

*Valentin Antal*  
Valentin Antalné

Építészmérnök és

Ingatlan-értékbecslő

2000 Szentendre Fulco

deák utca 16/a

névjegyzékszám :396/2000

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÓ  
SZAKVÉLEMÉNY

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 2827 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

*me*

ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY ÖSSZEFOGLALÓ  
TÁBLÁZAT

2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 2827 hrsz.  
piaci érték meghatározása

Ingatlan címe	Javasolt vételi ár
2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 2827 hrsz. telek	26 600 000 Ft

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

Szentendre 2025.04.28.

*Valentin Antal!*

## 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 2827 hrsz.

ingatlan valós szabadpiaci forgalmi értékét

kívánja megtudni, eladás céljából.

Helyszíni szemle időpontja:

2025.04.23. 12:00 órakor volt.

Helyszínen jelen van: nyilatkozattétel, kapcsolattartás a

Megbízó részéről: Dobai Tímea műszaki ügyintéző

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.  
2827 hrsz-ú ingatlan, önálló helyrajzi számmal rendelkező ingatlan.

Területe: 1874 nm

Művelési ág: kivett beépítetlen terület

2. bejegyző határozat: 42008/2005.09.26 VÉDŐTERÜLET  
külső védő övezet 1305 nm hidrológiai „A” zóna 569 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 64 nm területből út kialakítás során lejegyezve.
- Önálló szöveges bejegyzés: belterületbe csatolás előtti hrsz.: 04/3
- Vezetékjog: Pomáz-Szentendre 20kv-os elektromos vezeték vázrajz szerinti 69 nm területnagyságra jogosult ELMŰ HÁLÓZATI KFT.  
1117 Budapest, Hengermalom út 18.

*Vue!*

## 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.

A terület drótfonatos kerítéssel ellátott, bekerített. A 11-es úttól kb. 50 m-re feltöltött terület látható, a további terület növényzettel benőtt, használaton kívüli terület. A feltöltés és a növényzettel benőtt terület szintkülönbsége kb. 1,8 m. Jelenleg tűzép telepként funkcionál. Az építőanyagokon kívül veszélyes hulladékok tárolása is látható (hullámpala). A területen 20 kv-os elektromos vezeték halad át, mely 69 nm terület nagyságot foglal el. A közművek közvetlen a szerelő útról beköthetők, víz, villany, csatorna. A gázvezeték a 11-es út túlsó oldalán található.

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

Beépítés mértéke: 15%

Épületmagasság: 4,5M

Szintterületi mutató: 0,4

*ue'*

## 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.

*me!*

## INGATLAN LEÍRÁSA

Az ingatlan a 11-es útról közelíthető meg, mely kerítéssel ellátott. Formáját tekintve hosszú téglalap alakú, az utcafronttól kb. 50 m hosszan talajfeltöltést végeztek. A többi terület kb. 1,8 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, talajzsugorodásokra (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. A 11-es út forgalmát akadálymentesen biztosítani kell.

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

Vui

## 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.

*the'*

INGATLANÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA  
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL

TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA  
TELEK TERÜLETE 1 874 NM

Sorszám	Helyszín	Ingtalan.com azonosító szám	Telek nm	Piaci ár millió ft.	Fajlagos piaci ár Ft/nm
1	Leányfalu lakóövezeti telek	34685578	915	16	17 486
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: 17 753,-Ft/nm

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

*Vakatin Antalné!*

## 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: 14 203 ft/nm

TELEKÉRTÉK:  $1\,874\text{ nm} \cdot 14\,203\text{ft} = 26\,616\,422,-\text{Ft} \sim 26\,616\,000,-\text{Ft}$

**A TELEK PIACI ÉRTÉKE 26 616 000,-Ft azaz huszonhatmillió-hatszázötvenhatezer forint.**

A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT ÉRTÉKBECSLÉSEM  
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

Szentendre 2025.04.28.

  
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, 2025.04.28.

  
Valentin Antalné

Építész és ingatlan forgalmi értékbecslő  
névjegyzékszám: 396/2000

Q

# MELLÉKLETEK

Q

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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/18726/2025

2025.04.23

**LEÁNYFALU**

Szektor: 53

**Belterület 2827 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület	0	1874	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 42008/2005.09.26

Védőterület

Külső védőövezet 1305 m2., hidrológiai "A"zóna 569 m2.

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34937/2002.03.14.

eredeti határozat: 40075/1998.08.03

jogcím: tulajdonba adás 40075/1998.08.03

jogállás: tulajdonos

név: LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2016 LEÁNYFALU Móricz Zs. út 126.

törzsszám: 15393702

1990. évi LXV. törvény 107. par. 2. bek.

**III. RÉSZ**

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

eredeti határozat: 34.010/2000.1997.06.11.

Önálló szöveges bejegyzés a földrészletből 64 m2. terület út kialakítás során lejegyezve.

bejegyző határozat, érkezési idő: 34937/2002.03.14.

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti hrsz. 04/3.

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 69 m2. terület nagyságra.,.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1117 BUDAPEST Hengermalom út 18.

Folytatás a következő lapon

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

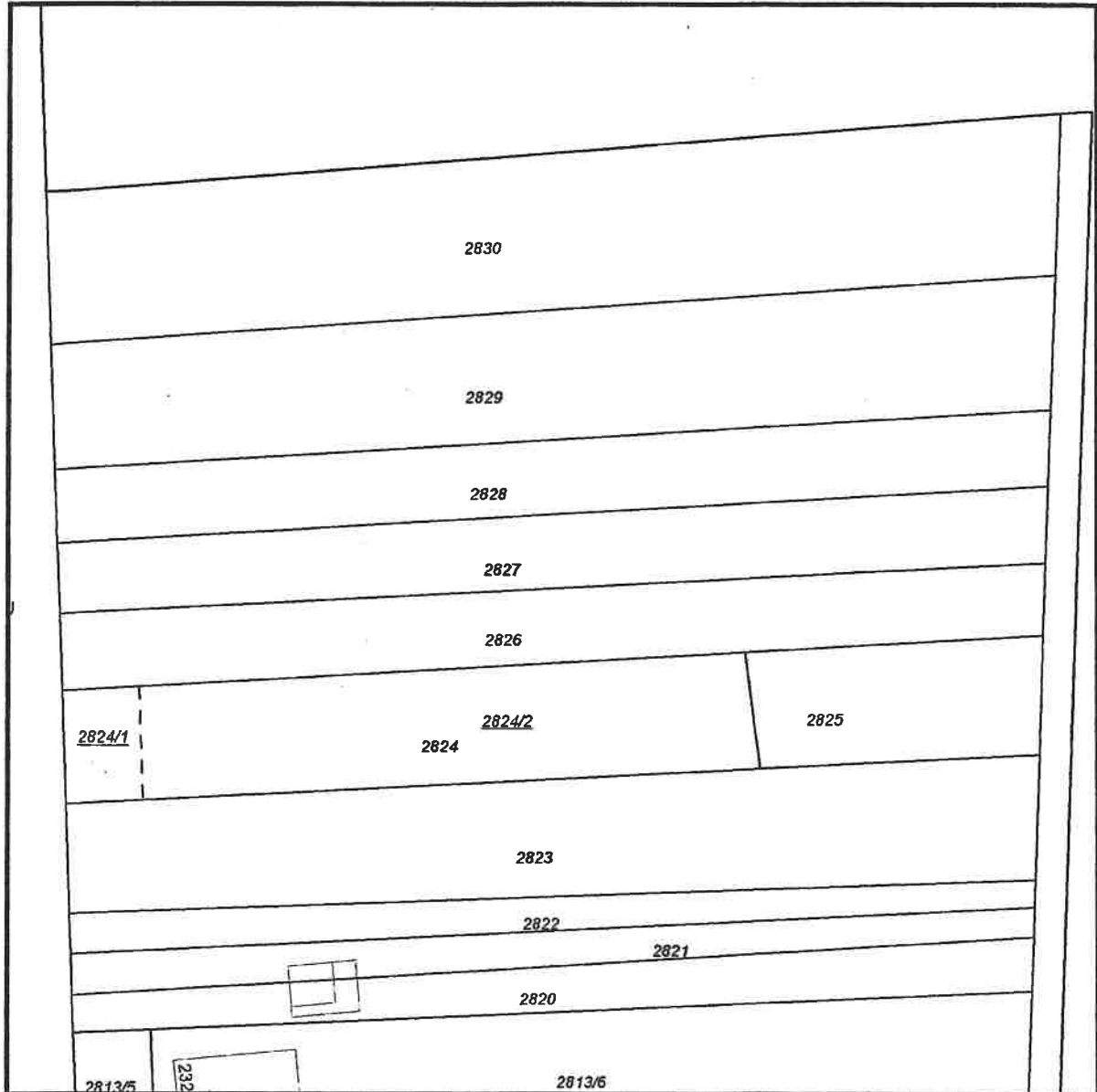
2025.04.23 13:52:52

Helyrajzi szám: LEÁNYFALU belterület 2827

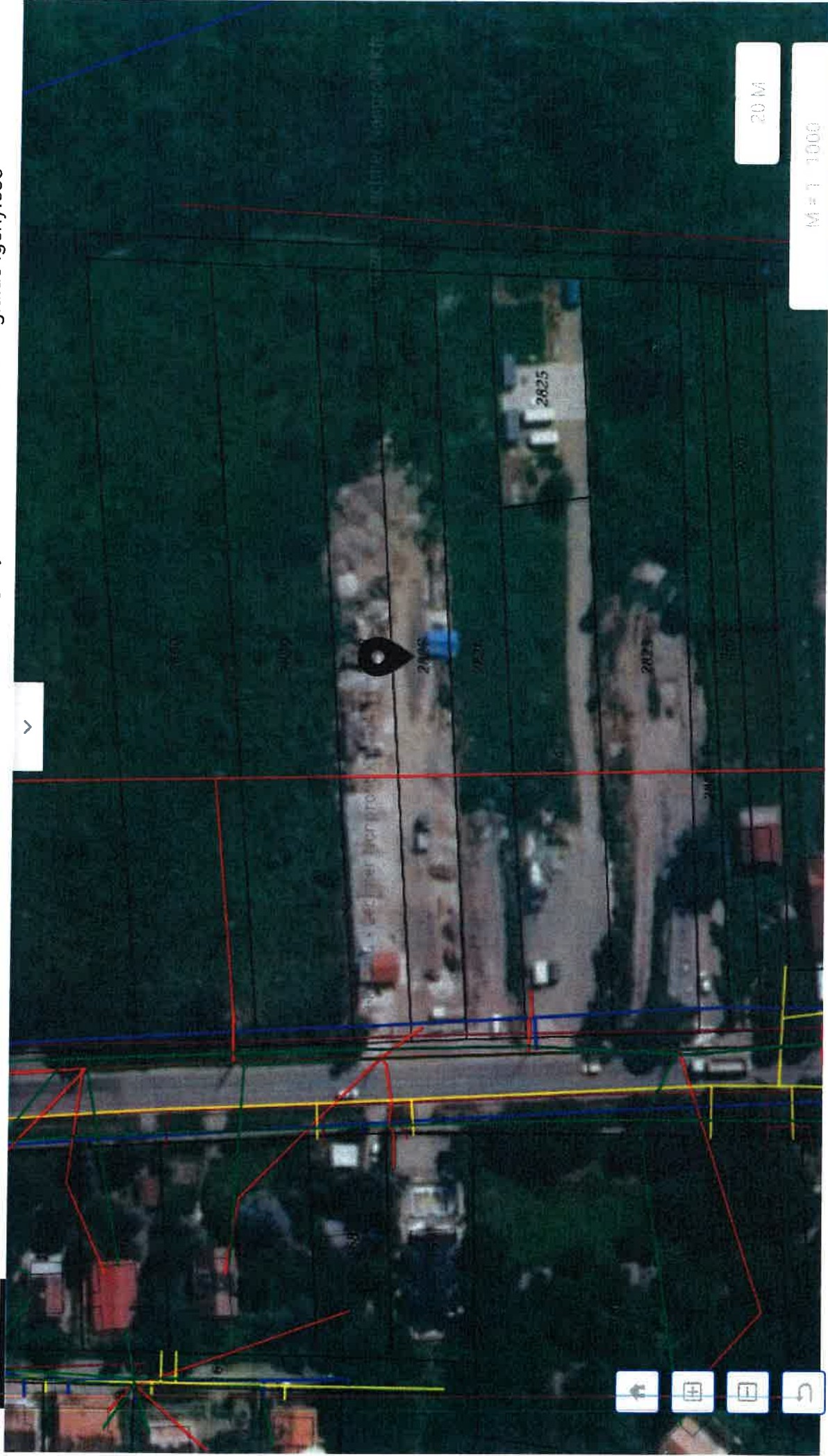
Megrendelés szám: 7/647/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 30535780002025



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.§

- (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 szervízút kiépítése után építhetők be, kiszolgálásuk csak arról történhet. A szervízút szintje - legfeljebb -30 cm eltéréssel - meg kell, hogy egyezzen a 11-es út szintjével. Új építés feltétele a szervízút fentiek szerinti kialakítása és a teljes közművesítés kiépítése, melynek megvalósítása a telektulajdonosok kötelezettsége.
- (7) A (6) bekezdés szerinti szervíz 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 előkert és hátsókerthi határvonalakat a szabályozási terv feltünteti az alábbiak szerint:
  - a) *előkerthi határvonal*, mely a magánútként kialakított szervízút keleti telekhatártól egységesen 8,0 m-es távolságban, valamint
  - b) *előkerthi határvonal\**, mely ugyanezen telekhatártól 18 m-es távolságban
  - c) a *hátsókerthi 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 előkerthi határvonal (Ek), előkerthi határvonal\* (Ek\*), hátsókerthi határvonal (Hv), valamint az előbbi határvonalak között meghatározott két terepszint feletti építményekre vonatkozó oldalkerthi határvonal (Ok-I és Ok-II).

- b) Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része: melyen belül a beépítésbe beszámító épületrész nem nyúlhat. Határai: 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:
- Ész-I: az előkert határvonal mentén az épület szélességi mérete az északi telekhatártól mérten 6,0 m legyen;
  - Ész-II: az előkert határvonal\* mentén az épület szélességi mérete az északi telekhatártól mérten minimum 8,0 m - maximum 14 m lehet;
  - 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:
- 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;
  - oldalkert II. (OK-II): a telekszélesség és (13) bekezdés b) pont szerinti Épületszélesség II (Ész-II) különbsége, de legalább 6,0 m, mely:
    - 15 m-nél kisebb telekszélesség esetén 4,5 m-re csökkenthető,
    - 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 tetők héjalása csak hagyományos égetett hódfarkú agyagcserép lehet.
  - Az utcára merőleges épületrész gerincvonala az utcára merőleges legyen. Az előkert határvonal II (Ek-II) mentén létesítendő keresztzárny az utcával párhuzamos gerincvonallal kell megépülnön.
  - Az épület csak oromfalas kiképzésű lehet mind a 4 véghomlokzaton
  - 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 belüli parkolás:
- a lakáshoz tartozó parkoló(k) az épületen belül biztosítandók,
  - a vendég- és ügyfélparkolók a szervizútra merőleges kialakítással, fásítottan, az előkertben is biztosíthatók.
- (19) A 11-es út felé telkenként legfeljebb egy darab, maximum 2,5 m szélességű garázkapu nyitható. Lehajtórampa 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 melléképítmények közül:
- kerítéssel egybeépített hulladék tároló,
  - 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) télikertrendeltetést tartalmazhat
- (4) A főépítményen belül, a terepszint feletti szintterület legfeljebb 10%-ának mértékéig
  - a) iroda,
  - b) szolgálati lakás,rendeltetések 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>	<b>2.500</b>	
5			szélessége		m	<b>16</b>	
6			mélysége		m	<b>100</b>	
7		számításba vehető	területe		m <sup>2</sup>	nem korlátozott	
8			beépítési mértéke		%	<b>15</b>	
9		legnagyobb	szinterületi mutatója		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	<b>0,4</b>	
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	<b>20</b>	
11			zöldfelületi mértéke		%	<b>50</b>	
12	2.	<b>A FŐÉPÍTMÉNY MEGENGEDETT MÉRETEI</b>			mértékegység	megengedett érték	
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a	< 15%	m	<b>4,5</b>
14				terelejtés	≥ 15%	m	-
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a	≥ 15%	m	-
16				terelejtés		m <sup>2</sup>	<b>nem korlátozott</b>
		beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)					
17	3.	<b>A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA</b>					
18		<b>Az építési övezetben a közművesítettség mértéke</b>					<b>teljes</b>
19	4.	<b>A TELKEN ELHELYEZHETŐ</b>			mértékegység	megengedett érték	
20		<b>4.1. főépítmények száma</b>			db épület	<b>1</b>	
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	<b>2</b>	
25		ha a telekterület	<		db lakás	-	
26			≥		db lakás	-	
27		<b>szállás jellegű rendeltetés</b>					
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	<b>nem korlátozott</b>	
29		ha a telekterület	<		db szoba	-	
30			≥		db szoba	-	
31		<b>kereskedelmi rendeltetés</b>					
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szinterület			m <sup>2</sup>	<b>200</b>	
33		<b>4.3. kiszolgáló épület megengedett</b>					
34		o rendeltetése			rendeltetés	<b>nem létesíthető</b>	
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	<b>SZT szerint</b>	
39			hátsó kert		m	<b>SZT szerint</b>	
40			oldalkert		m	-	









