⁰ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2009. április 1. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²² Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²³ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

Az építési telek						
Beépítés módja	Övezet jele	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló		1,5	K	30	K	30
Szabadon álló		1,5	5000	30	7,5	30
Szabadon álló	Gip2	1,5	5000	50	7,5	25

(4)²⁴(5)²⁵(6)²⁶

(7) A 2. sz. úttól ÉNY-ra lévő ipari gazdasági területre szabályozási tervet kell készíteni a konkrét felhasználás előtt.

(8)²⁷ Gip2 építési övezetben jelentős mértékű zavaró hatású ipari épület nem helyezhető el.

(9)²⁸ Gip2 építési övezetben– ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb építménymagasság 3,0 méterrel túlléphető.

10/A. §²⁹

Ipari Gazdasági Terület
(Gip1 jelű)

(1) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különösen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzésveszély), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2)³⁰ A telkek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek					
beépítési	övezeti jele	legkisebb telekterülete	legnagyobb beépítettsége	legnagyobb építménymagassága	legkisebb zöldfelülete

²⁴ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²⁷ Beiktatta: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

²⁸ Beiktatta: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete

²⁹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

³⁰ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

módja			(%)	(m)	(%)
Szabadon álló	Gip1	K	30	K*	40

K*=kialakult állapot, új építmény esetében maximum 10 méter.

(2) A terület beépítésének feltétele a részleges közművesítettség, továbbá a kommunális és ipari szennyvizek zárt, szivárgásmentes tárolása.

(3) A szükséges gépkocsi parkolót telken belül kell kialakítani.

(5)³¹ Az ipari gazdasági területen (Gip1) az építmények elhelyezésére építési helyet kell meghatározni, ahol az alábbi előkerti értékeket kell betartani:

- a) Szabadság út felől 25 méter,
- b) Arany J. út felől 100 méter, amely egyben a műemléki környezet határa is
- c) ³²
- d) ³³

Az előkerti értékeket új épületek, építmények, illetve átépítések esetén kell betartani. Meglévő épületek, építmények átépítése, bővítése csak abban az esetben valósítható meg, ha az átépített épület, illetve bővítés a megadott építési helyen belül van.

(6)³⁴

(7)³⁵

(8) A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az összegyűjtött csapadékvizet megfelelő tisztítás után – ha szükséges, torkolati műtárgy segítségével – lehet a befogadóba vezetni.

(9) A Szabadság út felől – a lakóterületek védelmének érdekében – a 25 méteres előkerten belül védőfásítás telepítése szükséges.

(10)³⁶ A területen új épületek, építmények létesítése a jelenlegi hasznosítást nem korlátozó, de kizárólag a környező lakóterület további környezeti veszélyeztetésével nem járó célból (pl. nem tűz- és robbanásveszélyes anyagok raktározása) valósítható meg.

(11)³⁷

³¹ Szövegrészt módosított és szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

³² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatály: 2015.01.17.

³³ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatály: 2015.01.17.

³⁴ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

³⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

³⁶ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

³⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

11. §³⁸
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
(Gksz)

- (1)³⁹ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2)⁴⁰ (2) A területen az OTÉK 19. §. (2) bekezdésében foglalt épületek helyezhetők el, max. 7,50 m-es építménymagassággal. Belterületen az épületek magastetővel kerülnek kialakításra.
- (3)⁴¹ A telkek méreteit és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek						
Beépítés módja	Övezeti jele			Legkisebb terület (m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagasság (m)
	Gksz	SZ	30			
Szabadon álló	Gksz	K	K	K	30	K
		SZ	30			
Szabadon álló	Gksz	K	K	1500	30	6,0
		SZ	30			
		6,0	1500			

- (4) A kialakított telekméreték az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény (OTÉK 42.§.) saját telken belüli elhelyezését.
- (5)⁴² A legkisebb zöldfelületi arányon belül háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet telepítése kötelező.
- (6)⁴³
- (7)⁴⁴
- (8)⁴⁵ A 0135/1 helyrajzi számon az elő-, oldal- és hátsókert 10 m.

³⁸ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

³⁹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

⁴⁰ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2009. április 1. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁴¹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁴² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18.

Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete

⁴³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁴⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

12. §
Üdülőterület

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az üdülőterület lehet:
- üdülőházas terület.

13. §
Üdülőházas terület
(Üü jelű)

(1)⁴⁶ Az üdülőházas terület egyedi telkes 4,5 m építménymagasságot meg nem haladó épületekkel beépíthető terület.

(2) A területen legfeljebb két üdülőegységes épületek helyezhető el, szabadonálló beépítéssel.

(3) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4)⁴⁷ Az építési övezetek telkeinek, melyek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek						
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb szintterület sűrűség	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb zöldterület (%)
Szabadon álló		1200	1,0	10	6,50	40

A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. §. Előírásai szerint számítandó.

(5)⁴⁸ Az üdülőházas területen az előkert 5 m, a hátsókert 6,50 m, az oldalkert 3,50 m kell, hogy legyen.

(6)⁴⁹

(7) Az üdülőterületen állattartó épület és különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

⁴⁵ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2009. április 1. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete

⁴⁶ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18.

⁴⁷ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁴⁸ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

(8)⁵⁰

KÜLÖNLEGES TERÜLET

14. §

- (1) A különleges terület sajátos beépítettségű terület.
- (2)⁵¹ Különleges területnek minősíti a Szabályozási Terv:
- a) a temető területét,
 - b) a sportpálya területét,
 - c) szabadidő parkot,
 - d) a dögkutat,
 - e) a különleges rekreációs területet.”

15. §
Temető
(TEM jelű)

- (1)⁵² A temetők kegyeleti helyek, rendeltetése temetkezés.
- (2)⁵³ A temető területén minden építés tekintetében vonatkozó jogszabályok alapján kell eljárni. A temetők területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) A temetők területén csak olyan építmények helyezhetők el, amelyeknek funkciója összefügg a rendeltetésével (ravatalozó, kriptá, WC-mosdó, szerszámkamra, hulladékgyűjtő, stb.).
- (4)⁵⁴ A kerítés és a bejárati kapu fából vagy drótfonatból készüljön.
- (5)⁵⁵ Sírbolt párkánymérete ne haladja meg a 2,5 m-t.
- (6)⁵⁶
- (7) A temetőnél a megengedett legnagyobb beépítettség 5%, a legkisebb zöldfelület 40% lehet.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁵¹ Módosította: Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

⁵² Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁵³ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁵⁴ Első mondatot hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

⁵⁵ A mondat második részét hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

16. §
Sportpálya
(SP jelű)

- (1) A sportpálya területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (2) A sportpálya területén csak a funkcióval összefüggő építmények helyezhetők el (öltöző, szertár, lelátó, klubház) max. 10%-os beépítéssel.
- (3) Gépkocsiparkolót a sportpálya területén kell kialakítani.
- (4) A sportpályánál a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0 lehet.
- (5) A legkisebb zöldfelület 40% kell, hogy legyen.

17. §⁵⁷

18. §
Döngkút
(D jelű)

- (1) A döngkút területét a Szabályozási Terv jelöli.

- (2)⁵⁸
- (3)⁵⁹

18/A. §⁶⁰
Különleges rekreációs terület
(K – R)

- (1) Különleges rekreációs terület a 047 helyrajzi számú terület.
- (2) A különleges rekreációs területen az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) sportpályák,
 - b) játszótér,
 - c) sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
 - d) a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények,
 - e) a szabadidő eltöltésére és egyéb rekreációs célra alkalmas építmények.
- (3) Az építmények elhelyezésére építési helyet kell kialakítani. A telkek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁶⁰ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb telekterülete	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb építménymagassága (méter)	Legkisebb zöldfelülete (%)
Szabadon álló	K -R	3000	25	4,50	40

(4) A területet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(5) A kialakított telekméret az építmények elhelyezésén túl biztosítsa a rendeltetés területigényét, valamint a szükséges parkolóhelyek saját telken belüli elhelyezését.

(6)⁶¹ Az építmények elhelyezésére építési helyet kell meghatározni az alábbiak szerint:

- a) előkert 5 méter
- b) oldalkert 5 méter,
- c) hátsókert 6 méter.

Az építmények a megadott építési helyen belül helyezhetők el.

(7) A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az összegyűjtött csapadékvizet megfelelő tisztítás után – ha szükséges torkolati műtárgy segítségével – lehet a befogadóba vezetni.

18/B. §⁶²
Településközpont vegyes
(Vt jelű)

(1) Településközpont vegyes terület a kastélyterületen, a 349/2 hrsz.-ú ingatlanon kerül kialakításra. A kastély területét a Szabályozási Terv jelöli.

(2) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(3) A településközpont területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

Az építési telek				
Beépítés	Övezeti jele	Legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb

⁶¹ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁶² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18.

módja				terület (m ²)	beépítettség (%)	építménymagasság (m)
Szabadon álló	Vt	SZ	55	K	55	7,5
		7,5	K			

(4)⁶³ A legkisebb zöldfelületi arányon belül kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet telepítése kötelező.

19. §

(1) Beépítésre nem szánt terület:

- a) közlekedési és közműterületek,
- b) zöldterület,
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület.
- f)⁶⁴ különleges beépítésre nem szánt terület.

(2) A területfelhasználási egységek övezetekre tagozódnak.

20. §

Közlekedési és közműterületek

(1) A közlekedési terület az utak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók, autóbusszmegállók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglalt építmények helyezhetők el.

(3)⁶⁵

21. §

Vasúti közlekedés

(1) Tolmács községen halad a 78. sz. Diósjenő – Romhány vasútvonal.

(2) A vasút területét a Szabályozási Terv jelöli.

(3) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 m távolságon belül új építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(4)⁶⁶

22. §

⁶³ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁶⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

I. rendű főút

(1) Tolmács közigazgatási területén halad keresztül a 2. sz. Vác – Parassapuszta I. rendű főút. Az út részére 40 m szabályozási szélességet biztosítunk.

(2)⁶⁷

(3) Országos közutak melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhetők el.

23. §
Országos mellékút

A községen halad keresztül a 12121 sz. tolmácsi bekötőút, belterületen Szent Lőrinc út. Az út részére min. 18 m-es szabályozási szélességet biztosítunk.⁶⁸

24. §
Gyűjtőutak, egyéb utak

(1)⁶⁹ A község belterületén az alábbi utak gyűjtőutak:

- Sziluska utca
- Fűvellő utca

A gyűjtőutak szabályozási szélessége 16m.

(2)⁷⁰ Külterületi gyűjtőutak:

- 0162 hrsz-ú út
- 0189 hrsz-ú út

A külterületi gyűjtőutak szabályozási szélessége 16 m.

(3)⁷¹ Egyéb - a forgalmi út külterületi szakasza és a külterületi gyűjtőutak kivételével –külterületi földutak (mezőgazdasági utak), szabályozási szélessége 10 m kell legyen.

(4)⁷² Az utak szabályozási szélességét – a mezőgazdasági utak kivételével – a Szabályozási Terv jelöli.

25. §
Lakóutak

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁶⁸ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁶⁹ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷⁰ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷¹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18. Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷² Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

A HÉSz 22-24. §-aiban felsorolt utak kivételével a község többi útja lakóút. A lakóutak szabályozási szélessége 14 m.⁷³

26. § Gyalogutak, gyalogos forgalom

- (1) A közlekedési utak mentén a gyalogos forgalom céljára – ahol még nincs – legalább az egyoldali járdát ki kell építeni.
- (2)⁷⁴ A meglévő és tervezett gyalogutak nyomvonalát és szabályozási szélességét a Szabályozási Terv jelöli. A gyalogút szabályozási szélessége 3 m.

27. § Állóforgalom

A gépkocsik részére parkolót, gépjárműtárolót – lakóépületeknél, intézményépületeknél, kereskedelmi, szolgáltató, ipari gazdasági területeknél stb. – saját telken belül kell megoldani. Ahol erre nincs lehetőség ott közterületen is kialakítható (OTÉK 41. § (11) bekezdés szerint).

28. §⁷⁵

29. § Zöldterület (Z jelű)

- (1) A zöldterület állandó növényzettel fedett közterület, közpark.
- (2) A település zöldfelületi rendszerét a közparkok, játszóterek, valamint az intézményi zöldterületek (temető, sportpálya, az intézmények körüli zöldterületek) alkotják.
- (3) A zöldterületen az OTÉK 27. § (4) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el, legfeljebb 2%-os beépítettséggel.
- (4)⁷⁶
- (5) A meglévő és a tervezett közparkok területeit a Szabályozási Terv jelöli.

30. § Erdőterület

- (1) Az erdő a település külterületének legalább 1500 m² nagyságú, eredeti fákkal és cserjékkel borított része.

⁷³ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷⁴ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(2) Az erdőterület elsődleges rendeltetése szerint:

- a) gazdasági,
- b) védelmi rendeltetésű.

(3)⁷⁷

(4)⁷⁸ A 20.000 m²-t (2 ha) meghaladó nagyságú területen

- a) az erdő rendeltetések megfelelő építmények,
- b) biztonsági okból szükséges őrház,
- c) közlekedési és szállítási építmények helyezhetők el, 0,5 %-os beépítettséggel.

(5)⁷⁹

(6)⁸⁰

31. § Gazdasági célú erdőterület (Eg jelű)

(1) Gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül az az erdő, amelyben a gazdálkodás elsődleges célja – külön törvényben meghatározva – az erdei termékek előállítására és hasznosítására.

(2) A külterületen a gazdálkodás számára szükséges létesítmények helyezhetők el.

(3)⁸¹

(4)⁸²

(5) Természeti területen lévő erdőben bármilyen tevékenység, beruházás (fakitermelés, építmény elhelyezés, stb.) csak a természetvédelmi előírásoknak megfelelően végezhető.

32. § Védelmi célú erdőterület (Ev jelű)

(1) A védelmi célú erdőterület a települést védő, belterületi erdő, melyet a Szabályozási Terv jelöli.

(2) A védelmi célú erdő területén építményt elhelyezni nem lehet.

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷⁸ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁷⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸² Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

33. §
Mezőgazdasági terület
(Má jelű)

- (1) A mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni nem lehet, azon rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.
A mezőgazdasági terület:
- általános
Mezőgazdasági terület lehet.
- (3) A mezőgazdasági területen
a) az 1000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
b) Az 1000 – 2000 m² közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
c) a 2000 m²-t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (4) Mezőgazdasági területen lakóépület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy a megengedett 3 %-os beépítés felét (1,5 %) nem haladhatja meg.
A különálló lakóépület építménymagassága max. 4,50 m lehet.
- (5)⁸³ Má övezetben birtokközpont illetve kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 10 ha (100.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 40.000 m² (4 ha). A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 30%. Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (6)⁸⁴ A birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódóan szállás- és vendéglátó épület is elhelyezhető a beépített szintterület legfeljebb 30%-án. A telken önálló lakóépület nem helyezhető el.
- (7)⁸⁵ Nagyüzemi állattartó telep és lakóövezet között min. 1000 m védőtávolságot kell biztosítani.

(8)⁸⁶

(9)⁸⁷

34. §
Vízgazdálkodási terület

⁸³ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸⁵ Szövegrészt hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁸⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete. Hatályát veszítette: 2009. március 31.

⁸⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(V jelű)

- (1)⁸⁸ A vízgazdálkodási területek a vízgazdálkodással kapcsolatos területek:
 a) a folyóvizek medre és parti sávja,
 b) állóvizek medre és parti sávja,
 c) vízbeszerzési bázisok és védőterületeik.”
- (2) A területen csak a vízkárelhárítás céljára szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3)⁸⁹ Az élő vízfolyások (patakok) partétől mindkét oldalon belterületen 6-6 méteres, külterületen 10-10 méteres sávot szabadon kell hagyni (kezelősáv), azon belül építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) A község közigazgatási területén tervezett tavakat a Szabályozási Terv jelöli.
- (5)⁹⁰
- (6)⁹¹

34/A. §⁹²
 Különleges beépítésre nem szánt terület
 (Kk-R jelű)

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területen elsősorban a szabadidő és egyéb rekreációs tevékenységhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el (sportpálya, játszótér, sétaút stb.)
- (2) A létesítmények szabadon állóan helyezhetők el.
- (3) A létesítmények legnagyobb magassága 3,5 méter lehet.
- (4) A legkisebb terület min. 5000 m², a legnagyobb beépítettség 2 % lehet.
- (5) A legkisebb kialakítandó zöldfelület 70 %.
- (6) A terület csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. Az összegyűjtött csapadékvizet megfelelő tisztítás után – ha szükséges torkolati műtárgy segítségével – lehet a befogadóba vezetni.

III.
Építmények elhelyezése
 35. §

Az építményeket úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési, táj- és természetvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az

⁸⁸ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

⁸⁹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete..

⁹¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete..

⁹² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a talaj, a terep, a talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságainak, illetve azokat ne befolyásolják károsan.

36. §

- (1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészét a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) Az előkert legkisebb mélysége új beépítés esetén 5 m, a Béke út és Szabadság út között tervezett új út mentén lévő beépítésnél 7 m. Foghíjbeépítésnél a meglévő beépítési vonalat kell figyelembe venni.
- (3)⁹³
- (4)⁹⁴ A hátsó és oldalkertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. § előírásai tartalmazzák. (Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert 6 m, a hátsókert szintén 6 m kell, hogy legyen. Szabadonálló beépítésnél az oldalkert 3 – 3 m, a hátsókert 6 m kell, hogy legyen.)
- (5)⁹⁵
- (6) A Szabályozási Tervben megadott közterület felőli építési vonal kötelező szabályozási elem. A Tavasz utcában nem adtunk meg építési vonalat, hanem építési területet határoztunk meg, - az előkert, oldalkert és a hátsókert megadásával -, hogy az épület bárhol lehelyezhető legyen.

36/A. §⁹⁶

Kerítések

- (1) A település területén tömör kerítés nem építhető, a kerítése átláthatóságát biztosítani kell.
- (2) Az utcafronti kerítés magassága – a (3)-(4) bekezdésben foglaltak kivételével - legfeljebb 1,8 m lehet, legfeljebb 0,6 m tömör lábazattal.
- (3) Lakóterületen az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,4 m lehet.
- (4) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés 6,0 m magassági építhető.
- (5) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – különleges beépítésre nem szánt terület és birtokközpont kivételével – kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló létesíthető.

37. §

Építmények elhelyezése közterületen

- (1)⁹⁷ Közterületen építményt elhelyezni (2)-(3) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve szabad.
- (2)⁹⁸ Telefonfülke, a tömegközlekedés megállóhelye számára várakozó – az esővédő pavilon közterületen elhelyezhető.

⁹³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁹⁴ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁹⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁹⁶ Beillesztette: Tolmács Község Önkormányzat képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

⁹⁷ Szövegrészt módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(3) Meglévő épület átalakítása során létesített – ha műszakilag indokolt – előlépcső, akadálymentes közlekedést biztosító rámpa és előtető 1,0 m-ig benyúlhat, ha az a gyalogos forgalmat nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető és balesetveszélyt nem jelent.

37/A. §⁹⁹

38. §

(1) Az építmények önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a saját telkükön az OTÉK 42. § előírásai szerinti gépjármű tárolót, vagy nem tárolás céljára szolgáló várakozóhelyet kell biztosítani.

(2)¹⁰⁰ Új épület építése esetén garázs csak a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.

(3) Amennyiben a terep adottságai támfal megépítését teszi szükségessé, és annak magassági mérete a 2,0 m-t meghaladja, abban pince-, garázs elhelyezhető (elő- és oldalkerti részen).

(4)¹⁰¹ A mobilházak létesítésére a funkciótól, nagyságtól függően ugyanazon szabályok vonatkoznak, mint az általános jogszabályok által szabályozott építményekre.

IV.

Közművekre vonatkozó előírások

39. §

Általános előírások

(1) Közüzemi közműhálózatok és létesítményei számára területet közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén kell biztosítani.

(2)¹⁰² Amennyiben a közműhálózat nem közterületre, hanem magánterületre kerül, a közművel érintett részre szolgálmi jogot kell bejegyeztetni.

(3) Közműhálózat és létesítményei védőtávolságán belül építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

(4) Közműhálózzal, illetve szolgálmi joggal érintett területrészen építményt elhelyezni tilos, és a közművek kezelési, használati, javítási lehetőségeit biztosítani kell.

(5) Új út építésénél, meglévő rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű elhelyezéséről gondoskodni kell.

⁹⁸ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁰ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰¹ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18.

¹⁰² Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.

(7)¹⁰³

(8)¹⁰⁴

40. § Vízellátás

(1) Beépítésre szánt területeken új épület építése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása, valamint használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges vízellátás (az OTÉK 46. §-ban előírtak szerint) és az oltóvíz ellátás biztosított.

(2)¹⁰⁵

(3)¹⁰⁶

(4)¹⁰⁷

(5)¹⁰⁸ Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben valósítható meg, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, elhelyezése és kezelése.

41. § Szennyvízelhelyezés

(1)¹⁰⁹

(2)¹¹⁰ Ahol nincs közműves szennyvízcsatorna hálózat, ott előnyben kell részesíteni az ÉME engedéllyel rendelkező házi szennyvíztisztító kisberendezések beépítését, egyedi, vagy legfeljebb 50 ingatlant ellátó kivitelben. Az ingatlanokon keletkező szennyvizet kisberendezésben, akkor lehet megtisztítani, ha a tisztított szennyvíz a környezet károsítása nélkül megfelelő befogadóba bevezethető. Amennyiben ez nem lehetséges, akkor a telken belül vízzáró próbával igazoltan, vízzáró műtárgyba kell gyűjteni a szennyvizet és a vízfogyasztással arányos szennyvízmennyiségek elszállítása számlával folyamatosan igazolható kell, hogy legyen.¹¹¹

¹⁰³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁴ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁸ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁰⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹⁰ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 18.

¹¹¹ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzatának 7/2017. V.19.) önkormányzati rendelete.

(3) A közműpótló berendezést (zárt szennyvíztárolót) az érintett építési telken belül kell elhelyezni.

(4)¹¹²

(5)¹¹³

(6)¹¹⁴ Ipari technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni.

(7) A szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.

42. §

Csapadékvíz-elhelyezés, vízrendezés

(1) Az építési telkek, területek csapadékvíz-elvezetését az OTÉK 47. § (5) – (10) bekezdései alapján kell megoldani, illetve kezelni.

(2) Az élő vízfolyások rendezett partélétől 6 – 6 m-es sávot (kezelési sáv) szabadon kell hagyni a karbantartás számára.

(3)¹¹⁵

(4)¹¹⁶

43. §

Villamos energia ellátás és hírközlés

(1) A villamos energia ellátást a községben légvezeték hálózatról biztosítják. Új beépítésű területen is a villamos energia ellátást légvezeték hálózat kiépítésével kell biztosítani.

(2)¹¹⁷ Új hírközlési hálózat a már kiépült hírközlési hálózathoz illeszkedően építhető.

(3)¹¹⁸

44. §

Hulladékéelhelyezés

¹¹² Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹⁴ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹⁷ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹¹⁸ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(1)¹¹⁹ A háztartásokban keletkező – különleges kezelést nem igénylő – kommunális szilárd hulladékok gyűjtéséről, elszállításáról gondoskodni kell.

(2)¹²⁰

(3)¹²¹

V. Értékvédelem 45. §

(1)¹²² Az értékvédelem országos jogszabály alapján kijelölt természeti vagy épített környezet elemeit részesíti védelemben.

(2)¹²³ A védelemben részesítendő területeket, építményeket és azok környezetét a Szabályozási Terv jelöli.

(3)¹²⁴

(4)¹²⁵

(5)¹²⁶

(6)¹²⁷

46. § Épített környezet és elemi védelme

(1)¹²⁸

(2) Országos védettségű építészeti – műemlék építmények:

- Római katolikus templom, korábbi kastélyból átépítve 1851 – 1854 között (75 hrsz.)
- volt Szentiványi kastély (349 hrsz.)

¹¹⁹ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²² Módosította: Tolmács Község Önkormányzat képviselő-testületének .../2017. (...) önkormányzati rendelete.

¹²³ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete..

¹²⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹²⁸ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(3)¹²⁹

(4) A (2) bekezdésben meghatározott műemlék épületek műemléki környezetét a Szabályozási Terv határolja le.¹³⁰

47. §¹³¹

VI. Táj- és természetvédelem 48. §

(1)¹³² A községben tervezett országos jelentőségű természeti területeket, valamint az ökológiai hálózatot a Szabályozási Terv jelöli.

(2)¹³³

(3)¹³⁴ Védelmi célú zöldsávok és egyéb zöldfelületek telepítésekor elsősorban a táji-, természeti- és környezeti feltételekhez alkalmazkodó, őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.

(4)¹³⁵ A patakok mentén a vonatkozó jogszabály szerinti meder karbantartó sávot biztosítani kell.

(5)¹³⁶ A Kálvária és környezetében található földvár országos jelentőségű védett természeti emlék, melyet a szabályozási terv jelöl.”

VII. Környezetvédelem,¹³⁷ levegővédelem 49. §

(1)¹³⁸ A község közigazgatási területe levegőtisztasági szempontból a vonatkozó jogszabályok előírásait figyelembe venni.

¹²⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹³⁰ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹³¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2009. (III.19.) önkormányzati rendelete. Hatályát veszítette: 2009. március 31.

¹³² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹³³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹³⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹³⁵ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹³⁶ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹³⁷ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹³⁸ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(2)¹³⁹

(3) A község közigazgatási területén csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek légszennyező anyag kibocsátása nem haladja meg a Szabályozási Tervben meghatározott területfelhasználási egységekre a rendeletben előírt kibocsátási határértéket.

(4)¹⁴⁰(5)¹⁴¹

(6)¹⁴² Az engedélyezett meglévő légszennyező források működtetésénél az elérhető legjobb technikának megfelelő módszereket, eljárásokat, termelő-, illetve tisztítóberendezéseket kell alkalmazni.

(7)¹⁴³50. §¹⁴⁴

Zaj- és rezgésvédelem, vízvédelem

(1)¹⁴⁵ A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó és/vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető és üzemeltethető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj és /vagy rezgés mértéke megfelel a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak.

(2)¹⁴⁶(3)¹⁴⁷(4)¹⁴⁸

(5)¹⁴⁹ A talaj és a talajvíz védelme érdekében szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető.

¹³⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴² Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹⁴³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹⁴⁵ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴⁶ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁴⁹ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

(6) Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy – ha a létesítés feltételei lehetővé teszik – egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(7)¹⁵⁰

(8)¹⁵¹

(9)¹⁵²

50/A.§¹⁵³

Vízgazdálkodás

(1)¹⁵⁴

(2) A fejlesztéssel érintett területen csak elválasztott rendszerű csatornázás valósítható meg.

(3)¹⁵⁵ A csapadékvizeket helyben kell tartani (nyílt, vagy zárt záportározók).

(4)¹⁵⁶ A csapadékvíz elvezetését nyílt árkokkal kell megoldani.

(5)¹⁵⁷

50/B. §¹⁵⁸

Hulladékgazdálkodás

(1) A területen feltöltés, tereprendezési munkálat csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal végezhető.

(2)¹⁵⁹

(3)¹⁶⁰

¹⁵⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵² Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵³ Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹⁵⁴ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵⁵ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵⁶ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁵⁸ Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹⁵⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶⁰ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

- (4)¹⁶¹ A település területén hulladékot – tekintet nélkül annak veszélyességére – elhelyezni, lerakni, tárolni tilos.
- (5) A szennyvíz és csapadékvíz csatornák üzemeltetőinek a kivitelezést elfogadó nyilatkozatát be kell nyújtani a Felügyelőségre.
- (6)¹⁶² A zárt rendszerű szennyvízgyűjtőben összegyűlt szennyvíz rendszeres szippantásáról és leürítő helyre történő szállításáról gondoskodni kell.
- (7)¹⁶³

VIII. Egyéb előírások 51. §

- (1) A község közigazgatási területén felszínmozgásos területet tartanak nyilván, a belterülettől DK-re.
A felszínmozgásos területet a Szabályozási Terv jelöli.

- (2)¹⁶⁴
(3)¹⁶⁵

- (4)¹⁶⁶ A külterületi dűlőutak menti kerítés építését úgy kell megvalósítani, hogy az a dűlőúton történő közlekedést ne akadályozza (különösen a mezőgazdasági gépek, haszongépjárművek, vontatók), szükség esetén a telek homlokvonalától területsávot elhagyva, ezzel az érintett terület tulajdonosa/használója számára is a zavartalan telken belüli parkolást/megállást/használatot biztosítva.

- (5)¹⁶⁷

52. §¹⁶⁸

IX. Tilalmak és korlátozások 53. §

¹⁶¹ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶² Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶⁴ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶⁵ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶⁶ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete. Hatályba lépett: 2015. január 17.

¹⁶⁷ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁶⁸ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

- (1) Országos közutak (2. sz. út és 12121 sz. út) melletti telken építmény csak a külön jogszabályok szerint helyezhető el.
- (2)¹⁶⁹
- (3)¹⁷⁰ Meglévő épületek átépítését csak a terven jelölteknek megfelelően szabad megvalósítani. Ahol a terv nem jelöl változást, ott átépítés esetén az új épületeket a régi helyére kell megépíteni.
- (4)¹⁷¹

53/A. §¹⁷²

53/B.§¹⁷³

53/C.§¹⁷⁴
Beültetési kötelezettség

- (1) Beültetési kötelezettség terheli a szabályozási terv szerint az ipari gazdasági terület (Gip1) Szabadság út felőli 25 m széles sávjának azon részét, ahol meglévő építmények még nincsenek.
- (2) A növénytelepítésnél (kötelező fásítás, háromszintű zöldfelület) őshonos, táj- és természeti adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajokat kell alkalmazni.
- (3) A beültetési kötelezettség végrehajtása a mindenkori ipari gazdasági terület (Gip1) tulajdonosának feladata.

X. Záró rendelkezések 54. §

E rendelet 2003. február 15. napján lép hatályba.¹⁷⁵

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁷⁰ Szövegrészt módosított: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁷¹ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

¹⁷² Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete..

¹⁷³ Hatályon kívül helyezte: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

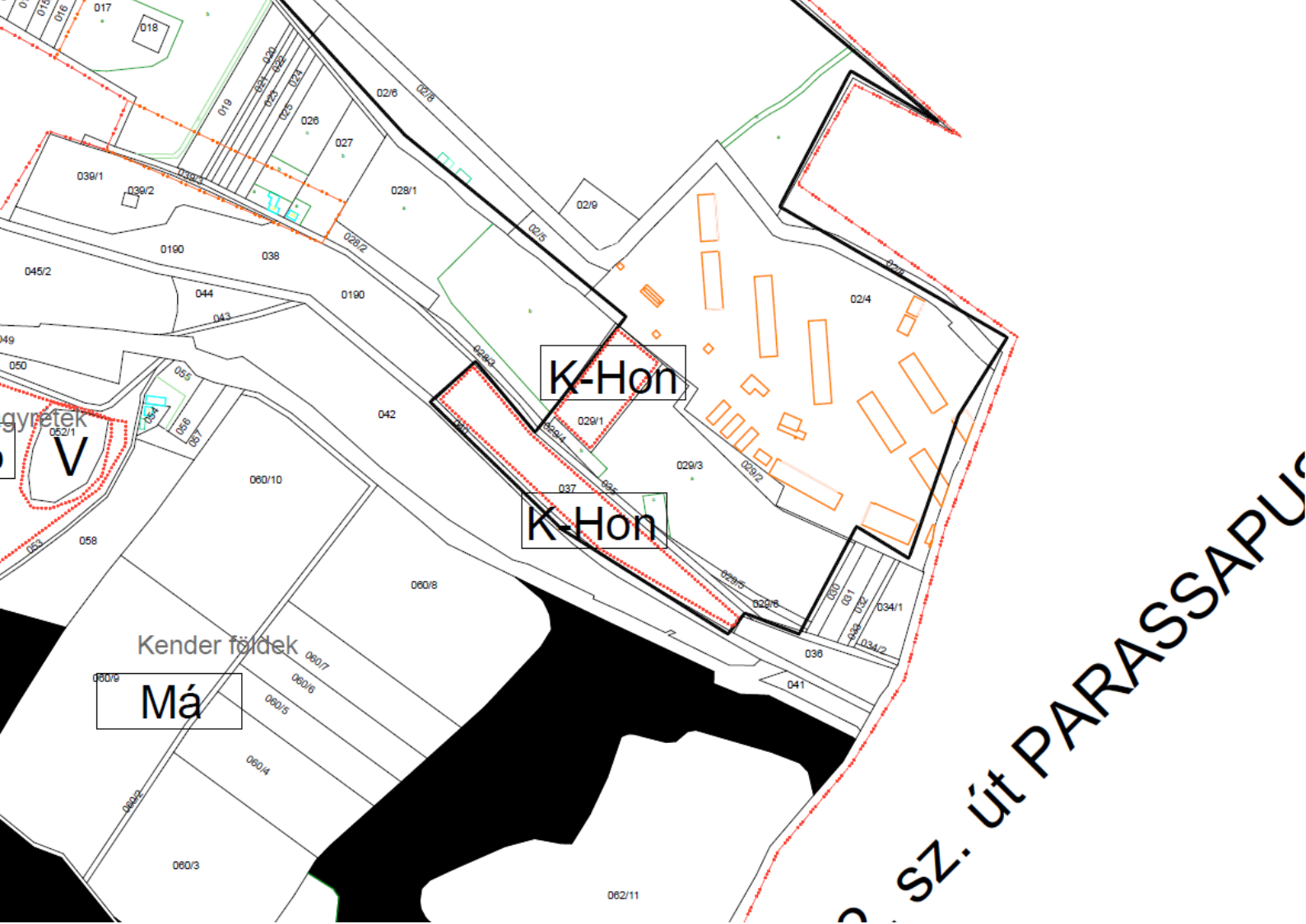
¹⁷⁴ Módosította: Tolmács Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2010 (VII.9.) Önkormányzati rendelete Hatályba lépett: 2010. július 12.

¹⁷⁵ Szövegrészt hatályon kívül helyezett: Tolmács Község Önkormányzata képviselő-testületének 7/2017. (V.19.) önkormányzati rendelete.

Tolmács, 2003. február 13.

Havai László
polgármester

Góg Katalin
mb. jegyző



Árajánlati adatlap

(kérjük számítógéppel kitölteni)

Árajánlatkérő / Megrendelő adatai						
Megrendelő NÉV / CÉGNÉV:		Rétság Város Önkormányzat				
Cég székhelye / lakcím:		Irányítószám	Településnév	utca, házszám, em. ajtó		
		2651	Rétság	Rákóczi út 20		
Adószáma (cég esetén) Szagszám (Magánszemély esetén)		15735492-2.12				
Kapcsolattartó neve (megrendeléshez)		Jávorka János			név	
		0620-9492803			telefonszám	
		javorka51@freemail.hu			mailcím	
Kapcsolattartó neve (helyszíni szemléhez, ha eltér)					név	
					telefonszám	
					mailcím	
Számlázási név, cím (ha különbözik):						
Tulajdoni lapot kérem beszerezni		nem		igen	X	db 1 200 Ft nem hiteles
Térképmásolatot kérem beszerezni		nem		igen	X	db 3 600 Ft

INGATLAN ADATAI

Értékelés célja: (a megfelelő helyen bejelölni)

1	<input type="checkbox"/>	vásárlás
2	<input type="checkbox"/>	eladás
3	<input type="checkbox"/>	hitelfelvétel
4	<input type="checkbox"/>	MERKANTIL BANKI hitelfelvétel
5	<input type="checkbox"/>	vagyonközösség megszüntetéséhez
6	<input type="checkbox"/>	egyszeri készütségi fok igazolás
7	<input type="checkbox"/>	OTP Ingatlanpontos értékesítéshez
8	<input checked="" type="checkbox"/>	Egyéb: <input type="text" value="Közigazgatási határ módosítás telek átadással"/>

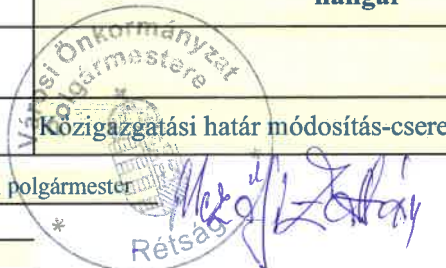
Ingatlan jelenlegi hasznosítás: (a megfelelő helyen bejelölni)

<input type="checkbox"/>	Építési telek (lakó, max kétlakásos épület építhető rá)	<input type="checkbox"/>	Üzlethelyiség
<input type="checkbox"/>	Családi házas ingatlan	<input type="checkbox"/>	Bevásárlóközpont / Üzletház
<input type="checkbox"/>	Lakás / Sorházi lakás	<input type="checkbox"/>	Irodahelyiség
<input type="checkbox"/>	Garázs / gk beálló	<input type="checkbox"/>	Irodaház
<input type="checkbox"/>	Fejlesztési célú telek (több lakásos épület, irodaház, bevásárló kp stb építhető rá)	<input type="checkbox"/>	Épülő társasház (ha az egyes társaság az értékelés tárgya)
<input type="checkbox"/>	Állattartó telephely / majorság	<input type="checkbox"/>	Étterem
<input type="checkbox"/>	Raktár / Műhely	<input type="checkbox"/>	Szálloda, hotel, panzió
<input type="checkbox"/>	Terménytároló	<input type="checkbox"/>	Ipartelep / telehely / üzemcsarnok
<input type="checkbox"/>	Benzinkút	<input type="checkbox"/>	Termőföld (szántó, legelő, rét, legelő)
<input checked="" type="checkbox"/>	Egyéb	<input type="checkbox"/>	Kivett telephely amennyiben több termőföldről van szó, kérjük külön lapon táblázatosan felsorolni a hrsz-okat, az egyes termőföldek méretét és művelési ágát

Ingatlan címe: (ir.szám, település, utca, hsz):	Irányítószám	Település	Utca	Házzszám
	2651	Rétság	Laktanya terület	
Ingatlan további címe (emelet / ajtó):				
Ingatlan helyrajzszáma:	02/4, Leendő új 02/20			
Földterület / telek mérete: (m²) (lakás vagy albetétes üzlet/iroda esetén NEM kell kitölteni):	2 ha			1906 m²
Értékelendő felépítmények / albetétek / lakások száma	hangár			2 db
Felépítmény(ek) albetét(ek) / lakás(ok) össz. nettó szintterülete:				
Egyéb kiegészítő információ:	Közigazgatási határ módosítás-csere			

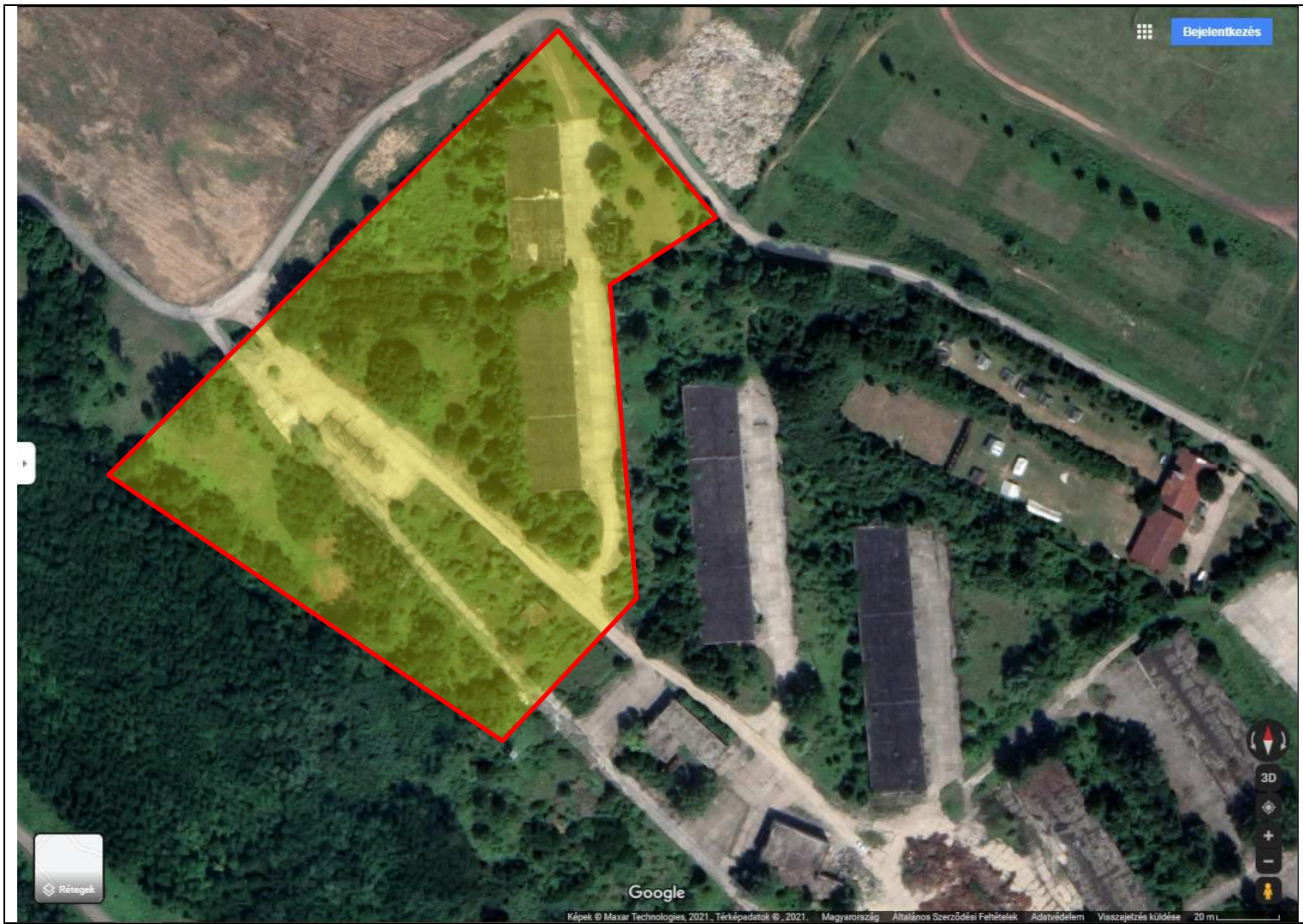
Rétság 2021. 09.20

Mezőfi Zoltán polgármester

 kitöltendő vagy "X" jelölendő


FÉNYKÉPEK

A helyszíni szemle dátuma: 2021.10.08.



02/16 hrsz-ú kialakuló út



02/16 hrsz-ú kialakuló út

FÉNYKÉPEK

A helyszíni szemle dátuma:

2021.10.08.



Hangárak előtti belső út



Romos felépítmény



Volt üzemanyagkút



Volt üzemanyagtároló



Porta



Porta

FÉNYKÉPEK

A helyszíni szemle dátuma: 2021.10.08.



Út Tolmács irányából



Külterület



Hangár 1



Hangár 1



Hangárak előtti út



Hangár 2