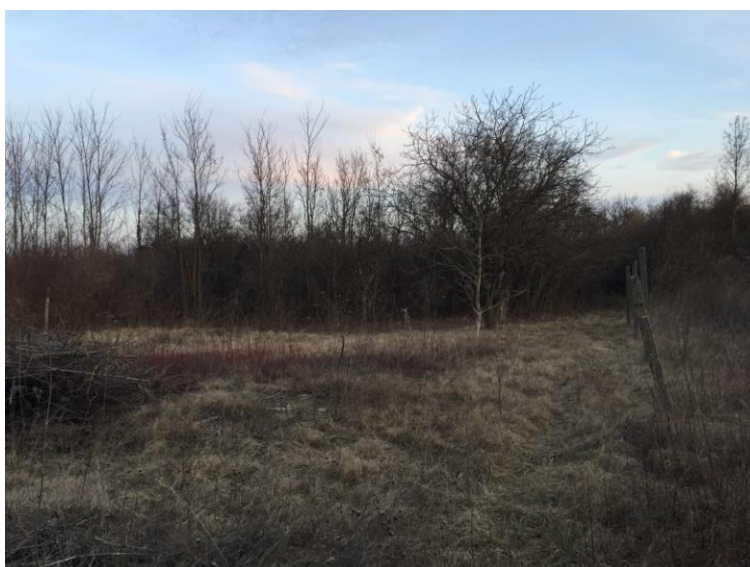


INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



a Balatonfűzfő külterület 027/46, /48 hrsz-u ingatlanok
forgalmi értékéről

2019.

1.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az eljáró szakértő neve :	RÓZSA LÁSZLÓ (Képesített Ingatlan-vagyoneértékelő, Nytsz.:I-273)
Az értékelés fordulónapja:	2019. március 5.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	Értékbecslési szakvélemény Önkormányzati Testületi döntés előkészítéshez
Az értékelés módszere:	25/1997.(VII.1) PM rendelet, valamint az EVS 2012 (European Value Standards) módszertani elvei és szakmai előírások alapján
Helyszíni szemle időpontja:	2019. március 3.
Az ingatlan adatai	
Az ingatlan megnevezése / műv. ága:	rét
Az ingatlan címe:	8175 Balatonfűzfő külterület
HRSZ	027/46, 027/48
Megbízó:	Balatonfűzfő Város Önkormányzata (Balatonfűzfő, Nike krt. 1.)
Az értékelt tömbök rövid leírása:	A Fűzfőfürdői városrész észak-keleti szélén, belterület határán, a Szarkaláb - Rozmaring - Víztorony utcák által körbevett tömbben található, jelenleg rét művelési ágú de lakóöveszetnek szánt terület.
A megállapított aktuális fajlagos forgalmi érték HRSZ-ként:	
027/46	1 027 788 Ft
027/48	3 820 530 Ft

* A megállapított bruttó érték, +/-10% értéktoleranciával bír!



Balatonfűzfő, 2019 március 5.

2. A SZAKVÉLEMÉNY TÁRGYA ÉS CÉLJA

Balatonfűzfő Város Önkormányzata (8184 Balatonfűzfő Nike körút 1.) megbízásából, reális eladási ár kialakítása céljából, társaságunk az **Immobilárium Kft** (8175 Balatonfűzfő Árpád u. 29.) elkészítette a 8175 Balatonfűzfő külterület 027/46./48 hrsz-u ingatlanok, forgalmi értékebecslést.

3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. A közzétett érték +/- 10 %-os értéktoleranciával bír, az elkészítéstől számított 90 napig érvényes és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

Nem vállalható szakértői felelősség olyan később jelentkező nem várt tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket. A területre vonatkozó adatok ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát, az átadott nem hiteles helyszínrajzot, hitelt érdemlőnek fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban állt. Az ingatlan nyilvántartási adatait internetes (<http://www.foldhivatal.hu/>) adatbázisból szereztem be

Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata sem. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltünk. Az ingatlanban/on lévő mobil berendezések, és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlant. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

A szerző írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé.

A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem engedett.

Az értékebecslő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekeltsége nincs, pártatlanságát semmi sem befolyásolta és a megbízási díj független volt a megállapított értéktől.

Jelen szakvélemény 1 eredetiben aláírt nyomtatott példányban készült, kapja a megbízó.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

A megbízó személye miatt Balatonfűzfő város és a régió részletes ismertetésétől eltekintettem.

Az értékelt egymással szomszédos ingatlanok a Fűzfőfürdő-i központtól észak-keletre külterületen találhatóak, a városrészben meghatározó jelentőségű Árpád, Szarkaláb és Víztorony utcák felől megközelíthető, jelenleg művelés alól még ki nem vont területek.

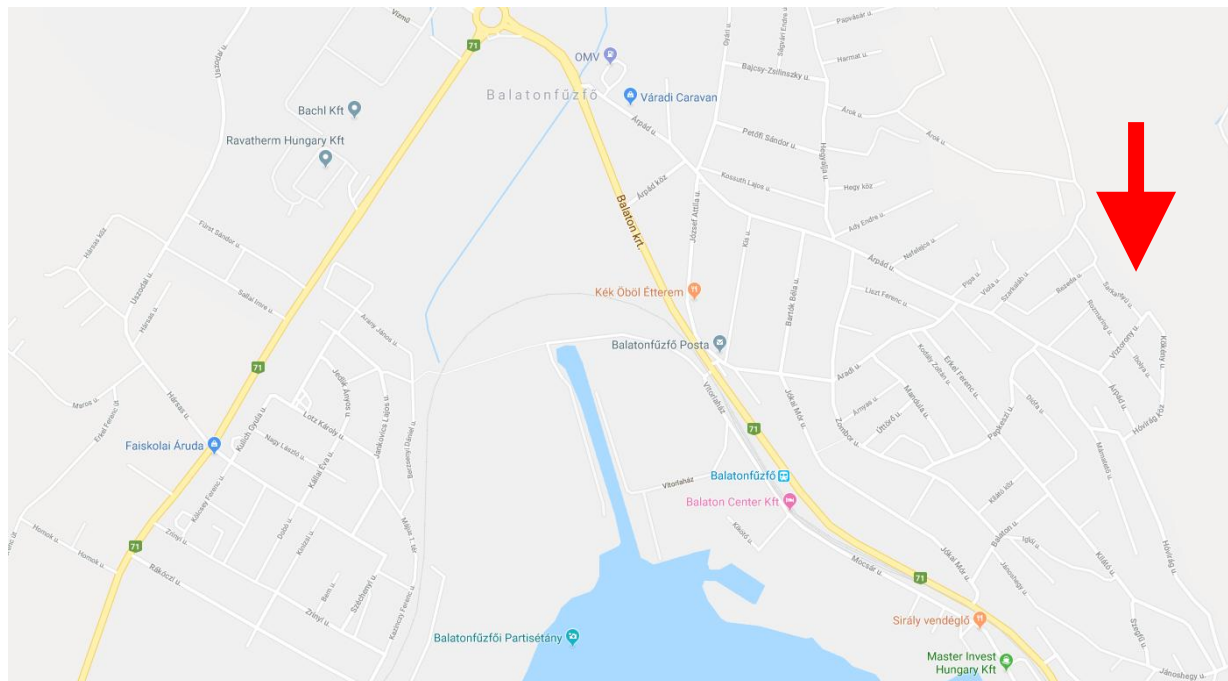
A város Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata - annak ellenére, hogy még külterületi rét megnevezésű ingatlanok - Lke3 jelű terület felhasználási, kisvárosias kertes lakóövezetként számol a jövőben. Az említett megközelítési útvonal a telkek közvetlen bejárhatóságát nem teszi lehetővé, mert a terület erősen bozótos, erdősült, egyenetlen domborzatú, és jelentős illegálisan lerakott köves földhalmok, és zöldhulladék is tarkítja felszínét. A 027/46 hrsz-ú ingatlanhoz észak felől a Szarkaláb utca irányából lenne ideális a megközelítés azonban az utca nagy meredeksége és a szilárd burkolat hiánya szinte ellehetetleníti ezt az útvonalat, így jelenleg kerülővel érhető el ez a területrészt. A 027/48 hrsz-ú nagyobb telek határa, dél felől az aszfaltos jól kiépített Víztorony utca felől viszonylag egyszerűbben érhető el, azonban a terület bejárása már az előzőekben említett hátrányos terepadottságok miatt csak bozótirtással oldható meg.

A terület beazonosítása a szabályozási terv és a megbízó által biztosított egyéb dokumentumok alapján megoldható volt.

Egy beépítetlen telekingatlan forgalomképességét (kvázi forgalmi értékét) leginkább a távlati hasznosítási (beépítési) lehetőségei határozzák meg. Jelen esetben a már említett *Lke jelű* övezeti besorolás és a lehetséges közművesítés jelentősen meghatározza a piacképességet.

A szakértői anyag összeállítása során beszereztem a szabályozási tervet, megvizsgáltam a szabályozási terv előírásait és a tárgyi ingatlan környezetében meglévő beépítések összefüggéseit. A szakvélemény mellékletében részletes leírás található erről. (lásd : helyi rendelet kivonatát)

Az ingatlan településen belüli fekvése:



SWOT ANALÍZIS

Erősségek 1. Távlati lakóövezeti terület felhasználás 2. Csendes, nyugodt természet közeli fekvés 3. Nagy osztható terület	Gyengeségek 1. Jelenleg még külterület 2. Nincs közvetlen szilárd útburkolat. 3. Közművek 20 – 50 méterre vannak a telekhatároktól. 4. Rendezetlen bozotos erdősült, egyenetlen terepadottságok 5. Városközponttól távoli fekvés
Lehetőségek 1. Jelenleg termőföldként, majd belterületbe vonással és közművesítéssel építési területként hasznosítható.	Veszélyek -

Jogi, műszaki és egyéb értékelési szempontok (↑ értéknövelő és ↓ értékcsökkentő)

- ↑ Érvényes szabályozási terv van
- ↑ Összközművesíthető
- ↑ Megosztható
- ↓ Nyomottabb külterületi árszint
- ↓ Még korlátozott bejárhatóság
- ↓ Hiányzó infrastruktúra

Következtetés: a fentiekben az erősségek és lehetőségek alapvetően meghatározzák az egyes tömbök ingatlan piaci helyzetét, amelyet a piaci értékelésnél az egyedi korrekcióknál érvényesítettem, azonban fokozott mértékben tekintettel voltam a fenti gyengeségre, és az esetleges veszélyekre.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2012 azaz a European Valuation Standards (Európai Értékelési Szabvány) módszertani elveiben az ingatlan eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- *a piaci érték alapú*
- *üzleti hasznosításból származó hozam alapú*
- *avulással korrigált újra-előállítási (nettópótlási) költség alapú*

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használatból kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell venni, hogy az értékebecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. Az objektum piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül csak az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása az egyedüli metódus, és az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre.

Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelése, már megtörtént konkrét és folyamatban lévő adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlítás azon jellemzők alapján folyik, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és a kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

A módszer alkalmazásakor általában megvalósult eladások tárgyait képező ingatlanokkal történő korrekciós összehasonlítás, illetve a kínálati piacon jelenlévő eszközök vizsgálata adja az alapot, a becsült érték kialakításához, melynek során összehasonlítást végeztünk az eladási és a kínálati árak, a hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és a vizsgált ingatlanhoz kapcsolódó lehetőségek között.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztásánál a következő szempontokat vizsgáltam:

- az ingatlanok egymástól való eltérése
- ingatlanok fizikai állapota, használatának módja
- tranzakciók száma, időpontja
- az ingatlanok jogi helyzete
- az ingatlanok elhelyezkedése

A korrekció során a következő alapelemeket vettem figyelembe:

- piaci gazdasági körülmények
- környezet
- településen belüli fekvés
- telek méret
- műszaki paraméterek, felszereltség, állag
- használati mód, használati jellemzők

A korrekció során (lásd: számítási melléklet) a tárgyi területet az összehasonlító adatok fajlagos árához viszonyítottam, majd ezt a sajátosságok szerint (egyenként) korigálva kaptam meg azt a fajlagos értéket ami a vizsgált ingatlanok értékének kiinduló alapja lehet.

M E L L É K L E T E K

- ÉRTÉKELŐ SZÁMÍTÁSI LAPOK
- TULAJDONI LAP SZERINTI ADATOK
- RENDEZÉSI TERV KIVONAT
- AZ ÖVEZETEK ÉPÍTÉSI SZABÁLYAI (HÉSZ kivonat)
- TELEK HATÁROK MŰHOLDAS KÉPEN
- FOTÓMELLÉKLET

S Z Á M Í T Á S I M E L L É K L E T I .

Ingatlan címe, megnevezése:
Szemle időpontja:

Balatonfűzfő külterület 027/46, hrsz Lke-3 övezet
beépítetlen terület
2019.03.03

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Jelenleg korlátozottan hasznosítható (külterület), távlatilag fejlesztendő telkek				
Összehasonlításba vont ingatlanok leírása	Balatonfűzfő kult. MK-2-es övezetű közmű nélküli 3% beépíthetőséggel	Balatonfűzfő kult. Hegyalja u. 021/20 hrsz utcai víz, villany közműves, romos pincével	Balatonalmádi. kult. Lozsánta 0100/22 hrsz alatti szántó / fejlesztési terület	Balatonalmádi - Újhegy kult. 3%-ig beépíthető (feltételekkel), víz az utcában	Balatonkenese külterület 053/11 hrsz. "szőlő" 1/2-d hányada
Telek(hányad) területe (m2)	1258	6 020	3 959	3 074	1 683
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Bruttó eladási ár (Ft)	4 990 000	6 100 000	3 800 000	5 500 000	2 000 000
Adatforrás	CasaNetWork 20 421 6288 https://ingatlan.com/balaton	Westhouse Ingatlan 70 935 9461	2017 Tényleges adásvételi B.almádi Önkormányzata	CasaNetWork 20 273 7151	Balatonkenese Város Önkormányzata
Telek fajlagos alapára (Ft):	1 218	1 013	960	1 789	1 188
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati ár)	0,90	0,90	1,10	0,90	0,90
Korrigált fajlagos nettó alapár (Ft/m2)	1 134	912	1056	1610	1070
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Közművesítettség miatti korrekció	utcai összközmű 50 m-re	0,95	1,00	1,00	1,00
Korrekció a telek minősége, egyéb felszereltsége (pl. kerítettség) miatt	kerítetlen, gondozatlan	0,85	0,90	0,80	0,80
Terület térmértéke (vizsgálathoz képest):	átlagos méret	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció a méreteltérés miatt:	külterület	1,00	1,00	0,90	1,00
Fekvés, elhelyezkedés miatt:	Lke-3 övezeti / fejlesztési ter. / művelés alól kivonandó	1,00	0,75	0,75	1,00
Hasznosítási lehetőségek / korlátok miatt	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2	868	736	713	870	898
Összehasonlítókból adódó átlagos, fajlagos bruttó ár	817 Ft / m2				

*Korrekciós tényező (eladási/ajánlati) mértéke ajánlati árak esetén: 0,8-0,9

PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE

Telek térmértéke	1 258	m ²
Telek térmértékére vetített fajlagos érték	817	Ft/m ² térmértékre vetítve
FÖLDTERÜLET ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKE (BRUTTÓ):	1 027 788	Ft

SZÁMÍTÁSI MELLÉKLET II.

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

Ingatlan címe, megnevezése:
Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet
beépítetlen terület

Szemle időpontja:
2019.03.03

Értékelendő	Hasonlító-1	Hasonlító-2	Hasonlító-3	Hasonlító-4	Hasonlító-5
	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet
Összehasonlításba vont ingatlanok leírása	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet	Balatonfűzfő külterület 027/48, hrsz Lke-3 övezet
Telek(hányad) területe (m2)	4411	6 020	3 959	3 074	1 683
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Bruttó eladási ár (Ft)	4 990 000	6 100 000	3 800 000	5 500 000	2 000 000
Adatforrás	CasaNetWork 20 421 6288 https://ingatlan.com/balaton	Westhouse Ingatlan 70 935 9461	2017 Tényleges adásvételi Balnádi Önkormányzata	CasaNetWork 20 273 7151	Balatonkenese Város Önkormányzata
Telek fajlagos alapára (Ft):	1 218	1 013	960	1 789	1 188
Korrekciós tényező (eladási/ajánlati ár)	0,90	0,90	1,10	0,90	0,90
Korrigált fajlagos nettó alapár (Ft/m2)	1 134	912	1056	1610	1070
FIZIKAI TÉNYEZŐK					
Közművesítettség miatti korrekció	utcai összközmű	1,00	1,00	1,00	1,00
Korrekció a telek minősége, egyéb felszereltsége (pl. kerítettség) miatt	kerítetlen, gondozatlan	1,00	0,90	0,80	0,80
Terület térmértéke (vizsgálathoz képest):	átlagos méret	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció a méretezés miatt:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Fekvés, elhelyezkedés miatt:	1,00	1,00	0,75	0,75	1,00
Hasznosítási lehetőségek / korlátok miatt	Lke-3 övezeti / fejlesztési ter. / művelési áld. kivonandó	1,00	1,00	1,00	1,05
Korrigált egységár Ft/ingatlan m2	1 075	775	713	870	898
Összehasonlítókból adódó átlagos, fajlagos bruttó ár	866 Ft / m2				

*Korrekciós tényező (eladási/ajánlati) mértéke ajánlati árak esetén: 0,8-0,9

PIACI MEGKÖZELÍTÉS KÖVETKEZTETÉSE	
Telek térmértéke	4 411 m2
Telek térmértékére vetített fajlagos érték	866 Ft/m2
FÖLDTERÜLET ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKE (BRUTTÓ):	3 820 530 Ft

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
027/46	-	rét	3	0.1258	2.73
ÖSSZESEN:				0.1258	2.73

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 30777/2001.01.16

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/

Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
27/48	-	rét	3	0.4411	9.57
ÖSSZESEN:				0.4411	9.57

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 30777/2001.01.16

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. par. /2/

Név: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8184 BALATONFÜZFŐ, Nike körút 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 4909/1983.06.08

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Átjegyezve a 2279 sz. tul.lapról usz: 1620/1987

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33454/2013.03.25

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

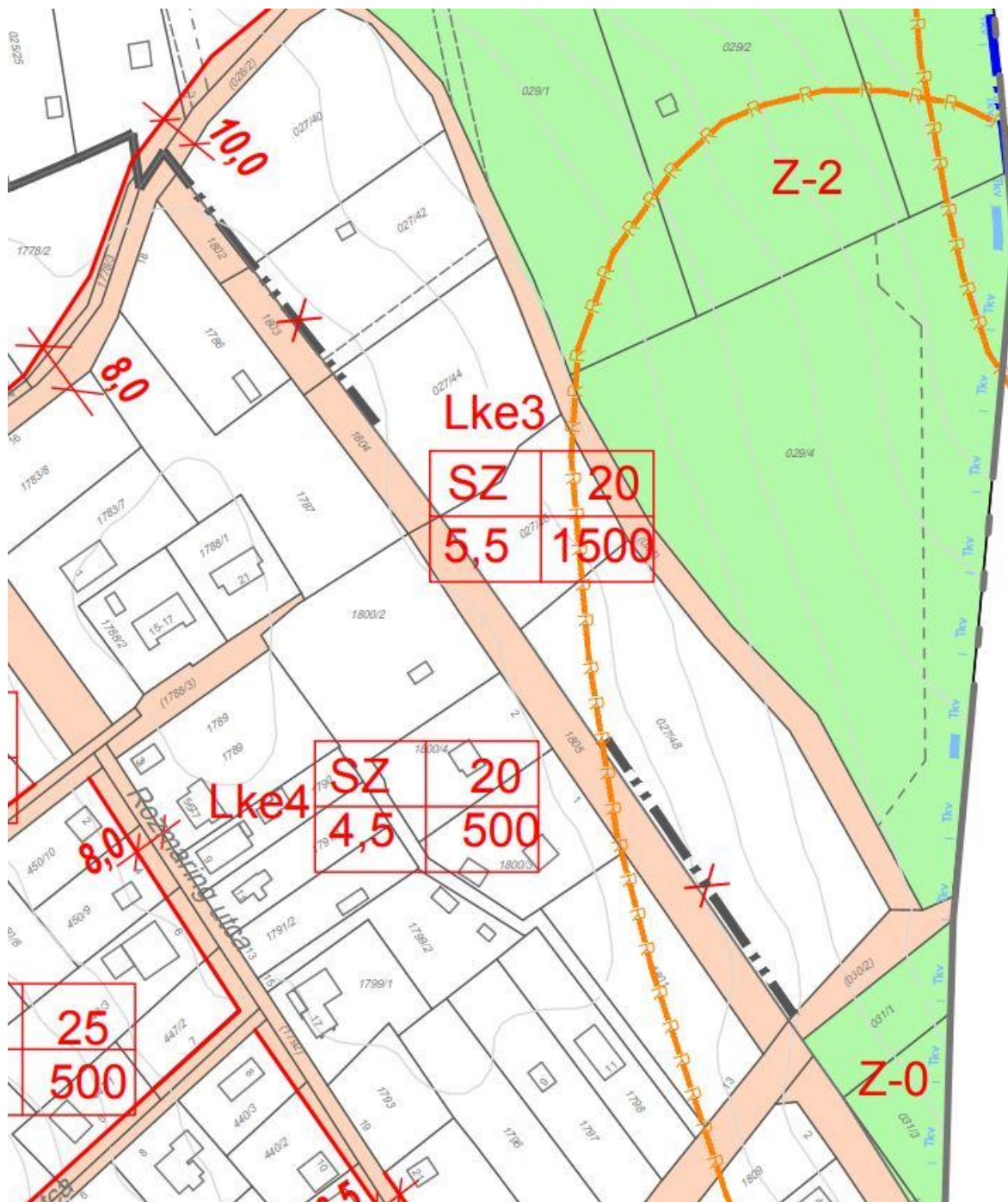
Szöveg: 0,4 kV-os vezetékek és biztonsági övezete által érintett 20 m2 területre az ügyiratban lévő 8/1095/2012 számú változási vázrajz és területkimutatás szerint.;

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 37715/2013.05.30

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivaltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

SZABÁLYOZÁSI TERV (kivonat)



Kivonat Balatonfűzfő város HÉSZ-ből és Szabályozási Tervéből

**Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelete
Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról**

18. Kertvárosias lakóterület (Lke)

18.§

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 ill. 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:
 - a) lakó,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) sport.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
 - a) gépjárműtároló,
 - b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
 - c) műhely,
 - d) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
 - e) kerti növényház (üvegház), legfeljebb 30 m² alapterülettel,
 - f) állattartó építmény, épülethelyezhető el továbbá fóliasátor létesíthető.
- (4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés-tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik
- (6) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.
- (7) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 12 m²-nél.
- (8) A telek közterületi határvonalától 15 m mélységű területén állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.
- (9) Új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki, támfalgarázs kivételével.
- (10) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktároló-tároló,
 - c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - d) kerti építmény,
 - e) ól, állatkifutó,
 - f) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t.
 - g) komposztáló
 - h) csapadékvíz gyűjtő rendszer
 - i) zöldségveremhelyezhető el.
- (11) Az Lke5* építési övezetben az előkert mérete 3,0 m.

	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Lke1	SZ	25	6,5	2000	50
2.	Lke2	SZ	25	7,5	1500	50
3.	Lke3	SZ	20	5,5	1500	60
4.	Lke4	SZ	20	5,5	500	60
5.	Lke5	SZ	25	6,0	500	60
6.	Lke5*	SZ	25	6,0	500	60
7.	Lke6	SZ	25	5,5	800	50
8.	Lke7	SZ	30	5,5	700	50
9.	Lke8	O	25	5,5	700	50
10.	Lke9	lkr	30	5,5	300	50
11.	Lke10	SZ	30	7,5	800	50

TELEKHATÁROK MŰHOLDFELVÉTELEN



FOTÓMELLÉKLET

