

Valentin Antalné<sup>1</sup>  
Valentin Antalné

Építészmérnök és

Ingyan-értékbecslő

2000 Szentendre Fulco

deák utca 16/a

névjegyzékszám:396/2000

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÓ  
SZAKVÉLEMÉNY

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 2823 Hrsz.



## TARTALOM JEGYZÉK

### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

- MEGBÍZÓ
- MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJA
- INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATAI
- INGATLAN ISMERTETÉSE
- INFRASTRUKTÚRA
- INGATLAN LEÍRÁSA
- ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI
- SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

### MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- HELYSZÍNRAJZ
- TERÜLET VÁLTOZÁSI VÁZRAJZOK
- FOTÓK JELENLEGI ÁLLAPOTRÓL

*the*

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY ÖSSZEFOGLALÓ  
TÁBLÁZAT

2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 2823 hrsz.  
piaci érték meghatározása

Ingatlan címe	Javasolt vételi ár
2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 2823 hrsz. telek	36 216 000 Ft

A FENTI JAVASOLT VÉTELÁR A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT,  
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

Szentendre 2025.03.10.

*Valentina Antolue*

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

MEGBÍZÓ: Leányfalu Nagyközség Önkormányzata

képviselésében Adorján András polgármester

cím: 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126.

telefon: 0626/580-152

e-mail: polgarmester@leanyfalu.hu

adószám: 23979075-2-41

Továbbiakban Megbízó megkeresése útján kaptam meg a megbízást.

### MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJA:

A megbízó 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 2823 hrsz.

ingatlan valós szabadpiaci forgalmi értékét

kívánja megtudni, eladás céljából.

Helyszíni szemle időpontja:

2024.11.18. 08:30 órakor volt.

Helyszínen jelen van: nyilatkozattétel, kapcsolattartás a

Megbízó részéről, Adorján András polgármester

Leányfalu Nagyközség Önkormányzat képviselésében,

valamint

Valentin Antalné 2000 Szentendre Fulco deák utca 16/a

szám alatti vállalkozó építészmérnök és ingatlan-

értékbecslő, mint Megbízott.



## INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

Pest Vármegyei Kormányhivatal szerint 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond u.  
2823 hrsz-ú ingatlan, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan.

Területe: 2714 nm

Művelési ág: kivett beépítetlen terület

2. bejegyző határozat: 42008/2005.09.26 VÉDŐTERÜLET  
külső védő övezet 1831 nm hidrológiai „A” zóna 883 nm

Tulajdonos: Leányfalu Nagyközség Önkormányzata

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 126

1/1 arányban

Terhelés: A tulajdoni lap III. rész

- Önálló szöveges bejegyzés: a földrészletből 96 nm területből út kialakítás során lejegyezve.
- Önálló szöveges bejegyzés: belterületbe csatolás előtti hrsz.: 04/6
- Vezetékjog: Pomáz-Szentendre 20kv-os területnagyságra jogosult ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
1132 Budapest, Váci út 72-74.

*Uve!*

## INGATLAN ISMERTETÉSE:

Leányfalu Pest vármegyében, a Dunakanyarban helyezkedik el, Budapesttől 27 km-re. A 11-es úton, Szentendre szomszédságában a Határcsárda vonalától az északi részen Tahitótfalu határáig terjed. Keleti oldalán Duna, míg nyugati oldalán Pilisi hegység határolja. A vizsgált telek a 11-es útról a 28-as km-nél dunai oldalon található. Ez a terület ÁRVIZES területen fekszik, az ingatlan utcafronti része kb. 42 m hosszan földdel feltöltött, további része kb. 1,5 m szintkülönbséggel, növényzettel benőtt gazos, gondozatlan terület.

Az ingatlan szomszédságában családi ház, valamint konténerek tárolására használt terület látható.

A telek övezeti besorolása Vi-L intézményi vegyes terület, lakóépülettel beépíthető építési övezet.

Beépítés mértéke: 15%

Épületmagasság: 4,5M

Szintterületi mutató: 0,4

*Vue'*

## INFRASTRUKTÚRA

Az értékelésre bocsátott terület közművel nem rendelkezik, viszont minden közmű a 11-es útról beköthető (víz, villany, gáz, csatorna). Közlekedés autóval, távolsági busszal könnyen megoldható. Pár perce buszmegálló (Seres utcai). Szentendre, Budapest, valamint Tahitótfalu, Dunabogdány, Visegrád, Esztergom könnyen elérhető. A 11-es útról indul Szentendrére volánbusz, mely 15 percre van a HÉV állomásig, Budapest 50 perc alatt érhető el. Leányfalun autóval szinte minden elérhető pár perc alatt (közért, strand, orvosi rendelő, gyógyszertár, iskola, óvoda, stb.)

A Dunaparti sétány lehetőséget biztosít a kikapcsolódásra, ős fák közelségében, játszótér, sportpálya, bicikliút, kávézó, strand használatakor.

*Ue'*

## INGATLAN LEÍRÁSA

Az ingatlan a 11-es útról közelíthető meg, mely nincs kerítéssel körbehatárolva, szabad nyitott terület. Formáját tekintve hosszú téglalap alakú, az utcafronttól kb. 42 m hosszan talajfeltöltést végeztek. A többi terület kb. 1,5 m szintkülönbséggel lejjebb helyezkedik el. Az eredeti szinten a növényzet elburjánzott, gondozatlan terület látható. A telken közmű bekötés nincs. Minden közmű a 11-es útnál található és beköthető.

2013-ban, 2023.12., 2024.06, 2024.09. hónapban az árvíz áztatta ezt a területet. Az ismétlődő árvizek miatt szükségessé vált a talajszint növelése, ezzel értékesebb terület alakult ki. Építkezések esetén figyelni kell az alapozási szintekre, talajszugorodásokra (roskadás), vízelvezetésekre.

Fontos szempont a 11-es út mellett a kiszolgáló út biztosítása, ezért minden területből (hrsz-ből) biztosítani kell az útnak megfelelő négyzetmétert is, mely nem parkolást biztosít, hanem a szállítmányok biztonságos lerakását, közlekedését célozza meg.

Az ingatlan beépítésére Vi-L övezeti besorolás szabályai érvényesek, mely a mellékletben részletes kidolgozásra vonatkozó szabályok megtalálhatók.

Vue'

## ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREI

Piaci érték: azt az árat jelenti, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához észszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetét
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történt
- átlagostól eltérő speciális vevői külön ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.

*Ure<sup>1</sup>*

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA  
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL

TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA  
TELEK TERÜLETE 2 714NM

Sorszám	Helyszín	Ingatlan.com azonosító szám	Telek nm	Piaci ár millió ft.	Fajlagos piaci ár Ft/nm
1	Leányfalu 2806 hrsz	34180571	1 312	15,90	12 119
2	Leányfalu, Duna közelében	34063559	1 800	36	20 000
3	Leányfalu, Móricz Zs. út	28211501	11 155	159	14 253
4	Leányfalu, Móricz Zs. út 2811 hrsz.	34279504	2702	32,5	12 028
5	Leányfalu, Móricz Zs. út 192. sz.	34331479	1 146	28,65	25 000

Átlagár: 16 680,-Ft/nm

A felhasznált adatok forrása, kínálati ár, ingatlan comon meghirdetett  
szerződések alapján.

*Valentin Antalov*

## KORREKCIÓS TÉNYEZŐK

Tényező	érték %
<ul style="list-style-type: none"><li>- Árvizes terület</li><li>- közművek hiánya</li><li>- kiszolgáló útra nm telek kiemelése</li><li>- költségesebb kivitelezés (feltöltött árvizes talaj)</li></ul>	20 %

Teljes korrekció mértéke - 20%

KORREKCIÓS ÁTLAGÁR: 13 344 Ft/nm

TELEKÉRTÉK:  $2\,714\text{ nm} \cdot 13\,344\text{ Ft} = 36\,215\,616,-\text{Ft} \sim 36\,216\,000,-\text{Ft}$

**A TELEK PIACI ÉRTÉKE 36 216 000,-Ft azaz harminchatmillió-kettőszáztizenhatezer forint.**

A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT ÉRTÉKBECSLÉSEM  
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

Szentendre 2025.03.10.

  
Valentin Antalné  
névjegyzékszám 396/2000

## Szakértői Nyilatkozat

Valentin Antalné kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak, szakmai utasításokban foglaltaknak, illetve a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tudásom szerint végeztem.

Szentendre, 2025.03.10.

  
Valentin Antalné

Építész és ingatlan forgalmi értékbecslő

névjegyzékszám: 396/2000

Q

# MELLÉKLETEK

Q

Pest Vármegyei Körmányhivatal  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51223/2024

2024.11.18

LEÁNYFALU

Szektor: 53

Belterület 2823 helyrajzi szám

**IRÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

. Kivett beépítetlen terület	0	2714	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 42008/2005.09.26

Védőterület

Külső védőövezet 1831 m2., hidrogeológiai "A" zóna 883 m2.

**IRÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34937/2002.03.14.

eredeti határozat: 30576/1995.01.20

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 30576/1995.01.20

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT LEÁNYFALU

cím: 2016 LEÁNYFALU Móricz Zs. út 126.

**IRÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34937/2002.03.14.

eredeti határozat: 34.010/2000.1997.06.11.

Önálló szöveges bejegyzés a földrészletből 96 m2. terület út kialakítás során lejegyezve.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34937/2002.03.14.

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti hrsz. 04/6.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35013-2/2010.05.05

Vezetékjog

Pomáz-Szentendre 20 kv-os vezeték /7278/ elektromos vezeték., VMB-115/2009.engedélyszámú  
vázrajz szerinti 108 m2. terület nagyságra.,.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Pest Vármegyei Köormányhivatal  
SZENTENDRE 2001, Dunakanyar krt. 1. Pf. 59.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

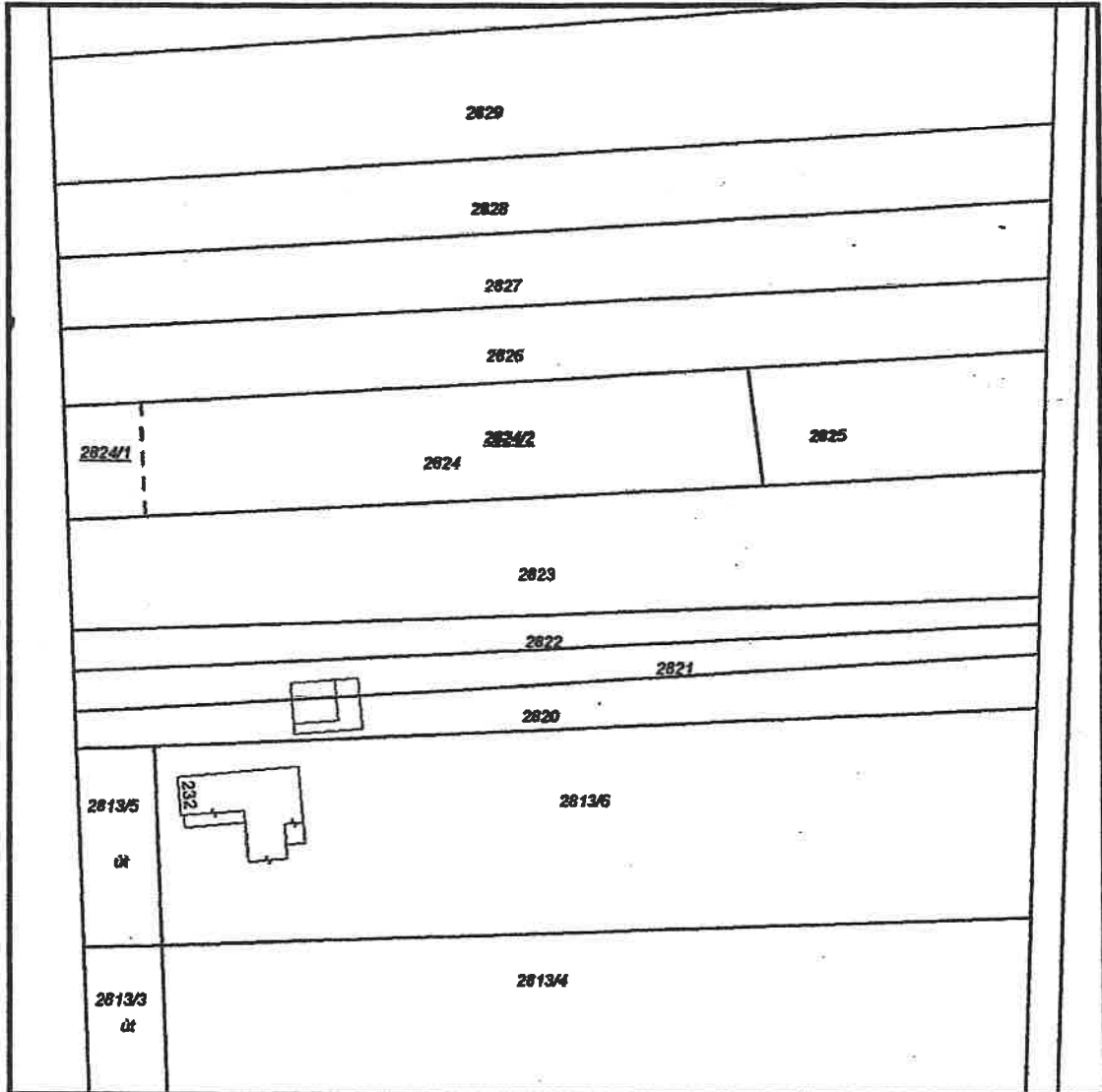
2024.11.18 10:32:07

Helyrajzi szám: LEÁNYFALU belterület 2823

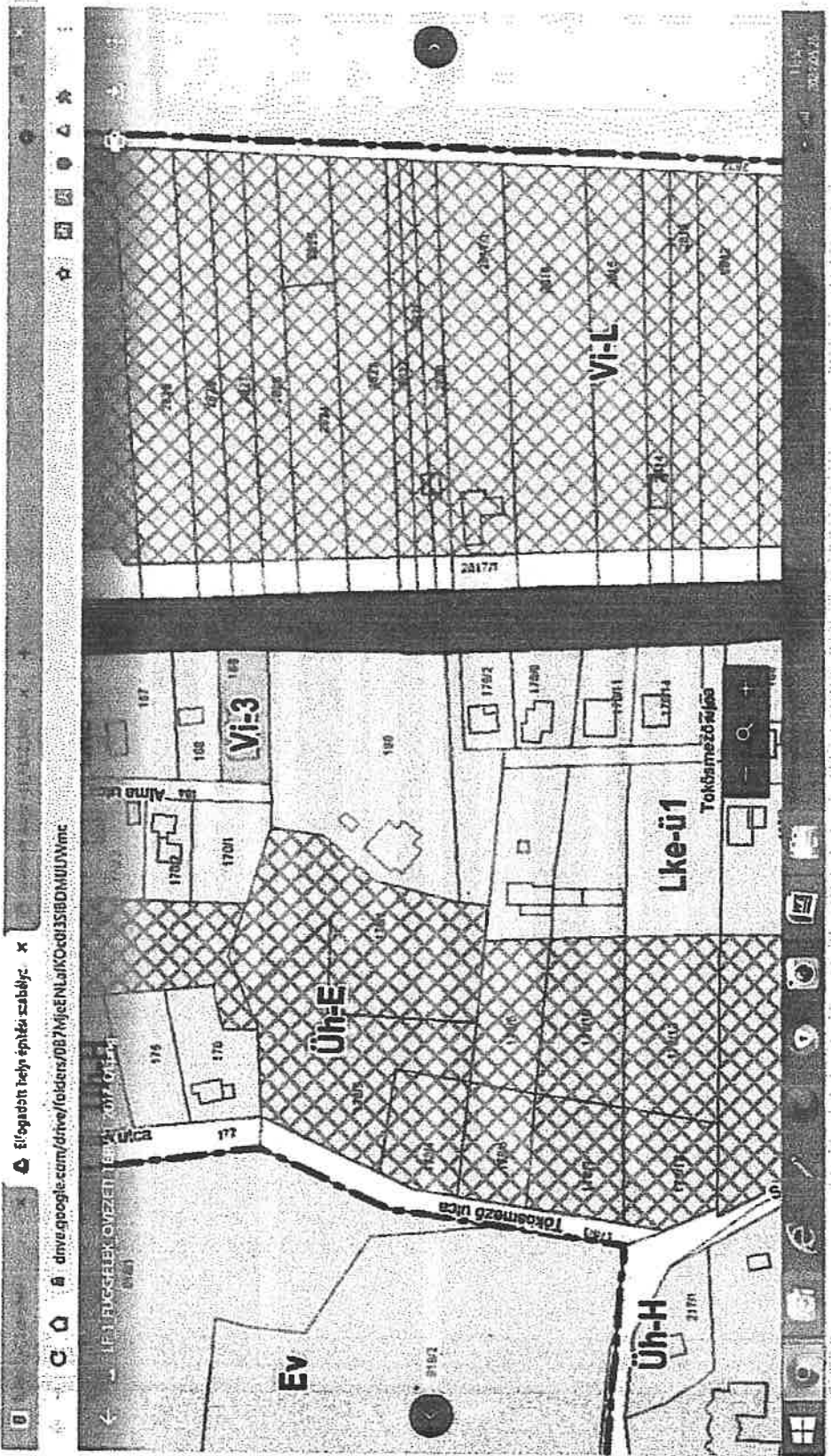
Megrendelés szám: 7/1777/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30058100002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



## VI-L

## Intézményi vegyes terület lakófunkcióval építési övezet előírásai

## 60.5

- (1) A VI-L építési övezet területe a intézményi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, melyen lakóépület, lakás is létesíthető.
- (2) Az építési övezetben egy telken legfeljebb egy főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
  - a) lakó,
  - b) iroda,
  - c) igazgatási,
  - d) szállás,
  - e) kereskedelmi,
  - f) nem zavaró hatású kézműipari,
  - g) vendéglátó,
  - h) egyéb közösségi,
  - i) sport,
  - j) nem zavaró hatású kézműipari rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetben kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) A telkek csak a 11-es út mentén, azzal párhuzamosan, minimum 12,0 m szélességgel magánútként kialakított szervizút kiépítése után építhetők be, kiszolgálásuk csak arról történhet. A szervizút szintje - legfeljebb -30 cm eltéréssel - meg kell, hogy egyezzen a 11-es út szintjével. Új építés feltétele a szervizút fentiek szerinti kialakítása és a teljes közművesítés kiépítése, melynek megvalósítása a telektulajdonosok kötelezettsége.
- (7) A (6) bekezdés szerinti szerviz út megvalósítása érdekében, az abban az esetben is kialakítható magánútként, ha a visszamaradó telkek méretei nem érik el az övezeti paraméterekben meghatározott legkisebb értékeket.
- (8) Az építési övezetben a nagyvízi mederben
  - a) annak 10 méteres védekezési sávjában épületet elhelyezni nem szabad,
  - b) építési tevékenységet végezni a vonatkozó előírások betartásával szabad,
  - c) az épület földszinti padlószintjének magassága legalább 1,0 méterrel meg kell, hogy meghaladja a mértékadó árvízszintet (MÁSZ).
- (9) Az építési övezetben épületet elhelyezni a (10)-(22) bekezdésekben foglalt feltételek figyelembevételével lehet.
- (10) Az előkerti és hátsókerti határvonalakat a szabályozási terv feltünteti az alábbiak szerint:
  - a) *előkerti határvonal*, mely a magánútként kialakított szervizút keleti telekhatártól egységesen 8,0 m-es távolságban, valamint
  - b) *előkerti határvonal\**, mely ugyanezen telekhatártól 18 m-es távolságban
  - c) a *hátsókerti határvonal*, mely ugyanezen telekhatártól 27,0 m-es távolságban van meghatározva.
- (11) Az építési hely két részből áll (lásd 4. számú melléklet 11. ábra):
  - a) Az építési hely terepszint felett is beépíthető része: melyen belül a beépítés mértékébe beszámító épületrészek is elhelyezhetők. Határai: északi telekhatár, az előkerti határvonal (Ek), előkerti határvonal\* (Ek\*), hátsókerti határvonal (Hv), valamint az előbbi határvonalak között meghatározott két terepszint feletti építményekre vonatkozó oldalkerti határvonal (Ok-I és Ok-II).

b) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része: melyen belül a beépítésbe beszámító épületrész nem nyúlhat. Határok: az előkert határvonal (Ek) és a hátsókerti határvonal (Hv) valamint a telek déli határa és az oldalkerti határvonalak (Ok-I és Ok-II) közötti terület

(12) A zárt sorú építési helyen belül az épület egyik határfala a telek északi határán kell álljon.

(13) Az épület szélességi méretei:

- a) Ész-I: az előkert határvonal mentén az épület szélességi mérete az északi telekhatártól mérten 6,0 m legyen;
- b) Ész-II: az előkert határvonal\* mentén az épület szélességi mérete az északi telekhatártól mérten minimum 8,0 m - maximum 14 m lehet;
- c) Ész-III: keresztzárny szélességi mérete az előkert határvonal\* (Ek\*)-tól mérten 6,0 m.

(14) Az építési hely terepszint feletti részére vonatkozóan a legkisebb oldalkert mérete:

- a) oldalkert I. (OK-I): a két előkert határvonal közötti sávban a telekszélesség és a (13) bekezdés a) pont szerinti Épületszélesség I (Ész-I) különbsége, mely 12,0 m-nél kisebb telekszélesség esetén nem lehet kisebb 4,5 m-nél;
- b) oldalkert II. (OK-II): a telekszélesség és (13) bekezdés b) pont szerinti Épületszélesség II (Ész-II) különbsége, de legalább 6,0 m, mely:
  - ba) 15 m-nél kisebb telekszélesség esetén 4,5 m-re csökkenthető,
  - bb) 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén 0, az épület zárt sorúan csatlakozhat az előkert határvonal\* mentén.

(15) Az épület határfalaival a 3. melléklet 11. ábra szerinti építési vonalon kell álljon. Az irányadó építési vonal nem kötelező, ott az épület szélességi és hosszúsági méretei - a terepszint feletti építési hely (OK-II) figyelembevételével - eltérhetnek.

(16) A 9 m-nél keskenyebb telek csak az előkert határvonal\* (Ek\*) és a hátsókerti határvonal (Hv) között építhető be terepszint felett is.

(17) Az épület-elhelyezés és épületkialakítás további szabályai:

- a) A tetők héjalása csak hagyományos égetett hódfarkú agyagcserép lehet.
- b) Az utcára merőleges épületrész gerincvonala az utcára merőleges legyen. Az előkert határvonal II (Ek-II) mentén létesítendő keresztzárny az utcával párhuzamos gerincvonallal kell megépüljön.
- c) Az épület csak oromfalas kiképzésű lehet mind a 4 véghomlokzaton
- d) Amennyiben az északra eső szomszédos telek szélessége kisebb 12,0 m-nél, akkor az északi oldalhatáron lévő határfalban az északi szomszédos telek felé nyílászáró az oromfalon és a keresztzárny szélességében nem létesíthető, a szomszédos épület szükség esetén zárt sorú csatlakozásának biztosítása érdekében. Az épületek tetőtéri beépítése esetén álló nyílászáró nem létesíthető.

(18) Új épület elhelyezésénél a telken belül parkolás:

- a) a lakáshoz tartozó parkoló(k) az épületen belül biztosítandók,
- b) a vendég- és ügyfélparkolók a szervízútra merőleges kialakítással, fásítottan, az előkertben is biztosíthatók.

(19) A 11-es út felé telkenként legfeljebb egy darab, maximum 2,5 m szélességű garázkapu nyitható. Lehajtórámpa az előkert határvonal (Ek)-tól a telekbelső felé létesíthető.

(20) A magánút és az előkert határvonal (Ek) közötti sáv nem keríthető le kerítéssel, legfeljebb alacsony sövény alkalmazható a tulajdoni határok jelzésére. Kerítés csak az előkert határvonal\* (Ek\*) vonalában létesíthető.

(21) Az övezet területén melléképtmények közül:

- a) kerítéssel egybeépített hulladék tároló,
- b) kerti lugas, továbbá szabadonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel

- c) kerti épített tűzrakóhely,
- d) nem helyezhető el.

(22) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet 14. számú táblázata tartalmazza, az 57.§ (2) bekezdés szerinti értelmezéssel.

#### VI-S

#### Intézményi vegyes terület speciális turisztikai és rekreációs funkcióval építési övezet előírásai 61.§

- (1) A VI-S építési övezet területe elsősorban idegenforgalmi- rekreációs-, szabadidős rendeltetésű létesítmények és épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben egy telken több főépítmény helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben a főépítmény
  - a) idegenforgalmi, rekreációs, szabadidős,
  - b) szállás,
  - c) egyéb közösségi szórakoztató,
  - d) wellness szolgáltatást nyújtó,
  - e) sport,
  - f) vendéglátó,
  - g) kereskedelmi,
  - h) kulturális,
  - i) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi,
  - j) mélygarázs,
  - k) téllkertrendelaterést tartalmazhat
- (4) A főépítményen belül, a terepszint feletti szintterület legfeljebb 10%-ának mértékéig
  - a) iroda,
  - b) szolgálati lakás,rendelaterések önálló rendeltetési egységként alakíthatók ki.
- (5) A építési övezetben kiszolgáló épületként
  - a) gépjárműtároló,
  - b) működéshez szükséges építményhelyezhető el.
- (6) Az építési övezet telkei csak teljes közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (7) A főépítmény beépített alapterületének legalább 35 %-án a tető hajlásszögét 20-45 fok között kell kialakítani. A lapostetőt zöldtetőként vagy tetőkertként kell kialakítani.
- (8) Az egyéb előírásokat a 83.§ tartalmazza.
- (9) Az építési övezetben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet 15. számú táblázata tartalmazza, az 57.§ (2) bekezdés szerinti értelmezéssel.

	A			B	C	
1	<b>14.számú táblázat</b>					
2	<b>AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:</b>				<b>VI-L</b>	
3	1.	<b>A TELEK MEGENGEDETT</b>			mértékegység	megengedett érték
4	legkisebb klalakítható	területe		m <sup>2</sup>	2.500	
5		szélessége		m	16	
6		mélysége		m	100	
7	szárnításba vehető	területe		m <sup>2</sup>	nem korlátozott	
8		beépítési mértéke		%	15	
9		szintterületi mutatója		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	0,4	
10	legnagyobb	terepszint alatti beépítési mértéke		%	20	
11		zöldfelület) mértéke		%	50	
12	2.	<b>A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI</b>			mértékegység	megengedett érték
13	legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a	< 15%	m	4,5
14			terelejtés	≥ 15%	m	-
15		a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a	≥ 15%	m	-
16		beépített terület (a megengedett beépítési mértékén belül) sem meghaladható érték)			m <sup>2</sup>	nem korlátozott
17	3.	<b>A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA</b>				
18	<b>Az építési övezetben a közművesítettség mértéke</b>				teljes	
19	4.	<b>A TELKEN ELHELYEZHETŐ</b>			mértékegység	megengedett érték
20	<b>4.1. főépítmények száma</b>			db épület	1	
21	ha a telekterület	<		db épület	-	
22		≥		db épület	-	
23	<b>4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások</b>					
24	<b>lakások száma</b>			db lakás	2	
25	ha a telekterület	<		db lakás	-	
26		≥		db lakás	-	
27	<b>szállás jellegű rendeltetés</b>					
28	o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott	
29	ha a telekterület	<		db szoba	-	
30		≥		db szoba	-	
31	<b>kereskedelmi rendeltetés</b>					
32	o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m <sup>2</sup>	200	
33	<b>4.3. kiszolgáló épület megengedett</b>					
34	o rendeltetése			rendeltetés	nem létesíthető	
35	o száma			db épület	-	
36	o beépíthető területből elfoglalt legnagyobb aránya			%	-	
37	5.	<b>A TELEK ÉPÍTÉSI HELYÉNEK MEGHATÁROZÁSA</b>			beépítési mód	zárt sorú
38	általános esetben a legkisebb	előkert		m	SZT szerint	
39		hátsókert		m	SZT szerint	
40		oldalkert		m	-	



