



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655

E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére

2018. március 22.

Előterjesztés tárgya:	A Carbon-Copy Kft.vel megkötött településrendezést támogató szerződés módosításáról	
Előterjesztő:	Garaguly Tibor polgármester	
Melléklet:		
Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések:		
Anyagi jogszabályok	<ul style="list-style-type: none">Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény (Mötv.)1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről	
Hatáskör:	Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. törvény	
Tárgyalás módja:	nyílt ülés	
Szavazás módja:	egyszerű szótöbbség	
Előterjesztést készítette:	Dátum:	Aláírás:
Dr. Révész Zoltán	2018. 03.21.	
Véleményezi:		
Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetlenségi és Vagyonnyilatkozatokot Vizsgáló Bizottság	x	
Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság		
Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság		
Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel: (a megfelelő aláhúzendó)	igen	Költségvetési igény: Ellenjegyezte: pénzügyi csoportvezető
	nem	
Törvényességi szempontból ellenőrizte:		
Dr. Ivanyik Andrea jegyző		

Előterjesztés

A Carbon-Copy Kft.vel megkötött településrendezést támogató szerződés módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 234/2016. (VIII. 25.) számú határozatával döntött a Carbon-Copy Kft. kötendő településrendezést támogató szerződés megkötéséről. A szerződés alapján az önkormányzat vállalta, hogy a Butpusztán található 1503 hrsz.-ú területet a Carbon-Copy Kft. kérésének megfelelően Lke (kertvárosias lakóterület) és/vagy Vt (településközpont vegyes) övezetté minősíti, területen a legkisebb, 1000 m²-es kialakítható telkekkel.

A településrendezési eszközök egyeztetés során a terület kiszabályozásával kapcsolatban több javaslat is született. Az alapszerződés, a módosító javaslatok, valamint a kapcsolódó helyszínrajzok az előterjesztés mellékletét képezik.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését!

Etyek, 2017. március 21.

Tisztelettel,

Garaguly Tibor
polgármester

Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete .../2018. (...) határozata

A Carbon-Copy Kft.vel megkötött településrendezést támogató szerződés módosításáról

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. a Carbon-Copy Kft. megkötött, 234/2016. (VIII. 25.) számú határozatával jóváhagyott településrendezést támogató szerződést jelen határozat melléklete szerint módosítja,
2. felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018.03.31

Településrendezését támogató szerződés

1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről **Etyek Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4.; törzsszám: 15361538; adószám: 15727062-2-07; KSH statisztikai számjel: 15727062-8411-321-07; képviseli: Garaguly Tibor polgármester) – a továbbiakban: **Önkormányzat** –,

másrészről pedig a **CARBON-COPY Kft.** (székhely: 1033 Budapest, Szentendrei út 39-53., cégjegyzékszám: 01-09-567862, képviseli Szalontai István ügyvezető) – a továbbiakban: **a Cél elősegítője** – Önkormányzat és a Cél elősegítője a továbbiakban együttesen: **Felek** – között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ának megfelelően, valamint Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének/2018. (.....) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján.

1. Felek 2016. szeptember 5-én településrendezési szerződést (továbbiakban: Szerződés) kötöttek az Etyek, 1503 hrsz.-ú terület fejlesztése érdekében.

2. Felek a Szerződés III.2.4. pontját az alábbiak szerint módosítják:

„III.2.4. Etyek Nagyközség Önkormányzata vállalja, hogy a 1503 hrsz.-ú területet a Carbon-Copy Kft. kérésének megfelelőenövezetté minősíti. A területen a legkisebb kialakítható telek mérete m², de a szabályozás nem korlátozza az intézményi befektetők esetében ennek többszörös mértékű telek kialakítását. Amennyiben a hatályos jogszabályok megengedik, az Önkormányzat tulajdonában lévő szennyvíz csatorna hálózatra történő rákötést az Önkormányzat hálózatfejlesztési hozzájárulás megfizetése nélkül megengedi, tekintette arra, hogy a kialakítandó közutakra építendő csatornát nem a település építi ki. Csak a területarányos költség terheli az Önkormányzatot. A víz, a villany, a gáz és egyéb közművek esetében is a kiépítési költség területarányosan érinti a Carbon-Copy Kft.-t és az Önkormányzatot. „

3. Jelen szerződés a Felek általi aláírás napján lép hatályba.

4. A Szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a Polgári Törvénykönyv előírásait tekintik irányadónak.

6. Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, mindennemű befolyástól mentesen, saját kezűleg írták alá.

Etyek, 2018.

.....
Etyek Nagyközség Önkormányzata
Garaguly Tibor polgármester

.....
CARBON-COPY Kft
Szalontai István ügyvezető

Településrendezését támogató szerződés

amely létrejött egyrészről **Etyek Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4.; törzsszám: 15361538; adószám: 15727062-2-07; KSH statisztikai számjel: 15727062-8411-321-07; képviseli: Garaguly Tibor polgármester) – a továbbiakban: **Önkormányzat** –,

másrészről pedig a **Carbon-Copy Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (1033 Budapest, szentendrei út 39-53.) – a továbbiakban: a **Cél elősegítője** – Önkormányzat és a Cél elősegítője a továbbiakban együttesen: **Felek** – között

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ának megfelelően, valamint Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 234/2016. (VIII.25.) számú határozatában foglalt felhatalmazás alapján,

az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I. Preambulum

Az Önkormányzat és Cél elősegítője egyetértenek abban, hogy a Felek által ismert rendezési tervmódosítását ismerik és annak megvalósítása közös érdekük, illetve egyben közérdek, amely megvalósítás érdekében kötik meg Felek az alábbi szerződésüket.

II. A szerződés tárgya

A szerződés preambulumban meghatározott céljának elérése érdekében az ott jelzett fejlesztéssel közvetlen összefüggésben álló, az Önkormányzatot terhelő feladatoknak a Cél elősegítője hozzájárulását/támogatását adja.

III. A Felek jogai és kötelezettségei

III.1. A Cél elősegítőjének jogai és kötelezettségei

III.1.1. A Cél elősegítője bruttó 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint megfizetésére vállal kötelezettséget a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül az Önkormányzat részére a Raiffeisen Bank által vezetett, 12001008-00138460-00100003 számú bankszámlájára történő banki átutalás útján. Felek a joghatályos teljesítésnek azt tekintik, ha a támogatási összeget a jelen pontban megjelölt bankszámlán hiánytalanul jóváírták.

III.1.2. A Cél elősegítője vállalja, hogy az 1503 hrsz.-ú tulajdonát képező ingatlanból Etyek Nagyközség Önkormányzatának térítésmentesen visszavonhatatlanul tulajdonába ad bruttó 10.000 m² területet, melyet szerződő felek közösen határoznak meg.

III.2. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

III.2.1. Az Önkormányzat kiválasztja a rendezési terv módosítását elkészítő tervezőt, akivel e tárgyban a szerződést megkötö.

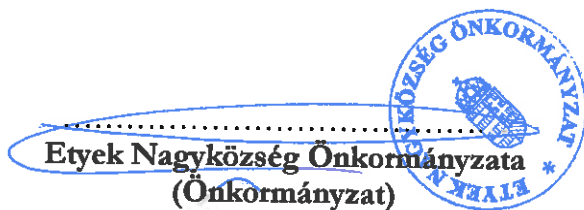
III.2.2. Az Önkormányzat vállalja, hogy a szükséges településrendezési eljárást a jelen szerződés megkötésétől számított 30 napon belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja.

III.2.3. Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben a véleményezési, egyeztetési eljárás során a településrendezési termódosítással kapcsolatban negatív tartalmú (elutasító, kifogásoló, nem javasló, feloldatlan, feloldhatatlan) hatósági állásfoglalás születik annak elkészültét követően, úgy a módosítást elvesse vagy módosítsa. Ebben az esetben a Cél elősegítője részére az általa biztosított támogatás nem jár vissza.

III.2.4. Etyek Nagyközség Önkormányzata vállalja, hogy a 1503 hrsz.-ú területet a Carbon-Copy Kft. kérésének megfelelően Lke (kertvárosias lakóterület) és /vagy Vt-1 (településközpont vegyes övezet) övezetté minősíti. A területen a legkisebb kialakítható telek mérete 1000 m², de a szabályozás nem korlátozza az intézményi befektetők esetében ennek többszörös mértékű telek kialakítását. Amennyiben a hatályos jogszabályok megengedik, az Önkormányzat tulajdonában lévő szennyvíz csatorna hálózatra történő rákötést az Önkormányzat hálózatfejlesztési hozzájárulás megfizetése nélkül megengedi, tekintette arra, hogy a kialakítandó közutakra építendő csatornát nem a település építi ki. Csak a területarányos költség terheli az Önkormányzatot. A víz, a villany, a gáz és egyéb közművek esetében is a kiépítési költség területarányosan érinti a Carbon-Copy Kft.-t és az Önkormányzatot.

Felek a jelen – 2 (kettő) számozott oldalból álló és magyar nyelven készült – településrendezési szerződést együttesen átolvásták és azt közös, részletes értelmezés után, mint akaratukkal és az elhangzott nyilatkozataikkal mindenben egyezőt 4 (négy) eredeti és egymással mindenben azonos példányban aláírták.

Etyek, 2016. *szepember 5.*



Etyek Nagyközség Önkormányzata
(Önkormányzat)

képviseli:
Garaguly Tibor polgármester

Garaguly

Carbon-Copy Kereskedelmi és Szolgáltató
Kft.

(a Cél elősegítője)
képviseli:

Szalontai István ügyvezető

Tisztelt Polgármester úr!

Köszönjük a lehetőséget, hogy a tulajdonukat érintő szabályozási terv megvitatásában részt vehetünk, és az Önök értékes tanácsaival gazdagodva lehetőségünk nyílik az újragondolásra.

Az elmúlt években többször is találkoztunk a Carbon-Copy Kft botpusztai területének szabályozása ügyében. Mi a területet szeretnénk értékesíteni, és úgy gondoltuk, hogy nagyobb eséllyel tudjuk ezt megtenni, ha a terület lakóövezetbe tartozna. Ezt akkora lakásépítést támogató kormányzati intézkedésekre (CSOK, 5%ÁFA) alapoztuk.

Ön ezen megbeszéléseken kifejtette, hogy a településnek, amennyiben a területünk lakóövezetbe lenne átsorolva, és sikerülne a kialakuló telkeket értékesítenünk, és azokon felépülő házakba új lakók, családok költöznének, akkor a megnövekedett lakosság miatt a településnek is megnövekednének a kötelezettségei (óvodai, bölcsődéi férőhelyek, ...)

Ezen megnövekedett önkormányzati feladatok kompenzálására felajánlottuk a településnek a területünk 20%-t. Ezen az alapon jött létre 2016 szeptember 5-én az Önkormányzat és társaságunk közötti „Település rendezését támogató szerződés” Ennek aláírásakor a szabályozási terv módosításának 2017 július 31. napját vélelmeztük. A szerződésben ez a határidő azonban nem lett rögzítve, mint ahogy az sem, hogy a mi elképzelésünk szerint annyi 1000 m²-telket alakíthattunk volna ki, amennyit az utak kiszabályozása után a terület megengedett volna.

A településrendezési terv tervezőjével idén januárban Önnél folytatott megbeszélésen szembesültünk azzal, hogy Önök a megkötött szerződést másképpen értelmezik, mint mi.

A legutóbbi megbeszélésünkön Ön és munkatársai kifejtették, hogy véleményük szerint nem igazán jó volt az alapkoncepciónk a rendezésre, és a terület adottságainak sokkal jobban megfelelne egy olyan övezeti besorolás, amely kisvállalkozásoknak adhatna otthont, megengedve a vállalkozás tulajdonosai, illetve dolgozói részére lakó funkciót. (G-6 gazdasági övezet 1500 m² minimális telekmérettel 30% beépíthetőséggel és lakó funkció megengedésével)

Nagyra értékeljük az Önök segítő hozzáállását és a helyi ismereteiken alapuló értékes véleményét, és hajlunk arra, hogy elálljunk az eredeti koncepcióunktól a tisztán lakóövezet kialakításától. Ez esetben azonban okafogyottá válik a megkötött „Település rendezését támogató szerződés”, hiszen annak eredeti célja nem valósulhat meg. Javasoljuk ennek felbontását, vagy módosítását.

Ugyancsak nagyra értékeljük a Hivatal eddigi munkáját és az eddigi költség vállalását. Az egyeztetés által kialakuló új övezeti besorolásokkal remélhetőleg a közösség érdekeinek megfelelő átalakulás fog elkezdődni.

A szerződés felbontásával a 2.000.000 Ft támogatást és a geodéziai felmérésre kifizetett 1.132.000 Ft-t nem kérnénk vissza, hiszen továbbra is érdekeltek vagyunk az 1996 évi elavult szabályozás helyett új létrehozásában. A költségek viselésében további teherviselést vállalunk 1 millió Ft értékben, később meghatározott formában.

Budapest, 2018.02. 16

Tisztelettel:



Szalonta István
Ügyvezető igazgató
Carbon-Copy Kft

CARBON - COPY KFT.
1.

Tisztelt Polgármester úr!

Köszönjük a lehetőséget, hogy a tulajdonunkat érintő szabályozási terv megvitatásában részt vehetünk, és az Önök értékes tanácsaival gazdagodva lehetőségünk nyílik az újragondolásra. Az elmúlt években többször is találkoztunk a Carbon-Copy Kft botpusztai területének szabályozása ügyében. Mi a területet szeretnénk értékesíteni, és úgy gondoltuk, hogy nagyobb eséllyel tudjuk ezt megtenni, ha a terület lakóövezetbe tartozna. Ezt akkora lakásépítést támogató kormányzati intézkedésekre (CSOK, 5%ÁFA) alapoztuk.

A megnövekedett önkormányzati feladatok kompenzálására felajánlottuk a településnek a területünk 20%-t. Ezen az alapon jött létre 2016 szeptember 5-én az Önkormányzat és társaságunk közötti „Település rendezését támogató szerződés” Ennek aláírásakor a szabályozási terv módosításának 2017 július 31. napját vélelmeztük. A szerződésben ez a határidő azonban nem lett rögzítve, mint ahogy az sem, hogy a mi elképzelésünk szerint annyi 1000 m²-telket alakíthattunk volna ki, amennyit az utak kiszabályozása után a terület megengedett volna.

A településrendezési terv tervezőjével idén januárban Önnél folytatott megbeszélésen szembesültünk azzal, hogy Önök a megkötött szerződést másképpen értelmezik, mint mi. legutóbbi megbeszélésünkön Ön és munkatársai kifejtették, hogy véleményük szerint nem igazán jó volt az alapkoncepciónk a rendezésre, és a terület adottságainak sokkal jobban megfelelne egy olyan övezeti besorolás, amely kisvállalkozásoknak adhatna otthont, megengedve a vállalkozás tulajdonosai, illetve dolgozói részére lakó funkciót. (G-6 gazdasági övezet 1500 m² minimális telekmérettel 30% beépíthetőséggel és lakó funkció megengedésével)

Nagyra értékeljük az Önök segítő hozzáállását és a helyi ismereteiken alapuló értékes véleményét, és hajlunk arra, hogy elálljunk az eredeti koncepcióunktól a tisztán lakóövezet kialakításától. Ez esetben azonban megváltozik a megkötött „Település rendezését támogató szerződés”, feltételrendszere, hiszen annak eredeti célja nem valósulhat meg. Javasoljuk ezért ennek a módosítását.

A szerződés módosításával a 2.000.000 Ft támogatást és a geodéziai felmérésre kifizetett 1.132.000 Ft-t nem kérnénk vissza, hiszen továbbra is érdekeltek vagyunk az 1996 évi elavult szabályozás helyett új létrehozásában. A költségek viselésében további teherviselést vállalunk 5 millió ft értékben, később meghatározott formában úgy, hogy cégünk részére további áfa befizetési kötelezettség ne keletkezzen.

Tehát a területi átsorolás miatt összesen felvállalt költségeink: 2.540.000.-FT (mert nem tudtuk visszaigényelni az áfát) + 1.132.000.-FT + 5.000.000.-FT, és az elkerülő út támogatása is cca. 2.00.000.-FT volt, mindösszesen: 8.672.000.-FT. (Vagyis az Önkormányzattól a telek megvásárlása tett 30 millió forintos ajánlati ár cca. 29%-át forgatjuk vissza az Önkormányzat költségeinek támogatására.

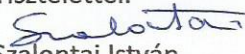
A másik lehetséges ajánlatunk, hogy a teljes telek együttesből bruttó 5.000.-nm területet ajánlunk fel, amely a telekosztás miatti területekkel arányosan (az összes Carbon-Copy kft. által jelenleg tulajdonolt telekből kiszabályozott telkek miatt, és annak arányában) csökkenni fog. (Vagyis ha például a telekosztás miatt a teljes Carbon-Copy területből 22% lesz a kieső terület az utak miatt, akkor a bruttó részek is arányos mindenkinél ennyivel fognak csökkenni.) Ezen telket egyoldalúan a mi döntésünk fogja kijelölni és a közmű fejlesztés, út építés költségeit pedig az Önkormányzat és társaságunk terület arányosan viseli.

Mivel a szabályozás nem 1000 m²-es lakóövezeti telkeket fog eredményezni, amely szerződésünk alapját képezte, hanem kevesebb telket eredményez a telekosztás, és alapvetően nem lakáscélú, hanem elsősorban gazdasági -amely megenged ugyan lakó funkciót is- becslésünk szerin a terület felhasználása során a lakosság szám körülbelül az eredeti elképzelésünkhöz képest egy harmad arányban fog csak növekedni. Ezért a lakosság szám növekedésével kapcsolatos önkormányzati feladatok is csökkennek, így a szerződésben szereplő átadandó terület felére csökkentését korrekt ajánlatnak gondoljuk.

Tisztelettel kérjük az egyik ajánlatunk elfogadását.

Budapest, 2018-03-08

Tisztelettel:


Szalontai István

Ügyvezető ig./ Carbon-Copy Kft

Tisztelt Polgármester Úr!

A Carbon-Copy kft. (1033 Bp., Szentendrei u. 39-53.), (továbbiakban: Carbon-Copy), és az Etyek Nagyközség Önkormányzata (2091 Etyek Körpince köz 4.), továbbiakban: Önkormányzat, 2016. szeptember 5-én megállapodást kötött a Botpuszta hrsz 1503 terület fejlesztésének támogatására.

A Támogató Szerződés III. 2.4. pontja szerint a legkisebb osztható méret= 1000 nm, és vt-1 övezeti besorolású telkek kialakítása fog megtörténni.

Az 5,5 ha terület és az 1000 nm-es telekosztás 41 db telek kiszabályozását tette lehetővé.

Az Önkormányzat költségeihez a megállapodás III. 1.2. szerint Carbon-Copy 10.000.-nm bruttó terület térítésmentes átadását ajánlotta fel.

A későbbi egyeztetések szerint az Önkormányzat kevesebb telek kialakítását szorgalmazza és az övezeti besorolás is változna GA-6ra.

Az utak kiszabályozása miatt a nettó terület és bruttó terület közötti arány= 85%

Ezen számítások alapján a szerződés III. 1.2. szerint felajánlott 10.000 nm bruttó terület 8.500 nm nettó területet jelentett.

A tervezett 41 db telek helyett 23 db telek kialakítása azt jelenti, hogy csak 55%-a lesz kialakítva a tervezett megállapodáshoz képest. Ez a számítás nettó 4.780 nm terület, (azaz bruttó 5.610 nm) átadását eredményezné.

Ezzel szemben mi a módosítások miatt felajánlunk átadásra a megjelölt nettó 5.445 nm, azaz bruttó 6.400 nm területek átadását.

Azt is el kell ismernünk, hogy az alaposabb vizsgálatok rámutattak arra, hogy az erősen meredek szintek miatt eléggé kötött a mozgástér!

Tehát javasoljuk vagy az aláírt megállapodásunk érvényben tartását, vagy a az alábbi módosítások elfogadását:

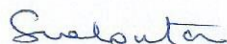
III.1.2. pontban 10.000. nm helyére 6.400 nm kerül.

III.2.4. lke, Vt-1 helyére GA-6, és a legkisebb telekméret= 1.500 nm.

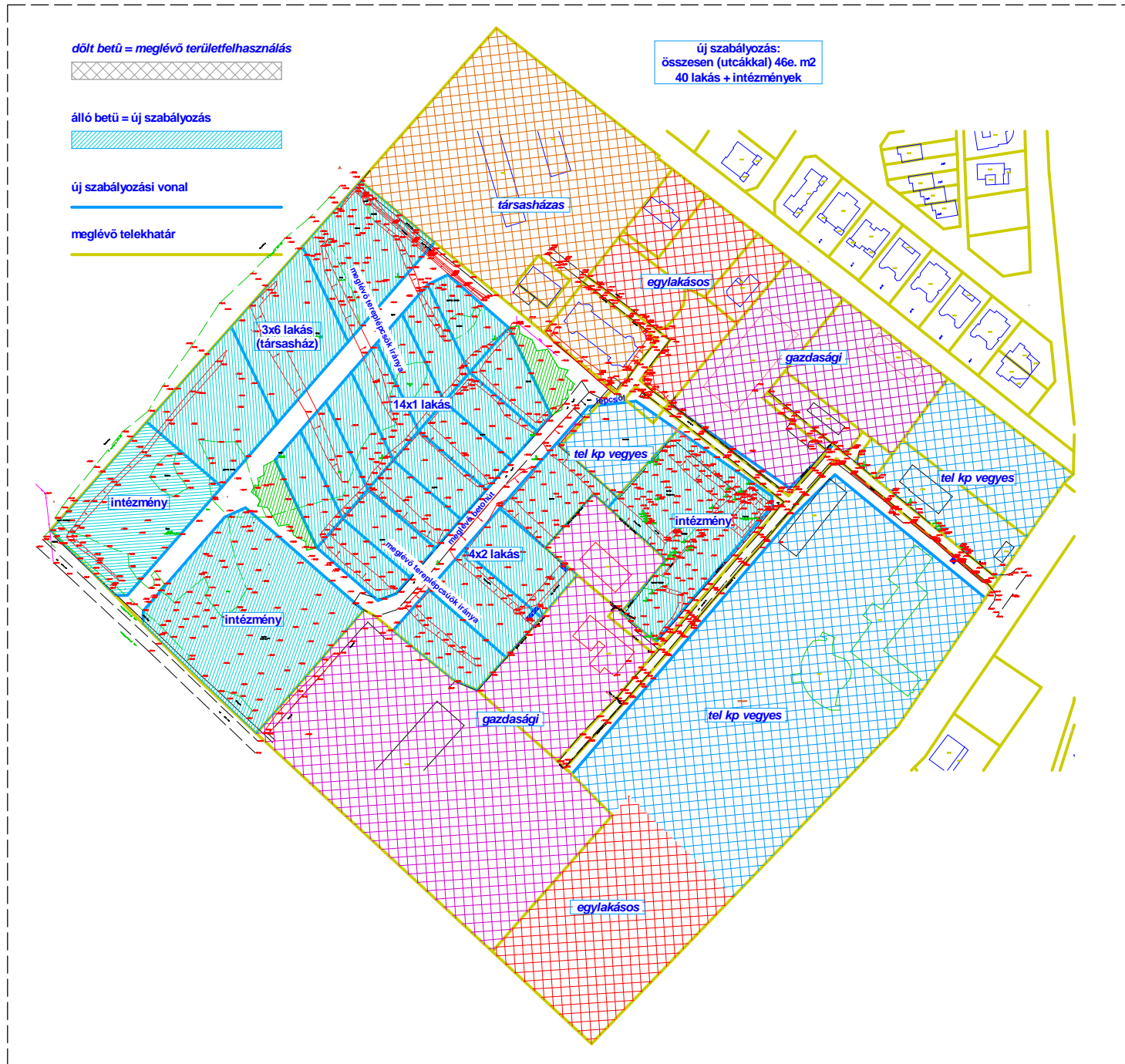
Nagyra értékeljük az Önök segítő hozzáállását és a helyi ismereteiken alapuló értékes véleményét, és köszönjük az egyeztetésekre fordított kemény munkát.

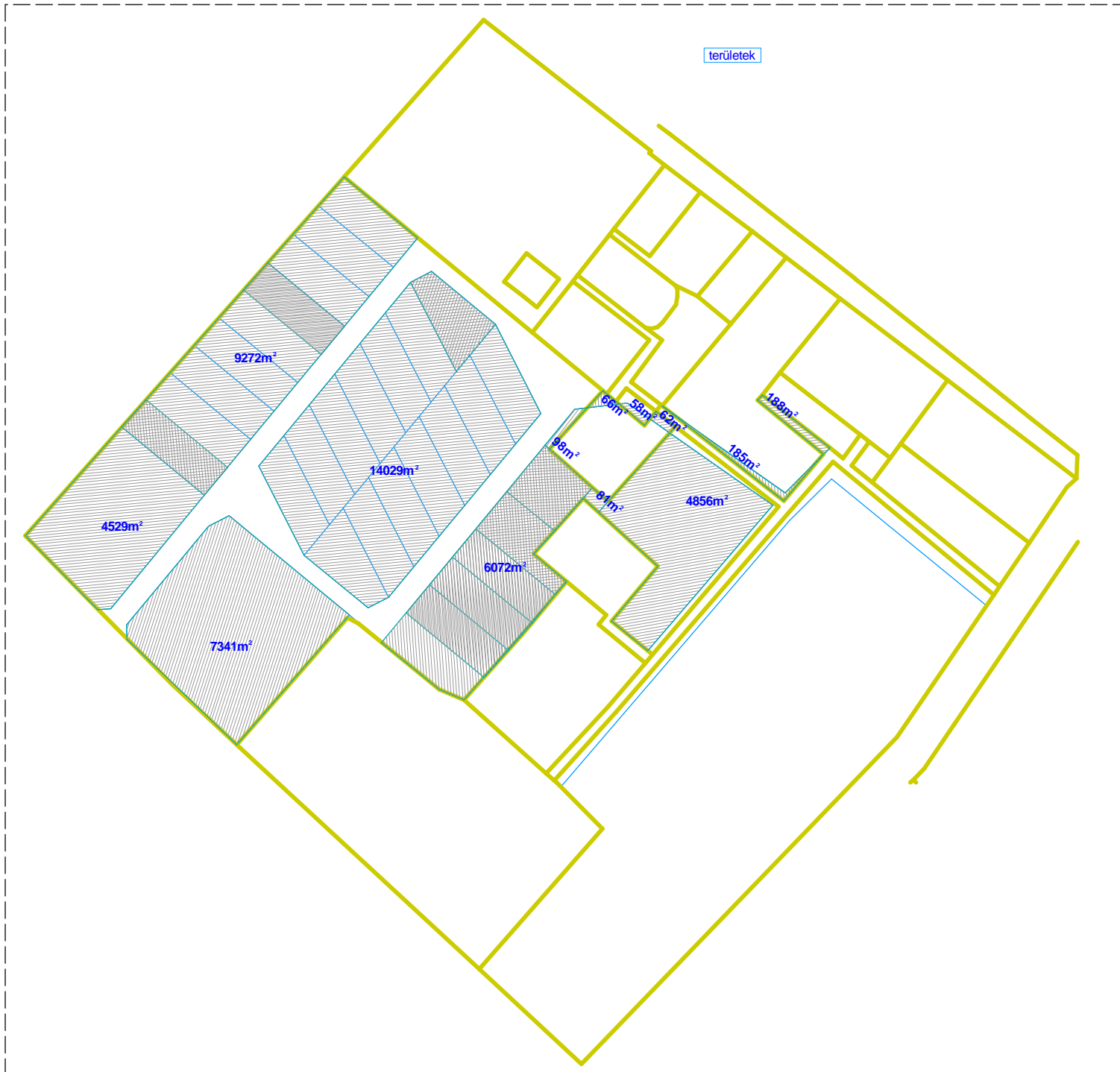
Budapest 2018-03-14

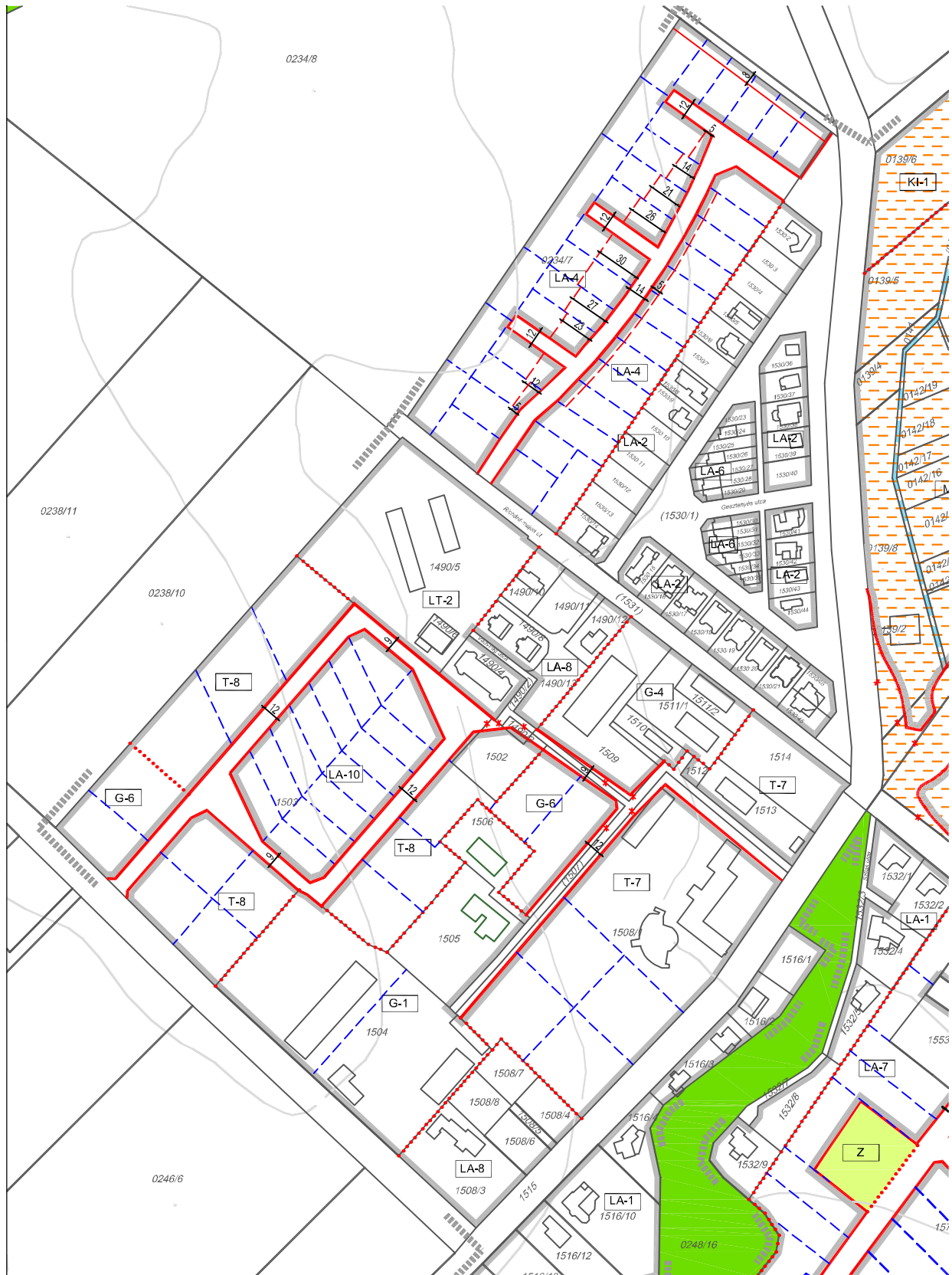
Tisztelettel:



Szalontai István
Carbon-Copy kft. ügyvezető







	A.	B.	C.	D.	E.		G.	H.	I.		K.
	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet egyéb elnevezése	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség leg-nagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	A színterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)
lakóterületek											
	LA-1	kertvárosias	boti erdő	kialakult	1500	sz	20	4,5	60	-	20
	LA-2	kertvárosias	boti villák	kialakult	1000	sz	30	4,5	60	-	20
	LA-3	kertvárosias	Kenderföld	kialakult	1500	sz	20	4,5	60	-	28
	LA-4	kertvárosias	boti tartalék	átalakuló	800	sz	20	4,0	60	-	18
	LA-5	kertvárosias	Kápolna park	átalakuló	1500	sz	15	3,5	60	-	22
	LA-6	kertvárosias	boti sorház	kialakult	300	z	30	4,5	50	-	8
	LA-7	kertvárosias	Kápolna park	átalakuló	1500	sz	15	4,0	60	-	22
	LA-8	kertvárosias	boti laktanya	kialakult	800	sz	20	6,5	60	-	20
	LA-9	kertvárosias	Kenderföld	kialakult	750	sz	25	4,5	60	-	19
	LA-10	kertvárosias	boti laktanya	barnamezős	1000	sz	20	6,5	60	-	19
	LT-1	kertvárosias társas	Aprajafalva	kialakult	3000	sz	30	4,0	50	-	-
	LT-2	kertvárosias társas	boti laktanya	kialakult	meglévő	sz	meglévő	meglévő	meglévő	-	meglévő
	F-1	falusias	általános	kialakult	800	o	30	4,5	50	-	16
	F-2	falusias	présházás	kialakult	800	o	30	3,5	50	-	14
	F-3	falusias	Ötház utca	kialakult	600	o	25	4,5	50	-	18
	F-4	falusias	Ötház utca	kialakult	600	sz	25	4,5	50	-	18
	F-5	falusias	Boti út	átalakuló	1000	o	10	3,0	50	-	16
vegyes területek											
	T-1	településközpont	központ	kialakult	1000	z	30 ¹	4,5	50 ¹	-	-
	T-2	településközpont	Kápolna park	új beépítés	2000	sz	15	7,5	60	-	30
	T-3	településközpont	központ		2000	sz	40	6,5	30	-	-
	T-4	településközpont	CBA	kialakult	3000	sz	35	6,5	10		
	T-5	településközpont	központ		3000	sz	30	4,5	50		
	T-6	településközpont	templom	kialakult	1000	k	40	4,5	30		
	T-7	településközpont	boti laktanya	barnamezős	2500	sz	20	6,5	60		
	T-8	településközpont	boti laktanya	barnamezős	1800	sz	20	6,5	50		
	I-1	intézményi	volt Hungarovin	barnamezős	5000	sz	35	7,5	35		-
	I-2	intézményi	Templomköz	új beépítés	5000	sz	35	6,5	35		-
	I-3	intézményi	Kenderföldek	új beépítés	4000	sz	35	6,5	35		
	I-4	intézményi	filmstúdió	új beépítés	5000	sz	30	7,5-15	50		
	I-5	intézményi	Kápolna park	új beépítés	5000	sz	30	7,5	50		-
üdülőterületek											
	ÜH-1	hétvégi házas	tópart	kialakult	1000	o	10	3,0	80		18
gazdasági területek											
	G-1	keresk. szolg.	boti laktanya	barnamezős	5000	sz	20	6,5	40		
	G-2a	keresk. szolg.	ép. anyag telep	átalakuló	5000	sz	20	4,5	20		
	G-2b	keresk. szolg.	ép. anyag telep	új beépítés	10000	sz	20	4,5	50		
	G-3	keresk. szolg.	filmstúdió	kialakult	5000	sz	30	16,0	30		
	G-4	keresk. szolg.	boti laktanya	barnamezős	2500	sz	60	6,0	20		
	G-5	keresk. szolg.	volt hull. lerakó	barnamezős	2000	sz	30	6,5	40		
	G-6	keresk. szolg.	boti laktanya	barnamezős	1800	sz	30	6,5	40		
különleges területek											
	KI-1	idegenforgalmi	gasztró	új beépítés	5000	sz	20	6,0	50		
	KI-2	idegenforgalmi	gasztró	új beépítés	5000	sz	20	6,0	50		
	KI-3	idegenforgalmi	szabadtéri színpad	új beépítés	5000	z	40	5,0	40		
	KKe-1	kertészet	-	kialakult	5000	sz	10	6,5	40		
	KMü-1	mg. üzem	-	kialakult	5000	sz	40	7,5	40		

II. Fejezet

A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai

33. §

- (1) Amennyiben e rendelet vagy melléklete nem rendelkezik róla, az övezetben vagy építési övezetben az OTÉK szerinti rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Parkolóház nem építhető.
- (3) Üzemanyag-töltő állomás kizárólag a G-2 építési övezetben létesíthető.

24. Lakóterületeken elhelyezhető rendeltetések

34. §

- (1) Kertvárosias általános lakóterületen elhelyezett lakóépület a lakó rendeltetésen túl kizárólag a lakó rendeltetéshez szükséges tároló, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést – ideértve a szálláshely szolgáltatást is - tartalmazhat.
- (2) Kertvárosias általános lakóterületen a tároló, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés területe összesen az épület hasznos alapterületének legfeljebb 20%-át érheti el.
- (3) Kertvárosias általános lakóterületen legfeljebb akkora lakórendeltetéstől eltérő rendeltetési mód létesíthető, melynek elhelyezendő személygépkocsi igénye legfeljebb 6 db és a telken belüli parkolóba a beállítás közvetlenül a közterületről lehetséges.
- (4) Kertvárosias társasház-as lakóterületen kizárólag lakó rendeltetés és a rendeltetéshez szükséges tároló létesíthető.

25. LA-1 jelű építési övezet - Boti erdőalja

35. §

- (1) Az előkert 5,0 m, kivéve a (2) és (3) bekezdés esetét.
- (2) Az előkert 10,0 m, ha a telek mélysége legalább 50,0 m.
- (3) Az előkert 4,0 m, ha a telek egyik vagy mindkét oldala 25,0 méternél kisebb.
- (4) Kizárólag 2000 m²-nél nagyobb telken építhető a lakóépületen kívül kiegészítő épület legfeljebb 60 m² beépített területtel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal.

26. LA-4 jelű építési övezet – Boti tartalék

36. §

- (1) A 1531 hrsz – Richárd majori - út felé néző előkert 10,0 m.

27. LA-5 jelű építési övezet – Kápolnapark

37. §

- (1) Az épület legmagasabb pontja legfeljebb 177,0 m Bf.
- (2) Az építési hely a telek homlokvonalától számított 5,0 és 20,0 m közötti távolságban van.

28. LA-8 jelű építési övezet – volt Boti laktanya

38. §

- (1) A 1531 hrsz – Richárd majori - út felé néző előkert 8,0 m.
- (2) A 0237 hrsz (Kőbányai) és a 1515 hrsz út felé néző előkert 10,0 m.

29. LT-2 jelű építési övezet – volt Boti laktanya

39. §

- (1) Az előkert, oldalkert, hátsókert 8,0 m.

30. F-2 jelű építési övezet – Présházak

40. §

- (1) Az oldalkert 3,0 m.

31. F-3 jelű építési övezet – Ötház utca

41. §

- (1) Az előkert 5,0 m, mely egyben építési vonal is. Az építési vonaltól a homlokzati sík alakítása következtében 1,0 méteres eltérés lehetséges.
- (2) Az oldalkert 6,0 m.

32. F-4 jelű építési övezet – Ötház utca

42. §

- 1) Az előkert
- a) 5,0 m a 12,0 méteres szélességet el nem érő utcákban,
- b) 3,0 m a 12,0 méteres szélességet elérő utcákban.
- 2) Az oldalkert 3,0 méter.
- 3) A hátsókert 6,0 méter.

33. F-5 jelű építési övezet – Boti út

34. Vegyes területeken elhelyezhető rendeltetések

43. §

- (1) A T-1 építési övezet igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A T-3 építési övezet igazgatási, szállás, nevelési, oktatási, egészségügyi, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A T-4 építési övezet (CBA terület) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (4) A T-5 építési övezet igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (5) A T-6 építési övezet iroda, kulturális, hitéleti rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (6) A T-7 építési övezet iroda, nevelési, oktatási, kulturális, sport rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (7) A T-8 építési övezet iroda, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, oktatási, egészségügyi rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. Az épületekben 900 m² telekterületenként egy lakás is elhelyezhető.
- (8) Az I-1 építési övezet (volt Hungarovin terület) igazgatási, szállás, kulturális, sport rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (9) Az I-2 építési övezet (Templomköz) egészségügyi, kereskedelmi, szolgáltató, kulturális, sport rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (10) Az I-3 építési övezet (Kenderföldek) egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (11) Az I-4 építési övezet (Filmstúdió) kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (12) Az I-5 építési övezet (Kápolnapark) egészségügyi, kereskedelmi, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

- (13) A vegyes építési övezetekben telkenként egy szolgálati lakás létesíthető az alaprendeltetési épületen belül.

35. T-2 építési övezet – Kápolnapark

44. §

- (1) Az oldalkert 6,0 m.
(2) Lakás a földszinten nem létesíthető.

36. T-7, T-8 építési övezet – volt Boti laktanya

45. §

- (1) Az előkert és a lakóterület felé néző oldalkert, hátsókert 8,0 m.
(2) A Kőbányai út felé néző előkert 10 m.

37. I-1 építési övezet – volt Hungarovin

46. §

- (1) Az előkert, oldalkert, hátsókert 10,0 m.

38. I-2 építési övezet – Templomköz

47. §

- (1) Az előkert 10,0 m.

39. I-3 építési övezet – volt Hungarovin

48. §

- (1) Az előkert, oldalkert, hátsókert 6,5 m.

40. Hétfégi házas üdülőterület

49. §

- (1) Üh-1 építési övezetben
a) az északkeleti és a délkeleti előkert 5,0 m,
b) az északnyugati előkert 3,0 m,
c) a délnyugati előkert 25,0 m, kivéve, ha a telek mélysége 40,0 méternél kisebb, mely esetben a 25,0 méteres méret oly mértékben csökkenthető, hogy az építési hely számára 10,0 méter maradjon.
(2) Üh-1 építési övezetben a 25,0 méteres előkertben elhelyezhető pergola, gépkocsi beálló, kerti pavilon.

41. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető rendeltetések

50. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető legfeljebb a hasznos alapterület 10 %-án.

42. G-1 építési övezet – volt Boti laktanya

51. §

- (1) Az előkert és a nem gazdasági övezetek felé néző oldalkert, hátsókert 10,0 m.

- (2) A telek közterületi és más építési övezettel határos telekhatára mellett cserje- és lombkorona szinten kell zöldfelületet kialakítani.

43. G-2a, G2b építési övezetek – benzinkút és építőanyag telep

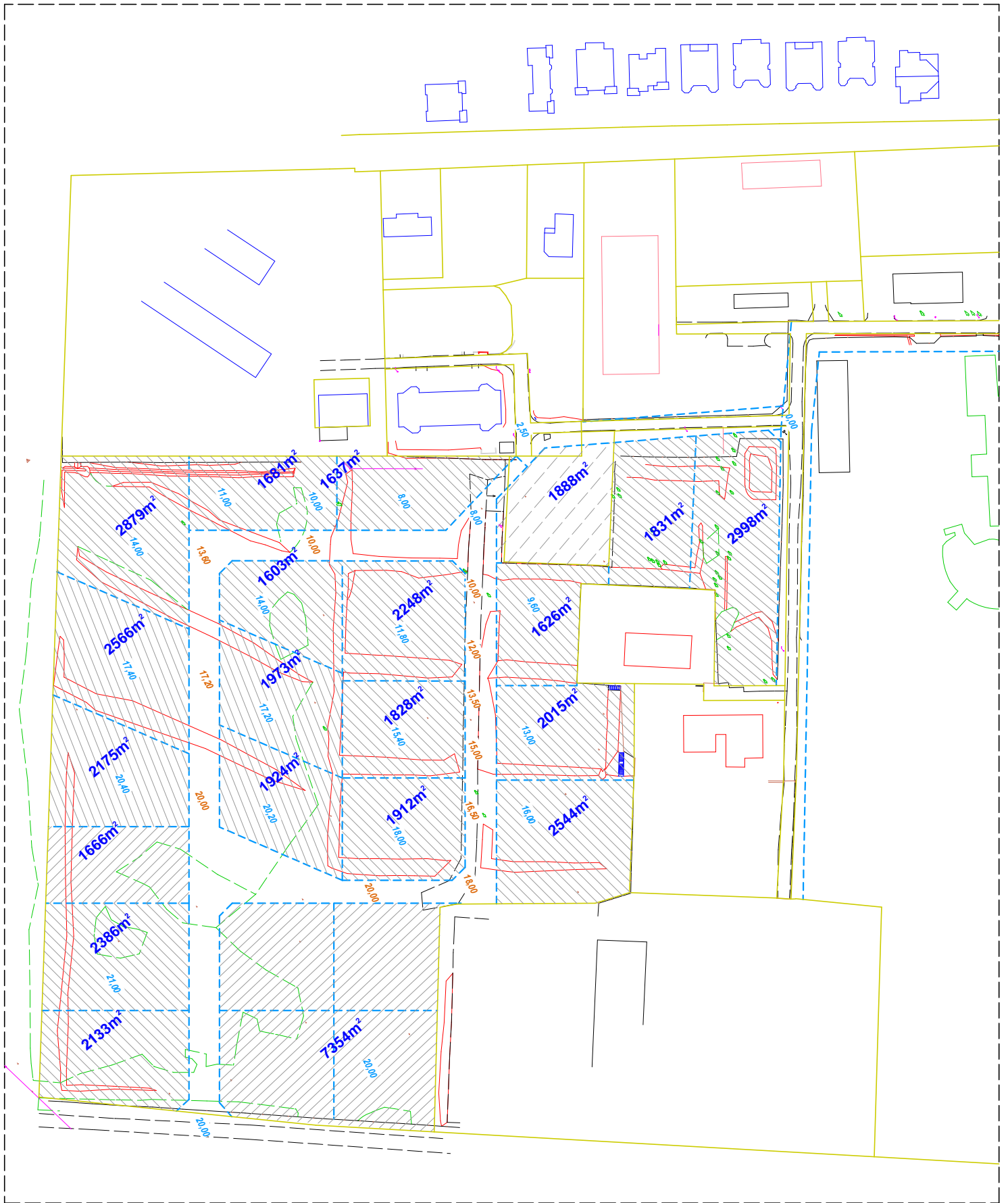
52. §

- (1) Az előkert, oldalkert, hátsókert 10,0 m.
(2) A mezőgazdasági területekkel határos telekhatár mellett háromszintes – gyep-, cserje-, lombkorona szintű - növényállományt kell létesíteni.

44. G-4, G-6 építési övezet – volt boti laktanya

53. §

- (1) Az előkert és a nem gazdasági vagy mezőgazdasági övezetek felé néző oldalkert, hátsókert 8,0 m.
(2) A Kőbányai út felé néző előkert 10 m.



Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet - minimális telekméret: 1600m², maximális magasság: 6,5m, maximális beépítés: 25%.
 Telekenként egy lakást lehet az emeleti szinten elhelyezni.
 A tervrajzon a terepszínyok alapján javasolt telekméretek és a terepszínyek szerepelnek.
 2018. 03. 05. Városy Péter