

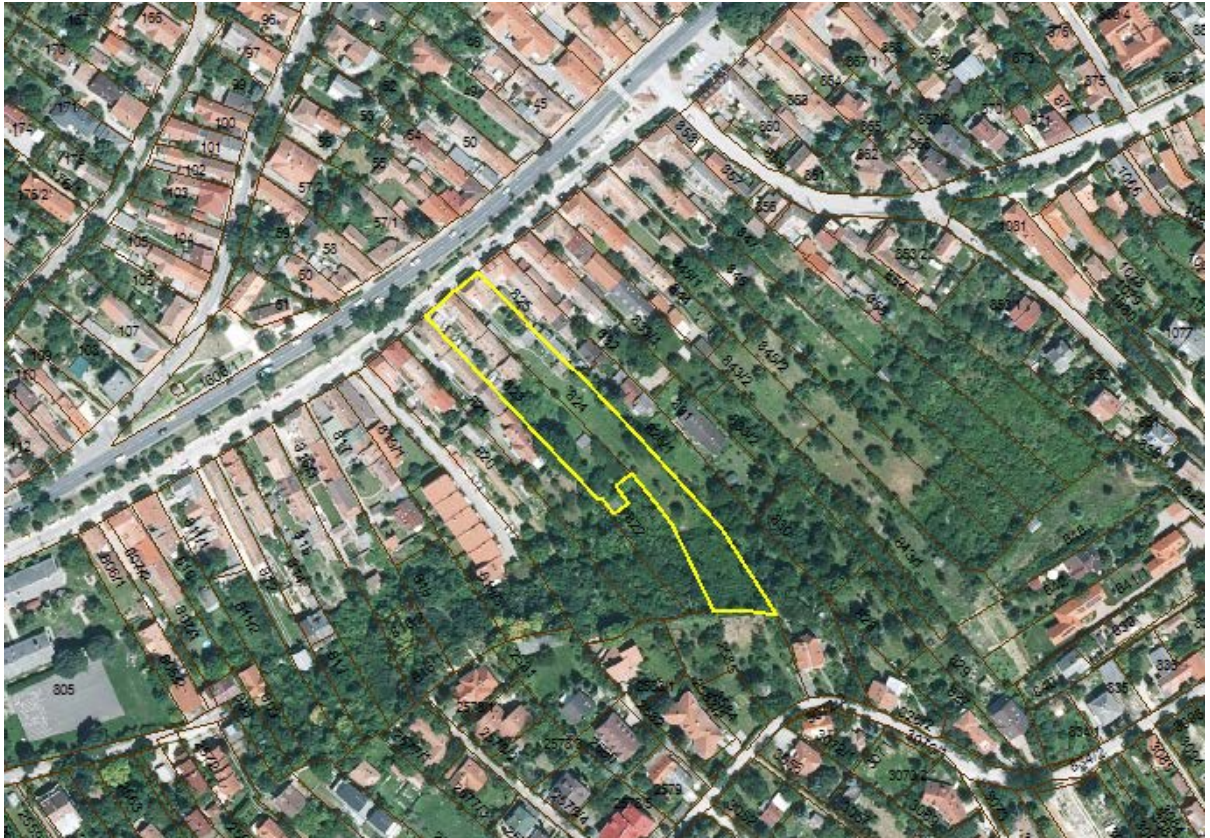
# BUDAKESZI VÁROS

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó

## Telepítési tanulmányterv

a 823, 824 hrsz. területekre vonatkozóan

- Előterjesztésre alkalmas változat-



2019. január hó

## TERVEZŐ

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
--------------------	------------------	-------------	-------------------------

## TARTALOMJEGYZÉK

### SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS .....	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA .....	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA .....	4
4. TELEPÜLSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK .....	6
5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOSZABÁLYOK ALAPJÁN .....	8
6. KÖZLEKEDÉSI, KÖZMŰ, TÁJ ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÁLLAPOT ÉS IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÓJA:.....	10
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA A 823, 824 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN.....	12
8. BEÉPÍTÉSI TERV .....	13
9. ÖSSZEFOGLALÓ, A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK BEMUTATÁSA .....	14
KERTVÁROSIALAKÓTERÜLETEK .....	15
10. TULAJDONI LAPOK .....	17

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 1. Bevezetés

A tanulmányterv tárgyát - Budakeszi város 823, 824 hrsz.-ú. lakó területfejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és tervezett építési beruházás kapcsán - településrendezési eszköz módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a terület beruházója és tulajdonosa/résztulajdonosa a BKM Invest Kft. megbízásából, a 2019. január 04.-én kötött tervezési szerződés és a Kt. 315/2017.(IX.26.) határozatának 3. pontja alapján készült.

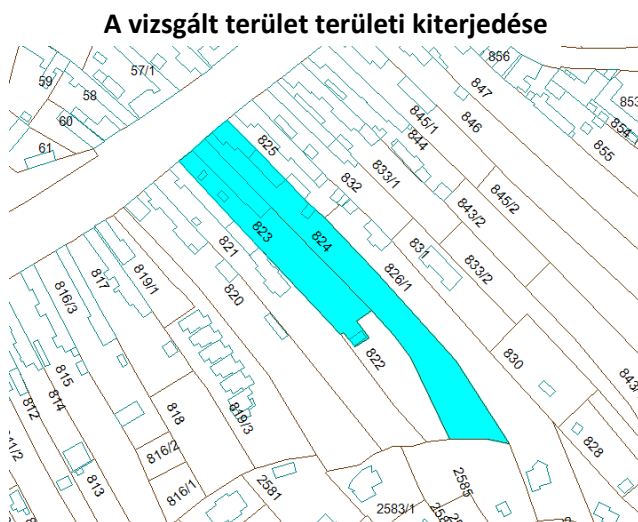
### 2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A fejlesztési terület Budakeszi történelmi központjában, a Fő utca déli szakaszán a szerviz útról nyíló jelenlegi kertvárosias lakó övezeti besorolású területen helyezkedik el.

**A fejlesztési cél és feladat,** hogy az elhelyezhető épületszámra és az épületekben kialakítható lakásszámra vonatkozó korlátozás törlésének kezdeményezése annak érdekében, hogy a lehetséges területre vetített kialakítható maximális lakásszám megvalósítható legyen anélkül, hogy magánútról feltárt belső telkeket kelljen alakítani.

Ez a módosítás lehetővé teszi a 250 m<sup>2</sup>-ként 1 db lakás építését és a teleknagyságból adódóan egy telken több lakásos lakóépületek kialakítását.

A tervezett cél megvalósításához a szabályozási terv és helyi építési szabályzat módosítása szükséges, javasolt új építési övezet alkalmazásával a két 823, 824 hrsz.-ú telekre vonatkozóan.



A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztése. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó szabályozási terv módosításába.



### 3. A terület rövid bemutatása

Az érintett terület Budakeszi történelmi központjában, a Fő utca déli szakaszán a szervíz útról nyíló ingatlanterület. A terület hagyományos fésűs beépítésű a környezetében kialakult telekszerkezetnek megfelelően. A két telek összterülete 5.014 m<sup>2</sup>. A városközponti elhelyezkedésből adódóan minden szükséges közműkapcsolat elérhető.

Területi érintettség vonatkozásában a tanulmányterv a 823, 824 hrsz.-ú. területre terjed ki. A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása kertvárosias lakóterület. A mellékelt tulajdoni lapok alapján az ingatlanok főtt adatai:

Földhivatali nyilvántartás alapján				
HRSZ.	Terület	Hatályos SZT besorolás (övezeti besorolása)	Tevékenység	Tulajdonos
823	2007 m <sup>2</sup>	övezeti besorolása általános kertvárosias lakóterület (Lke-1)	kivett lakóház, udvar és 2 gazdasági épület	Tulajdonos: BKM Invest Kft. Tulajdoni hányad:72/1076, 585/1076
824	3007 m <sup>2</sup>	övezeti besorolása általános kertvárosias lakóterület (Lke-1)	kivett lakóház	Tulajdonos: BKM Invest Kft. Tulajdoni hányad:1/1

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Ortofotó mutatja be:



A vizsgált telkek 823, 824 hrsz-ú területei lakó és gazdasági épülettel beépítettek.

A Fő utca alsó szakaszán az épületállomány vegyes, többnyire hagyományos, a közel száz éves épületek átalakításából és bővítéséből kialakított többlakásos családi házakból tevődik össze. Az utca felől helyenként üzlethelyiségeket alakítottak ki. A terület környezetében jó állapotú lakóépületek találhatók a telekvégeken jelentős benőtt növényállománnyal, mely a megtartásra javasolt.

A kertvárosias lakóterület 824 hrsz. területrészén és a 823 hrsz-. saját tulajdonú telekrészen a hész paraméterei adta lehetőséget figyelembe véve a 250 m<sup>2</sup>-ként 1 db lakás építése tervezett maximum 4 lakás/épület feltételt betartva. A terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából beavatkozásokat igényel.

Az összesen mintegy 5014 m<sup>2</sup>-es fejlesztési célú terület (824 hrsz teljes terület és 823 hrsz részterület hrsz.) - a több 4 lakásos lakóépület építését (lásd a 8 fejezet beépítési terv szerint) jelenleg nem teszi lehetővé a hatályos helyi építési szabályzat. **A tervezett építés új építési övezet alkalmazásával, - melyben az 1 épület/telek szabály megszüntetése és a max. 4 lakás/telek szabály módosítása esetén- megvalósulhat.**

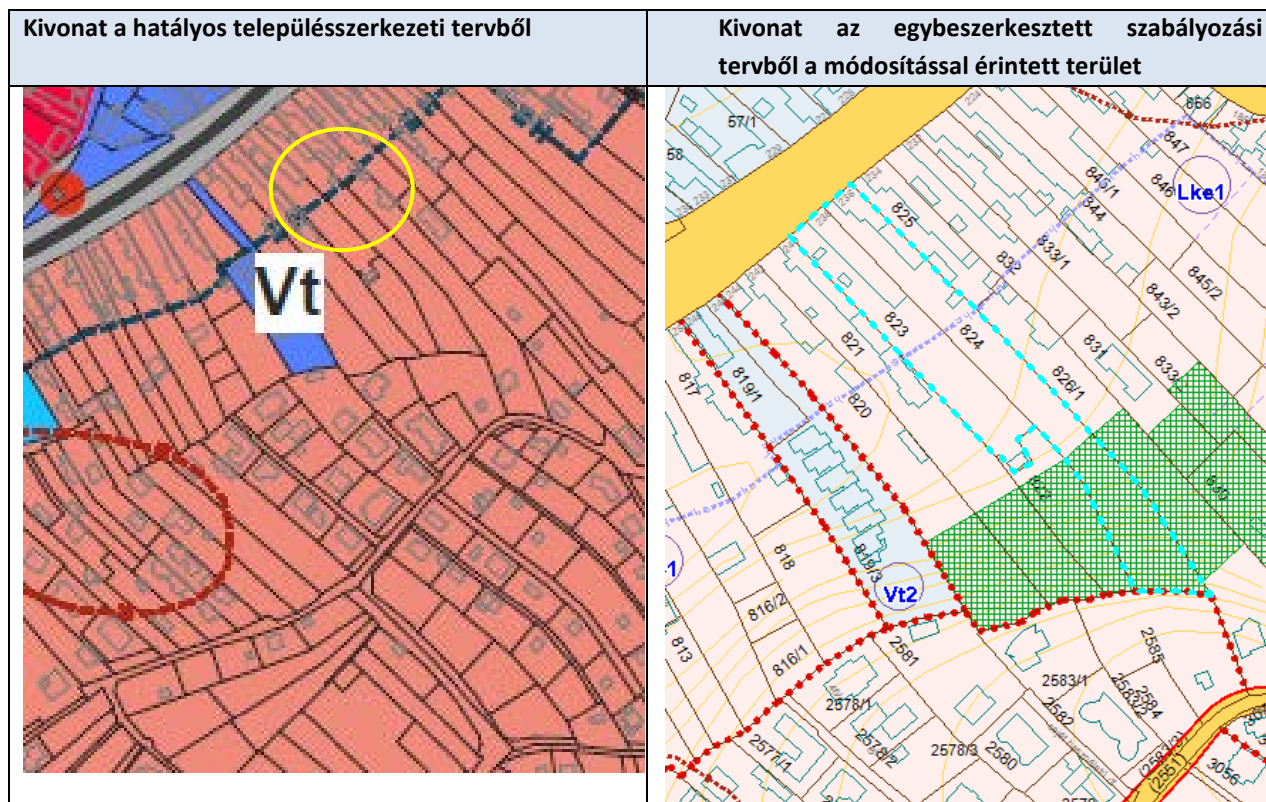




#### 4. Településrendezési adottságok

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. határozat a város Településszerkezeti tervéről.
- A 41/ 2015. (XII.30.). sz. Ök. rendelet Budakeszi város Helyi Építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 13/2017. VII.11., 36/2017.(XII.20.), 2/2018. (I.31.) 12/2018. (IV.03.), rendelettel



Az érintett terület kertes lakóövezethez tartozik, a hatályos HÉSz szerint Lke-1 besorolású. A Fő utca vonalában a telekhatártól cca. 65 m mélységig helyi településképi védettséget jegyző zóna található. A telkek nyugati vége az utcavonaltól cca. 130 m távolságon túl nem beépíthető, védett zöldterület, mely a tereplejtésből adódóan sem alkalmas lakóépület elhelyezésére.

A hatályos szabályozás szerint a telkek 25%-kal építhetők be, telkenként egy épület helyezhető el, melyben legfeljebb 4 lakás alakítható ki a telék 250m<sup>2</sup>-nel történő osztásának mértékében. A területen legalább 1000 m<sup>2</sup> méretű telkek alakíthatók.

#### A hatályos szabályozási terv Lke-1 övezeteire vonatkozó előírások.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
	Lke1	oldalhatáron álló	1000	16	25 %	70 %	5,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K

#### **„4.§**

(6) Általános esetben oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1m <sup>1</sup>

(12) Beépítésre szánt területen a támfalgarázst kivéve terepszint alatti építmény csak építési helyen belül helyezhető el.

#### **7.§**

(6) A HÉSZ mellékletei szerinti közcélú vízvezető árkok és mélyfekvésű területek telkén építmény csak úgy helyezhető el, hogy az a vizek áramlását ne akadályozza.

(12) A telkeket, területeket csak úgy szabad hasznosítani, művelni, hogy az építés a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozza, a vízelékesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztesse, továbbá a víz minőségét ne károsítsa.

(13) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(15) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható.

#### **10.§**

(1) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához az általános, vagy a jelen rendelet eltérő rendelkezései szerint meghatározott számú parkoló/rakodóhelyek elhelyezését kell biztosítani. A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendelete határozza meg.

(2) Lakásépítést megengedő övezetekben új lakó funkció építése esetén lakásonként 2 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül.<sup>2</sup>

#### **12.§**

(1)

b) A szabályozási terveken **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület laza beépítésű, legfeljebb 2 szintes épületek helyezhetők el, az 1. melléklet szerinti határértékek mellett.

(7) Lakóterületen

a) általános esetben az előkert mélysége 6 m vagy a kialakult, a hátsókert mélysége 6 m, vagy az 1. melléklet szerinti.

b) fekvőtelek esetében az előkert mélysége 3 m, a hátsókert mélysége 3 m,

c) az oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben

ca) olyan saroktelek esetében, amelynek egyik oldalkertje sem beépített, a hosszabbik telekhatár mentén az előkert 3 m.

cb) olyan saroktelek esetében, amelynek mindkét előkertje 6 m, a be nem épített oldalkert legalább 3 m.

(11) Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetben, valamint az Lk1 jelű építési övezetben és az Lk2 jelű építési övezet 15,0 méternél keskenyebb telkein új épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> A bekezdés a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása során a leírtak szerint változik.

<sup>2</sup> A bekezdés a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása során kerül be a rendeletbe.

<sup>3</sup> A bekezdés a folyamatban lévő településrendezési eszközök módosítása során a leírtak szerint változik.

**A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. TKR:**

**„4. § (1)** Budakeszi teljes területén, az építmények építése, bővítése, átalakítása, felújítása során

- a) a tetőhéjazat színezésére nem alkalmazható harsány, rikító hagyományos színhasználatról eltérő szín,
- b) a homlokzat színezésére a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, és pasztell színek alkalmazhatók.

**6. §** A történeti településrész településképi szempontból meghatározó területen

- a) Az épületek külső határoló szerkezetein hagyományos, vagy azokhoz illeszkedő anyagokat kell alkalmazni.
- b) Az épületeket legalább 30° és legfeljebb 45°-os hajlású tetővel kell fedni, a c) pontban meghatározott eltérésekkel.
- c) Új épület, vagy új tetőszerkezet építésekor az utcai telekhatártól számított 8 m-en belül
  - ca) a tető csak 38° és 45° közötti lehet,
  - cb) az épület ereszvonala az eredeti, vagy annál alacsonyabb maradjon, vagy legfeljebb 1 m eltéréssel alkalmazkodjon a szomszédos épületekéhez.
- d) A tetőfelület vízszintes vetületének legfeljebb 30 %-a
  - da) 30°-nál kisebb hajlású magastetővel,
  - db) 10°-nál kisebb hajlású fémlemez héjalású tetővel,
  - dc) tetőterasként kialakított járható lapostetővel is fedhető.
- e) Az utcai homlokzaton a 38°-45° hajlású tetővel határolt oromfal 7 m-nél szélesebb nem lehet.
- f) Az utcafronti kerítések, kapuk hagyományos megoldással, természetes anyagok felhasználásával épüljenek, az adott utca hagyományainak megfelelően.
- g) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
  - ga) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
  - gb) a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.
- h) Épület utcai homlokzatán a gépkocsitároló kapujának szélessége az utcai homlokzat hosszának legfeljebb 1/4-e lehet, kivéve a két oldalhatár között teljesen beépült telek utcai határvonalánál, ahol legfeljebb 3 m széles kapu is biztosíthatja a gépkocsik telken belüli elhelyezését.
- i) A portálokon fából készült zsututáblák alkalmazhatók. „

**Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti felülvizsgálatot igényel. A jelenlegi hatályos kertvárosias lakó övezet 1 telken több lakóépület elhelyezését a hatályos övezeti előírások nem biztosítják.**

**5. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján**

**A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:**

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé.

**Nem módosul, a tervezéssel nem áll összefüggésben.**



<b>Országos Területrendezési Terv</b> <b>országos területfelhasználási / övezeti érintettség</b> <b>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b> <b>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b>		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Tervezési terület
<b>települési térség</b>	<b>+</b>	<b>+</b>
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	--
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
<b>országos övezetek</b>		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	--
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatok alapján)	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján)	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Erdészeti adatszolgáltatás alapján)	+	--
<b>tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolg. alapján)</b>	<b>+</b>	<b>+</b>
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.)	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	--	--

<b>Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv</b> <b>kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség</b> <b>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b> <b>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b>		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. ter.	Tervezési t.
<b>városias települési térség</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
hagyományosan vidéki települési térség	--	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	--	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	--
vízgazdálkodási térség	--	--
<b>térségi övezetek</b>		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Erdészeti adatszolgáltatás alapján)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatok alapján mutatjuk be.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	X	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

- A terület érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a bővítést megvalósítani.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által nem érintett.

## **6. Közlekedési, közmű, táj és örökségvédelmi állapot és igények összefoglalója:**

### **Közlekedési adottságok:**

A Fő utca déli szakaszán a szervíz útról nyíló ingatlanterület, mely úthálózati kapcsolatok szempontjából a lakóterületi területfelhasználást figyelembe véve megfelelő helyen, a városközpontban helyezkedik el.

A lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani, de a forgalom a szervíz út egyirányú forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki.

A kialakult közterület használat és közlekedési kapcsolat nem változik, a telken belül közös parkoló terület kialakításával oldható meg a gépjárművek elhelyezése.

A 824 hrsz telken belül a forgalom a kialakult mintegy 4,2 méter széles behajton keresztül lebonyolítható. Ugyan a megtartandó behajtószélesség nem felel meg a hész magánút szélességre vonatkozó szabályainak (min. 5 méter), de általános közútkezelői álláspont szerint min. 3 méter közlekedési terület is alkalmas lehet a lakóingatlanok megközelítésére. A fejlesztő magánút kialakítása nélküli telken belüli megközelítést tervez az egyes épületekhez, osztatlan közös tulajdonú területen.

A végleges beépítési terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.

**Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani, de a forgalom a szervíz út egyirányú forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.**

### **Közművesítési adottságok:**

A közvetlen főváros közigazgatási határa mentén fekvő Budakeszi közműellátására a teljes közműellátás lehetőségét biztosító közmű bázisok és gerinchálózati csatlakozások rendelkezésre állnak. Budakeszi már beépített területén a vízellátó hálózat, villamosenergia ellátás, gázellátás és szennyvízelvezetés az utcában kiépült.

Az egyes övezetekre, építési övezetekre vonatkozó közművesítettség mértékét a helyi építési szabályzat állapíthatja meg.

A telek belső területeinek beépítése és a várható lakásszám miatt új közműbekötések kialakítása válik szükségessé, melyek a meglévő hálózatról biztosíthatók.

**A tervezési terület fejlesztése új közműbekötések kiépítésével megvalósítható. A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe illeszkedik.**

### **Örökségvédelmi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei**

A tanulmányterv készítésével érintett területen a Fő út 238. (823 hrsz-ú) helyi védelemre javasolt épület található. A helyi védelem a földhivatalnál történő bejegyzéssel válik hatályossá. A helyi védelem a tervezett fejlesztést nem korlátozza, de a 4 fejezetben ismertetett településképi szempontok betartása fokozottan érvényes a fejlesztési területre.

A hrsz 823 ingatlanon álló helyi védett épületet, a szabályozás módosítását követő tervezett építési szándékok nem érintik, tulajdonoszerkezetének összetettsége miatt a fejlesztési elképzelésekbe nem vonható be. A hrsz 824 ingatlanon ebből is következőleg foghíj nem jöhet létre, hiszen a beépítést az utcavonalba telepített épülettel kell indítani.

A területen védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely a telek hátsó területén mintegy 65 méter mélységben található, mely terület nem építhető be.

**Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani, így az értékek károsodása elkerülhető.**

### **Táj és természetvédelmi szempontok:**

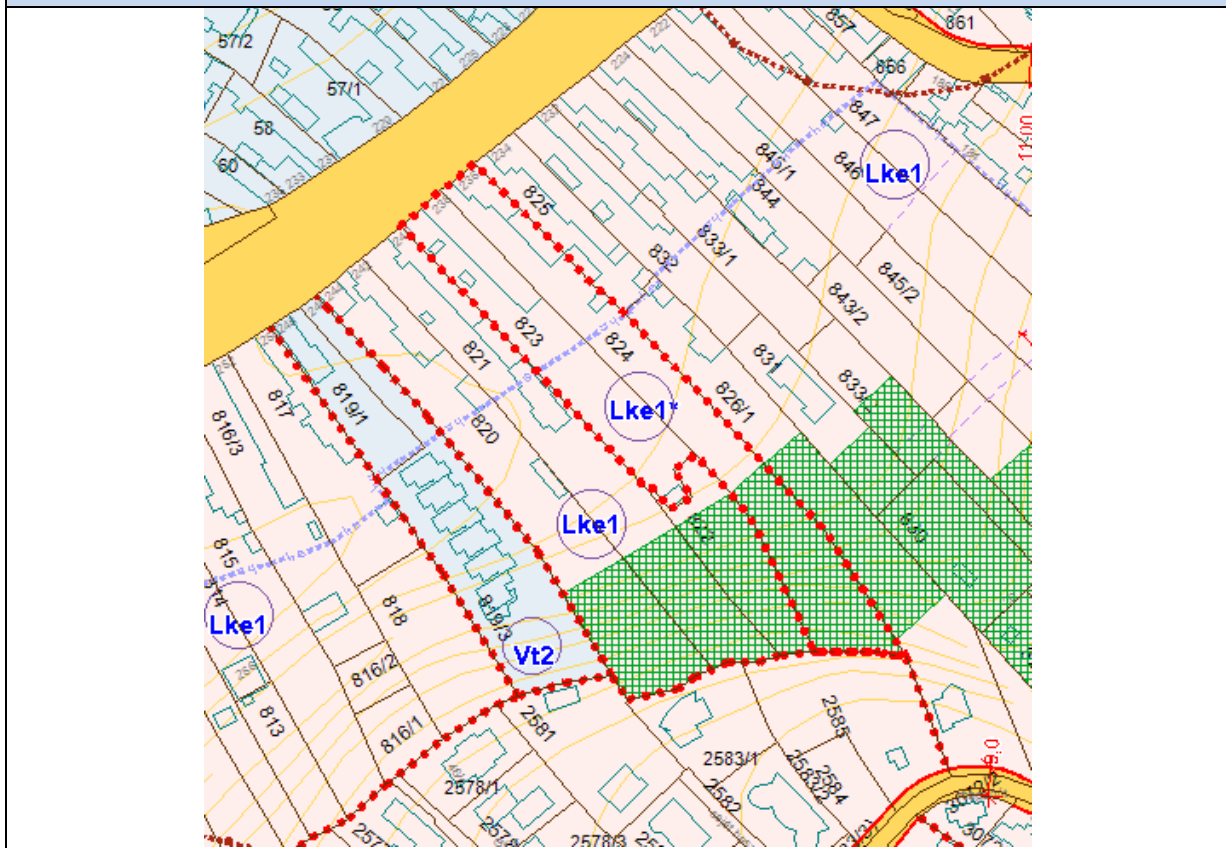
Mivel a tervezett módosítás csak szabályozási tervi módosítást igényel és a településszerkezeti terv változatlanul kertvárosias lakó területfelhasználásba marad, ezért nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetével érintett.

**A tájképvédelmi előírások egyébként nem tiltják a terület kívánt módosítását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését. Az ökológiai és egyéb természetvédelmi szempontok nem releváns tényezők a területen, de a területet érintő kialakult zöldfelület megőrzendő.**

## 7. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására a 823, 824 hrsz-ú telekre vonatkozóan

### Szabályozási tervmódosítás vázlat-terv- Új Lke-1\* övezet alkalmazásával



A tervezett változtatás a lakóövezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata az alábbi táblázatban található.

A	B	C	D	E	F	G	H	I
új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakásszám	egyéb
<b>Lke1*</b>	oldal-határon álló	1000	16	25 %	<b>50 %</b>	5,0	<b>max.12 L/T</b> <b>L=T/250</b> <b>max. 4 L/É</b>	<b>ek: 0</b>

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a szabályozási tervlap módosítását és a ház 1. mellékletének kiegészítését (új építési övezettel) igényli.

A tervezett építés új építési övezet alkalmazásával, -melyben az 1 épület/telek szabály megszüntetésével és a max. 4 lakás/telek szabály módosításával - megvalósulhat a Kt. 315/2017.(IX.26.) határozata alapján.

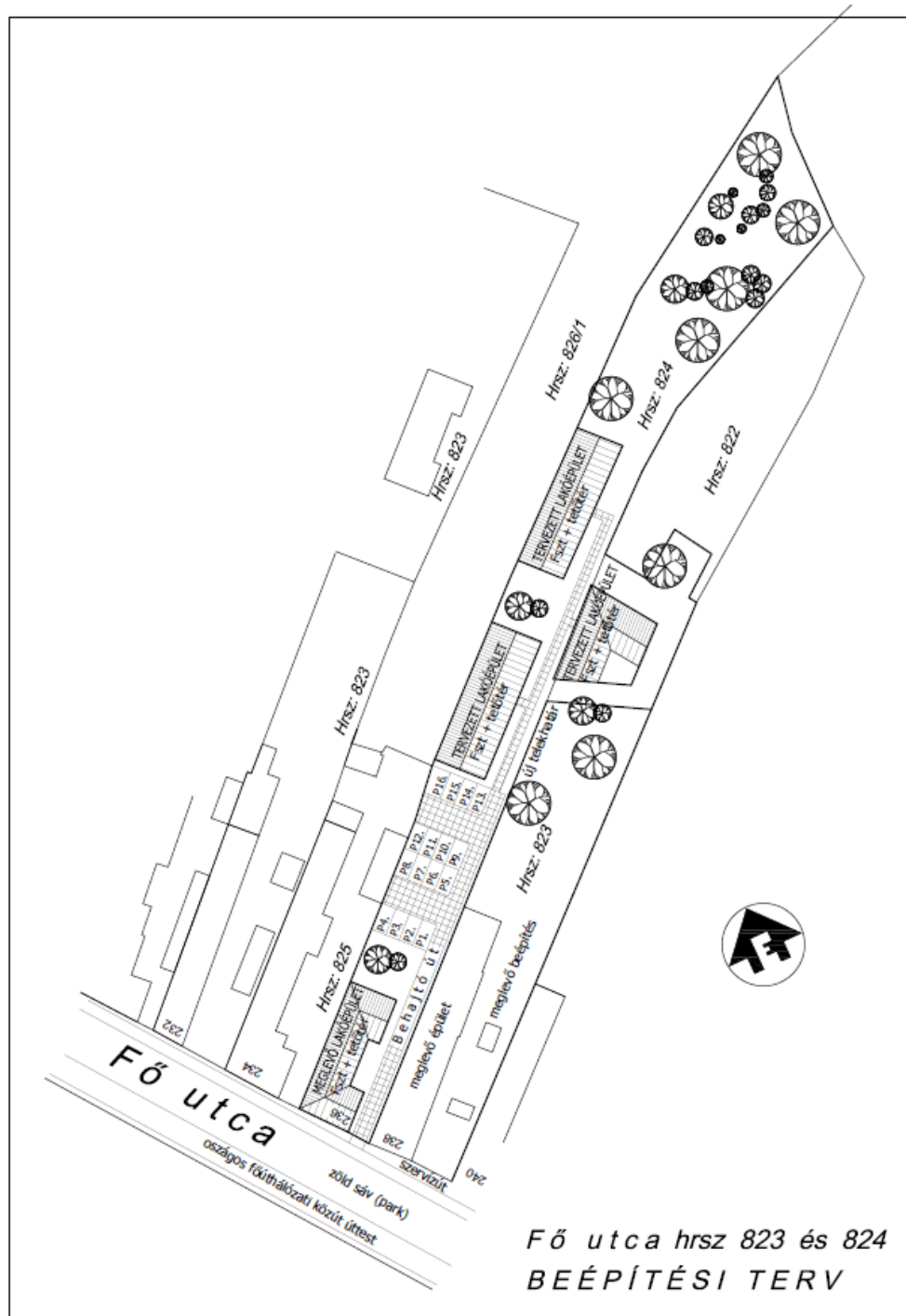
Megjegyezzük, hogy az oldalhatáson álló beépítési mód esetén az oldalkert az OTÉK szabályai értelmében minimum az épületmagasság értéke, vagyis ez esetben 5 méter. Tehát átgondolandó a behajtó út külön hrsz-on magánútként történő kialakítása, amennyiben a maradványtelekrész nagysága még biztosítja a tervezett lakásszám kialakítását. Ezzel az övezeti előírás előkertre vonatkozó szabálya 0 méterben megállapítható és az vonatkozik mind a közterülettel, mind a magánút telekkel közös határvonalra is.



## 8. Beépítési terv

A telekalakítás szabályai alapján kizárólag az érintett két telek belső határai változhatnak. A beépítés továbbra is oldalhatáros, az épületmagasság korlátja miatt földszint+tetőtér beépítéses lakóépületek helyezhetők el, hagyományos tömegalakítással. A tervezett lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani, de a forgalom a szervíz út egyirányú forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki. A hagyományos beépítés, a védett településképhez való igazodás, a jelentős zöldfelület kialakítási kötelezettség, a meglevő értékes növényzet megőrzése és a védett zöldterület tiszteletben tartása a kedvező településképet és a környezet elvárható védelmét biztosítja. (A beépítési terv várhatóan átdolgozást igényel a későbbiekben)

(első változat)



## **9. Összefoglaló, a módosítás során elérendő célok, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek bemutatása**

Budakeszi 2015-ben 823, 824 hrsz -ú. területre is kiterjedő településszerkezeti tervi és szabályozási tervi felülvizsgálata a tervezési területet kertvárosias lakó (Lke-1 jelű) övezetbe sorolta. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a terület tulajdonosa között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a hatályos szabályozási terv módosítására.

### **Tervezői megállapítások:**

- A kertvárosias lakó területen tervezett maximum 12 db lakás építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (vízelvezetés, vízkezelés, közforgalomrendezés) szempontjából beavatkozásokat igényel.
- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból új övezet bevezetését igényel, mely a maximum 4 lakásos lakóépületek elhelyezését teszi lehetővé a BKM Invest Kft. tulajdonában lévő területrészen azzal a megkötéssel, hogy egy telken lakásonként legalább 250 m<sup>2</sup> telekhányadot kell biztosítani.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy a folyamatban lévő HÉSZ módosítás során az Önkormányzat az új lakás építése esetén laksásonként 2 db parkolóhely kialakítását írja elő. Vagyis a későbbiekben a beépítési terv módosítást igényel a parkolóterület megduplázása mellett.
- Javasoljuk a szabályozási koncepcióban is szereplő legkisebb zöldfelület mértékét 70%-ról 50%-ra csökkenteni a jelentősebb burkolt felületet igénylő beruházás megvalósíthatósága okán.
- A 824 hrsz telken belül a forgalom a kialakult mintegy 4,2 méter széles behajtón keresztül lebonyolítható. Ugyan a megtartandó behajtószélesség nem felel meg a hész magánút szélességre vonatkozó szabályainak (min. 5 méter), de általános közútkezelői álláspont szerint min. 3 méter közlekedési terület is alkalmas lehet a lakóingatlanok megközelítésére. A végleges beépítési terv elkészítése során javasoljuk a közútkezelői és katasztrófavédelmi szempontok betartását.  
Megjegyezzük, hogy az oldalhatáson álló beépítési mód esetén az oldalkert az OTÉK szabályai értelmében minimum az épületmagasság értéke, vagyis ez esetben 5 méter. Tehát átgondolandó a behajtó út külön hrsz-on magánútként történő kialakítása, amennyiben a maradványtelekrész nagysága még biztosítja a tervezett lakásszám kialakítását. Ezzel az övezeti előírás előkertre vonatkozó szabálya 0 méterben megállapítható és az vonatkozik mind a közterülettel, mind a magánút telekkel közös határvonalra is. Ennek érdekében az előkert méretét a K kialakult helyett 0 méterben határozható meg, hiszen a mai beépítéshez is 0 méter előkert tartozik.
- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani, de a forgalom a szerviz út egyirányú forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A tervezési terület fejlesztése új közmű bekötések kiépítésével megvalósítható. A tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe illeszkedik.

- A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását nem teszi szükségessé.
- Megállapítható az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn, de a településképi és helyi építési szabályok betartására fokozott figyelmet kell fordítani, így az értékek károsodása elkerülhető.
- A terület érintett az OTRT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beépítést megvalósítani.
- Mivel a tervezett módosítás csak szabályozási tervmódosítást igényel és a településszerkezeti terv változatlanul kertvárosias lakó területfelhasználásba marad, ezért nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK építési telekre vonatkozó előírásaival.
- A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe beilleszthető. Azonban felhívom az Önkormányzat figyelmét az alábbi OTÉK 7.§ előírására, mely a szomszédos hasonló adottságú telkek helyzetét érintheti a későbbiekben. „(2) \* Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. „

#### Javaslat:

A tervezett változtatás a lakóövezetekre vonatkozó általános szabályokat nem érinti, a beépítésre vonatkozó szabályok javaslata az alábbi táblázatban található.

KERTVÁROSIALAKÓTERÜLETEK								
A	B	C	D	E	F	G	H	I
új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség m	legnagyobb beépítettség mértéke %	legkisebb zöldfelület mértéke %	legnagyobb épület-magasság m	főépület lakásszám	egyéb
<b>Lke1*</b>	oldal-határon álló	1000	16	25 %	<b>50 %</b>	5,0	<b>max.12 L/T</b> <b>L=T/250</b> <b>max. 4 L/É</b>	<b>ek: 0</b>

#### Indoklás:

- Javasoljuk a szabályozási koncepcióban is szereplő legkisebb zöldfelület mértékét 70%-ról 50%-ra csökkenteni a jelentősebb burkolt felületet igénylő beruházás megvalósíthatósága okán.(nagyobb parkolófelület biztosítása 12m<sup>2</sup>/parkoló)
- előkert méretét a K kialakult helyett 0 méterben határozható meg, hiszen a mai beépítéshez is 0 méteres előkert tartozik. (a kialakult szó fogalom nem szabályoz a hatályos magasabbrendű jogszabályok alapján)
- A tervezett építés új építési övezet alkalmazásával, -melyben az 1 épület/telek szabály megszüntetésre és a 4 max. lakás/telek szabály módosításra kerül. A L=T/250 m<sup>2</sup> és a max. 4 L/É szabály megtartása, alkalmazása lehetővé teszi az egy telken belüli több épület és az 1 épületben maximum 4 épület építésének lehetőségét. Így a több mint 3000 m<sup>2</sup>-es telek beépíthetősége kedvezőbbé válik.

**A módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a szabályozási tervlap módosítását és a hész 1. mellékletének kiegészítését (új építési övezet) igényli.**

Megjegyezzük, hogy az oldalhatáson álló beépítési mód esetén az oldalkert az OTÉK szabályai értelmében minimum az épületmagasság értéke, vagyis ez esetben 5 méter. Tehát átgondolandó a behajtó út külön hrsz-on magánútként történő kialakítása, amennyiben a maradványtelekrész nagysága még biztosítja a tervezett lakásszám kialakítását. Ezzel az övezeti előírás előkertre vonatkozó szabálya 0 méterben megállapítható és az vonatkozik mind a közterülettel, mind a magánút telekkel közös határvonalra is.

**Beépítés:**

A telekalakítás szabályai alapján kizárólag az érintett két telek belső határai változhatnak. A beépítés továbbra is oldalhatáros, az épületmagasság korlátja miatt földszint+tetőtér beépítéses lakóépületek helyezhetők el, hagyományos tömegalakítással.

A hagyományos beépítés, a védett településképhez való igazodás, a jelentős zöldfelület kialakítási kötelezettség, a meglevő értékes növényzet megőrzése és a védett zöldterület tiszteletben tartása a kedvező településképet és a környezet elvárható védelmét biztosítja.

A lakásszám növekedésével arányos forgalom növekedésre kell számítani, de a forgalom a szerviz út egyirányú forgalmát érinti, mely a város forgalmának egészére nem hathat ki.

A Fejlesztő kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

Budapest, 2019. január 22.



.....  
Makkai Krisztina  
Településtervező



## 10. TULAJDONI LAPOK

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karáthy Frigyes út 3.			Oldal: 1/6
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám:30005/3051/2019 2019.01.10		
BUDAKESZI Beltérület 823 helyrajzi szám		Szektor : 38	
2092 BUDAKESZI Fő utca 239--2. "Földhivatali adatai"			
	I.R.E.S.Z.		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai növelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill. alrészlet adatai ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett lakóház, udvar, 2 gazdasági épület	0	2007	0,000
2. bejegyző határozat: 34925/2008.02.20 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.			
	I.R.E.S.Z.		
47. tulajdoni hányad: 42/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 50483/2002.11.15 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Borda Mihály szül. : 1953 a.név : Borda Mihály Erzsébet cím : 2092 BUDAKESZI Fő utca 239			
49. tulajdoni hányad: 42/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 50483/2002.11.15 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Borda Mihályné szül. : 1949 a.név : Borda Mihályné Katalin Mária cím : 2092 BUDAKESZI Fő utca 239			
56. tulajdoni hányad: 100/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 56997/2007.5.08/2007 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Nagy Sándor szül. : 1945 a.név : Nagy Sándor Erzsébet cím : 2200 MONOR Béla utca 8.			
	Folytatás a következő lapon		
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karáthy Frigyes út 3.	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám:30005/3053/2019 2019.01.10	Oldal: 2/6
BUDAKESEZI Belterület 823 helyrajzi szám	Szektor : 34	
	Folytatás az előző lapon II. RÉSZ	
59. tulajdoni hányad: 29/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 60270/2008.10.17 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név : Szántó Gabriella sz.név: Molnár Gabriella szül. : 1967 a.név : Ács Ilona cím : 2092 BUDAKESEZI Fő utca 238.		
60. tulajdoni hányad: 34/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 44112-2/2009.07.23 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név : Péter-Rózsa Dávid sz.név: Péter Dávid szül. : 1959 a.név : Deák Erzsébet cím : 2381 TÁBORFALVA Ady Endre utca 6.		
61. tulajdoni hányad: 34/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 44112-2/2009.07.23 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név : Péter-Rózsa Judit sz.név: Rózsa Judit szül. : 1963 a.név : Bodor Terézia Sára cím : 2381 TÁBORFALVA Ady Endre utca 6.		
62. tulajdoni hányad: 50/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 53644/2/2010.08.12 jogcím: csere jogállás: tulajdonos név : Medve István sz.név: Medve István szül. : 1960 a.név : Erliitz Irma cím : 2092 BUDAKESEZI Fő utca 238.		
	Folytatás a következő lapon	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budakeszi Körny. Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Oldal: 3/6
	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/3051/2019 2019.01.10	
BUDAKESZI Belterület 823 helyrajzi szám		Szektor : 33
	Folytatás az előző lapon II. RÉSZ	
65. tulajdoni hányad: 36/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 19426/2/2016.04.29 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Szirmai Gábor Miklós sz.név: Szirmai Gábor Miklós szül. : 1953 a.név : Gabriel Gizella Terézia cím : 1026 BUDAPEST Pasaréti út 113. 2.em. 2. ajtó		
66. tulajdoni hányad: 585/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 42666/2016.06.10 jogcím: csere jogállás: tulajdonos név: BKM INVEST KFT. cím: 1015 BUDAPEST Ostrom utca 27. törzsszám: 25426047		
67. tulajdoni hányad: 52/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 41039/2017/2016.10.14 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Erdős Máté sz.név: Erdős Máté szül. : 1992 a.név : Draskovits Andrea cím : 1024 BUDAPEST Lőrész utca 24.		
68. tulajdoni hányad: 72/1076 bejegyző határozat, érkezési idő: 30175/2018.04.23 jogcím: adásvétel utalás: II /63. jogállás: tulajdonos név: BKM INVEST KFT. cím: 1015 BUDAPEST Ostrom utca 27. törzsszám: 25426047		
	II. RÉSZ	
28. bejegyző határozat, érkezési idő: 54789/37097/2004.03.24 Önálló szöveges bejegyzés III/26,27. számsz. hivatkozással Biatorbágy és Vidéke Takarékhitelintézet szénalog jog bejegyzésére indult eljárás megszüntetve.		
	Folytatás a következő lapon	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 4/6

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3051/2019

2019.01.10

Szektor : 34

BUDAKESZI

Belterület 823 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

38. bejegyző határozat, érkezési idő: 34193/2007.02.09

Végrehajtási jog 39 854 FT, azaz harminckilencezer-nyolcszázötvennégy FT főkövetelés és járulécai erejéig.

Illetékkészletési Főosztály, Fülöp Szabolcs ötv.218.AV.175/2006/8.

utalás: II /48.

jogosult:

név: ADÓ- ÉS PÉNZÜGYI ELLENŐRZÉSI HIVATAL KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁG

cím : 1148 BUDAPEST XIV.MEA Fogarasi út 3.

51. bejegyző határozat, érkezési idő: 47409/2009.09.16

Önálló zálogjog 4 141 EUR, azaz négyezer-száznegyvenegy EUR kölcsön és járulécai erejéig, szabadfelhasználású.

utalás: II /59.

jogosult:

név: FHB KERESKEDELMI BANK ZRT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 20.

53. bejegyző határozat, érkezési idő: 51922/2009.11.12

Zálogjog 57 841 CHF, azaz ötvenhétezer-nyolcszáznegyvenegy CHF kölcsön és járulécai erejéig.

a III/48. törvény alatti törölt önálló zálogjog cseh helyén.

utalás: II /56.

jogosult:

név: MKB BANK ZRT. törzsszám: 10011922

cím : 1056 BUDAPEST Váci utca 38.

54. bejegyző határozat, érkezési idő: 50291/2010.06.25

Végrehajtási jog 110 224 FT, azaz száztízezer-kétszázhuszonegy FT főkövetelés és járulécai erejéig.

Mráz Gábor önálló bírósági végrehajtó 0080.V.327/2010/8. számú megkeresése alapján.

utalás: II /47.

jogosult:

név: WESSIVIZ KFT.

cím : 2092 BUDAKESZI Fő utca 111.

55. bejegyző határozat, érkezési idő: 50329/2010.08.26

Végrehajtási jog 45 067 FT, azaz negyvenöt ezer-hatvanhét FT főkövetelés és járulécai erejéig.

Mráz és Társa Végrehajtó Iroda 0080.V.1051/2009/8. vh. ügyszámú megkeresése alapján.

utalás: II /47.

jogosult:

név: TUNETWORK TELEKOMMUNIKÁCIÓS SZOLGÁLTATÓ NYRT

cím : 1138 BUDAPEST Váci út 168/A

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.	Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám:30005/3051/2019 2019.01.10	Oldal: 5/6
BUDAKESZI Belterület 823 helyrajzi szám	Szektor : 38	
	Folytatás az előző lapon H I R É S Z	
60. bejegyző határozat, érkezési idő: 43860/2016.06.27 Tulajdonjog fenntartással történt eladás Állagvevő. utalás: II /56. jogosult: kiskorú név : Lakatos Anália Cintia sz.név: Lakatos Anália Cintia szül. : 2001 a.név : Vadász Judit cím : 2092 BUDAKESZI Fő utca 238.		
61. bejegyző határozat, érkezési idő: 43860/2016.06.27 Tulajdonjog fenntartással történt eladás Állagvevő. utalás: II /56. jogosult: név : Lakatos Béla Krisztián sz.név: Lakatos Béla Krisztián szül. : 1998 a.név : Vadász Judit cím : 2092 BUDAKESZI Fő utca 238.		
62. bejegyző határozat, érkezési idő: 43860/2016.06.27 Tulajdonjog fenntartással történt eladás házonélvezeti jog vevő. utalás: II /56. jogosult: név : Lakatos Attila Vincéné sz.név: Vadász Judit szül. : 1970 a.név : Demeter Olga cím : 4646 EPERJESKE Dózsa György utca 81.		
63. bejegyző határozat, érkezési idő: 43860/2016.06.27 Tulajdonjog fenntartással történt eladás házonélvezeti jog vevő. utalás: II /56. jogosult: név : Lakatos Attila Vince szül. : 1966 a.név : Horváth Lílona cím : 2092 BUDAKESZI Fő utca 238		
	Folytatás a következő lapon	
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karáthy Frigyes út 3.

Oldal: 6 / 6

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/2051/2019  
2019.01.10

BUDAKESZI  
Szelterület 823 helyrajzi szám

Szektor : 38

Folytatás az előző lapról  
III RÉSZ

65. bejegyző határozat, érkezési idő: 35860/2017.03.23  
eredeti határozat: 47903/2009.09.18  
Önálló zálogjog 62 134 CHF, azaz hatvankétszer-százharminnégy CHF kölcsön és járulékaik  
erőjéig .  
lakáscélú, egyetemlegesen terheli a táborfalvi 462 helyrajzi számú ingatlant, Engedélyezés  
jogcímen. A III/52. sorszám alatt törölt bejegyzés ranghelyén.  
utalás: II /60-61.  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT.  
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

66. bejegyző határozat, érkezési idő: 34080/2017.02.28  
Elidegenítési és terhelési tilalom oroklási jog biztosítására .  
utalás: II /65.  
jogosult:  
név : Peterdi Sándor  
sz.név: Peterdi Sándor  
szül. : 1981  
a.név : Varga Éva  
cím : 8127 ABA Peterdi Sándor utca 127

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem  
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 1 oldal

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés száma: 30005/3053/2019  
2019.01.10

BUDAKESEZI

Szektor : 61

Belterület 824 helyrajzi szám

2092 BUDAKESEZI Fő utca 236.

## IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

ter

kat.jöv.

ha m2

k.fill

Kivett lakóház

0

3007

0.00

2. bejegyző határozat: 34923/2008.02.28

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

## IRÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42032/3/2016.06.02

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BOM INVEST KFT.

cím: 1015 BUDAPEST Ostrom utca 27.

törzsszám: 25426047

## IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ex a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap