

*Valentin Antalné*

Valentin Antalné

Építésmérnök és

Ingatlan-értékbecslő

2000 Szentendre Fulco

deák utca 16/a

névjegyzék szám: 396/2000

*2026.03.30.*

## BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 165 szám HRSZ 1422/1



## TARTALOM JEGYZÉK

### BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS- ÉRTÉKBECSLÉS

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

### MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- HELYSZÍNRAJZ
- FOTÓK

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA

T Á B L Á Z A T

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 165

Hrsz.: 1422/1

Ingatlan címe	Javasolt bérleti díj
2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 165 szám HRSZ.: 1422/1	114 000 –Ft/hó + rezsi díj

A FENTI JAVASOLT BÉRLETI DÍJ A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT,

3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!

*Valentin Antal* ↑

Szentendre 2026.03.30.

## BÉRLETI DÍJ MEGÁLLAPÍTÁS- ÉRTÉKBECSLÉS

MEGBÍZÓ : Leányfalu Nagyközség Önkormányzata képviselőjében

Adorján András polgármester

cím:2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 126 szám

telefon: + 36 26 580-152

e-mail : [polgarmester@leanyfalu.hu](mailto:polgarmester@leanyfalu.hu)

továbbiakban Megbízó megkeresése útján kaptam meg a megbízást.

MEGBÍZÁS TÁRGYA ÉS CÉLJA : A MEGBÍZÓ 2016 Leányfalu

Móricz Zsigmond út 165 szám  
alatti 1422/1 helyrajzi számú

ingatlan valós BÉRLETI DÍJ értékét  
kívánja

megtudni kiadás céljából.

Helyszíni szemle időpontja:  
2026.03.19. volt.

Helyszínen jelen van:  
nyilatkozattétel ,kapcsolattar-  
tás a Megbízó részéről Borosné  
Dobai Tímea

/cím: 2016 Leányfalu Mátyás  
Király utca 36/a /

Leányfalu Nagyközség  
Önkormányzat alkalmazottja,  
aki a szükséges adatok átadását  
végezte.

valamint

Valentin Antalné 2000 Szentendre  
Fulco deák utca

16/a szám alatti vállalkozó  
építészmérnök és

ingatlan-értékbecslő, mint  
MEGBÍZOTT.

#### INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATA

Tulajdoni lap másolat 2026.03.18-án kiadott alapján  
Pest Vármegyei Kormányhivatal szerint 2016 Leányfalu  
Móricz Zsigmond út 165 szám alatti ingatlan, önálló helyrajzi  
számmal rendelkező ingatlan , Hrsz 1422/1

Széljegy :INYER/2026/221369-2026.02.18.

széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján: Ingatlan  
adataiban történő változás

- területe : 695 nm
- művelési ág: kivett beépített terület
- tulajdonos: Leányfalu Nagyközség Önkormányzata

2016 Leányfalu Móricz Zsigmond út 126 szám  
1/1 tulajdoni hányad

Terhelés : Tulajdoni lap I. rész 2. pont vízátvezetési szolgalmi jog terheli a Leányfalu belterület 1422/2 hrsz-ú ingatlant illető vízátvezetési szolgalmi jog.

Tulajdoni lap I.rész 3. pont terheli Leányfalu belterület 1422/1/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog.

Tulajdoni lap I. 4. pont jogi jelleg: Önálló építmény földhasználati jog alapján.

Tulajdoni lap III. rész 1. önálló szöveges bejegyzés Keletkezett az 1422 hrsz-ú 1735 nm nagyságú ingatlan megosztásából.

Tulajdoni lap III. 3. pont vezetékjog VMB-93/2011. engedély számú(20150) Dunabogdány 04 kV-os 1.sz. fennálló vezetékek javára a vázrajz szerinti 16 nm területnagyságra. ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT. 1117 Budapest Hengermalom út 18.

## INGATLAN ISMERTETÉSE

Pest megyében Leányfalu központi részén a 11-es főút vonalán Móricz Zsigmond út 165 szám alatt helyezkedik el az ingatlan.

A bejárat közvetlen a 11-es főútról lehetséges gyalogosan és autóval.

Az ingatlantól pár percre autóbusz megálló, közért, pékség, gyógyszertár, uszoda, Önkormányzat, orvosi rendelő, benzinkút, könyvtár, iskola, óvoda megközelíthető. A vizsgált terület

Vt-2 beépítési övezetbe tartozik, főleg kereskedelmi célra hasznosítható, de a szomszédos telkeken családi házak épültek ahol állandó lakók laknak.

Megbízó kérése az üzleti célú hasznosításhoz szükséges bérleti díj értékének meghatározása, bérlet kiadás céljából.

A terület alkalmas üzlet célú használatra, de olyan tevékenységet lehet kialakítani ami a 11-es főút forgalmát nem zavarja, valamint a környező állandó lakók érdekeit nem sértik.

A terület alkalmas arra is, hogy a szükséges autók parkolását biztosítsa.

## INFRASTRUKTÚRA :

Az ingatlan Leányfalu központi részén helyezkedik el, ennek figyelembevételével jól megközelíthető gyalogosan, távolsági busszal személyautóval. Minden szükséges közmű (víz, villany, gáz, csatorna) az épületben megtalálható. A terület ellátottsága kiváló .(közért, pékség, gyógyszertár, orvosi rendelő , iskola, óvoda, bölcsőde könnyen elérhető ). Az ingatlan kereskedelmi funkcióra alkalmas, de a kialakítás során figyelembe kell venni a község és szomszéd településeinek igényeit is.

## INGATLAN LEÍRÁSA :

A 11-es főútról közvetlenül megközelíthető 695 nm nagyságú téglalap formájú telek. Ezen a területen két önálló épület helyezkedik el . A bejárat elején könnyű szerkezetből Halboltnak használt üzlet üzemel. A telek hátsó részén egy családi háznak megfelelő téglapépület épült , mely 48 nm nettó területű. A családi ház kb. 1980-as években épült az akkori építési anyagokkal és technológiával.

Épület tagolódása : pince 17 nm + földszint 48 nm nettó+ padlás

MEGVALÓSÍTÁSI TERV NEM ÁLL RENDELKEZÉSEMRE.

helyiségek földszinten: előszoba , hálószoba, nappali, fürdőszoba,

közlekedő, konyha ,kamra

nappali előtt terasz

Épület szerkezete: főfalak 30 cm vastagságú téglap

válaszfalak: 10 cm vastagságú téglap

nyílászárók: fa szerkezetű kapcsolt gerébtokos  
ablakok

tetőszerkezet :fa szerkezetű nyeregtető + kerámia  
cserépfedéssel

fűtés: gáz cirkó készülékkel, radiátorokkal

melegvíz :pincében bojler biztosítja

Az épület homlokzata kőporos vakolattal ellátott, ablakok ajtók  
vasráccsal felszerelve épültek.

**AZ ÉPÜLET ÁLLAPOTÁT ISMERVE TELJES FELÚJÍTÁSRA SZORUL !**

- ajtók, ablakok cseréje
- külső falazat és tetőszerkezet hőszigetelése
- épületgépészet felújításra szorul( új kazán  
vezetékek falban elhelyezése, radiátorok  
beszerelése)  
vizes rendszer új csövezése fürdőszoba +WC+  
konyhai berendezések kialakítása.
- elektromos hálózat teljes cseréje, mely falban  
elvezetést igényel .Internet , TV vezetékek  
,riasztó kiépítése , új ablakoknál ajtóknál.
- burkolatok cseréje.

Jelenlegi állapot szerint csak raktározásra alkalmas az épület.

Az épület lakóházként bérbe nem adható ki.

A BÉRBEADÓNAK FELADATA, hogy a raktározáshoz szükséges  
feltételeket biztosítsa : beázás esetén hibát javítani ,biztonságos  
világítás szükséges .Javasolt: bérbeadó az épületre biztosítást kössön

(viharkár, beázás, tűz kár, csőtörés ) ez csak az épületre szól, nem a  
benne lévő anyagokra .

Az épület felújítása esetén több lehetőségre is kiadható az épület

Funkcióját tekintve lehet : bármilyen iroda

szolgáltatás : fodrász, kozmetika , körmös

masszázs szalon

orvosi tevékenység:

-bőrgyógyász

-gyógytornász

-Autós gumiszervíz

kereskedelem :műszaki cikkek

forgalmazása ,javítása

-zöldség ,gyümölcs

forgalmazása környék

termelőitől

A terület lehetővé teszi a telken való vásárlók parkolását is .

## BÉRBEADÁS ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

FIGYELEMBE KELL VENNI:

-INGATLAN FELSZERELTSÉGÉT

-INGATLAN ÁLLAPOTÁT

-HELYI PIACI KÖRNYEZETET

-VALAMINT A BÉRLŐ KERESLETET

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSA  
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁSSAL

ÉPÜLET 48 NM NETTÓ TERÜLET  
TELEK TERÜLETE: 695 NM  
BESOROLÁS: BELTERÜLETI ÖVEZET  
ÜZLETHELYISÉG

Sorszám	Helyszín	Ingatlan.com azonosító szám	helyiség nm	bérelti ár ezer Ft/hó.	Fajlagos piaci ár Ft/nm
1	Szentendre Kőzúzó köz	30661342	55	250	4 545-
2	Szentendre Deák F.u 12.	34818161	18	65	3 611-
3	Szentendre Szentlászó u13/a	35179673	33	160	4 848,-
4	Leányfalun	üzlethelyiség			nincs
5	Tahitótfalun	üzlethelyiség			nincs

üzlethelyiség átlagár: 4 335-Ft/nm

Átlagár 4 335,-Ft/nm a felhasznált adatok forrása, kínálati ár.

*Valentin Antal*

## KORREKCIÓS TÉNYEZŐK

Tényező	érték %
- Szentendre város adatai alapján üzlethelyiség bérlése	-10 %
- erősen felújításra szoruló épület miatt	- 35 %

Teljes korrekció mértéke

- 45%

$4\,335 \text{ Ft/nm} - 45\% = 1\,950,75 \text{ Ft/nm} \sim 1\,951 \text{ Ft/nm}$

$2\,384 \text{ Ft/nm} \times 48 \text{ nm} = 114\,432 \text{ Ft/hó} \sim 114\,000 \text{ Ft/hó}$

Az ingatlan jelenlegi piaci bérleti díja –114 000 Ft/hó + rezsi díj

azaz egyszáztizennégyezer forint / hó + rezsi díj

**A GYORS PIACI VÁLTOZÁSOK MIATT ÉRTÉKBECSLÉSEM  
3 HÓNAPIG ÉRVÉNYES!**

Szentendre 2026.03.30

  
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, 2026. 03. 30.

*Valentin Antalné*  
Valentin Antalné

Építész és ingatlan forgalmi értékbecslő

névjegyzékszám: 396/2000

# MELLÉKLET



2016 LEÁNYFALU, MÓRICZ ZSIGMOND ÚT 165.  
Leányfalu, Belterület, 1422/1

### SZÉLJEGYZÉK

Széljegy: INYER/2026/221369

Széljegy: INYER/2026/221369 - 2026.02.18. 12:09:31  
A széljegy tartalma a benyújtott kérelem alapján:  
Ingatlan adataiban történő változás

### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
35263/1993.06.25

#### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépített terület	0	695	0

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
31422/1994.02.21

#### Vízátvezetési szolgálmi jog

Terheli a(z) LEÁNYFALU belterület 1422/2 hrsz-ú ingatlant illető Vízátvezetési szolgálmi jog

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
35263/1993.06.25

#### Földhasználati jog

Terheli a(z) LEÁNYFALU belterület 1422/1/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
35263/1993.06.25

Jogi jelleg: Önálló építmény földhasználati jog alapján

### II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
925/1958.04.21

Ⓢ Törölő határozat  
33359/2006.04.19.

#### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/2  
Jogcím: adásvétel, 925/1958.04.21  
Név: Dlačuchy Guidó, Születési idő: 1929.07.16., Anyja neve: Haltenberger Klára  
Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Móricz Zs. út 165

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
925/1958.04.21

Ⓢ Törölő határozat  
33359/2006.04.19.

#### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/2  
Jogcím: adásvétel, 925/1958.04.21  
Név: Dlačuchy Guidóné, Születési név: Nagy Erzsébet  
Jogosult címe: 2016 LEÁNYFALU, Móricz Zs. út 165

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
33359/2006.04.19.

#### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: adásvétel  
Név: LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: Magyarország 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126

### III. RÉSZ

Folytatás a következő oldalon



Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Osztály 11.  
Magyarország 2000 Szentendre,  
Dunakanyar körút 1.

**Tulajdonilap-másolat  
(teljes,ügyleti)**

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260318/7418  
2026.03.18

Oldal 2/2

**Leányfalu**  
**Belterület, 1422/1 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző oldalról**

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**  
35263/1993.06.25

**Önálló szöveges bejegyzés**

Keletkezett az 1422 hrsz-ú 1735 m2 nagyságú ingatlan megosztásából.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**  
33359/2006.03.20

**Törlő határozat**  
33359/2006.04.19.

**Elutasítás**

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem.

Név: LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: Magyarország 2016 Leányfalu, Móricz Zsigmond út 126

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**  
47930/2011.09.01

**Vezetékjog**

VMB-93/2011. engedély számú(20150) Dunabogdány 0.4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 16 m2 területnagyságra.

Név: ELMŰ HALÓZATI ELOSZTÓ KFT.

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.03.18 10:53:24

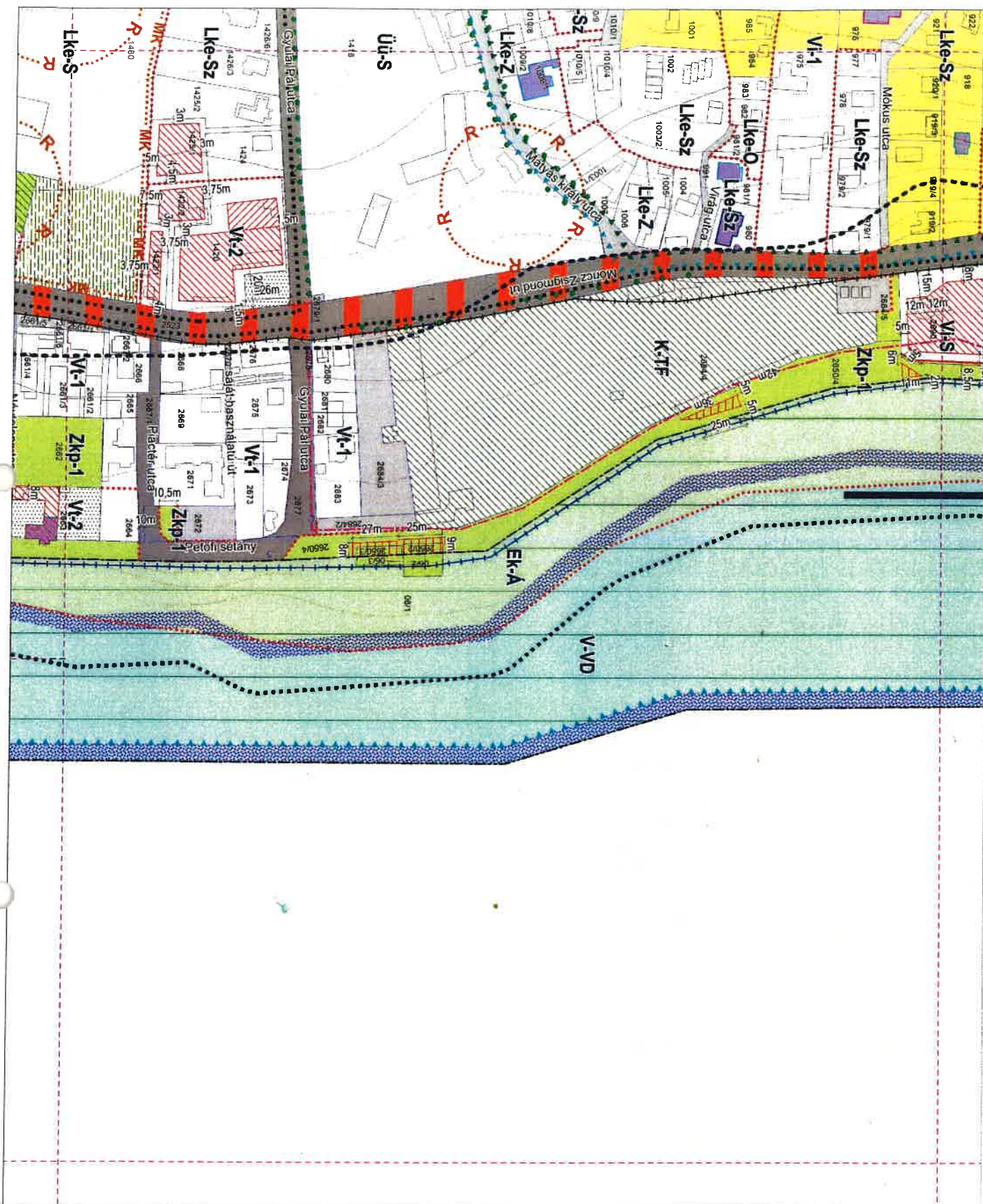
Helyrajzi szám: LEÁNYFALU belterület 1422/1

Megrendelés szám: 20367/4/2026

Méretarány: 1 : 1000



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



1/2017 (I.12.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT  
LEÁNYFALU NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

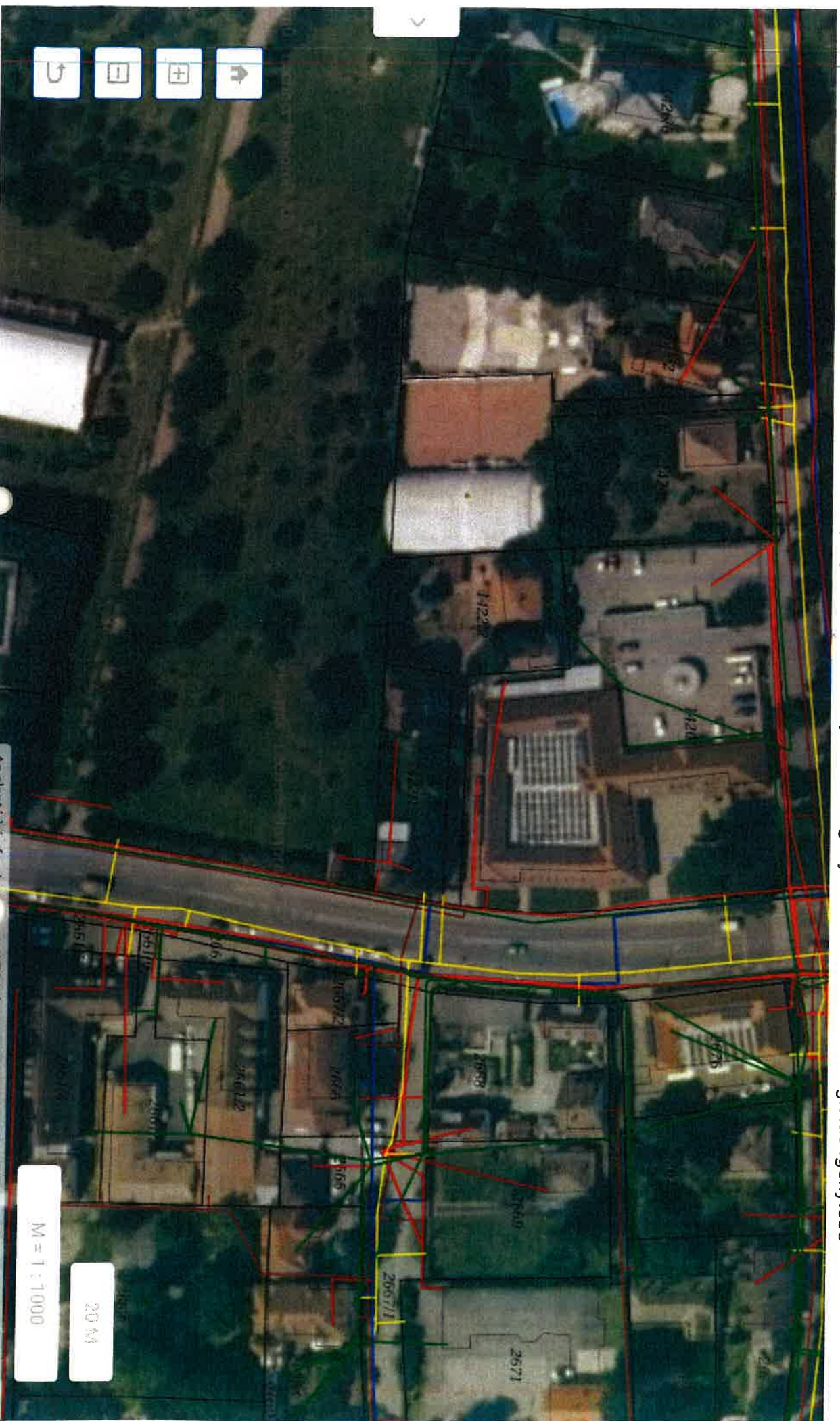
1. sz. melléklet - SZABÁLYOZÁSI TERV  
M=1:2000

# E-KÖZMŰ Lakosság

- Közműterkép
- Ügytár
- Tervezéstámogatás igénylése
- Közműnyilatkozat igénylése
- Közmű-állásfoglalás igénylése

Ügyfélszolgálat

Dobai Tímea



M = 1 : 1000

20 M

Az alaptérkép forrásai: Nemzeti Térinformációs Alaptérkép, OpenStreetMap, GeoX ArcMagyarország

	A			B	C	D	E	
1	<b>9. számú táblázat</b>							
2	<b>AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:</b>				Vt-1	Vt-2	Vt-3	
3	1.	<b>A TELEK MEGEGEDETT</b>			mértékegység	megengedett érték		
4		legkisebb kialakítható	területe		m <sup>2</sup>	1.000	1.000	2.000
5			szélessége		m	20	20	20
6			mélysége		m	-	-	-
7		számításba vehető	területe		m <sup>2</sup>	nem korlátozott	nem korlátozott	nem korlátozott
8		legnagyobb	beépítési mértéke		%	50	50	25
9			szintterületi mutatója		m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	1,5	1,5	1,0
10			terepszint alatti beépítési mértéke		%	60	60	50
11		legkisebb	zöldfelületi mértéke		%	25	25	40
12	2.	<b>A FŐÉPÍTMÉNY MEGEGEDETT MÉRETEI</b>			mértékegység	megengedett érték		
13		legnagyobb	épületmagassága (+oromfalas épület magassági kedvezménye)	ha a tereplejtés < 15%	m	7,5	7,5	7,5
14				ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-	-	-
15			a lejtő felőli homlokzat F/L magassági értéke	ha a tereplejtés ≥ 15%	m	-	-	-
16			beépített területe (a megengedett beépítési mértékén belül sem meghaladható érték)		m <sup>2</sup>	-	-	-
17	3.	<b>A KÖZMŰELLÁTÁS MÉRTÉKE ÉS MÓDJA</b>						
18		Az építési övezetben a közművesítettség mértéke				teljes vagy kielégítő a 23.§ (2) szerint		
19	4.	<b>A TELKEN ELHELYEZHETŐ</b>			mértékegység	megengedett érték		
20		4.1. főépítmények száma			db épület	nem korlátozott		
21		ha a telekterület	<	db épület				
22			≥	db épület				
23		4.2. egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozások						
24		lakások száma			db lakás	8	8	8
25		ha a telekterület	<	db lakás	-	-	-	
26			≥	db lakás	-	-	-	
27		szállás jellegű rendeltetés						
28		o esetén maximálisan létesíthető vendégszobák száma			db szoba	nem korlátozott		
29		ha a telekterület	<	db szoba	-	-	-	
30			≥	db szoba	-	-	-	
31		kereskedelmi rendeltetés						nem létesíthető
32		o esetén maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterület			m <sup>2</sup>	2.000	2.000	-
33		4.3. kiszolgáló épület megengedett				nem létesíthető		
34		o rendeltetése			rendeltetés	-	-	-
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	szabadonálló	
38		általános esetben a legkisebb	előkert		m	0	SZT szerint	SZT szerint* 0**
39			hátsó kert		m	0	SZT szerint	-
40			oldalkert		m	-	SZT szerint	3,75
41								

\* a Móricz Zsigmond út felől

\*\* a Petőfi sétány (Duna-part) felől

**Vt jelű  
településközponti vegyes területek övezetei  
54.§**

- (1) A Vt jelű területfelhasználási egységen belüli területek a következő építési övezetekbe tartoznak:
- a) Vt-1 Településközponti intenzív, zárt sorú beépítési módú vegyes terület,
  - b) Vt-2 Településközponti intenzív, szabadonálló beépítési módú vegyes terület,
  - c) Vt-3 Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület,
  - d) Vt-4 Településközponti laza szabadonálló beépítési módú vegyes terület speciális előírásokkal.
- (2) Az építési övezetekhez tartozó **3. melléklet 9-10. számú táblázatai** tartalmazzák:
- a) a legkisebb kialakítható telekméreteket (terület, szélesség, mélység),
  - b) a beépítés legnagyobb mértékét,
  - c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
  - d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
  - e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
  - f) a telken építhető főépítmény épületmagasságának – a tereplejtése függvényében előírt – legkisebb és legnagyobb értékeit, valamint a lejtő felőli homlokzat homlokzatmagasságának legnagyobb értékét,
  - g) a telken építhető főépítmény megengedett legnagyobb beépített területét,
  - h) a közművesítettség mértékét és módját – a 23.§ szerinti értelmezéssel –,
  - i) a telken elhelyezhető főépítmények számát,
  - j) a telken elhelyezhető egyes rendeltetési egységekre vonatkozó korlátozásokat:
    - ja) a maximálisan létesíthető lakások számát,
    - jb) a maximálisan létesíthető vendégszobák számát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a szállás jellegű rendeltetés létesítését,
    - jc) a maximálisan létesíthető kereskedelmi funkciójú szintterületet, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kereskedelmi rendeltetés létesítését,
  - k) a kiszolgáló épület rendeltetését, számát és annak a beépíthető területből elfoglalt legnagyobb arányát, amennyiben az építési övezet előírásai megengedik a kiszolgáló épület létesítését,
  - l) a telek beépítési módját, valamint
  - m) az építési hely meghatározásához a legkisebb elő- oldal- és hátsó kert méreteit – a 33.§-ban megengedett kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel –.
- (3) A Vt jelű építési övezetek előírásait az 55-56.§-ok tartalmazzák.

**Vt-1, Vt-2 és Vt-3**

**Településközponti intenzív, zárt sorú -, Településközponti intenzív, szabadonálló - és Településközponti laza, szabadonálló beépítési módú vegyes terület építési övezetek előírásai**

**55.§**

- (1) A Vt-1, Vt-2 és Vt-3 építési övezetek területe elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Az építési övezetekben egy telken több főrendeltetésű épület is elhelyezhető.
- (3) A Vt-1, Vt-2 és Vt-3 építési övezetekben a főépítmény
  - a) lakó,
  - b) iroda,
  - c) igazgatási,
  - d) szolgáltató, szállás,
  - e) vendéglátó,
  - f) kulturális,
  - g) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - h) egyéb közösségi szórakoztató,
  - i) sport,
  - j) mélygarázs,
  - k) nem zavaró hatású kézműipari,a Vt-1 és Vt-2 építési övezetben kizárólag a Móricz Zsigmond út menti telkeken továbbá
  - l) kereskedelmi rendeltetést tartalmazhat.
- (4) Az építési övezetekben kiszolgáló épület – a terepszint alatt létesíthető önálló gépjárműtárolók kivételével – nem létesíthető.
- (5) Az építési övezetek telkei csak teljes vagy legalább a 23.§ (2) bekezdés szerinti kielégítő közművesítettség biztosítása esetén építhetők be.
- (6) A Vt-1 építési övezet beépítési módja zárt sorú, melyen az épület-elhelyezés szabadonállóan is kialakítható a telepítési távolság betartásával.
- (7) A Móricz Zsigmond út közterületével, vagy a Duna-parti sávval határos földszinti traktusban új lakás nem létesíthető.
- (8) Az építési övezetekben új épület elhelyezésénél a telken belüli parkolás mélygarázsban vagy fásított felszíni parkolóban oldható meg.
- (9) Jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is, ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója nagyobb lesz, mint az építési övezetben megengedett érték:
  - a) ha a meglévő tetőtér beépítésével a lakásszám nem lépi túl az övezetben megengedett épületenkénti, vagy telkenkénti lakásszámot, és
  - b) ha a hasznosítás során a szintterületi mutató többlet kizárólag a meglévő tetőtéri tömeg kihasználásából, és/vagy a tetőszerkezet szükséges cseréje során az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő tömegű tetőtéri kialakításból adódik.
- (10) Az építési övezetekben a telek kialakítására, beépítésére, az elhelyezhető épületekre, rendeltetési egységek számára, a közművesítettségre és az építési helyre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet 9. számú táblázata tartalmazza, az 54.§ (2) bekezdés szerinti értelmezéssel.







