

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

az 5100 Jászberény, Vásár tér (hrsz.: 2410/3)  
alatti ingatlanhoz

**Készítette:** SZIKLA 72 KFT.

**Bányai Zoltán**

Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő

Eng. szám: VI.8365/2002.

EUFIM: 2005/157

ÖM. szám: 1970/2010 és C-65/2010

**Készült:** Jászberény, 2013. október 10.

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* **Egyéb épület és telephely**

*Település (város, kerület):* **Jászberény**

*Utca, házszám:* **Vásár tér**

*Irányítószám:* **5100**

*Hrsz.:* **2410/3**

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* **Jászberény Város Önkormányzata 1/1**

**Törzsszám: 15732671**

**5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.**

*Teher:* **Nincs**

*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* **Forgalomképes**

*Értékelt érdekelttség:* **Tulajdonjog**

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*Telek területe összesen:* **4,7270 ha, m<sup>2</sup>**

*Épületek hasznos alapterülete összesen:* **81 m<sup>2</sup>**

*Közmű-ellátottság:* **nincs**

*Jelenlegi funkció:* **beépítetlen terület**

### ÉRTÉKEKELÉS

*Értékelés célja:* **Forgalmi érték megállapítása**

*Értékelés alkalmazott módszere:* **Piaci összehasonlító módszer**

*Megrendelő megnevezése:* **Jászberény Város Önkormányzata**

*Értékelés érvényes:* **90 napig**

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

**Forgalmi érték: 47.300.000,- Ft**

**azaz negyvehétmillió-háromszázezer forint**

Jászberény, 2013. október 10.

Készítette:

Bányai Zoltán

Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő  
SZIKLA 72 KFT.

**SZIKLA 72 KFT.**  
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.  
Adószám: 11885423-2-13  
Bank: 17000019-13010762  
Telefon: 06-57/502-540

## 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Jászberény Város Önkormányzata** (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.) megbízta a **SZIKLA 72 KFT-t** (5100 Jászberény, Fazekas utca 8.), az **5100 Jászberény, Vásár tér 2410/3 helyrajzi számú, 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.**

Az értékelés célja forgalmi érték megállapítása adásvétel céljából.

## 2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

**Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:**  
26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendelet

**A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:**  
Piaci összehasonlító értékelés

**Helyszíni szemle időpontja:** 2013. október  
**Felhasznált dokumentumok:** Tulajdoni lap  
Térképmásolat

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

**Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Település	: Jászberény
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 2410/3
Megnevezése	: kivett egyéb épület és telephely
Terület	: 4,7270 ha,m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	:Jászberény Város Önkormányzata 1/1 5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.
Terhek	: nem tartalmaz
Széljegy, szolgálat, egyéb	: bányaszolgalmi jog TIGÁZ Zrt. javára, vízvezetéki szolgalmi jog Jászberényi VV. Zrt. javára

Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan Jász-Nagykun-Szolnok megyében, Jászberény városában, a Zagyva folyó által körülölelve épült ki. Az Alföld ÉNy-i peremén fekvő, kb. 30 000 lakosú települést a Jászság kulturális és gazdasági központjaként, valamint a térség egyik legdinamikusabban fejlődő városaként tartják számon. A város Szolnoktól, a megyeközponttól 50 km-re, a fővárostól 80 km-re, az M3-as autópályától 25 km-re, a 31-es és a 32-es utak találkozásánál fekszik.

A jellemzett ingatlan a városközponttól 1000 m-re, a 32-es számú főút Szolnok felé kivezető szakasza közelében fekszik. Környezetében az ún. Huszárlaktanya, illetve családi házak és azok udvarai vannak. Az ingatlan megközelítése kis utcákon keresztül lehetséges. Az alapellátást és szolgáltatást nyújtó intézmények a központ felé haladva és a központban érhetők el.

A telek leírása

HRSZ: 2410/3  
Telek mérete: 4,7270 ha, m<sup>2</sup>  
Telek alakja: majdnem szabályos téglalap  
Telekhatárok: utak

A telek körbekerített a mellette álló hrsz-kel (út, laktanya) együtt.

Az értékelt területen beállt növényzet és betonelemek vannak.

Övezeti besorolás:

**Ksp 96670**

**sport és szabadidő különleges építési övezet**

Beépítési mód: szabadonálló, előkert  
Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke: 40 %  
Zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %  
Megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5 m

Közműhelyzet

Az ingatlanon nem találhatók közművek, az összes elérhető közelségben van.

Felépítmények ismertetése

A területen egyetlen raktárépület található.

Az 1860-as években kisméretű téglából épült, egyszintes, enyhe lejtésű tetővel, hullámpala fedéssel.

Alapterülete: 81 m<sup>2</sup>

Az épületet *egyéb* értékelemként kezeljük. Jelenleg funkciója nincs, állapota közepes ezen a helyen (kerítés, út hiánya) korlátozottan hasznosítható értéket nem képvisel.

## 4. ÉRTÉKELÉS

### Értékelési módszerek

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatában több módszer ismeretes.

Ezek szabatos összefoglalását rögzítő jogi háttér - a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről rendelkező 25/1997. PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja: úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költségalapú értékelés módszereit részletezi.

Tekintettel arra, hogy Magyarországon ez az egyetlen rendelet, mely az ingatlan értékelés módszereit szabályozza, és valójában a nemzetközi módszereket ismerteti, ezért ugyan ezek a módszerek alkalmasak az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására is.

### Az egyes értékelési módszerek rövid bemutatása

#### *Piaci összehasonlító értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént és ismert adásvételi ügyletek árainak, amennyiben ez nem áll rendelkezésre, akkor a piacon felkínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az elemzett összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos alapértéket határozzunk meg.

Az értékmódosító tényezők elemzésével a meghatározott fajlagos alapértéket módosítjuk és fajlagos értéket számítunk.

Számított forgalmi érték = fajlagos érték \* alapterület

Piaci érték = kerekített számított forgalmi érték.

A nemzetközi szakirodalom és gyakorlat határozottan a piaci érték alapján történő vagyoneértékelést ajánlja.

A piaci információkon alapuló összehasonlító értékelés számos értékbefolyásoló tényező együttes vizsgálata alapján történik.

Ezek közül meghatározóak:

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telekadottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok, hatósági szabályozás

### *Költség alapú értékelés*

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat, olyan esetekben alkalmazzuk, ha egyéb módszer nem alkalmazható.

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára történik. Azon esetekben, ahol a piaci helyzetből kifolyólag (nincs szabadon beépíthető terület) a telekérték ezzel a módszerrel nem határozható meg, ott maradványelvű értékelés alapján történik a telekérték meghatározása.

Ennek keretében a másik két módszer alapján meghatározott ingatlanértékből levonjuk a felépítmény számított értékét. A kapott telekérték összes ingatlanértéken belüli arányát szakértői tapasztalatunk és a kialakult befektetői gyakorlat alapján ellenőrizzük.

A felépítmény újraelőállítási (pótlási) költségének meghatározásánál az ÉTK Építőipari költségbecslés 2003 című kiadványának adatait használjuk fel.

Az avulás meghatározása során, annak három fő elemét vizsgáljuk, ezek a fizikai romlás, funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve határozzuk meg a költség alapon számított forgalmi értéket.

### *Hozamszámításon alapuló értékelés*

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, a tiszta jövedelmekből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Ennek meghatározására lehetséges módok az alábbiak:

- a piaci tényekből való tőkésítési kamatláb levezetés
- egyéb piacok kamatlábainak korrekción keresztül történő alkalmazása,
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok ingatlanpiacain fennálló kamatlábak módosításával.

Abban az esetben, ha az épület várható élettartama meghaladja a 20-30 évet, az annuitás és a maradványérték diszkontálásának összege helyett elfogadható az örökjáradék alapján történő számítás.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. Az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. A tervezett bevételekből levonjuk a nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó átlagos bevételekiesést és az egyéb rendszeres kiadásokat. Az elemzett összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

Éves tiszta jövedelem = Éves teljes bevétel – kihasználtsági és nemfizetési kockázat- Üzemeltetési és fenntartási költség )

Elvárt hozam (tőkésítési ráta) = 9 % - 15 %

Megtérülési idő = 1 / elvárt hozam 11 – 6,5 év

Számított forgalmi érték = Éves tiszta bevétel / tőkésítési ráta

### Érték meghatározás

Az ilyen övezeti besorolású területeknek szabadpiaci forgalma nem jellemző, kereslet korlátozottan lehet rá, összehasonlító adatok nincsenek. Az előbbieket ismeretében 1000 Ft/m<sup>2</sup> árat állapítok meg.

$$4,7270 \text{ ha, m}^2 \quad \times \quad 1000, -\text{Ft/m}^2 = 47.270.000, -\text{Ft}$$

*Mindezek eredményeként az, 5100 Jászberény, Vásár tér 2410/3 helyrajzi számú,*

*1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értékét kerekítve:*

**47.300.000,- Ft**

***azaz negyvenhétmillió-háromszázezer forint összegre becsüljük.***

Az értékelés per-, teher-és igénymentes állapotra vonatkozik és áfá-t nem tartalmazza. Ezen értékelés 8 számozott oldalt tartalmaz.

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

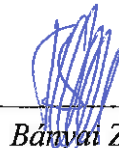
A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Jászberény, 2013. október 10.



Bánya Zoltán

Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelő

SZIKLA 72 KFT.

EUFIM: 2005/157

### MELLÉKLETEK :

- Tulajdoni lap másolat
- Település térkép
- Árt
- Fotók



## **FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK**

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretek és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és a területi adatok valóságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valóságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képzésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

## ***MELLÉKLETEK***

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Jászberényi Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27405/2013

2013.10.03

JÁSZBERÉNY

Szektor : 53

Belterület 2410/3 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Vásár tér.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alrészlet adatok

k.fill.

kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett egyéb épület és telephely

0

4.7270

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36006/2005.05.26

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42019/1999.06.28

Önálló szöveges bejegyzés a 2410/3 hrsz-bí ingatlan 4 H/47270 m2 területtel a 2410 hrsz-ból  
keletkezett.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32798//3/2003.03.05

Bányászati jog

1384 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: TIGÁZ TISZÁNTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32798//4/2003.11.24/

eredeti határozat: 42019/1999.06.

Vízvezetési szolgalmi jog

jogosult:

név: JÁSZBERÉNYI VAGYONKEZELŐ ÉS PAROSZEMELTETŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

törzsszám: 11267827

cím : 5100 JÁSZBERÉNY Város sziget 1

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

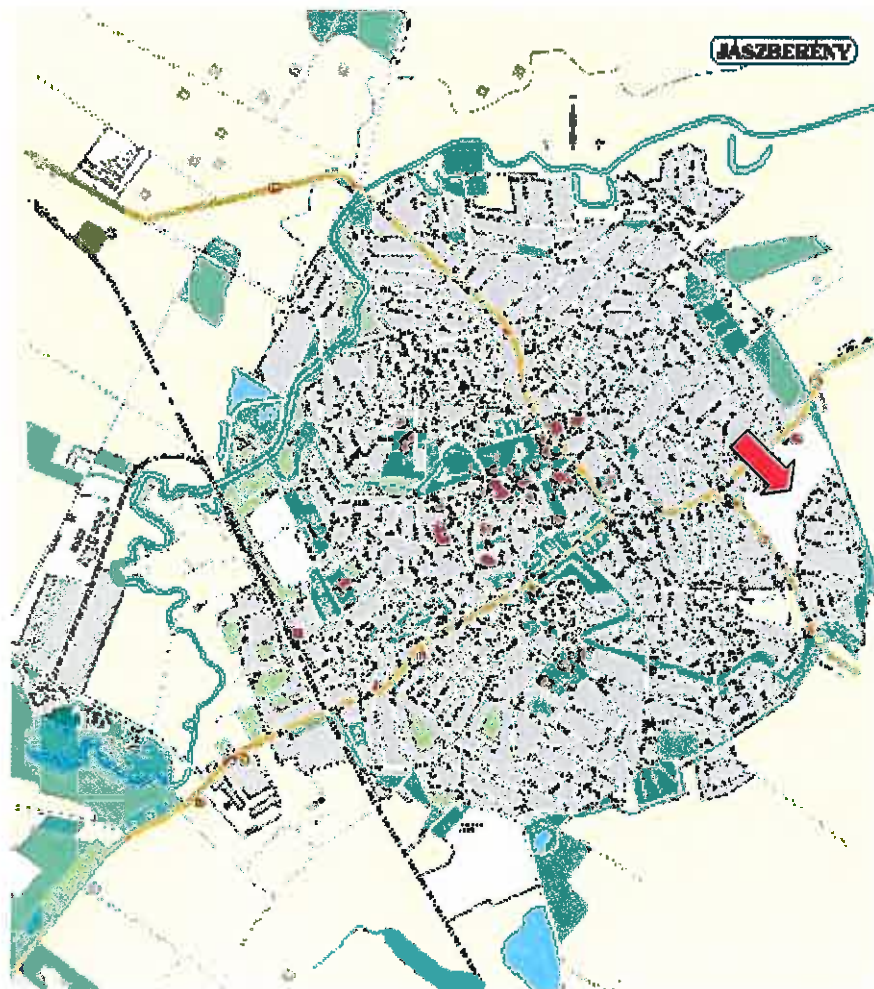
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

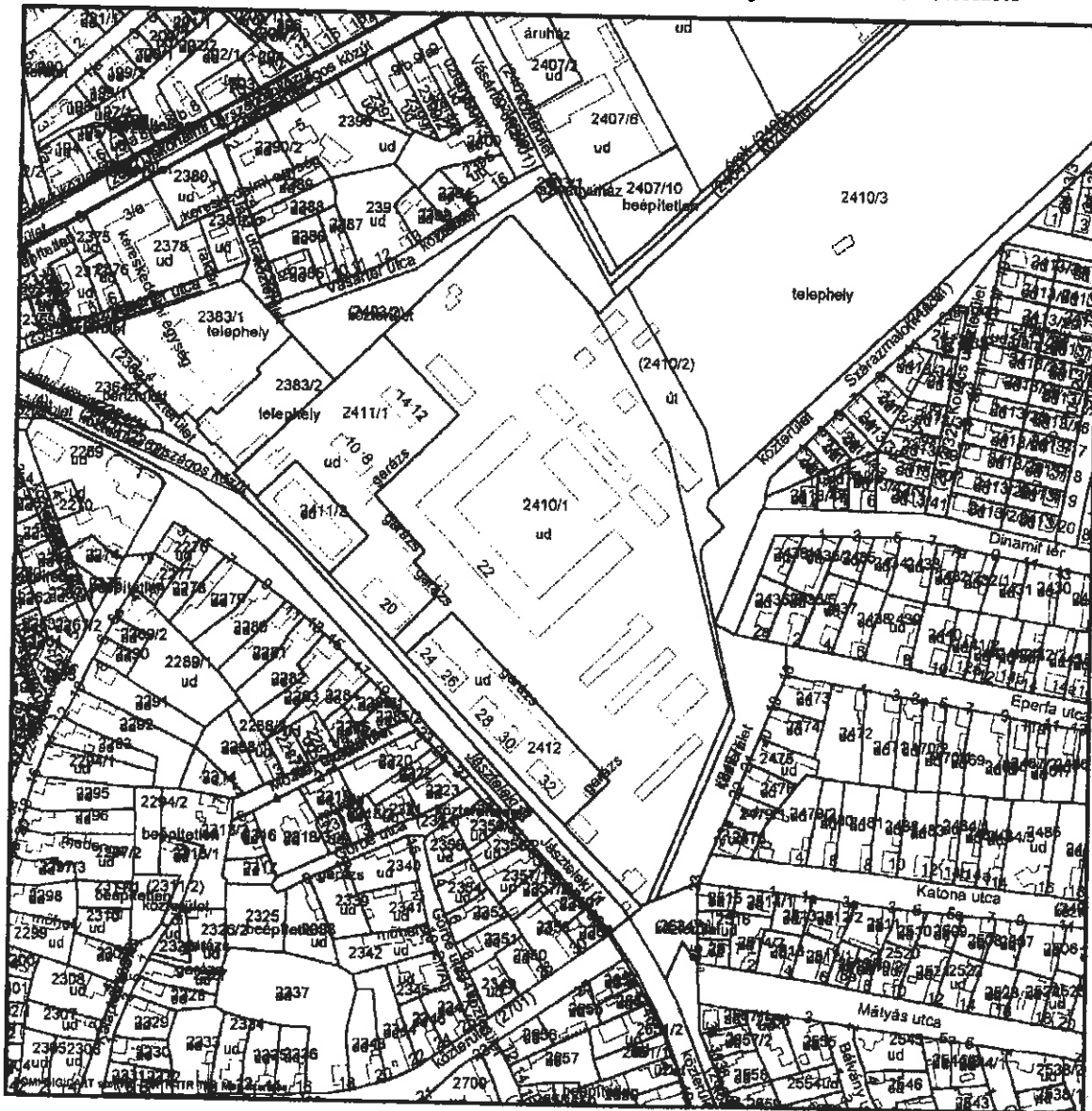


Jászberényi Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

## Térképmásolat

Helyrajzi szám: JÁSZBERÉNY belterület 2410/1  
Méretarány: 1 : 4000

Megrendelés szám: 7/843/2013  
Térrajzsám: 13314840002013



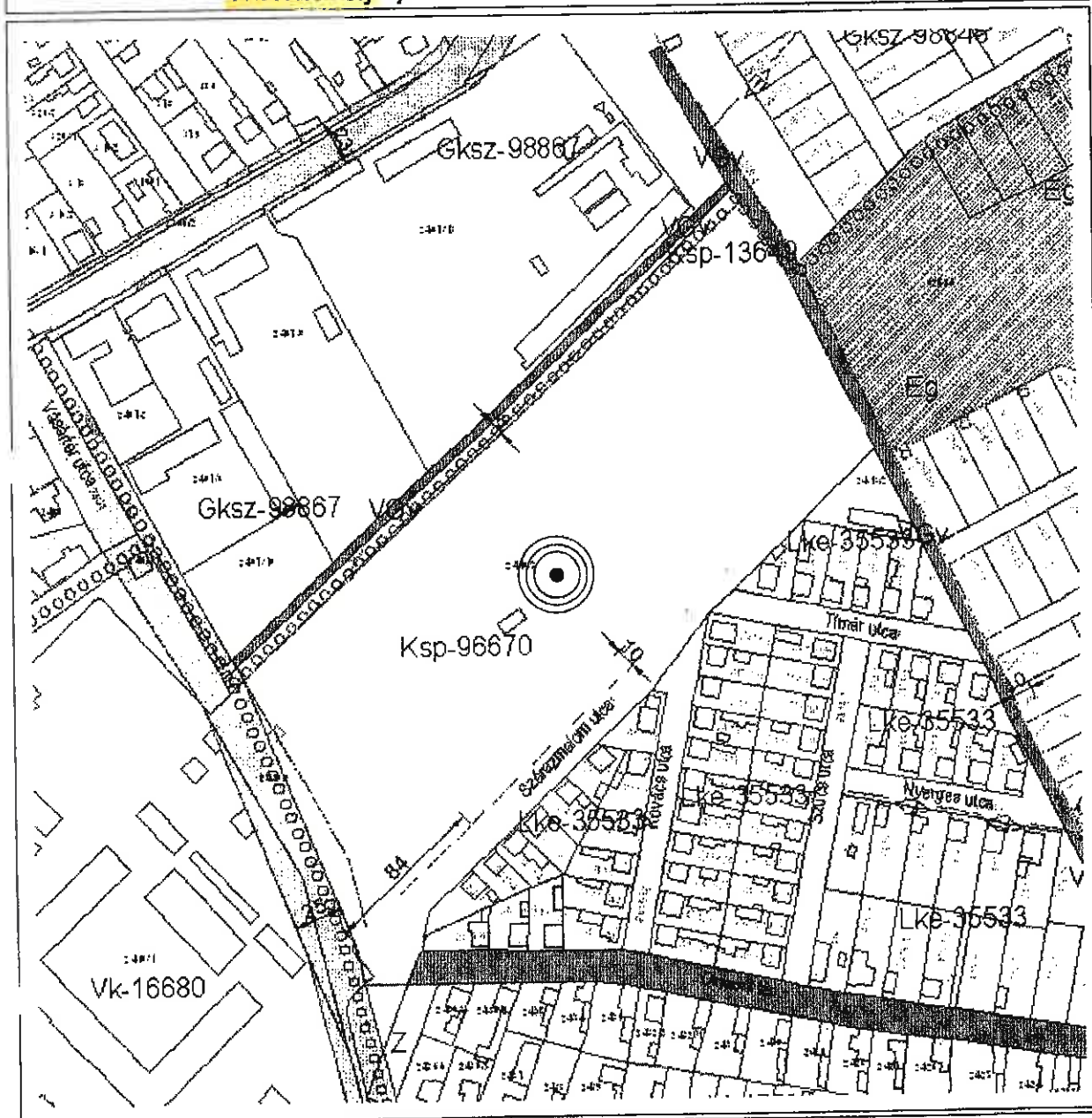
2013.10.08 15:46:20



JÁSZBERÉNY VÁROS  
TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat,  
a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

A 2410/3 helyrajzi számú telek 1. telekrészére vonatkozóan



**Érvényesség:**

(1) A telekre vonatkozó építési szabályzatot Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Jászberény Város Önkormányzata képviselő-testületének 22/2010.(IX.16.) önkormányzati rendelete tartalmazza (2) A rendelet 1. §-a szerint: „(1) Jelen rendelet hatálya Jászberény Város közigazgatási, a továbbiakban a város területére terjed ki. (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban: OTÉK), valamint a jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon foglaltaknak megfelelően szabad.”

**Építési övezetek rendeltetési előírásai ill. övezetek előírásai:**

(1) A telek a Ksp jelű sport és szabadidő különleges építési övezetre esik. (2) Az építési övezetre vonatkozó előírások a JÉSZ 41. § (1), (3)-(5) bekezdés szerint: „(1) Területén a szabadidő eltöltésére sportolási célú, közforgalmú létesítmények helyezhetők el. (3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet meglévő létesítmény esetén közterületen lehet biztosítani. Új létesítmény esetén az OTÉK-ban előírt parkolási terület felét telken belül kell biztosítani. (4) A Ksp építési övezetekben lakás, szolgálati lakás még kivételesen sem helyezhető el. (5) Területén csak a kommunális és árufeltöltési, valamint parkolási célú gépjárműközlekedés engedhető meg, az

## JÁSZBERÉNY VÁROS

### TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat, a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

#### A 2410/3 helyrajzi számú telek 1. telekrészére vonatkozóan

árufeltöltést legfeljebb 1 t teherbírású járművel kell megoldani, a teherbírásnak megfelelő burkolat-szerkezetet kell alkalmazni."

#### Beépítési mód előírása:

(1) A telken az előírt beépítési mód szabadonálló, telepszerű. A JÉSZ 49. § (2) bekezdés i) pontja szerint: „i) A 9. jelű szabadonálló, telepszerű beépítési mód területein (lakóipar- és intézményi „telepek”) a beépíthetőséget a szabályozási tervben rögzített tényleges vagy elméleti telekhez kell méretezni, melyben több darab, több rendeltetési egységet magába foglaló épület helyezhető el. Előkeret, ha a szabályozási terv nem jelöli nem kell létesíteni.” (2) A telken az előírt beépítési módhoz tartozó további előírások a JÉSZ 49. § (3)-(4) bekezdések szerint: „(3) A fenti beépítési módokban rögzített elő, oldal és hátsókeret vonatkozó előírások, kivéve, ha a szabályozási terv ettől eltérően nem intézkedik, az alábbiak: a) legkisebb előkert 5 m, b) minimális oldalkert 3 m, c) minimális hátsókeret 6 m, Ha a szabályozási tervlap ettől eltérő értékeket rögzít, azokat kell figyelembe venni. (4) A beépítési vonalat, ha a szabályozási terv ettől eltérően nem intézkedik, az előkert telek belső területe felé eső határán kell megvalósítani. Az épület homlokvonalának legalább 50%-ban a beépítési vonalra kell esnie.”

#### Beépítettség előírása:

(1) A telken az előírt beépítési % a JÉSZ 50. § (1) bekezdése szerint legfeljebb 40 % lehet.

#### Zöldfelületi fedettség előírása:

(1) A telken az előírt zöldfelületi fedettségi % a JÉSZ 51. § (1) bekezdése szerint legalább 40% kell hogy legyen. (2) A JÉSZ 51. § (2), (4)-(5) bekezdései szerint: „(2) 30%-os zöldfelületi arány felett a telekterület minden 300 m<sup>2</sup>-e után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő, őshonos fát kell ültetni a telken. (4) A beültetési kötelezettséggel terhelt (zöldfelületként tartandó) telekrészekben kétszintes növényállományú (cserje+fásor, facsoport) zöldfelületet kell kialakítani a beépítésre szánt területek övezeteiben. (5) A telken belüli kötelező zöldfelületi minimum 60 %-át fával kell beültetni.”

#### Építménymagasság előírása:

(1) A telken az előírt épületmagasság a JÉSZ 52. § szerint legfeljebb 10,5 m lehet.

#### Telekméret:

(1) A JÉSZ 53. § (1) bekezdése szerint az újonnan kialakítandó építési telek telekmeretei adottságtól függően lehetnek. Az Étv. 18. § (2) bekezdése szerint alkalmazza az építési hatóság az illeszkedés szabályait.

#### Belterület ill. külterület:

(1) A telek belterületre esik

#### Közterület ill. nem közterület:

(1) A telek nem közterület, illetve nem feltétlenül közterületként megtartandó közterület

#### Általános előírások

Telekalakítás, építési övezeti és övezeti előírások értelmezése az egyes telkeken

(1) A JÉSZ 4. § szerint:

„(1) A rendelet módosítása belterületen: a) A telkek összevonhatóak, kivéve a jász lakó építési övezeteket. A telkek akkor is összevonhatóak, ha az együttes értékük nem éri el a kialakítható minimumot. b) A telekhatárok módosíthatóak, a telkek oszthatók, amennyiben az így kialakult telkek az övezetre meghatározott minimális telekméretnek elegendőnek tesznek, vagy a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot hoznak létre, (jász övezetekben, abban az esetben is, ha a kialakuló telekméret nagyobb a megengedett maximumnál). Az övezeti előírásnál kisebb telek mérete nem csökkenthető, kivéve a közterületi szabályozást. (2) Külterületi övezetekben osztással kialakítható legkisebb telek a beépíthető minimális értékkel azonos. Annál kisebb telkek akkor is összevonhatóak, ha együttes értékük is kevesebb a beépíthető minimumnál. (3) Közmű vezetékek és műtárgyak számára bármely övezetben kialakíthatók az övezeti előírásoktól eltérő közműtelkek. (4) Amennyiben valamely telek területe kettő vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, úgy az egyes telekrészek a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások szerint építhetők be, illetve használhatók.”

#### Építmények kialakítása, elhelyezése

(1) A JÉSZ 5. § szerint:

## JÁSZBERÉNY VÁROS

### TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat, a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

#### A 2410/3 helyrajzi számú telek 1. telekrészére vonatkozóan

„(1) Az építési telek a közterület felől legfeljebb 2,0 m magas, hagyományos anyagú (deszkapalánk, téglá, kő) épített kerítéssel elkeríthető. Műanyag és fémlemez, hullámlemez, lakó, vegyes és üdülő építési övezetekben, és tájképvédelmi területen nem alkalmazható. (2) Utcai homlokzaton reklám jellegű festés nem alkalmazható. Az utcai homlokzaton sem antennák, sem klímaberendezések, közterületről látható módon nem helyezhetők el. (3) A tetőtér kialakításánál a térfal magassága legfeljebb 1,00 m lehet, kivéve a műemléki védett épületet, ahol az eredeti tetőidom megtartandó. (4) A terepszint alatti beépítés közösségi létesítményeknél legfeljebb 2 szintes, egyéb épületeknél legfeljebb 1 szintes lehet. (5) A természetes terepfelszín, homlokzatsíkban vagy attól 2 m-en belül történő, 1 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.”

(2) A JÉSZ 6. § szerint:

„(1) Tetőtérben csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak üres padlástér lehet. Csak a települési környezethez illeszkedő anyaghasználat engedélyezett. (pl.: műanyag és natúr alumínium hullámlemez, ríktó színű vagy fényes felület nem alkalmazható). (2) Adótorony-antennatorony elhelyezése országos és helyi védelmi területeken tilos. (3) Terepszint alatti létesítményre vonatkozó előírások az alábbiak: a) A telek beépíthető területének mértékén felül a telek területének legfeljebb 20 %-os mértékéig létesíthető. b) Ha az egyedi telek beépítettsége meghaladja a 75 %-ot, terepszint alatti létesítmény a telek 100 %-a alatt létesíthető. c) Amennyiben a telken a szabályozási tervlap szerint védendő, értékes kert vagy védendő, értékes faegyed (értékes zöldfelületi elem) van, terepszint alatti létesítmény csak ezek életterét nem érintő telekrészen alakítható ki. Ez alól kivétel a településközpont vegyes övezetben kialakításra kerülő térszint alatti parkoló. (4) Belterületen meglévő lakóépület, saját helyén újjáépíthető (kivéve jász övezetek). Ha az építési övezet, övezet vagy a telek adottságai nem teszik lehetővé az előírás szerinti bővítést, a meglévő lakott lakóépület egyszer 20%-kal, de legfeljebb nettó 40 m<sup>2</sup>-rel bővíthető. (5) A lakóépületek épülethossza, illetve az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért lakóépület hossza a telekmélység irányában legfeljebb 30 m lehet. (6) Az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért 50 m-t meghaladó telekmélység esetén lakóépület csak az építési hely utca felőli határától mért 40 m-en belül helyezhető el. Az építési hely ezen kívül eső területén csak melléképítmény, illetve melléképület helyezhető el. A melléképítményeket, illetve melléképületeket úgy kell elhelyezni, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 1 m területsáv szabadon maradjon.”

(3) A JÉSZ 7. § szerint:

„(1) A telek akkor is beépíthető, ha a) területe nem éri el az építési övezetben megengedett legkisebb telekterületet, de az építési övezet egyéb előírásai, valamint a vonatkozó országos előírások teljesíthetők; b) az egyéb paraméterei sem érik el az építési övezetben előírt értékeket, de a vonatkozó országos előírások teljesíthetők. (2) Meglévő lapostetős épület tetőráépítése esetén, ha a) az épület meglévő építménymagassága kevesebb, mint az építési övezetben megadott építménymagasság, az építési övezetben megadott építménymagasság 50 cm-rel túlléphető. b) az épület meglévő építménymagassága több, mint az építési övezetben megadott építménymagasság, és amennyiben az épület telke a helyileg védett településképvédelmi területen belül helyezkedik el, a meglévő építménymagasság, 50 cm-rel túlléphető. (3) Homlokzati égéstermék-elvezető szerelvény, a homlokzati síktól legfeljebb 20 cm-t állhat ki. (4) Az épületek felújítása során a kedvező utcaféké megjelenés érdekében az utcai homlokzatokon csak azonos színű nyílászárók alakíthatók ki, illetve a nyílászárók csak azonos színben újíthatók fel. (5) Homlokzatok utólagos hőszigetelését, homlokzattfestését legalább az utcai homlokzatra, sarok épület esetén utcai homlokzatokra kiterjedően kell elvégezni.”

Hirdetőberendezések elhelyezése, kialakítása

(1) A JÉSZ 8. § szerint:

„(1) A hirdetőberendezéseknek illeszkedniük kell az építmény színezéséhez, vízszintes- és függőleges tagolásához, részletképzéséhez, a nyílászárók kiosztásához. (2) Belterületen az elő- és oldalkertekben – kivéve a gazdasági és különleges építési övezeteket – hirdetőberendezést nem szabad elhelyezni. (3) Külterületen óriásplakát közutak mentén 500 méterenként helyezhető el a közúti közlekedésről szóló törvényi előírások figyelembevételével. (4) Belterületen óriásplakátot és totemoszlopot kizárólag gazdasági és különleges építési övezetben, telkenként csak egy darabot szabad elhelyezni, kivéve a nagyvárosias lakó, és a településközponti építési övezeteket, ahol négy szintnél magasabb lakóépületek nyílásnéküli végfalán elhelyezhető óriás plakát is. (5) A homlokzatsíkra merőlegesen elhelyezett cégér, cég- és címtábla a homlokzatsíktól legfeljebb 1,0 m-t ugorhat ki, és nagysága legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> lehet. (6) Az épületek homlokzatain elhelyezett hirdetőberendezés nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzattal 10 %-át.”

Zöldfelületi előírások

(1) A JÉSZ 9. § szerint:

„(1) A városban lévő zöldfelületeknek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie. (2) A telekterületen belüli, szabályozási terven jelölt parkosítandó területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, melybe a gyephezagos burkolat nem számítható be. (3) A zöldfelületekre vonatkozó tervnek 3 szintes növényállományt kell kialakítani. (4) A közlekedési zöldfelületen közlekedési táblán kívül csak



**JÁSZBERÉNY VÁROS**  
**TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat,  
a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

**A 2410/3 helyrajzi számú telek 1. telekrészére vonatkozóan**

kertépítészeti tárgyak, illetve kertépítészeti architektúra elemei helyezhetők el. (Közlekedési zöldfelület: gyalogos, valamint a közlekedési területen létesülő növényzettel fedett terelő- és parkoló szigetek, járdaszigetek). (5) A közlekedési zöldfelületen minimum 2 szintes növényállományt kell megvalósítani. (6) A parkolóba és a közlekedési utak mentén ültetendő fajok légszennyezéssel szemben nagy tűrőképességűek, nagy lombkoronát nevelő fajták legyenek. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 15 cm törzs körmérietel és legalább 2,2 m törzsmagassággal kell, hogy rendelkezzenek."

**(2) A JÉSZ 10. § szerint:**

„(1) Az utak tervezése és kiépítése során a legalább 12 m szélességű út esetén mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort, nagy forgalmú belterületi utak esetében többszintű zöldsávot kell tervezni, telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg, ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. (2) Újonnan kialakított közterületek mentén az egyes utca, vagy útszakaszok mentén azonos fajfajú fasorokat kell létesíteni az egységes utcaféli megjelenés érdekében. (3) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fajfajából kell kialakítani. (4) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját sűrű ültetéssel kell biztosítani a következő módon: a) A közterület felé eső oldalon, illetve a telek szélén 1 sor előnevelt, legalább 2-szer iskolázott, 15 cm törzskörmérietel és legalább 2,2 m törzsmagassággal rendelkező egyedek telepítését kell elvégezni, minimum 5 m-es közönként. b) Az előnevelt fasor mögött 10 m-es sávban nem szükséges előnevelt egyedek telepítése, de azok telepítési sűrűsége minimum 2,5 m legyen. c) Az előnevelt fasor mögött 10 m-től azonban parkként kialakított fásítás szükséges előnevelt egyedekből. (5) A közterületi zöldfelületek (közparkok, közterületek, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset vagy életveszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén. (6) Közparkokat, közterületeket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhetők."

**(3) A JÉSZ 11. § szerint:**

„(1) A városban a közterületeken, közterületi zöldfelületeken, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő fás növényzet, fa károsodásával, pusztulásával járó tevékenység esetén a fakivágásra vonatkozó hatályos jogszabályok alapján kell eljárni akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi. (2) Kereskedelmi, szolgáltató létesítményeknél 5 férőhely fölött, továbbá közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 6 éves fa számít. (3) A 20 férőhelynél nagyobb parkolók építése esetén zöldsávot kell kialakítani többszintű növényzettel, a fa törzse körül kialakított kazetták alkalmazása helyett. (4) A kötelező zöldfelületi arány teljesítése során a gyephézagos burkolat nem számítható be. (5) A lakótelepi közterület építési övezeti szempontból a hozzá tartozó „lakótelepi” épületekkel együtt kell kezelni. Közterületi épületnek minősülő építmény nem helyezhető el."

**Környezetvédelmi általános előírások**

**(1) A JÉSZ 12. § szerint:**

„(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetükre. (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni. (3) Beépítési feltételek: Az építési telken, építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha a) a rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított, b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott, c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított és d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a felszín alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát."

**Talaj (föld) védelmi előírások**

(1) A JÉSZ 14. § szerint: „(1) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos rétegét (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (például a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell."

**Vizek védelmének előírásai**

**(1) A JÉSZ 15. § szerint:**

„(1) A keletkező kommunális illetve veszélyesnek nem minősülő szennyvizet az erre kiépített csatornahálózatba (azon keresztül szennyvíztisztító létesítménybe) kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló létesíthető. (2) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani."

**JÁSZBERÉNY VÁROS**  
**TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat,  
a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

**A 2410/3 helyrajzi számú telek 1. telekrészére vonatkozóan**

**Közlekedési előírások**

(1) A JÉSZ 16. § (3)-(4), (6) bekezdések szerint:

„(3) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt irányokban.  
(4) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül a megfelelő gyalogjárdaikat kell biztosítani. Ez az országos mellékutak és a települési főutak mentén mindkét oldalon min. 2,0 m, a gyűjtőutak mentén szintén kétoldali, min. 1,5 m, míg a lakóutcákban egyoldali kiépítés esetén 2,0 m, mindkét oldalon elhelyezett járda esetén min. 1,5 m szélességű járdát jelent. (6) Parkolás: a) Új beruházásoknál az OTÉK-ban meghatározott parkolási igényt – ettől eltérő rendelkezés hiányában – saját telken belül kell kielégíteni. b) Közterületi parkolót kell kialakítani a szabályozási tervlap szerinti területeken.”

**Általános közmű előírások**

(1) A JÉSZ 17. § szerint:

„(1) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket mindig előrelátóan a közterület-rendezés hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zóldsáv részére biztosítani lehessen a helyet. (2) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telken átvezetett bekötővezetékét szolgalmi jog igénybevételével kell megépíteni. (3) Átmenetileg, a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, kiépíthető részleges közművesítés. (4) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, valamint meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor történhet, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés biztosítható.”

**Vízellátás előírásai**

(1) A JÉSZ 18 § szerint:

„(1) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, valamint meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor történhet, ha a hatóság (ÁNTSZ) által is elfogadott egészséges, ivóvízellátás biztosítható.”

**Szennyvízelvezetés előírásai**

(1) A JÉSZ 19 § szerint:

„(1) A beépített és a beépítésre szánt, csatornázásra kerülő területeken: a) a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a talaj és a talajvíz védelme érdekében a meglévő foghíjaknál (legfeljebb 3 telek) átmeneti megoldásként az érvényben levő jogszabályok figyelembe vételével kell meghatározni a telken belüli, egyedi szennyvízkezelés módját. (szigorúan vízzáró szennyvízgyűjtő-tároló illetve helyi kezelés) b) a foghíjaknál (legfeljebb 3 telek) nagyobb volumenű beépítésre szánt területen csak abban az esetben történhet fejlesztés, ha a beépítést megelőzően megvalósul az érintett területről a szennyvizek közcsatornában történő elvezetése és a szennyvízcsatorna hálózatra a bekötés. (2) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket: a) vizsgálni kell a városi szennyvízcsatorna hálózatra és a szennyvíztisztító telepre történő vezetés lehetőségét műszaki és gazdasági szempontból, az érvényben lévő előírások figyelembe vételével. b) a csatornázatlan (végleges megoldásként) nagy távlatban sem érintett területeken, szakszerű, egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény telepíthető. A szikkasztás legfontosabb feltétele, hogy a szikkasztófelület alsó síkja a maximális vízszintnél 1 m-rel magasabban legyen. c) a csatornázatlan (végleges megoldásként) nagy távlatban sem érintett területeken vízzáróan kialakított zárt gyűjtők alkalmazása szükséges: ca) ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszinthez 1,5 m-nél közelebb van, vagy az elszívárogtatásra igénybeveendő talaj elszívárogtatásra alkalmatlan, cb) ahol a teleknagyság nem éri el a 600 m<sup>2</sup>-t, cc) ha az építmény térségében nincs élővíz befogadó, ahova a tisztított vizek elvezethetők és a terület távol van a csatornahálózattal rendelkező területektől”

**Felszíni vízelvezetés előírásai**

(1) A JÉSZ 20 § szerint:

„(1) A település hosszútávú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére: a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt központi belterület központjában. b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen, illetve beépítésre szánt falusias lakóterületeken. (2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás

## JÁSZBERÉNY VÁROS

### TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat, a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

#### A 2410/3 helyrajzi számú telek 1. telekrészére vonatkozóan

megkezdése előtt. Építés csak akkor kezdhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. (4) A csapadékvizek hasznosítása érdekében lakó és üdülőterületeken, minden újonnan beépített 200,0 m<sup>2</sup> építésszintterület feletti 20,0 m<sup>2</sup> szintterület után legalább 0,5 m<sup>3</sup> csapadékvíz tároló kapacitás kiépítéséről gondoskodni kell."

#### Villamosenergia-ellátás előírásai

(1) A JÉSZ 21 § szerint:

„(1) Az új beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszültségű és közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatokat területgazdálkodási és esztétikai szempontból földkábelben kell fektetni. (2) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos."

#### Földgázellátás előírásai

(1) A JÉSZ 22 § szerint:

„(1) A tervezett egyedi gáznyomás-szabályozókat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni. Ettől eltérően telepített berendezések a telkek udvarán növényzet takarásában helyezhetők el, illetve az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők. (2) A közterületen vezetett földgázvezetékét és a bekötővezetéseket csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni."

#### Elektronikus hírközlés előírásai

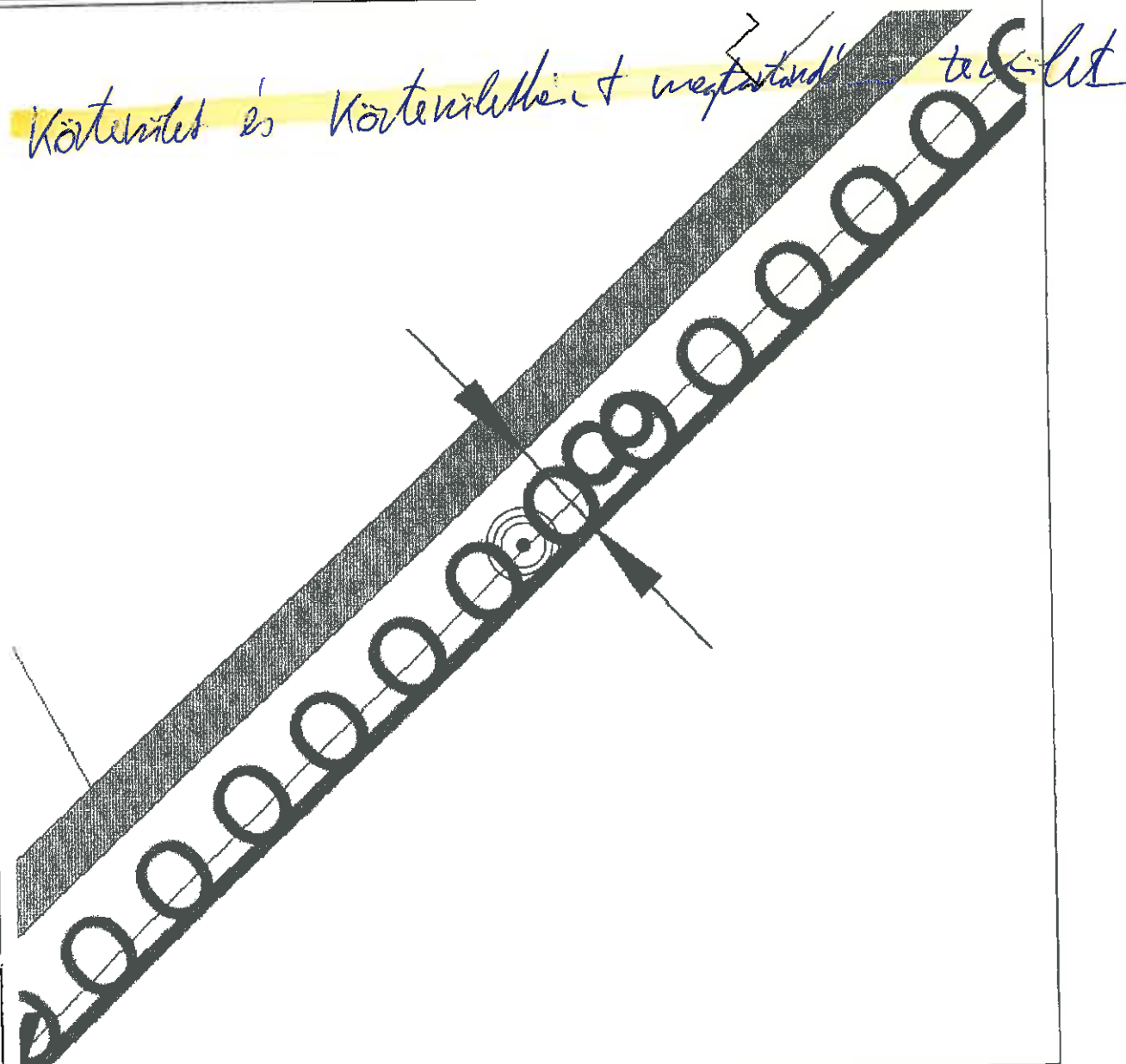
(1) A JÉSZ 23 § szerint:

„(1) Az új beépítésre szánt területen a hírközlési (távközlés és kábel TV) hálózatokat földkábelben kell vezetni. (2) Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) településképi és esztétikai szempontból nem helyezhető el."

JÁSZBERÉNY VÁROS  
TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat,  
a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

A 2410/3 helyrajzi számú telek 2. telekrészére vonatkozóan



**Érvényesség:**

(1) A telekre vonatkozó építési szabályzatot Jászberény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló Jászberény Város Önkormányzata képviselő-testületének 22/2010.(IX. 16.) önkormányzati rendelete tartalmazza (2) A rendelet 1. §-a szerint: „(1) Jelen rendelet hatálya Jászberény Város közigazgatási, a továbbiakban a város területére terjed ki. (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban: OTÉK), valamint a jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon foglaltaknak megfelelően szabad.”

**Építési övezetek rendeltetési előírásai ill. övezetek előírásai:**

(1) A telek lakóutca területére esik. A közterületekre vonatkozó előírásokat kell megtartani.

**Belterület ill. külterület:**

(1) A telek belterületre esik

## JÁSZBERÉNY VÁROS

### TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat, a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

#### A 2410/3 helyrajzi számú telek 2. telekrészére vonatkozóan

#### Közterület ill. nem közterület:

(1) A telek közterület és közterületként megtartandó terület (2) A JÉSZ 27. § (1)-(4) bekezdései szerint: „(1) A szabályozási terv a város területén az elsőrendű és másodrendű közlekedési közterületeket, közparkokat és közterületeket valamint a belterületi erdőket különíti el. (2) Az elsőrendű közlekedési funkciójú közterületek a város szerkezeti jelentőségű közlekedési területei, módosításuk a szerkezeti terv módosításához kötött. (3) A történetileg kialakult védett utcaszerkezet (közlekedési funkciójú közterületek) védett, szintén elsőrendű, szabályozásuk nem módosítható. (4) A közterületek előírásait a közlekedési és közműterületekre és a zöldterületekre vonatkozó előírások tartalmazzák.”

#### Általános előírások

Telekalakítás, építési övezeti és övezeti előírások értelmezése az egyes telkeken

##### (1) A JÉSZ 4. § szerint:

„(1) A rendelet módosítása belterületen: a) A telkek összevonhatóak, kivéve a jász lakó építési övezeteket. A telkek akkor is összevonhatóak, ha az együttes értékük nem éri el a kialakítható minimumot. b) A telekhatárok módosíthatóak, a telkek oszthatók, amennyiben az így kialakult telkek az övezetre meghatározott minimális telekméretnek eleget tesznek, vagy a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot hoznak létre, (jász övezetekben, abban az esetben is, ha a kialakuló telekméret nagyobb a megengedett maximumnál). Az övezeti előírásnál kisebb telek mérete nem csökkenthető, kivéve a közterületi szabályozást. (2) Külterületi övezetekben osztással kialakítható legkisebb telek a beépíthető minimális értékkel azonos. Annál kisebb telkek akkor is összevonhatóak, ha együttes értékük is kevesebb a beépíthető minimumnál. (3) Közmű vezetékek és műtárgyak számára bármely övezetben kialakíthatók az övezeti előírásoktól eltérő közműtelkek. (4) Amennyiben valamely telek területe kettő vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, úgy az egyes telekrészek a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások szerint építhetők be, illetve használhatók.”

#### Építmények kialakítása, elhelyezése

##### (1) A JÉSZ 5. § szerint:

„(1) Az építési telkek a közterület felől legfeljebb 2,0 m magas, hagyományos anyagú (deszkapalánk, téglá, kő) épített kerítéssel elkeríthetők. Műanyag és fémlemez, hullámlemez, lakó, vegyes és üdülő építési övezetekben, és tájképvédelmi területen nem alkalmazható. (2) Utcai homlokzaton reklám jellegű festés nem alkalmazható. Az utcai homlokzaton sem antennák, sem klímaberendezések, közterületről látható módon nem helyezhetők el. (3) A tetőtér kialakításánál a térfal magassága legfeljebb 1,00 m lehet, kivéve a műemléki védett épületet, ahol az eredeti tetőidom megtartandó. (4) A terepszint alatti beépítés közösségi létesítményeknél legfeljebb 2 szintes, egyéb épületeknél legfeljebb 1 szintes lehet. (5) A természetes terepfelszín, homlokzatsíkokban vagy attól 2 m-en belül történő, 1 m-t meghaladó feltöltését az építménymagasságba be kell számítani.”

##### (2) A JÉSZ 6. § szerint:

„(1) Tetőtérben csak egy hasznos szint alakítható ki, felette csak üres padlástér lehet. Csak a települési környezethez illeszkedő anyaghasználat engedélyezett. (pl.: műanyag és natúr alumínium hullámlemez, ríktó színű vagy fényes felület nem alkalmazható). (2) Adótorony-antennatorony elhelyezése országos és helyi védelmi területeken tilos. (3) Terepszint alatti létesítményre vonatkozó előírások az alábbiak: a) A telek beépíthető területének mértékén felül a telek területének legfeljebb 20 %-os mértékéig létesíthető. b) Ha az egyedi telek beépítettsége meghaladja a 75 %-ot, terepszint alatti létesítmény a telek 100 %-a alatt létesíthető. c) Amennyiben a telken a szabályozási tervlap szerint védendő, értékes kert vagy védendő, értékes faegyed (értékes zöldfelületi elem) van, terepszint alatti létesítmény csak ezek életterét nem érintő telekrészen alakítható ki. Ez alól kivétel a településközpont vegyes övezetben kialakításra kerülő térszint alatti parkoló. (4) Belterületen meglévő lakóépület, saját helyén újjáépíthető (kivéve jász övezetek). Ha az építési övezet, övezet vagy a telek adottságai nem teszik lehetővé az előírás szerinti bővítést, a meglévő lakott lakóépület egyszer 20%-kal, de legfeljebb nettó 40 m<sup>2</sup>-rel bővíthető. (5) A lakóépületek épülethossza, illetve az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért lakóépület hossza a telekmélység irányában legfeljebb 30 m lehet. (6) Az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért 50 m-t meghaladó telekmélység esetén lakóépület csak az építési hely utca felőli határától mért 40 m-en belül helyezhető el. Az építési hely ezen kívül eső területén csak melléképítmény, illetve melléképület helyezhető el. A melléképítményeket, illetve melléképületeket úgy kell elhelyezni, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 1 m területsáv szabadon maradjon.”

##### (3) A JÉSZ 7. § szerint:

„(1) A telek akkor is beépíthető, ha a) területe nem éri el az építési övezetben megengedett legkisebb telekterületet, de az építési övezet egyéb előírásai, valamint a vonatkozó országos előírások teljesíthetők; b) az egyéb paraméterei sem érik el az építési övezetben előírt értékeket, de a vonatkozó országos előírások teljesíthetők. (2) Meglévő lapostetős épület tetőráépítése esetén, ha a) az épület meglévő építménymagassága kevesebb, mint az építési övezetben megadott építménymagasság, az építési övezetben megadott építménymagasság 50 cm-rel túlléphető.”

**JÁSZBERÉNY VÁROS**  
**TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat,  
a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

**A 2410/3 helyrajzi számú telek 2. telekrészére vonatkozóan**

b) az épület meglévő építménymagassága több, mint az építési övezetben megadott építménymagasság, és amennyiben az épület telke a helyileg védett településkép-védelmi területen belül helyezkedik el, a meglévő építménymagasság, 50 cm-rel túlléphető. (3) Homlokzati égéstermék-elvezető szerelvény, a homlokzati síktól legfeljebb 20 cm-t állhat ki. (4) Az épületek felújítása során a kedvező utcaképi megjelenés érdekében az utcai homlokzatokon csak azonos színű nyílászárók alakíthatók ki, illetve a nyílászárók csak azonos színben újíthatók fel. (5) Homlokzatok utólagos hőszigetelését, homlokzatfestését legalább az utcai homlokzatra, sarok épület esetén utcai homlokzatokra kiterjedően kell elvégezni."

**Hírdetőberendezések elhelyezése, kialakítása**

**(1) A JÉSZ 8. § szerint:**

„(1) A hirdetőberendezéseknek illeszkedniük kell az építmény színezéséhez, vízszintes- és függőleges tagolásához, részletképzéséhez, a nyílászárók kiosztásához. (2) Belterületen az elő- és oldalkertekben – kivéve a gazdasági és különleges építési övezeteket – hirdetőberendezést nem szabad elhelyezni. (3) Külterületen óriásplakát közutak mentén 500 méterenként helyezhető el a közúti közlekedésről szóló törvényi előírások figyelembevételével. (4) Belterületen óriásplakátot és totemoszlopot kizárólag gazdasági és különleges építési övezetben, telkenként csak egy darabot szabad elhelyezni, kivéve a nagyvárosias lakó, és a településközponti építési övezeteket, ahol négy szintnél magasabb lakóépületek nyílás nélküli végfalán elhelyezhető óriás plakát is. (5) A homlokzatsíkra merőlegesen elhelyezett cégér, cég- és címtábla a homlokzatsíktól legfeljebb 1,0 m-t ugorhat ki, és nagysága legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup> lehet. (6) Az épületek homlokzatain elhelyezett hirdetőberendezés nagysága nem haladhatja meg az érintett homlokzatfelület 10 %-át.”

**Zöldfelületi előírások**

**(1) A JÉSZ 9. § szerint:**

„(1) A városban lévő zöldfelületeknek kerekesszékekkel és gyermekkoszival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. (2) A telekterületen belüli, szabályozási terven jelölt parkosítandó területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, melybe a gyephezagos burkolat nem számítható be. (3) A zöldfelületekre vonatkozó tervnek 3 szintes növényállományt kell kialakítani. (4) A közlekedési zöldfelületen közlekedési táblán kívüli csak kertépítészeti tárgyak, illetve kertépítészeti architektúra elemei helyezhetők el. (Közlekedési zöldfelület: gyalogos, valamint a közlekedési területen létesülő növényzettel fedett terelő- és parkoló szigetek, járdaszigetek). (5) A közlekedési zöldfelületen minimum 2 szintes növényállományt kell megvalósítani. (6) A parkolóba és a közlekedési utak mentén ültetendő fajok légszennyezéssel szemben nagy tűrőképességűek, nagy lombkoronát nevelő fajták legyenek. A telepítendő fák legalább 2-szer iskolázottak legyenek, 15 cm törzs körmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal kell, hogy rendelkezzenek.”

**(2) A JÉSZ 10. § szerint:**

„(1) Az utak tervezése és kiépítése során a legalább 12 m szélességű út esetén mindkét oldalon, egyéb esetben az egyik oldalon fasort, nagy forgalmú belterületi utak esetében többszintű zóldsávot kell tervezni, telepíteni és fenntartani; kivéve, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné, illetőleg, ha a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé. (2) Újonnan kialakított közterületek mentén az egyes utca, vagy útszakaszok mentén azonos fajfaj fasorokat kell létesíteni az egységes utcafépi megjelenés érdekében. (3) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek növénytelepítését 80 %-ban a kistáj őshonos fajfajából kell kialakítani. (4) A védőfásításra kijelölt zöldfelületi elemek funkcióját sűrű ültetéssel kell biztosítani a következő módon: a) A közterület felé eső oldalon, illetve a telek szélén 1 sor előnevelt, legalább 2-szer iskolázott, 15 cm törzskörmérettel és legalább 2,2 m törzsmagassággal rendelkező egyedek telepítését kell elvégezni, minimum 5 m-es közönként. b) Az előnevelt fasor mögött 10 m-es sávban nem szükséges előnevelt egyedek telepítése, de azok telepítési sűrűsége minimum 2,5 m legyen. c) Az előnevelt fasor mögötti 10 m-től azonban parkként kialakított fásítás szükséges előnevelt egyedekből. (5) A közterületi zöldfelületek (közparkok, közterületek, fasorok, közlekedési területek zöldfelületei) növényállománya védendő. Ültetés, növénycsere, áttelepítés, fa csonkolása, esetleg kivágása csak kertészeti szakvélemény, kertépítészeti terv alapján végzett munkálatok során, illetve kertészeti fenntartás, felújítás esetén történhet. Fakivágás, csonkolás engedélyezhető még közvetlen baleset vagy életveszély elhárítása érdekében és a fa biológiai pusztulása esetén. (6) Közparkokat, közterületeket, utcai fasorokat, továbbá közintézmények kertjeit, valamint a temetőket és kegyeleti parkokat érintő beavatkozások (létesítés, felújítás, rekonstrukció, átépítés stb.) csak kertépítészeti terv (kisebb jelentőségű esetekben kertészeti szakvélemény) alapján végezhető.”

**(3) A JÉSZ 11. § szerint:**

„(1) A városban a közterületeken, közterületi zöldfelületeken, továbbá országos műemléki védelem, vagy helyi értékvédelem alatt álló épületek telkein, műemléki környezethez tartozó telkeken lévő fás növényzet, fa károsodásával, pusztulásával járó tevékenység esetén a fakivágásra vonatkozó hatályos jogszabályok alapján kell eljárni akkor is, ha a tevékenységet egyébként engedéllyel végzi. (2) Kereskedelmi, szolgáltató létesítményeknél 5 férőhely fölött, továbbá közterületen és közintézményekben csak fásított parkolók létesíthetők és tarthatók fenn. Túlkoros fának a többször iskolázott, min. 6 éves fa számít. (3) A 20 férőhelynél nagyobb parkolók építése esetén zóldsávot kell kialakítani többszintű növényzettel, a fa törzse körül kialakított kazetták alkalmazása helyett. (4) A

## JÁSZBERÉNY VÁROS

### TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat, a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

#### A 2410/3 helyrajzi számú telek 2. telekrészére vonatkozóan

kötelező zöldfelületi arány teljesítése során a gyeptérfoglaló burkolat nem számítható be. (5) A lakótelepi közkert területét építési övezeti szempontból a hozzá tartozó „lakótelepi” épületekkel együtt kell kezelni. Közkerterben épületnek minősülő építmény nem helyezhető el.”

#### Környezetvédelmi általános előírások

##### (1) A JÉSZ 12. § szerint:

„(1) Az építmények és használatuk külön-külön és együttesen sem eredményezhetnek a jogszabályokban és más hatósági előírásokban megállapított terhelési határértékeket meghaladó mértékű káros hatást a környezetre. (2) A környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységekre, beruházásokra előzetes vagy részletes környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni. (3) Beépítési feltételek: Az építési telken, építési területen a szabályozási előírásoknak megfelelő építmény akkor helyezhető el, ha a) a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamosenergia-, ivóvízellátás biztosított, b) a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése megoldott, c) a használat során keletkező hulladék elszállítása, ártalmatlanítása biztosított és d) az építmény és a tervezett tevékenység nem befolyásolja károsan a felszín alatti és felszíni vizek mozgását és tisztaságát.”

#### Talaj (föld) védelmi előírások

(1) A JÉSZ 14. § szerint: „(1) Talajvédelmi érdekből a létesítmények építése során a talaj felső humuszos réteget (min. 20 cm) el kell különíteni (deponálás) és újrahasznosításáról (például a terület zöldfelületeinek létesítésénél) gondoskodni kell.”

#### Vizek védelmének előírásai

##### (1) A JÉSZ 15. § szerint:

„(1) A keletkező kommunális illetve veszélyesnek nem minősülő szennyvizet az erre kiépített csatornahálózatba (azon keresztül szennyvíztisztító létesítménybe) kell vezetni, ameddig erre nincs lehetőség, csak zárt rendszerű szennyvíztároló létesíthető. (2) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.”

#### Közlekedési előírások

##### (1) A JÉSZ 16. § (3)-(4), (6) bekezdések szerint:

„(3) A kerékpáros közlekedés számára önálló nyomvonalat kell kialakítani a szabályozási tervlapon jelölt irányokban. (4) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül a megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani. Ez az országos mellékutak és a települési főutak mentén mindkét oldalon min. 2,0 m, a gyűjtőutak mentén szintén kétoldali, min. 1,5 m, míg a lakóutcákban egyoldali kiépítés esetén 2,0 m, mindkét oldalon elhelyezett járda esetén min. 1,5 m szélességű járdát jelent. (6) Parkolás: a) Új beruházásoknál az OTÉK-ban meghatározott parkolási igényt – ettől eltérő rendelkezés hiányában – saját telken belül kell kielégíteni. b) Közterületi parkolót kell kialakítani a szabályozási tervlap szerinti területeken.”

#### Általános közmű előírások

##### (1) A JÉSZ 17. § szerint:

„(1) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A közép távon történő közműfejlesztéseket mindig előrelátóan a közterület-rendezés hosszú távú igényeit figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fásor illetve zóldsáv részére biztosítani lehessen a helyet. (2) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlan ellátó, más telken átvezetett bekötővezetékkel szolgalmi jog igénybevételével kell megépíteni. (3) Átmenetileg, a szennyvízcsatornázás megvalósításáig, kiépíthető részleges közművesítés. (4) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, valamint meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor történhet, ha az egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvízelvezetés biztosítható.”

#### Vízellátás előírásai

##### (1) A JÉSZ 18 § szerint:

„(1) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, valamint meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor történhet, ha a hatóság (ÁNTSZ) által is elfogadott egészséges, ivóvízellátás biztosítható.”



## JÁSZBERÉNY VÁROS

### TERÜLETEINEK SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Az információ ingatlanonként tartalmazza a szabályozási tervi elhatározásokat, a területhasználatot befolyásoló országos védelmi, ill. korlátozó előírásokat.

#### A 2410/3 helyrajzi számú telek 2. telekrészére vonatkozóan

##### Szennyvízelvezetés előírásai

###### (1) A JÉSZ 19 § szerint:

„(1) A beépített és a beépítésre szánt, csatornázásra kerülő területeken: a) a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig a talaj és a talajvíz védelme érdekében a meglévő foghíjaknál (legfeljebb 3 telek) átmeneti megoldásként az érvényben levő jogszabályok figyelembe vételével kell meghatározni a telken belüli, egyedi szennyvízkezelés módját. (szigorúan vízzáró szennyvízgyűjtő-tároló illetve helyi kezelés) b) a foghíjaknál (legfeljebb 3 telek) nagyobb volumenű beépítésre szánt területen csak abban az esetben történhet fejlesztés, ha a beépítést megelőzően megvalósul az érintett területről a szennyvizek közcsatornában történő elvezetése és a szennyvízcsatorna hálózatra a bekötés. (2) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket: a) vizsgálni kell a városi szennyvízcsatorna hálózatra és a szennyvíztisztító telepre történő vezetés lehetőségét műszaki és gazdasági szempontból, az érvényben lévő előírások figyelembe vételével. b) a csatornázatlan (végleges megoldásként) nagy távlatban sem érintett területeken, szakszerű, egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény telepíthető. A szikkasztás legfontosabb feltétele, hogy a szikkasztófelület alsó síkja a maximális vízszintnél 1 m-rel magasabban legyen. c) a csatornázatlan (végleges megoldásként) nagy távlatban sem érintett területeken vízzáróan kialakított zárt gyűjtők alkalmazása szükséges: ca) ha a talajvíz évi maximális szintje a terepszinthez 1,5 m-nél közelebb van, vagy az elszívárogztatásra igénybeveendő talaj elszívárogztatásra alkalmatlan, cb) ahol a teleknagyság nem éri el a 800 m<sup>2</sup>-t, cc) ha az építmény térségében nincs élővíz befogadó, ahova a tisztított vizek elvezethetők és a terület távol van a csatornahálózattal rendelkező területektől”

##### Felsőzíni vízelvezetés előírásai

###### (1) A JÉSZ 20 § szerint:

„(1) A település hosszútávú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére: a) zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt központi belterület központjában. b) nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, illetve létesíthető beépítésre nem szánt területen, illetve beépítésre szánt falusias lakóterületeken. (2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét a befogadói ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás megkezdése előtt. Építés csak akkor kezdhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig. (3) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. (4) A csapadékvizek hasznosítása érdekében lakó és üdülőterületeken, minden újonnan beépített 200,0 m<sup>2</sup> építésszintterület feletti 20,0 m<sup>2</sup> szintterület után legalább 0,5 m<sup>3</sup> csapadékvíz tároló kapacitás kiépítéséről gondoskodni kell.”

##### Villamosenergia-ellátás előírásai

###### (1) A JÉSZ 21 § szerint:

„(1) Az új beépítésre szánt területen új (közép-, kifestő- és közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatokat területgazdálkodási és esztétikai szempontból földkábelben kell fektetni. (2) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.”

##### Földgázellátás előírásai

###### (1) A JÉSZ 22 § szerint:

„(1) A tervezett egyedi gáznyomás-szabályozókat földalatti elhelyezéssel kell megépíteni. Ettől eltérően telepített berendezések a telkek udvarán növényzet takarásában helyezhetők el, illetve az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők. (2) A közterületen vezetett földgázvezetéseket és a bekötővezetéseket csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.”

##### Elektronikus hírközlés előírásai

###### (1) A JÉSZ 23 § szerint:

„(1) Az új beépítésre szánt területen a hírközlési (távközlés és kábel TV) hálózatokat földkábelben kell vezetni. (2) Meglevő, vagy tervezett lakóterületet 200 m-en belül megközelítő mobil rádiótelefon bázisállomás (antennatorony és elektrotechnikai berendezéseket tartalmazó konténer) településképi és esztétikai szempontból nem helyezhető el.”





Az értékelt ingatlan környezete: mögötte zöld terület, távolabb gyárak.



Az értékelt terület: zöld, középen egy közlekedő út és egy raktár.