

2024 / 18697

Igazságügyi Ingatlanforgalmi Szakvélemény

mely készült a Balatonföldvár Város Önkormányzata részére

a 8623 Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca 1580 hrsz. alatti közterületen
létesítendő felépítmény és építményi jog értékéről,



Készítette: MARGARÉTA Kft.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyoneértékelő
eng.sz.: 3/1998

DR. BENCZÚRNÉ LÁZÁR ÉVA
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építéstechnológia,
épületenergetika, ivóvízellátás,
szennyvízelvezetés, vízrendezés
Nyilvántartási szám: 3390

dr. Benczúrné Lázár Éva
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 3390

Készült: 2024. szeptember 24.
Értékelés fordulónapja: 2024. szeptember 18.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A vizsgált ingatlanvagyon: 8623 Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca, közterület
helyrajzi szám: 1580

Az értékelés célja: az ingatlanra létesítendő felépítmény és építményjog forgalmi (vagyon értékű jog) értékének megállapítása a megadott feltételek alapján

Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatok és az 1990.évi XCIII. törvény – Illetéktörvény – 72. § vagyoni értékű jogok számításai előírásai alapján

A helyszíni szemle időpontjai: 2024. július 29.; szeptember 18. és szeptember 24.

Az értékelés fordulónapja: 2024. szeptember 18.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

Megbízó : Balatonföldvár Város Önkormányzata
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.

A jelen értékelés tárgyát képező vagyoni értékű jog értéke az értékelés fordulónapján, 2024. szeptember 18.-án : a vonatkozó okmányok, iratok, a piaci viszonyok tanulmányozása, a helyszíni bejárások után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a

8623 Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca 1580 hrsz. alatti „közterület”,
ingatlanra a „Kárpáti Fagylaltozó és Kávézó” helyét adó területen
létesítendő felépítmény és építményi jog értéke:

felépítmény értéke	50.000.000,- Ft azaz Ötvenmillió Forint
építményi jog értéke	50.000.000,- Ft azaz Ötvenmillió Forint

Balatonföldvár, 2024. szeptember 24.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14

.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyonértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

DR. BENCZÚRNÉ LÁZÁR ÉVA
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építéstechnológia,
épületenergetika, ivóvízellátás,
szennyvízelvezetés, vízrendezés
Nyilvántartási szám: 3390

.....
dr. Benczúrné Lázár Éva
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 3390

Eljáró szakértők nyilatkozzák:

- A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötjük, vélemény feletti rendelkezési jog a megbízót illeti meg.
- Az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata és a kapott dokumentumok szerint rögzítettük. Minden olyan tényből, adathból eredő esetleges jogkövetkezményért, mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatként nem kaptunk meg - bár az információt adó arról tudott vagy tudhatott - felelőséggel nem tartozunk.
- A megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekeltek nem vagyunk.
- A megbízóval szemben szintén nem vagyunk érdekeltek, kizáró ok alá nem esünk, ennél fogva az alábbiakban adjuk meg pártatlan

s z a k é r t ő i v é l e m é n y ű n k e t.

Az ingatlan tulajdonos megbízottjának jelenlétében 2024. július 29.-én, szeptember 18.-án és szeptember 24.-én helyszíni szemrevételezéssel beazonosítottuk az ingatlant, a leendő építménnyel érintett területet, rögzítettük az aktuális állapotot.

1./ Általános megállapítások

A forgalmi érték az a piaci érték, mely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik
- speciális érdekeltségű vevői különajánlat nem kerül figyelembevételre

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása az ingatlan forgalmi értékének és műszaki tényezőinek állagán túl az alábbi legjellemzőbb tényezők függvényei:

- a település jellege, ahol az ingatlan fekszik
- a településen belüli elhelyezkedése
- a közművesítettség foka
- a rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság
- a megközelíthetőség
- a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok
- az ingatlant terhelő esetleges terhek

Üzleti célú ingatlanok értékei a következő alaptételek szerint állapíthatók meg:

1. Üzleti célokra való alkalmasság
2. Műszaki állapot
3. Profit kitermelésének lehetősége
4. A befektetett tőke nyereséghozamának gyorsasági mértéke, további beruházási igény
5. Az általa biztosított üzleti kör
6. Az ingatlanvagyon mértéke
7. Egyéb, jövedelmezőbb üzletágra való alkalmasság lehetősége, illetve annak kizárása, ehhez szükséges újabb tőkebefektetés szükségessége
8. A gazdálkodási profil perspektívája

Alapvetésként rögzíteni kell, hogy az ilyen és ehhez hasonló ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakció alkuval valósul meg, egy globál értékben jelenik meg, annak végeredménye az előzőekben felsorolt érték meghatározó tényezők függvényében, az ország környezetétől mind makro – mind mikro szinten egyaránt. Rögzíthető továbbá az összehasonlító adatokból levonható következtetés, miszerint a nagy értékű termelési célú ingatlanoknál az elérhető piaci érték általában egy-egységre kivetítetten kisebb, mint a méreteiben csekélyebb, a befektetést gyorsabban visszahozó ingatlanok forgalmi értéke.

Az üzleti célú ingatlanok esetén, ha a funkció megvalósításához nagyobb méretek szükségesek és a piaci viszonyok kedvezőek, az előző szabály mérsékelten érvényesül. Ezen belül is a helyi környezet, ingatlanpiac, gazdasági lehetőségek szintén befolyásolják az ingatlanok értékét. Ilyen például a jó üzleti lehetőséget kínáló településeken fekvő üzleti célú ingatlanok, melyek a tőkebefektetés fő irányát képezik.

Egyéb középszintű települések ingatlanforgalomban realizálható értékei általában kiegyenlítettek, egymáshoz hasonlóak, közelítően az ország egész területén, a helyi üzleti sajátosságok és lehetőségek szabályozzák alapvetően az érték alakulását. A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy a gazdasági környezet, az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

2./ Megbízás tárgya és körülményei:

Cégünk Balatonföldvár Város Önkormányzatától 2024. 09.17-i felkérés alapján készítette el a Balatonföldvár 1580. hrsz-ú ingatlanon létesítendő felépítmény, építményi jog értékének igazságügyi értékbecslésben való meghatározását az alábbiakban ismertetett feltételek, információk szerint. Az értékeléshez szükséges dokumentumokat az Önkormányzat rendelkezésünkre bocsátotta, melyeket mellékelünk is.

2.1. Előzmények

A város önkormányzata az elmúlt években kiemelt figyelmet fordított a közterületek, strandok, parkok rekonstrukciójára és pályázati lehetőségek alapján további közterületek megújítását is tervezi. A Kvassay sétány megújításának egyik eleme a **kikötő környezetének rendezése, parkosítása, mely halaszthatatlan településfejlesztési feladat.** Ennek megvalósításához szükséges területen az önkormányzat csak részben rendelkezik tulajdonjoggal, a szükséges terület egy másik részét magánszemélyek birtokolják tulajdonjoggal, földhasználati joggal és 99 évre szóló bérleti joggal. Az önkormányzati tervek megvalósításához ezért szükséges a magánszemély tulajdonosoktól a terület megvétele, vagy megegyezés hiányában az ingatlanok kisajátítása.

Az önkormányzat célja, hogy Balatonföldvár hosszú távú településfejlesztési céljaival és városfejlesztési stratégiájával összhangban, lehetőség nyíljon a Balatonföldvári Vitorláskikötő fejlesztésére és ahhoz kapcsolódóan a balatonföldvári kikötőnél tervezett közösségi célú épület (vizesblokk, nyilvános WC) kialakítására, továbbá gondoskodni a kikötő előtti tér teljes rekonstrukciójáról (beruházás).

Az Önkormányzat a fenti célok megvalósítása érdekében 2018-ban a magántulajdonban álló ingatlanok megvétele érdekében lépéseket tett, valamint kisajátítási eljárást kezdeményezett. A kisajátítási eljárást a Somogy Megyei Kormányhivatal lefolytatta, azonban a magántulajdonosok a meghozott határozatok bírósági felülvizsgálatát kezdeményezték a Pécsi Törvényszék előtt. A Pécsi Törvényszék ítéletében a kormányhivatalt új eljárásra kötelezte, útmutatást adva az eljárás során figyelembe veendő szempontok tekintetében is. Az új eljárásban a körülmények mérlegelését követően **az Önkormányzat a kisajátítási eljárás megszüntetését kérte**, amit a Kormányhivatal helyben hagyott.

Ezen előzmények után az önkormányzat **2022. évben tárgyalásokat kezdeményezett a magántulajdonosokkal.** A tárgyalások keretében az Önkormányzat tájékoztatta a balatonföldvári 19/A (új hrsz: 17/4/A-B) 20/A-20/F hrsz-ú ingatlantulajdonosokat és jogi képviselőjüket az önkormányzat kikötőre és térre vonatkozó – fentiekben is jelzett – változatlanul fennálló fejlesztési elképzeléséről.

A kölcsönös érdekeket figyelembe vevő tárgyalások során a felek szóbeli megegyezésre jutottak, amely alapján az ismételt **kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésében állapodtak meg.** Ezen megállapodást az üzletsori egységek többségének tulajdonosaival 2024. januárban aláírták és a csereügylet a felek melegeggyezésére létrejött és az érintett üzleteket 2024. májusában el is bontották. A kivételt a Kárpáti Fagyizó tulajdonosai jelentették, velük a megállapodási tárgyalások tovább folytatódtak.

Üzlettulajdonosok a jelenlegi üzleti tevékenységüket (fagyizó, illetve büfé-gofrizó) szeretnék folytatni Balatonföldváron, a jelenlegihez hasonló elhelyezkedésű és közel azonos üzleti adottságokkal rendelkező helyen.

Az üzleteik **más helyen való további működése az Önkormányzatnak is érdeke**, mind a turizmus, mind a helyi adóbevételek megtartása szempontjából, azok érdekében.

Az **Önkormányzat** – több lehetőséget megvizsgálva – a jelenlegihez hasonló adottságú és üzlet létesítésére is alkalmas **csereterületet** csak olyan területrészen **tudott felajánlani**, ami a forgalomképtelen önkormányzati törzsvagyron része, ezért sem a jelenleginek megfelelő földhasználati jogot nem tud biztosítani az új üzlet számára, sem 99 éves terület bérletet a terasz céljára, mert ezt a vonatkozó jogszabályok nem teszik lehetővé. A jelenleg meglévő időtartamnál rövidebb időtartamú területhasználatot tud az Önkormányzat az üzletek és teraszuk elhelyezésére biztosítani.

Az üzlettulajdonosok a tulajdonjoguk, területhasználati (földhasználati és bérleti) joguk átruházása fejében kérték, hogy az Önkormányzat biztosítson számukra egy olyan, megfelelően közművesített cserhelyszínt/területet, ahol **az üzleteik kisajátításáért kapott kártalanítási összegből megvásárlásra/megépítésre kerülő 80 m²-es üzletüket elhelyezhetik, és az Önkormányzat biztosít hozzá egy 60 m²-es terasz területet**. Az üzlet felépítése során az alapozást az üzlettulajdonosok, mint építtetők végzik el. Az épület talajcsavarokra kerül rögzítésre a talaj szintjén, így nem lesz tartósan egyesítve az ingatlannal, nem válik annak alkotórészévé. **Az építményi jog megszűnése esetén az üzlettulajdonosok a tulajdonukat képező épületet elvihetik** vagy felek külön megállapodása alapján Vevő tulajdonába kerül. A kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződés aláírásával egyidejűleg az Önkormányzat az üzlet engedélyezési terveit átadja az üzlet tulajdonosainak.

Az új helyszínen megépítendő épületet, üzletet – hivatal elmondása szerint - a Kárpáti Fagyizó tulajdonosai álmodták meg, az ő kívánságuk szerint történt a tervezés. **Az építési engedélyt az új üzletre az Önkormányzat kérelmezte és engedélyesként kapta** meg a Somogy Vármegyei Kormányhivataltól, mint építésügyi hatóságtól, **amely engedély jogutódlással átadásra kerül** az üzlettulajdonosok részére, és az üzlet működéséhez szükséges víz-szennyvíz, valamint az áram (első körben 2x3x25 A, majd az engedélyezését követően 2x3x80 A) kiépítésre kerül az Önkormányzat által felajánlott és üzlettulajdonosok által elfogadott területre. Az önkormányzat vállalta az építészeti tervezés és a közműtervezés költségeit is.

Az érintett felek a fenti megállapodásuk alapján a kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést fognak kötni. Rögzítik, hogy az **Önkormányzat a kisajátítás útján megszerezni kívánt ingatlanokért cserébe nem önkormányzati tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát adja, hanem a tulajdonjog részjogosítványát (használati jogot hatósági szerződés alapján), illetve a tulajdonjoghoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot (építményi jog)**.

2.2 Jogszabályi feltételek:

Az Önkormányzat és az üzlettulajdonos, mint felek tárgyalássorozat eredményeül szóbeli megegyezésre jutottak, hogy az ismételt kisajátítási eljárás lefolytatása helyett kisajátítást helyettesítő adásvétellel vegyes csereszerződést kötnek egymással. **Ez alapján az Önkormányzat megállapodással egyidőben építményi jogot létesít megállapodásban elfogadott területre**, mely a tulajdoni lapon is feltüntetésre kerül. Az építményjog létesítéséről a változási vázrajzot a melléklet tartalmazza, mely a tulajdoni lapra a csereügyletben való megegyezés, illetve az építményjog forgalmi értékének megfizetésével kerülhet felvezetésre.



Az építményjogról általánosságban:

Az **építményi jogra** vonatkozó előírásokat 2023-tól illesztette be a Polgári Törvénykönyv szabályai közé a jogalkotó, az erre vonatkozó szabályok 2023. június hó 24. napján léptek hatályba. A **jogintézmény alapvető célja, hogy az egyébként beépíthető ingatlanokon akár maga a tulajdonos, akár egy harmadik személy (pl. építési vállalkozó) építmény elhelyezésére és használatára szolgáló jogosultságot szerezzen.** Az építményi joggal rendelkező személynek számos előnye származhat az ilyen jogosultságból: elsősorban egy stabil jogi pozíciót biztosít a más tulajdonában álló ingatlanon, mivel egyértelműen meghatározottak a lehetőségei egy későbbi építési tevékenység kapcsán, de mivel az építményi jog akár jelzáloggal is terhelhető, tehát egy későbbi építési beruházás finanszírozása mind az építményi jog jogosultja, mind a finanszírozó hitelintézet szempontjából egyszerűbbé, kiszámíthatóbbá válhat.

Az építményi jog legfontosabb jellemzői:

- Az építményi jog önálló forgalom tárgya lehet (vagyis átruházható, eladható, elajándékozható és jogutódlás tárgyát is képezheti, vagyis örökölhető) az általa érintett ingatlantól függetlenül is, vagyis gazdát cserélhet úgy is, hogy az építményi joggal terhelt ingatlan tulajdonosa nem változik. Igaz ez fordítva is, vagyis az építményi jog fennállása alatt az ezen joggal terhelt ingatlan átruházása vagy megterhelése (pl. jelzálogjog bejegyzése) az építményi jogot nem érinti, ennek jogosultjával szemben csak azok a terhek hatályosak, amelyek az építményi jog bejegyzését a rangsorban megelőzték. Nincs természetesen akadálya annak, hogy a tulajdonjog és az építményi jog „összekapcsolódva” cseréljen gazdát, de a jogalkotó **az építményi jog önálló forgalomképességével** biztosítani kívánta a két jog önálló életét.
- Az építményi jog határozott időre, **maximum 50 évre alapítható**, ha ennél több időre alapítják, 50 év elteltével akkor is megszűnik. Nem árt azonban tudni, hogy ha a jogosult 15 éven át nem gyakorolja az építményi jogát, akkor szintén megszűnik.
- Az építményi jog létrejöttéhez írásbeli szerződés, vagy más jogcím szükséges, ezen kívül a jogosult javára vonatkozó építményi jogot az ingatlan-nyilvántartásba is be kell jegyeztetni. **Érdekes szabály, hogy építményi jogot az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.**
- Mivel az építményi jogot minden esetben be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba, így bárki számára egyértelműen láthatóvá válik, amennyiben az építményi joggal érintett ingatlan tulajdoni lapján megtekinti. **Az építményi jog tehát mindig határozott időre, legfeljebb 50 évre alapítható és fontos kérdésként merül fel, hogy mi történik annak lejáratakor a létrejött felépítménnyel. Amennyiben az építmény eltávolítható, úgy azt az építményi jog jogosultja a jog lejáratakor magával viheti,** ha pedig egy önálló épület jött létre, az főszabályként osztja az alatta fekvő telek jogi sorsát, vagyis a telektulajdonos tulajdonába kerül. Ebben az esetben a telek tulajdonosa nem köteles ellenértéket fizetni az építmény tulajdonosának. Természetesen a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.
- Közös tulajdonban álló ingatlanon építményi jog csak úgy alapítható, ha ez minden tulajdonostárs tulajdoni hányadát együttesen terheli, vagyis olyan eset nem lehetséges, hogy az építményi jog csak az egyik, vagy másik tulajdonostárs tulajdoni hányadát terhelje. Ebből következően **közös tulajdonú ingatlan esetén az építményi jog alapításához a - közös tulajdonra vonatkozó szabályok alapján - a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges !** Az építményi jog több jogosultat egyidejűleg és együttesen is megillet, ilyenkor az ő viszonyukra, a jogaik

gyakorlására és kötelezettségeik teljesítésére szintén a közös tulajdonra vonatkozó szabályok az irányadók.

- **Az építményi jog gyakorlásának korlátját a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok jelentik, az építményi jogot alapító szerződés azonban további korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat.** (Természetesen - mivel egy polgári jogi szerződésről van szó - az abban foglaltak kizárólag kölcsönös megegyezésen alapulhatnak, jogellenes feltétel vagy kikötés ebben a szerződésben sem szerepelhet !). Kiköthető ugyanakkor pl. hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg, ez nyilván az építményi jog jogosultja rendelkezési jogát korlátozza, de közös akaratnyilatkozat esetén minden további feltétel nélkül alkalmazható ezen korlátozás.
- Mivel egy ingatlanról van szó, ahhoz nem csak jogok, hanem kötelezettségek is kapcsolódnak, ezzel kapcsolatban a Ptk. úgy fogalmaz, hogy az ingatlannal, illetve az azon létesített épülettel kapcsolatos terheket, valamint az épülettel kapcsolatos kárveszélyt is, az építményi jog jogosultja viseli és őt terhelik az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek is. Mindez azonban csak akkor igaz, ha a felek a szerződésben nem állapodtak meg másképp, megegyezhetnek ugyanis abban, hogy a terheket megosztják egymás között, pl. az ingatlannal kapcsolatos terheket a tulajdonos, míg az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos terheket az építményi jog jogosultja viseli.
- **Az építményi jog szerződéssel történő alapítása főszabály szerint ingyenes, alapítása történhet ugyanakkor visszterhesen is (vagyis ellenérték fejében), ebben az esetben az építményi jogosultat ellenszolgáltatásként egyszeri és/vagy időszakonként rendszeresen visszatérő fizetési kötelezettség, ún. „építménybér” terheli az ingatlantulajdonos, pontosabban a mindenkori ingatlantulajdonos javára.** Az „építménybér” mértékét és esedékességét ugyancsak az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az „építménybér” alkalmazása mellett szól, hogy a Ptk. egyéb rendelkezései az ingyenes szerződéseket általában mérsékeltebb jogi védelemben részesítik, az építményi jog esetében azonban az ingyenesség folytán az építményi jog megszűnésének jogkövetkezményei körében is eltérő szabályok érvényesülnek.
- **Az építményi jog megszűnése esetére a felek rendezhetik az újonnan létrejött építmény tulajdonjogát érintő kérdéseket a megállapodásban,** azonban annak hiányában az építmény az ingatlan tulajdonosának tulajdonában marad, aki a megszűnt építményi jog jogosultja irányában megtérítési kötelezettséggel nem tartozik. Amikor a felek az építményi jogot alapító szerződésben abban állapodnak meg, hogy az építmény önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül, akkor **a megszűnt építményi jog jogosultja az építményi jog megszűnésével válik annak önálló ingatlanként a tulajdonosává,** továbbá az építmény használatához szükséges mértékben az épület tulajdonosát megillető, a jogszabály szerinti földhasználati jog jogosultjává. Ez esetben az eredeti tulajdonos tulajdonjogának terjedelme nem változik, újabb tulajdonjogot nem szerez, az építményi jog jogosultja viszont az általa létesített épületen tulajdonjogot és az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig a földre vonatkozóan földhasználati jogot szerez. **Amikor a felépített épület állagsérelem nélkül fizikailag elválasztható a földterülettől és arról eltávolítható, elvihető,** ebben az esetben **a megszűnt építményi jog jogosultja számára** a jogszabály lehetővé teszi, hogy az ilyen építményt a saját költségén a földtől elválaszthassa és elvihesse - ez az ún. „elvitel joga”.

- Fontos tudni, hogy **az épület megsemmisülése az építményi jogot nem érinti, vagyis akár van épület, akár nincs, a jog fennmarad!** Az építményi jog nem szűnik meg automatikusan azzal sem, ha az építményi jogot az ingatlan tulajdonosa, vagy ha az ingatlan tulajdonjogát az építményi jog jogosultja szerzi meg, ilyenkor tulajdonképpen egy kézben egyesül a két jog. Ha jogügylettel (szerződéssel) szeretnénk az építményi jogot megszüntetni, ahhoz szükséges a jogosult építményi jogáról történő, írásbeli lemondó jognyilatkozata és az építményi jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése. Az építményi jog megszüntetésének egy sajátos esete, amikor a határozott idő vagy az legfeljebb ötven év eltelte előtt az építményi jogot a bíróság a tulajdonos keresete alapján megszünteti. Erre abban az esetben kerül sor, ha az ingatlan tulajdonosa bizonyítja, hogy az építményi jog jogosultja az őt megillető jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat súlyosan megsértette vagy az őt terhelő kötelezettségeket súlyosan megszegte.

Összefoglalva a fentieket, megállapítható, hogy egy olyan új jogi lehetőséggel bővült az ingatlanjaikat hasznosítani kívánó tulajdonosok és ingatlanhasználók eszköztára, amellyel várhatóan a belterületi, egyébként beépíthető ingatlanok kapcsán fognak majd élni a jogosultak.

forrás: <https://www.agroinform.hu/gazdaelet/az-epitmenyi-jog-teged-is-erinthet-de-mi-is-az-pontosan-66339-001>

Az építményjog értéke

Jelen értékelés tárgyát képező építményjog - az önkormányzat és az érintett felek megállapodása alapján - 25 évre szól.

Az Itv. 72.§ (1) bekezdése alapján a vagyoni értékű jogok 1 évi értékéül az ezzel terhelt dolog (ingatlan) – terhekkal nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni, míg a norma (2) bekezdése szerint a meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – értéke az 1 évi érték és a kikötött évek szorzata azzal, hogy a jog így számított értéke a dolog forgalmi értékét (az egy évnyi érték húszszorosát) nem haladhatja meg.

Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. (továbbiakban Itv.) 72. § (6) bekezdés szerint az **építményi jog értéke megegyezik e jog forgalmi értékével.**

Az építmény jog rendelkezései nemzeti vagyon tekintetében:

A Balatonföldvár belterület 1580 hrsz. alatti ingatlanon építményi jog alapítására a Mötv. 108/A. § (1) bekezdés c) pontján és a (2) bekezdésen túlmenően az alábbi jogszabályi rendelkezések irányadók:

Nvt. 11/C. § (1) Nemzeti vagyon tekintetében a Ptk. építményi jogra vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) **Nemzeti vagyon tekintetében építményi jog határozott időre, de legfeljebb 35 évre alapítható, amelynek során e törvénynek a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy az építményi jog alapítására kizárólag visszterhesen, az építményi jog forgalmi értékének megfizetésével kerülhet sor.**

(3) **Az építményi jog alapításáról szóló szerződésben a felek megállapodnak az ingatlanon vagy annak felszíne alatt a jogosult által létesíthető épület fizikai jellemzőiről és a hasznosítás**

feltételeiről, továbbá a jogosult által az építményi jog fennállása alatt az építményi jog gyakorlásának ellenértékeként történő díjfizetés feltételeiről.

(4) Az építményi jog alapján létesített épület tekintetében az építményi jog fennállása alatt a tulajdonos kötelezettségei az építményi jog jogosultját terhelik, ideértve az építményi joggal érintett ingatlannal vagy ingatlanrészsel, az építményi jog alapításakor azon már fennálló épülettel, valamint az építményi jog alapján létesített épülettel kapcsolatos kárveszélyt is.

(5) A nemzeti vagyon tekintetében alapított építményi jog átruházására és megterhelésére a tulajdonosi joggyakorló előzetes jóváhagyásával kerülhet sor.

(6) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében alapított építményi jog gyakorlása során létesített, az ingatlannal tartósan egyesített építmény az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül, amelyre tekintettel az építményi jog megszűnésekor a felek egymással elszámolnak.

Az Nvtv-ben írt eltérő rendelkezések alkalmazása mellett az építményi jogra a Ptk. rendelkezései is irányadóak, többek között az alábbi szabályok:

Ptk. 5:159/E. § [Az építményi jog jogosultja és a tulajdonos közötti jogviszony]

(1) Az építményi jog gyakorlására vonatkozóan a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok keretei között az építményi jogot alapító szerződés további korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat.

(2) Az építményi jogot alapító szerződésben kiköthető, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg.

(3) Ha a felek másként nem állapodnak meg, az ingatlannal, illetve az azon létesített épülettel kapcsolatos terheket, ideértve az épülettel kapcsolatos kárveszélyt is, az építményi jog jogosultja viseli, és őt terhelik az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek is.

(4) Ha az építményi jog ellenértékeként a jogosult egyösszegű vagy időszakonként visszatérő szolgáltatás (építménybér) teljesítésére köteles, ennek mértékét és esedékességét az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az építménybérhez való jog – a még esedékessé nem vált szolgáltatás tekintetében is – az ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg.

(5) Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elváló tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül.

(6) Ha az építményi jog megszűnésével az épület az ingatlan alkotórésze marad, az ingatlan tulajdonosa az épület értékének megtérítésére – a felek eltérő megállapodása hiányában – nem köteles.


(7) Az önálló ingatlannak nem minősülő olyan épület tekintetében, amely az ingatlanról eltávolítható, az építményi jog jogosultja e jogának megszűnésekor az elvitel jogával élhet.

A létesítendő építményjog részleteit, pontos feltételeit (terhelhetőség, átruházhatóság, elvitel joga stb.) a felek közti külön megállapodás fogja tartalmazni.

Jelen értékelésnek nem része, de az értékelésben érintett fagylaltozó és kávézó kialakításában elengedhetetlen részlet a létesülő fagylaltozó és kávézó teraszának kialakításához a közterület használata. Ez a Balatonföldvár 5 hrsz-ú területet érinti és a közterület használat díjazásának szabályai szerint önkormányzati feladat a felek közötti közterülethasználat díjának és időtartamának megállapítása hatósági szerződés alapján.

3./ Az értékelt építményjoggal terhelt ingatlan és a létesítendő ingatlan bemutatása

A település helye, jellege:

 Balatonföldvár címere:	Régió:	Dél-Dunántúli
	Vármegye:	Somogy
	Járás:	siófoki
	Jogállás:	város
	Népesség (2023.jan.):	2316
	Irányítószám:	8623
	Terület:	15,32 km ²

BALATONFÖLDVÁR,

a Balaton déli partján fekvő kisváros, a Balaton-part egyik legrendezettebb, parkokkal és virágokkal díszített üdülőhelye. Nevét a kelta korban emelt földvárról kapta. A régészeti leletek szerint az időszámítás előtti IV. században kelták éltek ezen a vidéken.

A XVIII. – XIX. században Földvár-puszta néven jegyezték a térképen, a Széchenyi család birtokainak része volt. Széchenyi Dénes 1872-ben határozta el fürdőtelep létesítését. Az első szálloda 1895-ben épült. Ebben az időben már több mint 40 villa épült meg. Balatonföldvár környezete Spúr István uradalmi mérnök és Schilhán József uradalmi kertész munkáját dicséri. A hajókikötőt és az 1200 m hosszú parti sétányt az 1900-as évek elején adták át. A platánfákkal övezett Kvassay sétány a Balaton-part egyik legszebb területe. A legrégebbi épületek a Petőfi Sándor utcában láthatók.

A kikötő a hazai vitorlázás egyik fellegvára, a közepén levő Galamb sziget anyagát a tó kotrásából gyűjtötték össze. A löszfal tetején futó Kelta sétányról szép kilátás nyílik a szemközti Tihanyi félszigetre. A város sokat áldoz középületeire és területeire. Az ezredfordulóra felújított létesítmények, közintézmények harmonikus, egységes, ízléses, tájba illő arculata a hagyományok tiszteletét sugallja, korszerű építészeti megoldásokkal. 2014-ben nagyszabású út-, járda felújítások, átépítések történtek és ebben az évben újították fel és energiatakarékos működésre építették át a Bajor Gizi Községi Házat. A ház a helyi rendezvények központja. Június közepső hétvégéjén szezonnyitó rendezvény a Földvár Fesztivál, mely az üdülőtelep alapításához kapcsolódik. A város 1994-ben kapott Európa-díjat kapott a virágosításban, a tisztaságban és rendezettségben elért addigi eredményeiért. 1995-ben pedig a Virágos Magyarországért pályázaton lett első helyezett. A fejlődés azóta is folyamatos, néhány éve felújították, bővítették, energetikailag korszerűsítették a városházát, folyamatban van a szabadtéri színpad felújítása, átépítése. A város sok mindent tesz a környezetért, az itt élőkért, a turizmus fejlődéséért. A város vezetésének és polgármesterének a fejlesztések iránti elkötelezettségét az a sokszor emlegetett szlogen fejezi ki a leginkább, hogy „**nekünk Balatonföldvár a legfontosabb**”.

Balatonföldvár Somogy megye É-i részén, a siófoki járásban, Szántód és Balatonszárszó között található. A település része a Balaton fejlesztési régiónak és a Balaton kiemelt üdülőövezetének. Elérhető közúton a M7-es autópályán, a 7-es főúton, vasúton a Budapest -Gyékényes vasútvonalon, Balatonkiliti reptér alig 20 km-re van, s a Szántódi rév is csupán pár km. A város közműellátottsága teljes. A város gazdasági lehetőségeit Balatonparti fekvése determinálja.

A vizsgált ingatlan a település egyik legfrekvenciáltabb helyén, a hajóállomás és vasútállomás közelében található, mely a város főbb rendezvényeinek helyszínéül szolgál, nevét is így kapta, a Fesztivál tér. Környezete védett terület a területen lévő platánfasor miatt. A közterületet É-ről a Balaton és a Kvassay sétány határolja, K-i telekhatárán a Rákóczi Ferenc utca 9. szám alatti Hotel Anna Villa található, Ny-i telekszomszédja drótfonatos kerítéssel határolt beépítetlen terület, D-i részen a Rákóczi Ferenc utca és a vasútvonal húzódik. A közterület rendezett, platánfákkal és közterületet megvilágító oszlopokkal tagolt murvás, gyöngykavicsos terület. A kiemelt helyszínű, gyalogos közlekedő útvonal mellett létesítendő „Kárpáti Fagylaltozó és Kávézó” teraszkapcsolatos vendéglátó egység üzleti, kereskedelmi szempontból kiemelt jelentőséggel bíró egység lesz. Az építeni tervezett üzlet érvényes építési tervekkel és engedélyekkel rendelkezik. Az ingatlanokhoz tartozó tulajdoni lapok jelenleg pontos címet nem tartalmaznak, hrsz. alapján azonosíthatók be.

4./ Az ingatlan konkrét adatai:

a./ 8623 BALATONFÖLDVÁR, Rákóczi Ferenc utca hrsz. 1580

b./ Hrsz.: 1580

c./ **Közművek:** víz, áram, gáz, szennyvízcsatorna

d./ **Értékmegállapítást képező részarány és jogi helyzet:**

hrsz.	tulajdonos - rész	bejegyzett tények
1580	Balatonföldvár Város Önkormányzata 1/1	<ul style="list-style-type: none"> - védett terület – 1991. - az ingatlan területe térképi igazítás folytán változott - 2014. - 1580 hrsz-t terhelő vezetékJog (218+100+72+1136+98+2784)m² területre, jogosult E.ON Zrt.

e./ **A tárgyi ingatlan jellege:** tulajdoni lap szerint – **közterület**

f./ **A forgalmi értéket befolyásoló értéknövelő tulajdonság:**

városon belüli frekvenciált, abszolút vízközei (szinte vízparti) fekvése, egyik legforgalmasabb gyalogos út mentén található, kedvező infrastruktúra, a területen létesítendő vendéglátó egység kiváló hasznosíthatósággal és jövedelemtermelő képességgel fog bírni.

g./ **A forgalmi értéket befolyásoló értékcsökkentő tulajdonság:**

védett terület, és az abból adódó esetleges korlátozások

h./ **Az ingatlan terhei:**

A 2024.07.31.-i tulajdoni lapok szerint az értékelt ingatlan:

a **1580 hrsz-ú ingatlan** 1.7067 m² területére tervezett 80 m² nagyságú fagylaltozó és kávézó épület a mellékelt vázrajz szerinti ingatlanrészén, melynek terhe a 218+100+72+1136+98+2784 m² területnagyságra E.ON Zrt-t illető vezetékJog. (Jövőbeni terhe lesz a jelenlegi információk és megállapodástervezet szerint az építményi jog, mely a Kárpáti Fagylaltozó és Kávézó tulajdonosait fogja illetni.)

i./ **Telek:**

Az értékelt joggal érintett terület – mely a Rákóczi utca része - a Balatonföldvár Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában lévő 1580 (1.7067 m²) hrsz-ú szabálytalan sokszög formájú, bekerítetlen **közterület része**. A kér hrsz-on elhelyezkedő Fesztivál téren Bors István Halászfű szobra 1991-től köszönti az érkezőket. **A Balatontól 46 m-re lévő terület összközműves**, vízközel, É-on a Kvassay sétány, K-i és Ny-i irányban bekerített magántulajdonok vannak, D-en a vasúti terület határolja. Környezete **rendezett**, Fesztivál téri része gyöngykaviccsal szórt burkolatú, platánfákkal szegélyezett, mely a **gyalogos forgalom előtt van nyitva**.

Az érintett területen 2024 márciusában 3 db rossz állapotú platánfa kivágására került sor. A kapott dokumentumokból kiderül, hogy az érintett fák már 2021-ben megjelölésre kerültek állapotuk, a közbiztonságra gyakorolt hatásuk miatt. 2023. őszén kérvényezték a védett fák kivágását, majd 2023. novemberében az engedély megadásra került. Ezzel kapcsolatos dokumentumok szintén szerepelnek a mellékletben. Az engedéllyel kivágott védett fák pótlása az önkormányzat feladata.

j./ **A létesítendő felépítményről:**

A fent leírt területen Balatonföldvár Város Önkormányzata fagylaltozó és kávézó építésére érvényes építési tervekkel és engedélyekkel rendelkezik. Egy földszintes kiviteli, könnyűszerkezetes, a tetején tetőterasszal, talajhoz csavarokkal rögzített, elvihető épület tervezett, melyben a vendéglátó egység fog üzemelni, a működéshez szükséges kiépített közművekkel és feltételekkel. Az épülő létesítmény dokumentumai (építési engedély és véglegessé váló határozat, változási vázrajz, településképi vélelmezési ügyirat, látványtervek, alaprajz, műszaki leírás, helyszínrajzok, homlokzatok) a mellékletben csatolásra kerültek. A tervezett épület a Balaton partvonalától 46,70 m-re, a DNy-i telekszomszéd telekhatárától 1 m távolságra épül, mérete 6 x 13,30 m. Az épület ÉK-i és ÉNy-i homlokzatán kiszolgáló ablakok, a DK-i homlokzatán vendégek részére mellékhelyiségek létesülnek. A személyzeti bejárat a Ny-i homlokzaton lesz. Ugyanitt húzódik egy egyenes, egykarú lépcső, amin a tetőterasz megközelíthető. Az épülethez az ÉNy-i homlokzathoz csatlakozik a földszinten egy 59 m²-es terasz, melynek használatát a kávézó tulajdonosának közterülethasználati szerződés révén határozott ideig – 15+5 évre – engedélyezik.

Területfelhasználási övezet: Köu-3.1 (mellékút, kiszolgáló út)

Ingatlan területe: 17.067 m²

Új építmény bruttó alapterület: 79,80 m²

Beépítettség: 0,46 % < 2 %

Építménymagasság: 2,79 m < 4,50 m

Köu övezetben elhelyezhető létesítmények, építmények: HÉSZ 8. § (1) bb) szerint: a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, **vendéglátó**, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

Az épület szerkezete:

Az építmény alapozásául méretezett talajcsavarok szolgálnak. Az épület tartószerkezetét 100 x 60 x 2 keresztmetszetű, korrózióvédelemmel ellátott, hegesztett acél zártszelvény váz alkotja. Alapjául egy 40 cm bordasűrűségű létraváz szolgál. Erre a zárt helyiségekben egy 12,5 mm vastag Aquafire lemez és erre egy 4 cm-es INOPAN lemez kerül. A külső falak szintén Aquafire



lemez burkolatot kapnak, antracit homlokzati festékekkel festve. A helyiségek ajtajai antracit színű acél ajtók. A helyiségek a belső oldalon 2 rtg. impregnált gipszkarton burkolatot kapnak. A helyiségek padlója 60 x 60 cm csúszásgátló, fagyálló gres lapokkal, a falak 2,10 m magasságig csempe lapokkal lesznek burkolva. A tetőszerkezetül szintén 100 x 60 x 2 keresztmetszetű, korrózióvédelemmel ellátott, 40 cm bordasűrűségű létraváz szolgál. Az acél szerkezetre 2 rtg. BETONYP lap átfedéssel fektetve és PVC szigetelő fólia kerül. A szigetelésre párnafákra WPC teraszburkolat készül.

Az épület helyiségkönyve:

az épület helyiségkönyve:	alapterület	burkolat
1580 hrsz.-en		
eladótér	17,63 m ²	csúszásgátló kerámialap
eladótér	21,69 m ²	csúszásgátló kerámialap
üzem és raktár	13,90 m ²	csúszásgátló kerámialap
üzem és raktár	6,97 m ²	csúszásgátló kerámialap
előtér és öltöző	4,27 m ²	csúszásgátló kerámialap
wc	1,50 m ²	csúszásgátló kerámialap
személyzeti wc	1,84 m ²	csúszásgátló kerámialap
női wc	1,84 m ²	csúszásgátló kerámialap
férfi wc	1,87 m ²	csúszásgátló kerámialap
fagylaltozó és kávézó nettó, hasznos alapterülete	71,51 m²	
tetőterasz	79,80 m ²	WPC teraszburkolat
tetőterasz 15%-a	11,97 m ²	
értékszámításnál használt redukált alapterület	83,48 m²	

5./ Az értékelés alapja, alkalmazott módszer

Az értékelés módszere: az értékelés alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt a legjobb árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható. Az ingatlan értékének kialakításakor figyelembe vettük a környéken jellemző ingatlanpiaci viszonyokat és ezeknek összevetésével állapítottuk meg a fajlagos nm-árat, mely magába foglalja a terület / telek értékét is. A jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanok fordulónapon érvényes jelenértékét határozzuk meg.

Az értékmegállapítás hozam alapú számítással az ingatlanra vonatkozóan konkrét adatok hiányában nem készítettünk. Így az ingatlan forgalmi értékének meghatározására a legmegbízhatóbb a piaci összehasonlító módszer használata.

5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént korábbi adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az **alapérték**. Rendszerint megjelennek olyan, úgynevezett értékmódosító tényezők, melyek az értékelendő eszköz értékét eltérítik az alapértéktől. Ezeket a tényezőket

számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét. A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásához kiadott a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet 1. számú mellékletében a következőket olvashatjuk a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer végrehajtásáról:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már korábban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek értékeinek a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Mivel nem állt rendelkezésünkre konkrét teljesedésbe ment adásvételi adat, ezért kínálati adatokkal dolgoztunk, korrekciókkal. A kínálati adatok használatának előnye, hogy legjobban tükrözik az aktuális piaci viszonyokat és felülről korlátozzák az árat. Az a véleményünk, hogy elegendő és megfelelő adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így számított értékeket megbízhatónak és helytállónak tekinthessük.

5.2. Költségalapú értékelési (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (újraelőállítási vagy nettó pótlási érték) megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

- Telekérték meghatározása öh. adatok alapján
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számítása
- Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
- Érték képzés

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények (ÉKS), vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás ; b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

- a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:
városi téglá épületek 60-90 év ; városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év ; családi ház jellegű épületek 50-80 év ; ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.
- b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények. Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.3. Az értékelési módszer kiválasztása

A vizsgált ingatlanon létesítendő felépítmény értékét a nettó pótlási / újraelőállítási érték meghatározásával határozzuk meg, mert ezzel a módszerrel fejezhető ki leginkább az ingatlan értéke. Az értékszámítás alapja a redukált alapterület, valamint a 2024-es ÉKS adatai és gyakorlati kivitelezői tapasztalatok. A felépítmény értékénél ebben az esetben – a becslésben részletezett adottságok miatt – telekértékkel nem számoltunk. Az újraelőállítási értékből az új épület miatt avulásokkal nem számolunk.

5.4. Felépítmény érték meghatározása költség alapú módszerrel

	felépítmény	területe m ²	építési kgt. nettó területre Ft/m ²	avulás			nettó pótlási /
				fizikai	funkció- nális	piaci	újraelőállítási érték Ft
1.	épület tetőterasszal (redukált alapterület)	83,48	599.000,-	0	0	0	49.998.530,-
	A felépítmény értéke kerekítve						50.000.000,-

5.5. Építményjog érték meghatározása

Az építményi jog értéke megegyezik a jog forgalmi értékével. Értelmezésünkben mivel a jelenleg érintett terület beépítetlen terület rész, így az építményjog értékét a területre vonatkozatható földhasználati jog értéke alapján határozzuk meg. Mivel a területen felépítmény létesítésére kerül sor, így a létesítendő felépítmény olyan, mintha földhasználati jogot kapna. Ugyanakkor a jogszabály kimondja, hogy egyszerre a két jog nem alkalmazható, valamint nemzeti vagyonelemen nem hozható létre földhasználati jog, ezért is kerül az építményjog kerül meghatározásra. A fentiek szerint az **építményjog értékét az érintett terület földértékével határozzuk meg**. Mivel 25 évre szól, így a földértékre számolt forgalmi érték 100%-ával kalkulálunk. A terület nagysága az önkormányzati tervezett megállapodás szerinti 80 nm.

kínálatok a telekterület értékmegállapításához:

kínálati adat (m²/telek m²)	kínálati ár	fajlagos ár Ft/m²
a./ Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca vízközeli fejlesztési terület, összközműves, 2.123 m ² <ul style="list-style-type: none"> - kínálati ár miatt – 10 % - nagyobb alapterület miatt + 20 % - bontandó felépítmény miatt – 10 % 	1.380,- M Ft	650.024,- Ft/m² 585.022,- Ft/m ² 702.026,- Ft/m ² 631.823,- Ft/m²
b./ Szántód, Parti villasor vízparti telek, 718 m ² <ul style="list-style-type: none"> - kínálati ár miatt – 10 % - nagyobb alapterület miatt + 20 % 	399,- M Ft	555.710,- Ft/m² 500.139,- Ft/m ² 575.160,- Ft/m²
c./ Balatonboglár, Aranyhíd utca 17. vízparti fejlesztési terület, 1.240 m ² <ul style="list-style-type: none"> - kínálati ár miatt – 10 % - nagyobb alapterület miatt + 20 % - közvetlen vízparti elhelyezkedése miatt – 15 % 	900,- M Ft	725.806,- Ft/m² 653.225,- Ft/m ² 783.870,- Ft/m ² 666.290,- Ft/m²
fajlagos ár		624.424,- Ft/m²

a terület értéke: 624.424,- Ft/m² x 80 m² = 49.953.920,- Ft => 50,- M Ft

azaz Ötvenmillió Forint

6./ Értékmeghatározás:

Az ingatlanforgalmazásban szerzett tapasztalataink a helyszíni szemle, internetes információk a helyi önkormányzattól kapott dokumentumok alapján figyelembe véve a bevezetőben már említett értékelési alapelveket, valamint az összehasonlító adatokat a tárgyi az 1580 hrsz.-on létesítendő felépítmény és építményi jog értékeit

felépítmény érték: 50.000.000,- Ft azaz ötvenmillió Ft
építményi jog érték: 50.000.000,- Ft azaz ötvenmillió Ft-ban határozzuk meg.

Az értékek, mely társaságunk szakértői véleményét tartalmazzák, kiindulási alapul szolgálhatnak bármely az ingatlannal kapcsolatos üzleti tárgyaláson.

Az értékmegállapításnál a helyszíni szemle, rendelkezésre álló dokumentumok, felmérés, valamint a kínálati korrigált összehasonlító adatokkal számítottuk az értékeket.

A tárgyi ingatlannal kapcsolatosan az értékbecslésben megállapított értékek az önkormányzat és a felek közötti szerződésben rögzítettek szerinti mértékben forgalomképesek.

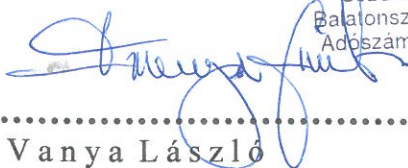
Az értékbecslés időbeni hatályát 6 hónapban határozzuk meg, figyelemmel a piaci viszonyok és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.

melléklet:

- tulajdoni lap + térképmásolat
- térkép + kivonat a Helyi Építési Szabályzatból
- térképrészletek (elhelyezkedés, közmű és műholdas)
- kivonatok rendeletekből (az építményjogról, nemzeti vagyonról, közterület használatról, településképi védelemről)
- fakivágással kapcsolatos dokumentumok (állapotfelmérő, kérvény, engedély)
- építési engedély és véglegessé válásról határozat
- változási vázrajz az építményjogról
- településképi vélelmezési okirat
- szennyvízbekötés tervengedélyezési okirat
- építési dokumentáció (helyszínrajzok, homlokzatok, látványtervek, alaprajz és műszaki leírás)
- fotók

Balatonföldvár, 2024.szeptember 24.

MARGARÉTA KFT.
8623 Balatonföldvár,
Balatonszentgyörgyi út 14.
Adószám: 10302891-2-14



.....
Vanya László
értékbecslő / ingatlan vagyoneértékelő
eng.sz.: 3 / 1998

DR. BENCZÚRNÉ LÁZÁR ÉVA
igazságügyi szakértő
ingatlan-értékbecslés, építéstechnológia,
épületenergetika, ivóvízellátás,
szennyvízelvezetés, vízrendezés
Nyilvántartási szám: 3390



.....
dr. Benczúrné Lázár Éva
igazságügyi ingatlanszakértő
nyilvántartási szám: 3390



Vármegyei Körmányhivatal
Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38008/2024

2024.07.31

Szektor: 53

BALATONFÖLDVÁR

terület 1580 helyrajzi szám

8623 BALATONFÖLDVÁR Rákóczi Ferenc utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

z ingatlan adatai:

lrészlet adatok

elési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2

k.fill

vett közterület

0

1.7067

0.00

bejegyző határozat: 34173/1991.05.27

fedett terület

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34173/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8623 BALATONFÖLDVÁR Petőfi Sándor utca 1.

törzsszám: 15731364

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 42157/2/2010.09.21

Vezetékjog

218 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

bejegyző határozat, érkezési idő: 34479/2/2011.04.04

Vezetékjog

A terület kimutatásban meghatározott 100 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

bejegyző határozat, érkezési idő: 36440/2/2011.05.16

Vezetékjog

A terület kimutatásban meghatározott 72 m2 terület nagyságra (0.4 kV-os elektromos földkábel).

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38008/2024

2024.07.31

LATONFÖLDVÁR

Szektor: 53

terület 1580 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 42886/2011.10.17

Vezetékjog

A terület-kimutatás szerinti 1136.m2 nagyságú területre, (Balatonföldvár-Balatonlelle 20 KV-os vezeték).

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

bejegyző határozat, érkezési idő: 33499/2/2012.02.27

Vezetékjog

A terület-kimutatás szerinti 98.m2 nagyságú területre, (Balatonföldvár Árnyas lakópark 0.4 KV-os elektromos földkábel elhelyezését biztosító vezetékjog).

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

bejegyző határozat, érkezési idő: 30745/2013.01.11

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 2784 m2 nagyságú területre, Balatonföldvár KIF hálózat 0.4 kv-os vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

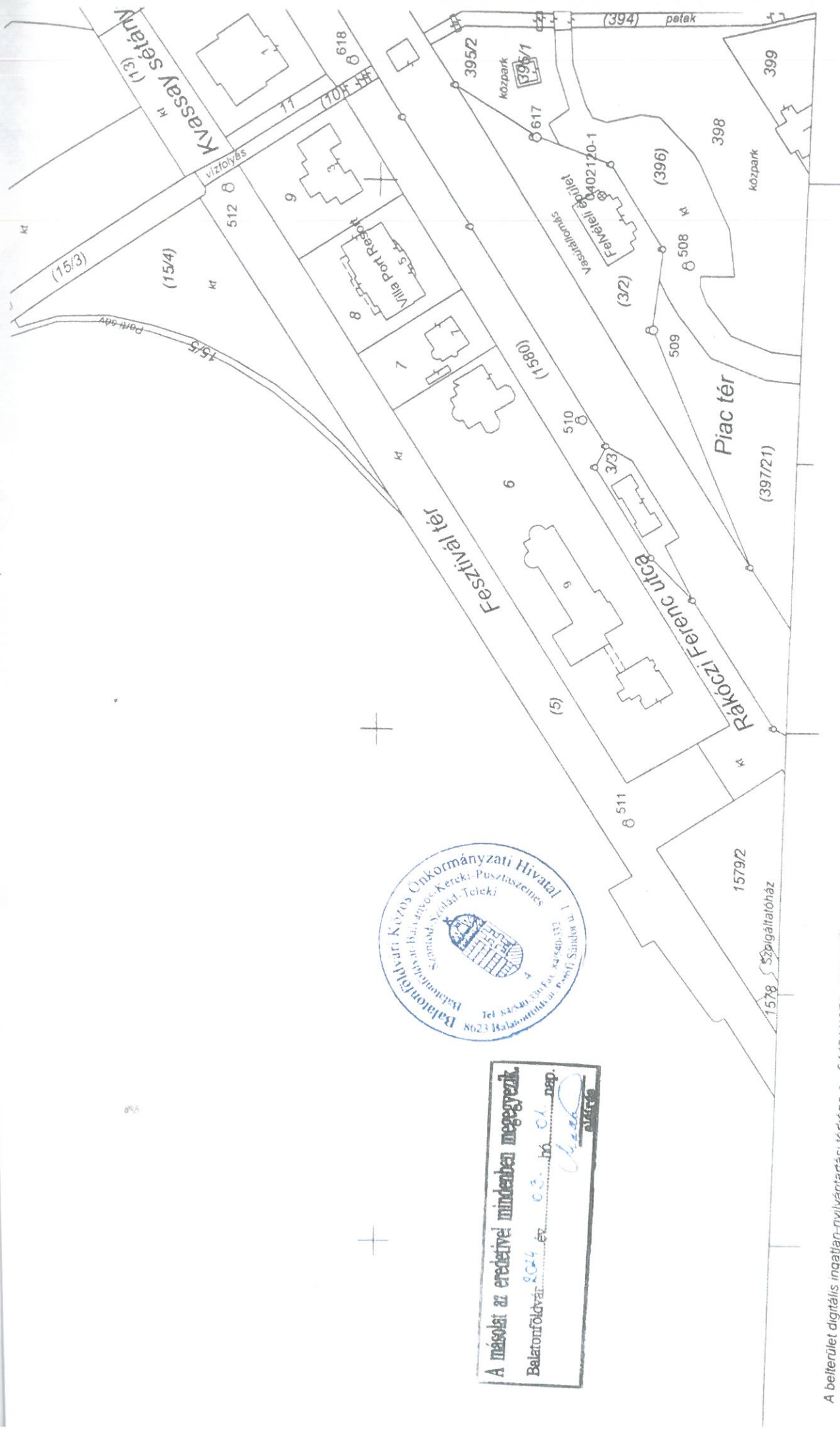
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

bejegyző határozat, érkezési idő: 962/2014.05.09

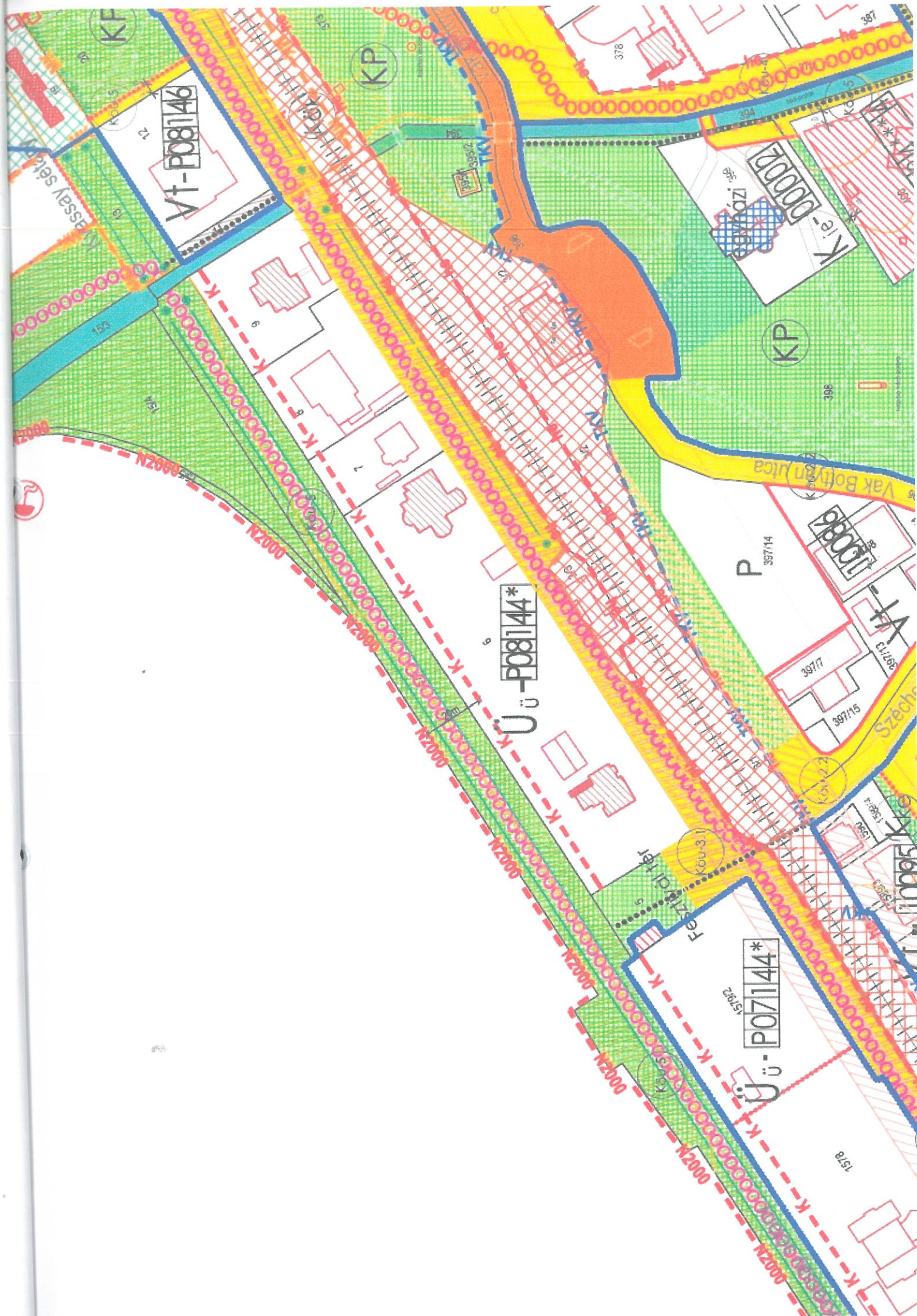
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe térképkiigazítás folytán változott.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



A belferület digitális ingatlan-nyilvántartási térképe a - 64431/1975 (F.3) MÉM OFTH Szabályzat előírásai szerint újfelméréssel, EOY rendszerben, 1 2000 méretarányban 1979 évben készült - grafikus ingatlan-nyilvántartási térkép átalakításával készült 2005-ben. Megjegyzés: a térkép csak állami alapadatokat tartalmaz



7. kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény – csak a balatonivízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívülhelyezhető el.
- c) A területen nem helyezhető el:
1. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
 2. termelő kertészeti építmény.
- d) Hk.
- e) Vt-04244 jelű övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül 40%-os beépíthetőség megengedett, az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírások megtartása mellett.

1. Az 1593. hrsz. telek esetében (meglévő szennyvíz átemelő) a terület kialakításának és beépítésének feltételeit – a szükséges műtárgyak figyelembe vételével – az építési hatóság határozza meg.

(3) Turizmus fejlesztését szolgáló Településközpont vegyes övezet (Vt_{tur})

- a) Vt_{tur} övezeti jelű területen telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban turisztikai fejlesztés célját szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, valamint lakóépület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el, amely nincs alapvetően zavaró hatással a környező lakó és egyéb funkciókra.
 - b) A területen nem helyezhető el:
1. önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
 2. termelő kertészeti építmény.
- c) Garázs és egyéb melléképítmény legfeljebb az építési hely hátsó vonalától mért további 3 méteren belül helyezhető el. Kivételek ez alól a közmű-becsatlakozási műtárgyak és a hulladék-tárolók, melyek előkertben is elhelyezhetők.
 - d) A partfal körömvonalától 5 méteres biztonsági sávot kell elhagyni a megközelítés (szállítás) és az esetleges későbbi körömvonal beavatkozások, közlekedési lehetőségek biztosítására.
 - e) A telek beépítése esetén a partfal mentén elhelyezkedő építési telek hátsó kerítését – a biztonsági (fenntartási) sáv elhagyását figyelembe véve – 2 méter magas támfalkerítésként a tájképbe illesztve kell kialakítani.
 - f) Az építési övezetben terepszint alatti építmény (pince) nem létesíthető.
 - g) Az épületek földszinti padlóvonalát a jelenlegi terepszintből legalább 60 cm-re ki kell emelni és az udvarszintek – a jelenlegi terepszinthez képest – legalább 30 cm-es feltöltése szükséges.

7.5.

Különleges övezetek

1. Különleges közhasználatú intézményi (Ki), különleges egyházi intézményi (Kie) és nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú (Kiz) intézményi övezet.
 - a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetekben egyházi létesítmény, szabadtéri színpad, helytörténeti és régészeti bemutatóhely, temető és egyéb közcélú és közhasználatú létesítmény helyezhető el.
 - b) Az övezetben azokon a területen, ahol a szabályozási terv a funkciót megjelöli, csak a megnevezett funkciójú építmény és azok rendeltetészerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.
 - c) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú övezeten temető helyezhető el.
 - d) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú építési övezet beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik.
 - e) A temetők területén telekmegosztást nem lehet végezni.
 - f) Hk.
 - g) (Ki) különleges közhasználatú intézményi övezetbe sorolt szabadtéri színpad telken az előkerteket a szabályozási terven jelöltek szerint kell tartani. Az övezetre vonatkozó építménymagasság legfeljebb 14 méter lehet és a homlokzatok legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 18 métert.

(2) Különleges kikötő terület (Kki)

A vízi – közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területe.

- a) beépíttségének mértéke legfeljebb 10% lehet,
- b) a telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.
- c) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet,
- d) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.
- e) Hk.

(3) Különleges szabadidőközpontok (Kszk)

- a) területén csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport- és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, szálláshely nem létesíthető,
- b) beépíttségének mértéke legfeljebb 30% lehet,
- c) a telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,
- d) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.
- e) Hk.

(4) Különleges strand és sportterületek (Kst)

- a) A meglévő strandok területe nem csökkenthető és más célra nem vehető igénybe. A strandok területének legfeljebb 8%-a építhető be, és a strandterület legkevesebb 65%-át növényzettel fedetten kell kialakítani – legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig – és fenntartani.
- b) Strandterületen szálláshely nem létesíthető.
- c) Strandterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- d) A vízpartrehabilitációs terv által érintett különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.
- e) Sportterületen szálláshely csak a sportcélú használat veszélyeztetése nélkül létesíthető.
- f) Sportterületen a beépíttség mértéke legfeljebb 30 % lehet.
- g) Sportterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.
- h) Hk.

(5) Különleges rekreációs övezet(Kr)

- a) A területen a környék természeti kincseit bemutató, ismertető és megfigyelő épület, annak kiszolgálását szolgáló épület, továbbá a bemutatást és megfigyelést szolgáló szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.
- b) A telek beépíttségének mértéke legfeljebb 30% lehet.
- c) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani
- d) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(6) Hk.

Közlekedési területek szabályozása (KÖU)

1. Általános közlekedési terület

- a) Közúti közlekedés céljára kijelölt terület (szabályozása a 3. sz. melléklet szerint)
- b) A területen a vasutak és a légi közlekedés létesítményeit kivéve elhelyezhető létesítmények és építmények:
 - országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók kivételével – a járdák és gyalogutak, és mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, hírközlés és környezetvédelmi létesítmények valamint az esővédők, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények, továbbá
 - a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- c) Az elhelyezhető építmények és létesítmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-a lehet, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

1. Vasúti közlekedési terület (Kök)

A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

1. Közterületnek minősülnek a település meglévő és szabályozási tervlapok által megtartandó kül- és belterületi utak, a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek, vasúti területe, pályaudvarok, állomás területek, garázs-telepek és parkolók.

1. A közlekedési területek a 3. számú mellékletben meghatározott szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, (járdaburkolat, útburkolat stb.) a környezetvédelmi műtárgyak és közművek létesíthetők, valamint csapadékvíz elvezető árok, utcabútorok, utcafásítás és növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK vonatkozó előírásai alapján helyezhetők el.

1. A település közútjainak legkisebb biztosítandó szabályozási szélességét a szabályozási tervlap és e rendelet 3. számú melléklete határozza meg.

1. A közlekedési területek szabvány szerinti besorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.

1. A közlekedési létesítményeket úgy kell kialakítani, hogy a közhasználatra kijelölt épületek, területek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetők legyenek.

1. Az út védőtávolságán belül az (1) bekezdésben meghatározott építmények és létesítmények elhelyezése csak a közút kezelőjének a hozzájárulása, feltételeinek és előírásainak betartása mellett engedélyezhető.

1. Belterületi közutak osztályba sorolása a közutak igazgatásáról szóló jogszabály alapján „a”, „b”, „c”, „d” hálózati funkció figyelembevételével kerültek meghatározásra.

„a” – hálózat funkciójú közutak meghatározó településszerkezeti elemek, melyek kialakításánál a kapcsolati funkciót (az átmenő forgalom biztosítását) előnyben kell részesíteni a feltárási és kiszolgáló funkcióval szemben.

„b” – hálózati funkciójú közutak jelentős településszerkezeti elemek, melyek kialakításánál a kapcsolati funkció előnyben részesítése mellett a feltárási funkció is megjelenik.

„c” – hálózati funkciójú közutak az érintett területegységen belül, lokális területszerkezeti elemek, melyeknél a feltárási és kiszolgáló funkció közötti helyes arány kialakítására kell törekedni, a kapcsolati funkció korlátozásával.

„d” – hálózati funkciójú közutak a területszerkezet szempontjából nem jelentős közúthálózati elemek, melyek kialakításánál a kiszolgáló funkció biztosítása mellett a feltárási funkciót szabályozni, a kapcsolat funkciót tiltani kell.

(10) Vasúti keresztezés szabályozása

a) A villamosított vasúti vágány felett a felsővezeték közvetlen vagy közvetett érintésének megakadályozására védőberendezést kell létesíteni. Az oldalvédelem hossza a műtárgy alatti legalsó felsővezeték nyomvonalától legalább 2,0 m-nél kezdődjön.

b) - védőtávolság a felső vezetőszáltól 2,0 m. sugarú henger és ilyenkor a vezetőszállal fölött 2,0 m-re a vasúti érintésvédelmi előírásoknak megfelelő védőhálózat kell elhelyezni,

- oldalirányú védőtávolság a tengelytől min. 2,0 m,

- a védőtávolság a felső vezetőszáltól 8,0 m. sugarú henger /Msz: 8691/4-81/,

- egymást nem veszélyeztethetik.

(11) A közlekedési közterületeken az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok fesztiválok, rendezvények idején, ideiglenes jelleggel elhelyezhetők.

1. Önálló parkolóház (mélygarázs), ha az építési előírások lehetővé teszik csakhatásvizsgálat alapján létesíthetők.

1. Az építési övezetekben a parkolási igény és a járművek elhelyezését a járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról szóló helyi rendelet határozza meg.

1. Szabályozási vonallal érintett magántulajdonú területek részen az Önkormányzatotól vásárlási jog, illetve közút céljára történő lejegyzés illeti meg. Ilyen területen újépület nem építhető.

1. Közműterületek előírásai

Közműelhelyezésre szolgáló terület a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

1. A közművek előírásait az egyéb előírások 29.§. és 30.§. tartalmazza.

1. A Kk1 jelű közmű terület előírásai:

a) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- hírközlési építmények

- kilátó (az Önkormányzat és a terület tulajdonosának megállapodása esetén)

b) A területen minden tevékenység csak a hírközlési felügyelet hozzájárulásával végezhető.

c) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén látvány-takaró növényzet (élőszövény) telepítendő.

1. Az utak és a vasút védőtávolságain belül építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni. Vasúti területek mentén az 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni, csak a vasúti pálya működtetőjének az állásfoglalása alapján lehet.

1. Közlekedési és közműterületeken a közlekedési és közműlétesítményeken kívül egyéb építményt elhelyezni, az OTÉK közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

1. (-)

1. A közparkon belül dísztavak létesíthetők.

1. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

1. A zöldterületnek korekességgel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie.

1. a) Zöldterületen a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meg-határozott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.

b) Zöldterületen a telek területének legalább 80%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján."

1. A települések újonnan létesített zöldterületén legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó, sport-, szabadidő létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények.

1. A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) vendéglátó épület, nyilvános WC és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

1. A meglévő zöldterületeken épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el.

1. A területen – a vízpart-rehabilitációs terv által érintett közpark kivételével – terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark telek területének legfeljebb 10%-án, ha ez 1,0 m magasságban mérve 10 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(10) A közparkon belül 50 m²-nél nagyobb, új térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.

(11) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által érintett zöldterületeken:

- a gépjármű forgalom számára tervezett közutak,
- sporthorgászat, a vízi sportolás, valamint a szabad strandok és kiszolgáló építményeik;
- a kerékpárutak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt helyen létesíthetők.

1. Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve

ez alól a József Attila és Erzsébet utcák nyugati végénél lévő parkoló mellett, a vasút és a 7-es út között található közpark területe, ahol 1 db kilátóval egybeépített múzeum létesíthető, melynek építménymagassága legfeljebb 15 méter lehet. (13) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

10.§.

Erdőterületek (E)

1. Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

- a terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.
- A területen épület újonnan nem helyezhető el.
- A területen a 100%-os lombkorona fedettségét biztosítani kell.
- A területen csak tájhozonyos növényfajok alkalmazhatók.

1. Turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Et)

- A terület elsődlegesen a közcélú turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.
- A turisztikai rendeltetésű erdőterületen szabadterei sporteszközök, esőbeálló, nyilvános WC-k, tájékoztató táblák, szemégyűjtők, játszótéri eszközök, képzőművészeti alkotások illetve kilátók az illetékes szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.
- A 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybe vett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.
- Az újonnan elhelyezendő építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

1. A tájvédelmi körzetben, országos védelem alatt álló természetvédelmi területen bármilyen gazdasági tevékenység, művelési átváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

1. E-1 meglévő erdőterületek övezetén:

- az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkaszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés;
- a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni;
- a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető;
- az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

11.§.

Mezőgazdasági területek (M)

Korlátozott általános mezőgazdasági terület (Mk4)

Az övezetbe a Natura 2000 (az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek) hálózatra tartozó mezőgazdasági művelési ágú területek és a T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területbe (2000. évi CXII. tv.) tartoznak. A terület egyéb jogszabály alapján nem védett természeti terület.

Az övezetbe a már meglévő épületek illetve idegenforgalmi szolgáltató épületek korszerűsíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők.

A területen elhelyezhető épületek:

természetvédelmi bemutató és kezelést szolgáló épület és sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.

A területen kivételesen sem helyezhető el:

lakóépület;

nagy létszámú állattartó telep, valamint hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

A területen elhelyezhető épületek részletes előírásai:

1. A város területe felszíni szennyeződéserősség szempontjából SZ-1 fokozottan érzékeny felszíni vízminőség-védelmi szempontból F-1 vízminőségvédelmi terület. A területre vonatkozóan be kell tartani a 2000 évi CXII. törvény előírásait.

1. Hk.

1. Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföldvagyron megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építetőknek gondoskodni kell.

1. Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

1. Bontás-építés során előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy ártalmatlanító helyre kell szállíttatni.

1. A település területén kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

1. A csatornázott területeken a keletkező szennyvizet a csatornahálózatba kell vezetni. A hálózatba csak az előírt határértékek betartása mellett szabad szennyvizet bevezetni. Előtisztító berendezések (pl. olaj és zsírfogó műtárgyak) csak a jogszabályban előírt ellenőrzés mellett üzemeltethetők. Az ezekben felfogott szennyezést a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.

1. A csatornahálózatba nem bekapcsolható területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.

1. Meglévő felszín alatti vízkivételi helyet (fúrt kutat) megszüntetni csak az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával szabad.

1. A város területén a kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön önkormányzatirendeletben megszabott módon kell végezni.

1. A város közigazgatási területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező – a vonatkozó jogszabályok szerinti – veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni.

1. Veszélyes hulladékok lerakó, vagy ártalmatlanító helyre szállításáról és ártalmatlanításáról érvényes hatósági engedéllyel rendelkező (környezetvédelmi főfelügyelőségi vagy környezetvédelmi felügyelőségi engedéllyel rendelkező) szakvállalkozó bevonásával a hulladék előállításának kell gondoskodnia.

21.§.

Védőterületek

1. A város környezeti hatással járó létesítmények környezetében a környezeti hatások érvényesülését védőtávolságok alkalmazásával is csökkenteni kell.

1. Balatonföldvár város területén az alábbi védőtávolságok betartása szükséges:

Nyomvonalas közlekedési létesítmények esetében a szabályozási szélesség által meghatározott védőtávolság.

Szennyvízáttemelő műtárgy környezetében 10 m.

üzemanyag töltő állomás esetén minimum 50 m.

A temető védőtávolsága 50 m.

ÉRTÉKVÉDELMI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

22.§.

Települési értékvédelem

1. Országos jelentőségű táj- és természetvédelem

Tk településkép- védelmi területek övezete

V-2 természetvédelmi övezet

T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

Natura 2000 területek-Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület

Érzékeny természeti területek – települési kód 07117

1. Hk.

2. Hk.

1. Tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület: (T-1)

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

b) Hk.

c) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendő;

d) új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladékártató telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékártató állomás – nem létesíthető;

e) Hk.

f) az e) pontban foglalt rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

1. Természetvédelmi övezet (V-2)

A védelemre javasolt területek alövezetén (V-2) a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

1. Natura 2000 – Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek

A területre vonatkozóan a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet rendelkezik.

1. Helyi védelem alatt álló természeti értékek

Hk.

Védett fásorban levő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása 10 m-es körzetében energiazvezetékek vezetése, árkolás csak Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet

Karikavölgyi körút
 Badacsonyi utca
 Babits M. u.
 Szigetvári u.
 Bajcsy-Zs. u.
 Vak B. u.
 Panoráma körút

Szabályozási szélesség 14,0 – 16,0 m

(4)	Mellékutak	Kiszolgálóút	B. VI. c	Köu-3.1
	- forgalomcsillapított zóna (Budapesti u. – Tó u. – Halastó u.– Hársfa u. – Kismartoni u. – Kőröshegy településhatár – Somfa u. – Séta u.) belterületi szabályozási terv szerint.			
	- Rakóczi u.			
	- Somogyi B. u.			
	- tervezett út 937. hrsz. Rét u. folytatásában az igazgatási határig			
	- 1001/2 hrsz. tervezett kicsatlakozás			
	- 951. hrsz telken induló feltároló út, amely a Rét utca folytatásával párhuzamosan fut és a 993. hrsz-ú telken köt vissza abba			
	Szabályozási szélesség 12,0 – 14,0 m			

(5)	Mellékutak	Kiszolgálóút	B. VI. d	Köu-3.2
	- Séta u.			
	- Hunyadi u.			
	- Báthory u.			
	- Munkácsy M. u.			
	- Táncsics M. u.			
	- Szigligeti u.			
	- Somfa u.			
	- Kiss J. altábornagy u.			
	- 97/2. hrsz. közterület			
	- 452. hrsz. közterület			
	- Berzsényi u.			
	- Jókai u.			
	- Spúr I. u.			
	- Bethlen G. u.			
	- Új strand u.			
	- Liszt F. u.			
	- Kemping u.			
	- 1595. hrsz. bekötő út – Neptun szálló			
	- 1730. hrsz. közút			
	- Rianás u.			
	- Erzsébet u.			
	- Bem u.			
	- Székely B. u.			
	- Mátyás kir. u.			
	- Jegenye u.			
	- Nyírfa u.			
	- Galagonya u.			
	- Hársfa u.			
	- Kisfaludy u.			
	- Akácfa u.			
	- Csángó u.			
	- Dr. Korányi F. u.			
	- Tó u.			
	- Zalka M. u.			
	- Eötvös u.			
	- Gárdonyi u.			
	- Damjanich u.			
	- Petőfi u.			
	- József A. u.			
	- 894/7. hrsz. út			
	- 895. hrsz. út			
	- Kossuth u.			
	- Hegyalja u.			
	- 1084. hrsz. közút			
	- Puskás T. u.			
	Szabályozási szélesség 12,0 m			

(6)	Mellékutak	Kerékpárút	B. IX.	Köu-4
	- Séd patak mellett vezetett – keleti belterületi határig			
	- halastó körül			
	- 869 hrsz. árok belső oldalán a 868 hrsz útig.			
	Szabályozási szélesség 3,0 m			

(7)	Mellékutak	Gyalogút	B. X.	Köu-5
	- 1583. hrsz. közút a Kemping u. – vasút között			
	- 425. hrsz. közút Spúr I. u. – Budapest u. között			
	- Kelta sétány			
	Badacsonyi u. végszakasza a Kelta sétány- József A. u. között			
	Kilátó köz az Erzsébet utcáig			

Google Halászfű szobra



Térképadatok ©, 2024. 500 m



Halászfű szobra

4,7 ★★★★★ (32) ⓘ

Szobor • 🚶

Áttekintés

Vélemények

Névjegy



Útvonalterv



Mentés



A közelben



Küldés
telefonra



Megosztás



Balatonföldvár, Kvassay sétány, 8623



Nyitva: 0-24 ▾



11/C. §¹ (1) Nemzeti vagyon tekintetében a Ptk. építményi jogra vonatkozó rendelkezéseit az e törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Nemzeti vagyon tekintetében építményi jog határozott időre, de legfeljebb 35 évre alapítható, amelynek során e törvénynek a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy az építményi jog alapítására kizárólag visszterhesen, az építményi jog forgalmi értékének megfizetésével kerülhet sor.

(3) Az építményi jog alapításáról szóló szerződésben a felek megállapodnak az ingatlanon vagy annak felszíne alatt a jogosult által létesíthető épület fizikai jellemzőiről és a hasznosítás feltételeiről, továbbá a jogosult által az építményi jog fennállása alatt az építményi jog gyakorlásának ellenértékeként történő díjfizetés feltételeiről.

(4) Az építményi jog alapján létesített

épület tekintetében az építményi jog fennállása alatt a tulajdonos kötelezettségei az építményi jog jogosultját terhelik, ideértve az építményi joggal érintett ingatlannal vagy ingatlanrészsel, az építményi jog alapításakor azon már fennálló épülettel, valamint az építményi jog alapján létesített épülettel kapcsolatos kárveszélyt is.

(5) A nemzeti vagyon tekintetében alapított építményi jog átruházására és megterhelésére a tulajdonosi joggyakorló előzetes jóváhagyásával kerülhet sor.

(6) Az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében alapított építményi jog gyakorlása során létesített, az ingatlannal tartósan egyesített építmény az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül, amelyre tekintettel az építményi jog megszűnésekor a felek egymással elszámolnak.

----->>----->>--<<-----<<-----

¹ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 81. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től.

XXXII/A. Fejezet¹Az építményi jog²**5:159/A. §³** [Az építményi jog fogalma]

(1) Az építményi jogánál fogva a jogosult az ingatlanon vagy annak felszíne alatt épületet létesíthet, illetve hasznosíthat. Ennek során jogosult az épület építésére vagy építtetésére, és ennek érdekében az ingatlan igénybevételére, jogosult továbbá a felépült vagy az ingatlanon már fennálló épület birtoklására, használatára és hasznainak szedésére.

(2) Az építményi jog kiterjed az annak alapján létesített vagy hasznosított épületekre és annak alkotórészeire.

(3) Az építményi jog átruházható és jogutódlás tárgya lehet. Az átruházással, illetve jogutódlással szerzett építményi jog jogosultja e jogát az építményi jog alapjául szolgáló szerződés szerint gyakorolhatja. Az építményi jog zálogjoggal az erre irányuló zálogszerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel terhelhető meg.

(4) Az építményi jog több jogosultat egyidejűleg és együttesen is megillet, jogaik gyakorlására és kötelezettségeik teljesítésére ilyen esetben a közös tulajdonra vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

----->>----->>--<<-----<<-----

5:159/B. §⁴ [Az építményi jog alapítása]

(1) Az építményi jog határozott időre alapítható. A szerződést írásba kell foglalni.

(2) Az építményi jog létrejöttéhez az erre irányuló szerződésen vagy más

jogcímen kívül az építményi jognak a jogosult javára az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése szükséges. Építményi jogot az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.

(3) Ingatlannak földhasználati joggal terhelt részén építményi jogot csak a földhasználati jog jogosultjának javára és a földhasználati jogának törlesztével egyidejűleg lehet alapítani.

(4) Az építményi jogot alapító szerződésben e jog gyakorlására vonatkozóan előírt további korlátozások harmadik személyekkel szemben annyiban hatályosak, amennyiben e korlátozások az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésből, illetve az annak alapjául szolgáló okirathoz megismerhetők.

(5) Közös tulajdonban álló ingatlanon építményi jog csak úgy alapítható, ha ez valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát együttesen terheli.

(6) Építményi jogot fogyasztó a tulajdonát képező ingatlanon nem alapíthat és ilyen jogot fogyasztó - az öröklés kivételével - nem szerezhet.

----->>----->>--<<-----<<-----

5:159/C. §⁵ [Az építményi jog megszűnése]

(1) Az építményi jog megszűnik, ha a jogosult azt tizenöt éven át nem gyakorolja. Ennek az időnek a számítására az ingatlan elbirtoklására vonatkozó szabályok az irányadók.

(2) Az épület megsemmisülése az építményi jogot nem érinti. Az építményi jog nem szűnik meg azzal, ha az építményi jogot az ingatlan tulajdonosa, vagy ha az ingatlan tulajdonjogát az építményi jog jogosultja szerzi meg.

(3) Az építményi jog jogüggyellett való megszüntetéséhez a jogosultnak e jogáról való írásbeli lemondó

¹ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

² Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

³ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

⁴ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

⁵ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

nyilatkozata és az építményi jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges.

(4) Ha az építményi jogot ötven évnél hosszabb időre alapították, az a megalapításától számított ötven év elteltével megszűnik.

(5) A határozott idő vagy az ötven év eltelte előtt az építményi jogot a bíróság a tulajdonos keresete alapján megszüntetheti, ha az ingatlan tulajdonosa bizonyítja, hogy az építményi jog jogosultja az őt megillető jogok gyakorlására vonatkozó szabályokat súlyosan megsértette vagy az őt terhelő kötelezettségeket súlyosan megszegte.

---->>----->>--<<-----<<----

5:159/D. §¹ [Az építményi jog átruházása és megterhelése]

(1) Az építményi jog fennállása alatt az e joggal terhelt ingatlan átruházása vagy megterhelése az építményi jogot nem érinti, ennek jogosultjával szemben csak azok a terhek hatályosak, amelyek az építményi jog bejegyzését a rangsorban megelőzték.

(2) Az építményi jog átruházása vagy megterhelése az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogot nem érinti. Az építményi jogból, illetve az ennek átruházásából vagy megterheléséből származó követelésekre a tulajdonjogból, illetve ennek átruházásából vagy megterheléséből eredő követelésekre irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

---->>----->>--<<-----<<----

5:159/E. §² [Az építményi jog jogosultja és a tulajdonos közötti jogviszony]

(1) Az építményi jog gyakorlására vonatkozóan a rendes gazdálkodás követelménye és az építésügyi szabályok keretei között az építményi jogot alapító szerződés további

korlátozásokat és követelményeket is megállapíthat.

(2) Az építményi jogot alapító szerződésben kiköthető, hogy az építményi jogot a jogosult csak az ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával idegenítheti el vagy terhelheti meg.

(3) Ha a felek másként nem állapodnak meg, az ingatlannal, illetve az azon létesített épülettel kapcsolatos terheket, ideértve az épülettel kapcsolatos kárveszélyt is, az építményi jog jogosultja viseli, és őt terhelik az ingatlan és az azon létesített vagy fennálló épület használatával és hasznosításával kapcsolatos kötelezettségek is.

(4) Ha az építményi jog ellenértékeként a jogosult egyösszegű vagy időszakonként visszatérő szolgáltatás (építménybér) teljesítésére köteles, ennek mértékét és esedékességét az építményi jogot alapító szerződésben kell meghatározni. Az építménybérhez való jog - a még esedékessé nem vált szolgáltatás tekintetében is - az ingatlan mindenkori tulajdonosát illeti meg.

(5) Az építményi jog megszűnésével az ingatlannal tartósan egyesített épület az ingatlan alkotórésze marad, kivéve, ha a felek az építményi jogot alapító szerződésben az épület és a föld elválo tulajdonára vonatkozó szabályok szerint abban állapodtak meg, hogy az épület önálló ingatlanként az építményi jog jogosultjának tulajdonába kerül.

(6) Ha az építményi jog megszűnésével az épület az ingatlan alkotórésze marad, az ingatlan tulajdonosa az épület értékének megtérítésére - a felek eltérő megállapodása hiányában - nem köteles.

(7) Az önálló ingatlannak nem minősülő olyan épület tekintetében, amely az ingatlanról eltávolítható, az építményi jog jogosultja e jogának megszűnésekor az elvitel jogával élhet.

¹ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

² Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

---->>----->>--<<-----<<----

5:159/F. §¹ [Az építményi jog terheinek alakulása annak megszűnése esetén]

(1) Ha az építményi jogot annak megszűnésekor jelzálogjog vagy más dologi jog terheli, e teher tekintetében az építményi jog helyébe az építményi jog jogosultját megillető más jog vagy megtérítési követelés lép.

(2) Az építményi jog megszűnése esetén - ha az épület az ingatlan alkotórésze marad - az építményi jog

jogosultja által bérbeadással vagy haszonbérbeadással hasznosított épület tekintetében a bérbe vagy haszonbérbe adott ingatlan elidegenítése esetére irányadó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ha azonban az épület hasznosítására kötött szerződés határozott időtartama az építményi jog határozott vagy fennállásának ötvenéves időtartamát meghaladja, a tulajdonos hozzájárulása hiányában a szerződés fennmaradó idejére a határozatlan időtartamú jogviszonyra vonatkozó szabályok az irányadók.

---->>----->>--<<-----<<----

¹ Beiktatta: 2023. évi XXXIX. törvény 93. §. Hatályos: 2023. VI. 24-től. Lásd: 2023. évi XXXIX. törvény 165. § (1).

A vagyoni értékű jogok értékének megállapítása

72. § (1) * A vagyoni értékű jogok – kivéve az építményi jogot – egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

(2) * A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát, illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott életkor szerinti többszörösét.

(3) * A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – esetében a jog értéke – a (4) bekezdésben foglaltak kivételével – az egy évi érték ötszöröse.

(4) Ha a vagyoni értékű jog – kivéve az építményi jogot – valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani: *

a) * ha a vagyoni értékű jog jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték

25–50 éves, az egyévi érték

51–65 éves, az egyévi érték

65 évnél idősebb, az egyévi érték

b) ha a vagyoni értékű jog tartama mind a jogosult, mind a kötelezett élete, házassága vagy özvegyisége idejétől függ, az a) pontban megállapított szorzók alkalmazásánál a két személy közül az idősebbnek az életkora az irányadó;

c) * ha a vagyoni értékű jog tartama több egyidejűleg jogosult személy élettartamától függ, mégpedig oly módon, hogy a jogosultság a legelőször elhalt személy halálával megszűnik, az értékelésnél a legidősebb személy életkora az irányadó; ha pedig a jogosultság a legutóbb elhalt személy haláláig tart, a kiszámítás a legfiatalabb személy életkora szerint történik. Az így kapott értéket, mint illetékalapot az egyes jogosultak között olyan arányban kell megosztani, mint amilyen arányt az életkoruk szerint számított vagyoni értékű jog értéke ezek együttes értékében képvisel;

d) ha a vagyoni értékű jog tartama a házasság idejére terjed, a kiszámításnál az idősebb házastárs életkora az irányadó.

(5) * Az időleges üdülőhasználati jog és a szállás időben megosztott használati jogának értéke: e jogok egy évi értékének [72. § (1) bekezdés] annyiszor háromszázhatvanötöd része, ahány nap megszerzéséről szól a szerződés. Egyebekben a 72.

§ (2)–(3) bekezdésében foglaltak az irányadóak.

(6) * Az építményi jog értéke megegyezik e jog forgalmi értékével.

Megrendelő:

Károsító:
Megjegyzés:

Megrendelő:

Elhelyezkedés																			
Látványterv	Iskola	Óvoda	Védett fa	Belső udvar/ Családi ház kert	Épület közeli állása	Határfa/ Térképezett fa	Arborétum/ Került park	Park	Extenzív került park/ Érdő	Út menti fa	Parkoló melletti fa	Sétány/láda menti fa	Vízparti fa	Egyedülálló fa	Fasor	Fecsopont	Kalandpark	Rézsú	Egyéb elhelyezkedés
												X			X	X			

Törzs			Lombkorona		
Sérülések	X	Csavart növény	Száradék 3 cm felett	X	Klorózis
Vízajtások		Futónövény	Száradék 3 cm alatt	X	Korai levélhullás
Harkályodó		Idegen test benövés	Vízajtás		Korona leépülés
Folyás/Mézfafolyás		Héjaszás	Sérülések	X	Koronabelső problémás
Repedés		Gomba termőtest	Ágtörés	X	Csúcsszáradás
Bordázottság		Korhadás	Ágberkorhadás	X	Késői hajtás
Növekedési csíkok		Rák	Dörzslődő ágak		Részleges koronaelhalás
Befűződés		Üreg	Harkályodó		Fagyöngy
Seb és szíjács korhadás		Horpadás	Vízszák		Futónövény
Dudor	X	Kéregnekroízis	Konzolos ág		Gomba termőtest
Vázág sebek		Ép V-elágazás	Fennakadt ág	X	Levélnékroízis
Vázág korhadás		Sérült V-elágazás	Csonkolt korona	X	Kéregnekroízis
Gesztkorhadás gyanú		Nem megfelelő profil	Kisebbitett korona		Repedés
Gesztkorhadás		Gyenge növekedés	Emelt koronaalap		Üreg
Fagyléc		Röpnylás	V-elágazás		Növekedési csíkok
			U-elágazás		Idegen test benövés
			Csökkent levélméret		Koronabiztosítás
			Folyás/Mézfafolyás		Koronabiztosítás kora (év)

[illegible]

Gyökér-/tősarj	
	Foltgyökér
	Adventív gyökér
X	Felszíni gyökér
X	Sérülés
	Repedés
	Befűződés
X	Korhadás
	Üreg
	Földmunka a törzs közelében
	Földmunka a törzstől távol
X	Talajtömörödés
	Talajlehardás
	Talajrepedés
	Talaj púposodás
	Gomba termőtest
	Kéregrák
	Rák

Károsító:

Megjegyzés: Vizsgálat eredményeit figyelembe véve koronarész rövidítés és ápolás. Gyökérvizsgálat nélkül koronabiztosító metszés kb 8 m magasságig vagy kívágás.

Megrendelő:

Elhelyezkedés																			
Játszóter	iskola	Óvoda	Védett fa	Belső udvar/ Csajdó hárt kert	Épület közeli állása	Határfal/ Térképezési fa	Arborétum/ Képzelt park	Park	Extenzív képzelt park/ Erdő	Út menti fa	Parkoló melletti fa	Sétány/járda menti fa	Vízparti fa	Egyedülálló fa	Fasor	Facsoport	Kalandpark	Részli	Egyéb elhelyezkedés
												X			X	X			

Törzs		Lombkorona	
Sérülések	X	Csavart növény	
Vízajtások		Futónövény	
Harkályodó		Idegen test benövés	
Folyás/Mézfafolyás		Héjaszás	
Repedés	X	Gomba termőtest	
Bordázottság		Korhadás	
Növekedési csikok		Rák	
Befűződés		Üreg	
Seb és szíjács korhadás		Horpadás	
Dudor	X	Kéregnekrózis	X
Vázág sebek	X	Ép V-elágazás	
Vázág korhadás		Sérült V-elágazás	
Gesztkorhadás gyanú		Nem megfelelő profil	
Gesztkorhadás		Gyenge növekedés	
Fagylic		Röpnylás	
		Száradék 3 cm felett	X
		Száradék 3 cm alatt	X
		Vízajtás	
		Sérülések	X
		Ágtörés	X
		Ágbekorhadás	X
		Dörzsölődő ágak	
		Harkályodó	
		Vízszák	
		Konzolos ág	
		Fennakadt ág	X
		Csonkolt korona	
		Kisebbitett korona	
		Emelt koronaalap	
		V-elágazás	
		U-elágazás	
		Csökkent levélméret	
		Folyás/Mézfafolyás	
		Klorózis	
		Korai levélhullás	
		Korona leépülés	
		Koronabelső problémás	
		Csúcsszáradás	
		Késői hajtás	
		Részleges koronaelhálás	
		Fagyöngy	
		Futónövény	
		Gomba termőtest	
		Levélnekrózis	
		Kéregnekrózis	
		Repedés	
		Üreg	
		Növekedési csikok	
		Idegen test benövés	
		Koronabiztosítás	
		Koronabiztosítás kora (év)	

Faegyed helye		Lombkoronaaalap	
Tányér >2,25 m ²		Ép V-elágazás	
Tányér <2,25 m ²		Problémás V-elágazás	
Hiányzó tányér	X	Rák	
Szabványos fahely		Dudor	
Kiemelt fahely		Vastagodás	
Burkolt felszín		Repedés	
Vízáteresztő burkolat		Vízcsák	
Rossz termőhely		Gomba termőtest	
Sekély talaj		Üreg	
Bozótos aljnövényzet		Vázág csomk korhadás	
Látható talajszennyeződés		Gesztkorhadás gyanú	
Közművek a gyökérzónában		Gesztkorhadás	
Közművek a lombtérben		Szilájs korhadás	
Alászorult		Kéregserülés	
		Folyás/Mézfafolyás	

Gyökér-/törsárj	
	Fojtógyökér
	Adventív gyökér
X	Felszíni gyökér
	Sérülés
	Repedés
	Befűződés
	Korhadás
	Üreg
	Földmunka a törzs közelében
	Földmunka a törzstől távol
	Talajtömörödés
	Talajlehoradás
	Talajrepedés
	Talaj púposodás
	Gomba termőtest
	Kéregrák
	Rák

Károsító:

Megjegyzés:

Tárgy: Fwd: Szemrevételezéses favizsgálat alapján javasolt veszélyelhárítás

Feladó: Holovits Huba <holovits@holovits.hu>

Dátum: 2023.10.05. 12:46

Címzett: Anita Gabriella Baumann <preferens@balatonfoldvar.hu>

Az iPhone-omról küldve

Továbbított levél kezdete:

Feladó: János Matáncsi <matancsijanos@gmail.com>

Dátum: 2023. október 5. 12:03:03 CEST

Címzett: Holovits Huba <holovits@holovits.hu>

Tárgy: Szemrevételezéses favizsgálat alapján javasolt veszélyelhárítás

Tisztelt Polgármester Úr!

Megtisztelő megkeresése alapján 2023.10.03-án bejárást és szemrevételezéses favizsgálatot végeztem Balatonföldvár a Rákóczi utca és a Kvassay sétány közötti téren.

Megállapítottam, hogy a 2021. évben elvégzett favizsgálat alapján megfigyelésre javasolt fák közül 3 egyednek romlott az állapota, életveszélyessé váltak.

Tekintettel arra, hogy területen jelentős a látogatók száma, javasolom ezek kivágást, egyben az érintett területen belül pótlásukat. A kivágásra javasolt fák sorszámai: 00124, 00125, 00132. Javasolom, hogy a kivágott fákat nagyméretű (2,5 - 3,5 m magas) Platán sorfákkal pótolja az Önkormányzat.

Javasolom továbbá a 00130 és 00131 sorszámú fák koronaápolásának elvégzését. A fák koronái jelentős száradás mutatnak, ápolásukkal megszüntethető a közlekedők veszélyeztetése, illetve a fák élettartama is növelhető.

Megtisztelő megkeresését ezúton is köszönöm!

Tisztelettel:

Matáncsi János

okl. erdő és környezetmérnök
favizsgáló szakmérnök

Területfoglalás övezet: Köu-3.1 (mellékut, kiszolgáló út)
 Ingatlan területe: 17067 m²
 Új építmény bruttó alapterület: 79,80 m²
 Beépítettség: 0,46% < 2 % (megfelel)
 Építménymagasság: 2,79 m < 4,5 m (megfelel)

Kőu övezetben elhelyezhető létesítmények, építmények:
 HÉSZ 8. § (1) bb) szerint: a közlekedési kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás. (megfelel)

Balaton tó

Rákóczi Ferenc utca

Rákóczi Ferenc utca
(közterület) 5,39
HRSZ: 1580

Fesztivál tér
HRSZ: 5

Fesztivál tér

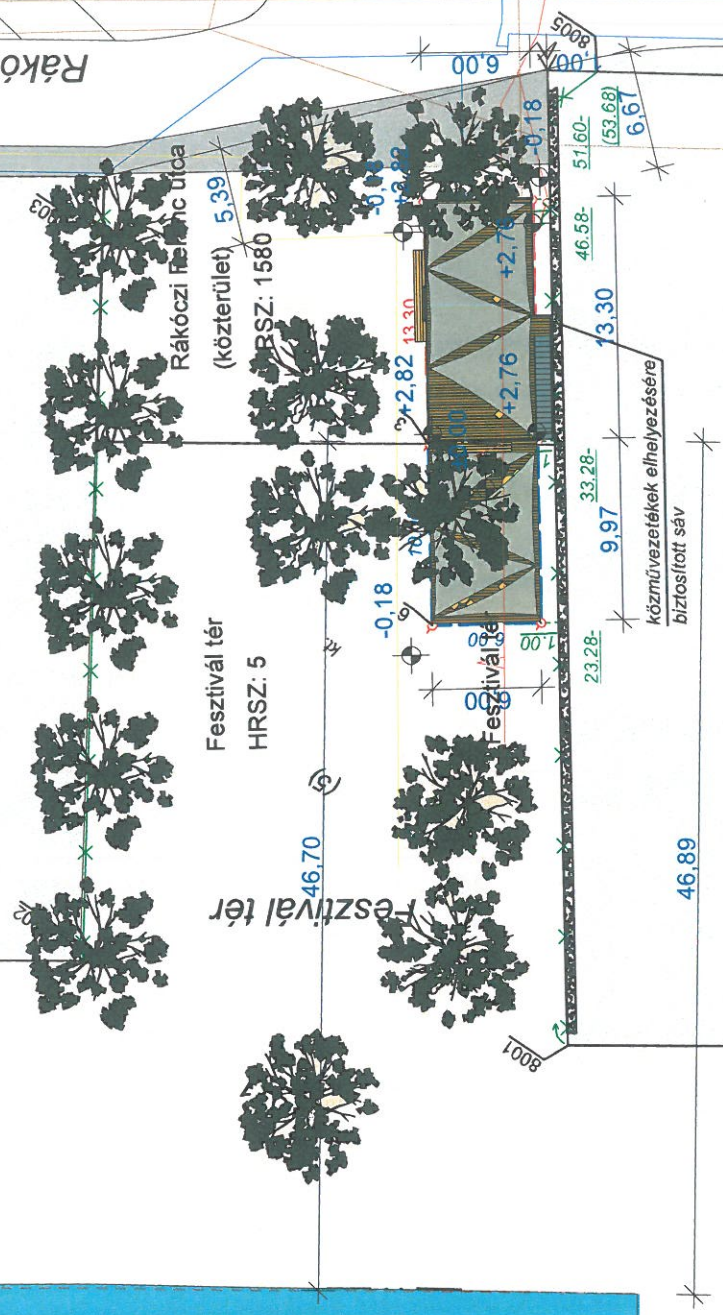
Balatonföldvár, Fesztivál tér

Balatonföldvár Város Önkormányzata 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1.
 Építési:

Fagylaltozó és kávézó terve

Helyszínrajz	2023.11.16	Hrsz.: 1580	M=1:200	É-4
Építész: Mócsár Péter old. építésmérnök É 14 0488 8638 Balatonföldvár, Németh Pál u. 17.	Tudószerkesztő: Varga Tibor old. építésmérnök T-01-0153 1180 Bp. Árpád u. 36.			

- Földgáz vezetékek
- Víz vezetékek
- Szennyvíz csatorna
- Elektromos vezetékek



2. melléklet a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelethez¹⁹

FAKIVÁGÁSI ENGEDÉLYKÉRELEM / BEJELENTÉS*

a közterületen lévő fás szárú növényekre (fák, cserjék)

16.010-1/2023

A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján fakivágási engedélykérelemmel / bejelentéssel* fordulok a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjéhez. (*A megfelelő rész aláhúzendő!)

1. Kérelmező neve: Balatonföldvár Város Önkormányzata
2. Kérelmező címe: 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1.
3. Kérelmező telefonszáma: 84/540-330
4. A kivágás indoka:

A szakértői vélemény szerint a 2021. évben elvégzett favizsgálat alapján megfigyelésre javasolt fák közül a 00124; 00125; és 00132 sorszámmal jelölt fák állapota romlott, életveszélyessé vált. Tekintettel arra, hogy az érintett területen jelentős a látogatók száma, a fák kivágása javasolt a balesetveszély elkerülése érdekében.

5. Az érintett közterület neve, az érintett fás szárú növény pontos elhelyezkedése (szöveges leírással vagy rajzos ábrázolással):

Balatonföldvár, Rákóczi F. u. és a Kvassay sétány közötti tér 1580 hrsz-ú. (platánfa csoport)

6. A kivágni tervezett/kivágott fás szárú növény(ek):

Sorszám	A fa/cserje faja	Törzsátmérő (foldtól számított 1 méter magasságban)
1.	Platán (00132)	90
2	Platán (00124)	68
3	Platán (00125)	49

7. A tervezett / megvalósult kivágás kivitelezésének részletes leírása:

Fenti munkálatokat az Önkormányzat a közterületek kabantartásáért felelős Balatonföldvári Nonprofit Kft-n keresztül végezteti el szakvállalkozóval, a mellékelt szakvélemény és hatósági engedély alapján.

8. A fás szárú növény(ek) tervezett pótlása:

A facsoportból kivágott fákat egyező darabszámú nagyméretű platán sorfákkal pótoljuk a kivágások helyén illetve a település közigazgatási területén.

Fás szárú növény pótlása nem történhet az alábbiakban meghatározott fajok egyedével:

fehér akác* (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	amerikai kőris* (<i>Fraxinus pennsylvanica</i>)
mirigyes bálványfa* (<i>Ailanthus altissima</i>)	cserjés gyalogakác (<i>Amorpha fruticosa</i>)
kései meggy (<i>Padus serotina</i>)	zöld juhar (<i>Acer negundo</i>)

2023 OKT 06.

BALATONFÖLDVÁR

Hh

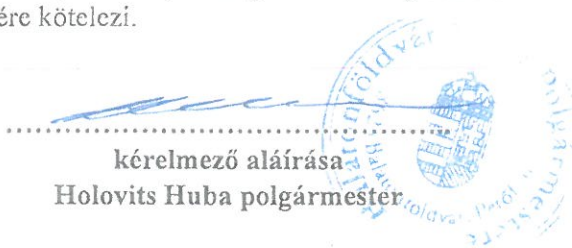
illetékmentes

* Kivéve a kertészeti változatok.

Tudomásul veszem, hogy amennyiben a fás szárú növény pótlása a földrészlet adottsága miatt nem vagy csak részben teljesíthető, és más ingatlanon a pótlás a település beépítettsége miatt nem jelölhető ki, a jegyző a használat kompenzációs intézkedés megtételére kötelezi.

Kelt: Balatonföldvár, 2023. október 5.

.....
kérelmező aláírása
Holovits Huba polgármester





Balatonszárszói Közös Önkormányzati Hivatal
Jegyzőjétől
8624 Balatonszárszó, Hősök tere 1.
Telefon: 84/ 362-501

16.010-5/2023

Ügyirat száma: 7403-2/2023
Ügyintéző: Sarang-Zsiborács Zsuzsanna

Tárgy: Balatonföldvár, Rákóczi F. és
Kvassay sétány között az 1580
hrsz. alatti közterületen található 3
db platánfa kivágásának
engedélyezése

HATÁROZAT

A Balatonföldvár Város Önkormányzata nevében Holovits Huba polgármester (8623 Balatonföldvár, Petőfi S.u.1.) által benyújtott kérelemben megjelölt, 8623 Balatonföldvár, Rákóczi F. utca és Kvassay sétány közötti 1580 helyrajzi számú „kivett közterületen „álló 3 db nagy platánfa kivágását engedélyezem

az alábbi feltételek mellett:

-A település szempontjából kiemelt szakmai, tudományos, település- és kultúrtörténeti értékeket képviselő fás szárú növény kivágásának kérelmezése esetén a jegyző az eljárás megindításáról szóló értesítést öt napon belül hirdetmény útján, valamint –ha a település ilyenekkel rendelkezik– a település hivatalos honlapján is közzéteszi a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben meghatározott ügyféli jogok biztosítása céljából.

-A fakivágások során szakember bevonása és –amennyiben szükséges– az elektromos szolgáltatóval történő egyeztetés javasolt a balesetek elkerülése és a környező ingó és ingatlan vagyontárgyak védelme, valamint a személyi biztonság érdekében.

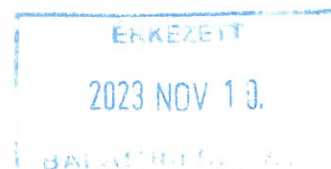
-A fák kivágása során a balesetmentes munkavégzés feltételeit a kérelmező biztosítani köteles.

-A fakivágás során esetlegesen okozott személyi sérülésért, vagy anyagi kárért a kérelmező felel.

-Engedélyes a kivágott fákat a kivágást követő 1 éven belül 3 db őshonos fával köteles pótolni Balatonföldvár közigazgatási területén lévő közterületen.

-A fákat 1 m³ ültetőgödör ásással, 3 oldali karózással, nyolcas kötözéssel kell ültetni.

-A fapótlás akkor tekinthető teljesítettnek, ha valamennyi fa a telepítéstől számított 3 év múlva is élő növény lesz.



ka

- A kivitelezés során fokozott figyelmet kell fordítani a helyi természeti értékek megóvására.
- A kivágással nem érintett környező fákat és tárgyakat minden olyan hatástól óvni kell, mely bennük kárt tehet.
- Amennyiben a fakivágással érintett területen védett faj található, ezek áttelepítéséről az illetékes környezetvédelmi felügyelőség engedélyével gondoskodni kell.
- A munkák elvégzését követően a képződött növényi hulladékot haladéktalanul el kell szállítani, a területet rendezett állapotban kell átadni.
- Felhívom engedélyes figyelmét, hogy az e határozatban foglalt feltételek megsértése, maradéktalan be nem tartása esetén valamint a helyreállítási/fapótlási kötelezettség határidőre történő teljesítésének elmulasztása vagy nem megfelelő minőségűteljesítése esetén eljárási bírság szabható ki, melynek összege 10.000 Ft.-tól -500.000 Ft-ig jogi személy esetén 1.000.000Ft-ig terjedhet.

Tájékoztatom, hogy a pótlás céljából történő telepítést meg kell ismételni, ha a telepítést követő vegetációs időszak kezdetén a fás szárú növény nem ered meg.

E határozatom ellen a közlést követő naptól számított 15 napon belül a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz (7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) címzett, de a Balatonszárszói Közös Önkormányzati Hivatalhoz (8624 Balatonszárszó, Hősök tere 1.) benyújtandó illetékmentes fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezést a jogi képviselővel eljáró fél kizárólag elektronikus úton, a jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy - választása szerint - elektronikus úton is előterjesztheti. A fellebbezést elektronikus úton e-Papír szolgáltatás (e-papir.hivatal.hu) igénybevételevel is be lehet nyújtani.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Az ügyben eljárási költség nem keletkezett, ezért annak viseléséről nem rendelkezem.

INDOKOLÁS

Balatonföldvár Város Önkormányzata nevében Holovits Huba polgármester 2023. október 05.-én a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008. (XII.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban R.) 2. melléklete szerinti kérelmet nyújtott be a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjéhez. A 16.010-1/2023 ügyiratszámú kérelme szerint Balatonföldvár Város Önkormányzata szakértőt kért fel, a 8623 Balatonföldvár, Rákóczi F. utca és Kvassay sétány közötti 1580 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú közterületen álló 3db platánfa állapotának felmérésére.

Matáncsi János okleveles erdő és környezetmérnök favizsgáló szakmérnök 2023.10.03-án bejárást és szemrevételezéses favizsgálatot végzett az érintett területen.

Az által elkészített és mellékelte szakvélemény szerint a 2021.évben elvégzett favizsgálata alapján a megfigyelésre javasolt fák közül 3 egyednek romlott az állapota, életveszélyessé

váltak. Tekintettel arra, hogy a területen jelentős a látogatók száma, javasolja a fent megjelölt fák kivágását azok egészségi állapota miatt. Kérelmében Balatonföldvár Város Önkormányzata nevében eljáró Holovits Huba polgármester nyilatkozott, hogy a kivágott fák pótlását vállalja a kivágott fákkal megegyező darabszámú őshonos fával.

A R. 6. § (1) bekezdése értelmében közterületen lévő fás szárú növény kivágásához az illetékes jegyző engedélyre van szüksége.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban Ákr.) 23. § (4) bekezdése szerint a jegyző kizárt annak az ügynek az elintézéséből, amelyben az illetékességi területének az önkormányzata, annak szerve vagy a polgármester ügyfél.

Tekintettel arra, hogy az érintett közterület Balatonföldvár Város Önkormányzatának tulajdona, a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője megállapította, hogy az ügyben hatóságával szemben kizárási ok merült fel, és az eljárás lefolytatására másik azonos hatáskörű hatóság kijelölését kezdeményezte a Somogy Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályánál. A Somogy Megyei Kormányhivatal SO/KTHI/07080-2/2023. ügyiratszámú végzésében a 8623 Balatonföldvár 1580 helyrajzi szám alatti közterületen található fás szárú növény kivágásával kapcsolatban indult környezetvédelmi hatósági eljárásból kizarta a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjét, és ezzel egyidejűleg az eljárás lefolytatására kijelölte a Balatonszárszói Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjét, mint az ügyben hatáskörrel rendelkező elsőfokú környezetvédelmi hatóságot.

Az R.6.§(3) c) pontja alapján a jegyző a fás szárú növény kivágása iránti kérelmet elutasítja, ha az természetvédelmi és környezetvédelmi érdeket sért.

A z R.6.§ (5) bekezdése alapján a település szempontjából kiemelt szakmai, tudományos, település és kultúrtörténeti értékeket képviselő fás szárú növény kivágásának kérelmezése esetén a jegyző az eljárás megindításáról szóló értesítést öt napon belül hirdetményi úton, valamint ha a település ilyenekkel rendelkezik a település hivatalos honlapján is közzéteszi a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben meghatározott ügyféli jogok biztosítása céljából.

Fentiek alapján a Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője a 16.010-2/2023 levelében nyilatkozik arról, hogy a kivágni kívánt fák Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének-a természeti értékek helyi védelméről szóló 12/2010.(V.31.) önkormányzati rendeletének 2.§ (2) bekezdés b) pontja szerint, és Balatonföldvár Város településképezének védelméről szóló 25/2018.(XII.17.) önkormányzati rendelete alapján helyi védelem alatt állnak

a helyi rendelet 5. §-nak (1) bekezdése szerint a védett fasorok metszését, a fasorból fa kivágását csak a természetvédelmi hatóság előzetes engedélye alapján szabad végezni.

A fás szárú növények védelméről szóló 346/2008.(XII.30.) Korm.rendelet 6.§ (2a) bekezdése alapján a nem helyi önkormányzati tulajdonban álló ingatlan esetén a jegyző hivatalból beszerezi az érintett fás szárú növényről rendelkezni jogosult kivágásához a hozzájáruló nyilatkozatát. A természet védelméről szóló 1996.évi LIII.tv 65.§-a jogellenes természetkárosítás esetén biztosítja civil szervezetek számára a fellépési jogot, azonban jelen határozat jogellenes károkozás nem merül fel.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A település szempontjából kiemelt szakmai, tudományos, település-és kultúrtörténeti értékeket képviselő fás szárú növények kivágásának ügyében az eljárás megindításáról szóló jegyzői közzétételi kötelezettségről a fás szárú növények védelméről szóló 346/2008.(XII.30) Korm. rendelet 6.§ (5) bekezdése alapján rendelkezem.

A kivágott fák pótlásával kapcsolatban, a 346/2008.(XII.30.) 8.§.(1) bekezdése alapján rendelkezem.

Az Ákr. 80. § (1) bekezdése szerint a hatóság – a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel – az ügy érdemében határozatot hoz, az eljárás során hozott egyéb döntések végzések.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 112. §-a és 118. § (2) bekezdése figyelembe vételével adtam tájékoztatást.

Az illetékmentességet az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján határoztam meg.

Az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó tájékoztatást az elektronikus ügyintézés és bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015.évi CCXXII. törvény 8.§ (1) és 9.§ (1) bekezdés ac) pontja alapján adtam meg.

Hatáskörömet a R. 6. § (1) bekezdése pontja, illetékességemet az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg. A Somogy Megyei Kormányhivatal a kizárásról és másik eljáró hatóság kijelöléséről az Ákr. 23. § (4) és (5) bekezdése, a 24. § (4) bekezdése és a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 44. § (1) bekezdése alapján döntött.

Balatonszárszó, 2023. 11. 07.

Dr.Glökler Ferenc
mb.jegyző

Értesülnek:

- 1) Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal (hivatali kapun keresztül)
- 2) Balatonföldvár Város Önkormányzata (hivatali kapun keresztül)
- 3) Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya (hivatali kapun keresztül)
- 4) Irattár



Digitálisan aláírta:
Gombai Gyula
2024.04.29. 13:03:50

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202400010210
Iratazonosító: IR-000187419/2024
Iktatószám: SO/ETDR/946-23/2024
Ügyintéző: Dobos Vera
Elérhetősége: +3684795027, dobos.vera@siofok.gov.hu

Tárgy: Építési engedélyezési eljárás
8623 Balatonföldvár, Fesztivál tér, Hrsz.: 1580
fagylaltozó és kávézó építése
engedély megadása

HATÁROZAT

Balatonföldvár Város Önkormányzata 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1. szám alatti építtető /a továbbiakban: Kérelmező/ kérelmének helyt adok, a 8623 Balatonföldvár, Fesztivál tér 1580 helyrajzi alatti ingatlanon a záradékolt tervdokumentáció szerinti fagylaltozó és kávézó épület építését

engedélyezem.

A tervezett beruházás főbb jellemzői: a tárgyi ingatlanon fagylaltozó és kávézó épület építése

- tervezett építménymagasság: 3,83 m
- szintek száma: földszint és tetőszint
- tervezett épület hasznos alapterülete: 71,51 m²

Építész tervező:

Móczár Péter– okl. építészmérnök
8636 Balatonszemes, Németh Pál u.17.
Jogosultság: É 14-0466, Lejár: 2028. 01.16. (aktív)

Balatonföldvár Város Polgármestere 4273-3/2024 számú Településképi véleményét az alábbiak szerint adta meg:

„Móczár Péter László okl. építészmérnök - É 14-0466 - (1186 Budapest, Cziffra György utca 33/b.) tervező kérelmére, a Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.) tulajdonában lévő Balatonföldvár, 1580 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc utca, és az 5 hrsz.-ú Fesztivál tér területén Balatonföldvár Város Önkormányzata építtető részére az általa 2023. 11. havi dátummal tervezett Fagylaltozó és kávézó épület építésére vonatkozó, az ETDR rendszerben 202400010210 azonosítóval feltöltött engedélyezési tervdokumentációt

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.

Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/som>

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

engedélyezésre javaslom,

az alábbi észrevételek, kikötések mellett:

- A tervezett könnyűszerkezetes épület tömegében és kialakításában illeszkedik a környezetéhez, ugyanakkor annak homlokzati anyaghasználatát az alábbiak szerint módosítani szükséges.
- A homlokzati felületen a vízszintes deszka burkolat helyett táblás homlokzat burkolat alkalmazandó, melynek színét és anyagát a kiviteli terv készítése során a települési főépítésszel egyeztetni kell.
- A nyílásszárók és a falburkolat színe között a terven szereplő kontraszt eltűnt, a nyílásszárók színét szintén egyeztetni kell a települési főépítésszel.
- Az emeleti mellvéd korlát pálcás kialakítása helyett vagy a homlokzati táblás burkolat kerüljön fel, vagy üveg korlát, ideértve a lépcsőkorlát kialakítását is.

Véleményem ellen önálló jogorvoslat benyújtásának nincs helye, az kizárólag az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretén belül vitatható, fellebbezhető meg.

Döntésemet a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9.§ (1) bekezdésében biztosított hatásköröm alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 44.-45 §-ai, Balatonföldvár Város Önkormányzatának többször módosított 13/2006., Balatonföldvár Város Önkormányzatának többször módosított 13/2006. (VII.5.) számú rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve előírásai, valamint Balatonföldvár város településképi védelméről szóló 25/2018. (XII. 17.) számú önkormányzati rendelet 18., 33., 34., 35 §-ban, továbbá a 8. melléklet 2. b) pontjában foglaltakra figyelemmel, Lőrincz Ferenc Lőrinc települési főépítész 005/Foep/Bf/TKV/2024. számú, 2024. március 05-én kelt főépítési javaslata alapján - melyben a tervezett foglaltató és kávézó épület 2023. 11. havi keltezésű építési engedélyezési tervdokumentációja alapján, (ETDR rendszerben 202400010210 azonosítóval feltöltött) a fenti észrevételek és kikötések mellett a településképi hozzájárulás, illetve az építési engedély kiadását javasolta -, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben foglaltakra figyelemmel hoztam meg."

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály SO-07/NEO/00501-2/2024 számú nyilatkozatát a következők szerint adta ki:

„A SVKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. megkeresését követően a Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1.) kérelmére 8623 Balatonföldvár, Fesztivál tér, hrsz.: 1580 ingatlanon foglaltató és kávézó építésének építésügyi hatósági engedélyezése ügyében kért szakkérdés elbírálása céljából történt megkeresésre hivatkozva az alábbi nyilatkozatot teszem: Az ÉTDR felületen rendelkezésemre álló dokumentációk áttanulmányozása során a vizsgált - a higiénés és egészségvédelmi, az ivóvíz minőségi, a települési szilárd és folyékony hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi, járványügyi vonatkozású követelményeknek való megfelelés, munkavégzés céljára szolgáló építmények esetében a kémiai biztonságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak való megfelelés - szakkérdések tekintetében az építési engedély kiadásának közegészségügyi akadálya nincs az alábbi feltétellel:

- **Az illemhely mérete 0,90 x 1,20 m-nél - befelé nyíló ajtó esetén 0,90 x 1,60 m-nél - kevesebb nem lehet.**

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

- A természetes szellőzéssel nem rendelkező helyiségekben gondoskodni kell a megfelelő légcseréről.
- Akkreditált bakteriológiai vízvizsgálati eredménnyel igazolni kell az ivóvíz minőségét a használatbavétel során.

A feltétellel kapcsolatban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 53. § (2), 90. § (1) valamint 99. § (2) és (8) bekezdése rendelkezik előírásokkal.

A víz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm. rendelet 4. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek. Ennek igazolására az építkezés befejezését követően az engedélyesnek negatív vízminta eredménnyel kell rendelkeznie. Ezek okán a szakkérdés hozzájárulást a fent említett kikötéssel adtam meg.

Nyilatkozatomat az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. sz. melléklete III táblázat, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet állapította meg.”

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztály SO-07/EAO/00282-4/2024 számú nyilatkozatát a következők szerint adta ki:

„Címzett által hivatalomnak megküldött ETDR 202400010210 megkeresésében a Balatonföldvár Város Önkormányzata, 8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1. építető által építendő 8623 Balatonföldvár, Fesztivál tér, Hrsz.: 1580 szám alatti ingatlanon fagylaltozó és kávézó építése építési engedélyéhez a szakhatósági hozzájárulásom kikötések nélkül megadom.

Így döntöttem, mivel az osztályunkhoz benyújtott tervdokumentáció megfelel az Európai Parlament és a Tanács az élelmiszer-higiéniáról szóló 852/2004/EK rendelet, a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011. (VI.30.) VM rendelet vonatkozó előírásainak.

Állásfoglalásomat az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 12. §. és 6. melléklet szerint adtam ki.

Az állásfoglalás a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, valamint a vármegyei kormányhivatalok mezőgazdasági szakigazgatási szervei előtt kezdeményezett eljárásokban fizetendő igazgatási szolgáltatási díjak mértékéről, valamint az igazgatási szolgáltatási díj fizetésének szabályairól szóló 63/2012. (VII.2.) VM rendelet 1. mellékletének 20. pontja alapján nem díjköteles.”

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi és Mérésügyi Osztály SO/UO/118-2/2024 ügyiratszámú hozzájárulását az alábbiak szerint adta meg.

„Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. (8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1.) 2024. március 22. napján kelt, SO/ETDR/946-7/2024. számú, „Balatonföldvár, Fesztivál tér, 1580 hrsz. alatti ingatlanon fagylaltozó és kávézó építési engedélyezési eljárása” tárgyú, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály – Ütügyi és Mérésügyi Osztálynak megküldött szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos megkeresésre a következő választ adjuk:

a z építési engedély kiadásához engedély kiadásához feltétel

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.

Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

n é l k ü l h o z z á j á r u l u n k .

A Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.) a 2024. március 12. napján kelt közútkezelői hozzájárulását kikötés nélkül megadta.

Hatóságomat szakkérdés vizsgálata kapcsán kereste meg a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet III. táblázat 14. pontja alapján: „Annak elbírálása, hogy az építmény, vagy ahhoz kapcsolódóan a közút területének nem közlekedési célú igénybevétele a közúti forgalom biztonságára, a közút fejlesztési terveinek végrehajtására, a közútkezelő fenntartási, üzemeltetési feladatainak ellátására, a közút állagára gyakorolt hatása alapján engedélyezhető-e a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett.”

A szakkérdés vizsgálata során megállapítottuk, hogy az ÉTDR rendszerbe feltöltött dokumentumok alapján az előírások figyelembe vétele esetén biztosított lesz a közúti forgalom biztonsága, a közút szakszerű kezelése.

Tájékoztatom, hogy a közúti közlekedéséről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (9a) bekezdése alapján, „a bárki által igénybe vehető létesítményhez vezető utakat, valamint az azokhoz tartozó belső úthálózatot (parkolót) a közlekedési hatóság engedélyével közútként (országos közútként, helyi közútként) vagy közforgalom elől el nem zárt magánútként kell megépíteni.”

Hatóságom a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (3) bekezdésében meghatározott hatásköre alapján, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében megjelölt illetékeségi területén járt el.”

A Baranya Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztály BA/61/610-2/2024 ügyiratszámú nyilatkozatát az alábbiak szerint adta meg.

„Hivatkozva a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztály 1. 2024.03.25. napján érkezett, SO/ETDR/946-9/2024. számú megkeresésre, a(z) Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1.) kérelmére, a Balatonföldvár, Fesztivál tér 1580. hrsz. ingatlanon, fagyaltalozó és kávézó építés építési engedélye tárgyában indított szakkérdés tekintetében, a Baranya Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálya (továbbiakban: Hatóságunk) az alábbiak szerint nyilatkozik:

A DÖNTÉS MEGHOZATALÁNAK AKADÁLYA NINCS,
az engedély kiadásához az alábbi kikötésekkel hozzájárulunk:

A végzés ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, a végzés elleni jogorvoslati jog a határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés ellen igénybe vehető jogorvoslat keretében gyakorolható.

1. Kikötéseink az alábbiak az Balatonföldvár, Fesztivál tér 1580. hrsz. ingatlanon, fagyaltalozó és kávézó építés építési engedélye tárgyú tervdokumentációjával kapcsolatban:
 - 1.1. Nyomvonalas létesítmények (elektromos földkábel, légvezeték, Transzformátor állomás, kiserőmű) vonatkozásában a 8/2001. (III.30.) GM. rend, illetve a 2007. évi LXXXVI törvény és a 382/2007.(XII.23.) Korm. rend. alapján, vezetékjogi-, illetve sajátos építmény építési engedély kérelmezendő. Határidő: a használatbavételi engedély kérelem benyújtásig.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

- 1.2. A villamos berendezések érintésvédelmi ellenőrzése és felülvizsgálata vonatkozásában „a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről” szóló, 10/2016. (V. 5.) NGM rend, az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről” szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet, „a villámvédelmi felülvizsgálat és az erősáramú berendezések időszakos felülvizsgálata vonatkozásában, az Országos tűzvédelmi szabályzatról” szóló, 54/2014. (XII. 5.) BM rend. (továbbiakban: OTSZ) vonatkozó előírásait be kell tartani. Az erre vonatkozó jegyzőkönyveket a használatbavételi eljárás során Hatóságomnak be kell mutatni.
2. Tájékoztatjuk Önöket, hogy a majdani használatbavételi engedélyhez szükséges hozzájárulásunkat csak a beépített, hatáskörünkbe tartozó berendezések helyszíni ellenőrzését követően tudjuk megadni. A helyszíni műszaki biztonsági hatósági felülvizsgálatot a beruházó, tulajdonos vagy annak megbízottja köteles kérelmezni.
3. Felhívjuk a beruházó, generál kivitelező figyelmét, hogy jelen hozzájárulásunkban szereplő kikötésekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségének az alvállalkozók felé tegyen eleget, hogy azok a használatbavételi engedély kérelem benyújtása előtt teljesíthetők legyenek!

A(z) Balatonföldvár Város Önkormányzata kérelmére indult, Balatonföldvár, Fesztivál tér 1580. hrsz. ingatlanon, fagylaltozó és kávézó építés építési engedélye tárgyában az 1. pontokban szereplő kikötésekkel a hozzájárulásunkat megadjuk.

Kikötéseinket a nyomvonalas létesítményekkel kapcsolatban a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI törvény (a VET) 115 - 137. § -ai, illetve a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007.(XII.23.) Korm. rend. 1-40 §-ai; a villamos berendezések érintésvédelmi ellenőrzése és felülvizsgálata vonatkozásában a munkaeszközök és használatuk biztonsági és egészségügyi követelményeinek minimális szintjéről szóló 10/2016. (IV. 5.) NGM rend. 19. §-a, az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII. 4.) NGM rendelet, az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rend. (továbbiakban: OTSZ) 276-278. §-a; a villámvédelmi felülvizsgálatot és erősáramú villamos berendezések vonatkozásában az OTSZ 279-281. §-a értelmében adtuk ki.

Tájékoztatást a műszaki biztonsági hatóságok műszaki biztonsági tevékenységének és a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló, 365/2016 (XI. 29.) Kormányrendelet 14. §, (3) bekezdése alapján tettük.

Az építési engedély kiadásához történő hozzájárulásunk az eddig tudomásunkra jutott adatok alapján, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. számú melléklete, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 7/2015. (III. 31.) MvM utasítás 24. § (2) bekezdése értelmében adtuk ki.

A végzés elleni önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a zárja ki.

Döntésünket a műszaki biztonsági hatóságok műszaki biztonsági tevékenységének, a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló, 365/2016 (XI. 29.) Kormányrendelet 14. § (2), 13 § (2) bekezdéseiben és az 1. sz. mellékletében meghatározott illetékességünkben hoztuk meg.”

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi Osztály SO/KTHF/04260-3/2024 ügyiratszámú hozzájárulását az alábbiak szerint adta meg.

„A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1. (8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1., a továbbiakban: Eljáró Hatóság) hivatkozott számú megkeresésében **Balatonföldvár Város Önkormányzata** (8623 Balatonföldvár, Petőfi utca 1. a továbbiakban: Építető) kérelmére indult – 8623 Balatonföldvár, Fesztivál tér, 1580 hrsz. alatti ingatlanon új fagyaltató és kávézó – építésére irányuló építési engedélyezési eljárásban a vonatkozó szakkérdésben

véleményemet

a benyújtott műszaki tervdokumentáció, valamint a rendelkezésre álló információk alapján az alábbiak szerint adom meg:

Levegőtisztaság-védelmi előírások

1. Az építési munkához kapcsolódó tevékenységek végzése során a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (továbbiakban: VMH rendelet) 1. mellékletében meghatározott levegőminőségi határértékeket folyamatosan, minden üzemelési körülmény mellett be kell tartani.
2. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lr.) 4. §-a értelmében „Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.”
3. A diffúz jellegű légszennyező anyag kibocsátást az időjárási körülményeket is figyelembe véve – a tevékenységek végzése során megfelelő műszaki intézkedésekkel a lehető legkisebb mértékűre kell csökkenteni. A tevékenység végzése lakosságot zavaró légszennyezettséget, levegőterhelést nem okozhat, azt meg kell akadályozni.
4. A technológiai előírások megtartásával az üzemzavarok megelőzésével, illetőleg elhárításával meg kell akadályozni a rendkívüli légszennyezést.
5. Amennyiben a rendkívüli légszennyezés bekövetkezik, megszüntetése érdekében haladéktalanul meg kell tenni a szükséges intézkedéseket, és értesíteni kell a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi Osztályát (a továbbiakban: Környezetvédelmi Osztályt).

Hulladékgazdálkodási előírások

6. Az építési tevékenység befejezése után hulladék nem maradhat az építési munkaterületen.
7. A kivitelezés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok, és a külön jogszabály szerint meghatározott veszélyes építési és a bontási hulladékokat környezetszennyezést kizáró módon, egymástól elkülönítetten kell gyűjteni, átmenetileg tárolni. A keletkező hulladékról a jogszabályi előírásoknak megfelelően nyilvántartást kell vezetni, és a kötelezettség fennállása esetén adatszolgáltatást kell teljesíteni. A keletkező összes hulladékot minden esetben kezelésre, az arra engedéllyel rendelkező gazdálkodónak kell átadni és környezetszennyezést kizáró módon elszállítani.
8. Az építés-kivitelezés során kitermelt föld azon része nem tekintendő hulladéknak, amit az építési munkaterületen belül felhasználnak. Az építési munkaterületen, illetve a tárgyi telken belül fel nem használt kitermelt föld mennyiséget, hulladékként kell nyilvántartani és a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások szerint kell a kezeléséről gondoskodni.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

9. Amennyiben az építési és a bontási hulladék mennyisége a külön jogszabályban foglaltak szerint az ott meghatározott küszöbértéket eléri, a jogosult felelős műszaki vezetőnek az építési napló összesítő lapján tett nyilatkozatát - a véglegessé vált építési engedély számára hivatkozva, az építési-bontási hulladék nyilvántartó lapokat, és a hulladékot kezelő átvételi igazolását – be kell nyújtani a Környezetvédelmi Osztály részére a használatbavételi engedélyezési eljárás során.”

Felhívom Kérelmező figyelmét arra, hogy:

- az építési engedély a véglegessé válásának napjától számított négy évig hatályos. A hatályossága alatt, ha az építési tevékenységet - az építési napló megnyitásával igazoltan - megkezdték, akkor az építési tevékenység megkezdésétől számított hat éven belül az építménynek használatbavételi engedély megadására vagy használatbavétel tudomásulvételére alkalmassá kell válnia. Az építési engedély hatálya nem hosszabbítható meg.

Az ügyben a beadványi illetéken és igazgatási szolgáltatási díjon felül eljárási költség nem keletkezett, ezért annak mértékéről és viseléséről külön nem rendelkezem.

Jelen döntés a közlésével véglegessé válik, ellene fellebbezésnek helye nincs. Több ügyfél esetén a véglegessé válás időpontja az utolsóként történt közlés dátuma.

A döntés ellen a közlésétől számított 15 napon belül – jogsérelemre hivatkozással - Somogy Vármegyei Kormányhivatallal szembeni kereset benyújtásával közigazgatási per indítható.

A keresetlevelet a Pécsi Törvényszéknek (7623 Pécs, Rákóczi u. 34.) kell címezni, és a Somogy Vármegyei Kormányhivatalhoz (7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) kell benyújtani.

A keresetindítási határidő kezdete minden ügyfél vonatkozásában az a nap, amikor a döntést vele közölték.

A döntés ellen indított közigazgatási perben - a törvényszék előtt - jogi képviselő nem kötelező.

Jogi képviselővel eljáró fél és a gazdálkodó szervezet, mint elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett a keresetlevelet az e-Papír szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a közigazgatási döntést hozó szervnél a <https://epapir.gov.hu> honlapon keresztül. Az elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett minden beadványt kizárólag jogszabályban meghatározott elektronikus úton nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesíti a részére.

Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet - a polgári perben és a közigazgatási bírósági eljárásban alkalmazandó nyomtatványokról szóló 17/2020. (XII.23.) IM rendeletben meghatározott - nyomtatványon is előterjesztheti, amely a <https://birosag.hu/nyomtatvany-urlapok/keresetlevel-nyomtatvanyok> oldalról tölthető le.

A jogi képviselő nélkül eljáró fél vagy jogi képviselőnek nem minősülő képviselője a keresetlevelet elektronikus úton is benyújthatja Ügyfélkapu igénybevételével. A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtása elektronikus úton történő kapcsolattartás vállalásnak tekintendő, de az elektronikus úton történő kapcsolattartásra vonatkozó bejelentést a fél vagy a képviselője az eljárás bármely szakaszában megteheti. Az elektronikus út választása esetén az eljárás folyamán - ideértve az eljárás minden szakaszát és a rendkívüli perorvoslatot is - a fél, illetve képviselője köteles a bírósággal a kapcsolatot elektronikus úton tartani és a bíróság is valamennyi bírósági iratot elektronikusan kézbesíti a részére.

A keresetlevélnek tartalmaznia kell:

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

- az eljáró bíróság megjelölését,
- a felperes nevét, cégjegyzékszámát vagy más nyilvántartásba-vételi számát, lakcímét vagy székhelyét, adóazonosító számát és perbeli állását, továbbá képviselője nevét, lakcímét vagy székhelyét, illetve - ha ilyennel rendelkezik - egyéb elérhetőségét,
- a felperes jogi képviselőjének nevét, székhelyét, ügyvédi iroda esetén az ügyintéző nevét, több jogi képviselő esetén a hivatalos iratok kézbesítésére kijelölt jogi képviselő megjelölését, telefonos, illetve elektronikus elérhetőségét,
- az alperes nevét, székhelyét és perbeli állását, továbbá - ha ismert - képviselője nevét, lakcímét vagy székhelyét,
- a vitatott közigazgatási tevékenység és az arról való tudomásszerzés módjának és idejének azonosítására alkalmas, illetve ahhoz szükséges adatot,
- azokat az adatokat, amelyekből a bíróság hatásköre és illetékessége megállapítható,
- a közigazgatási tevékenységgel okozott jogsérelmet, az annak alapjául szolgáló tények, illetve azok bizonyítékai előadásával és
- a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet.

A keresetlevélhez csatolni kell azt az okiratot vagy annak másolatát,

- amelyre a felperes bizonyítékként hivatkozik,
- amely a képviselővel való eljárás esetén a képviseleti jogosultságot igazolja, illetve
- amely a bíróság által hivatalból figyelembe vendő tény igazolásához szükséges.

A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya, azonban a felperes azonnali jogvédelem iránti kérelmet terjeszthet elő a halasztó hatály elrendelésére irányulóan. Az azonnali jogvédelem iránti kérelmet a bírósághoz kell benyújtani, ha azt nem a keresetlevéllel együtt nyújtják be. A kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell.

A közigazgatási peres eljárásban a felet - ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - illeték-feljegyzési jog illeti meg, mely révén mentesül az illeték előzetes megfizetése alól. Ilyen esetben az illetéket az fizeti meg, akit a bíróság erre kötelez.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. Nem lehet a pert tárgyaláson kívül elbírálni, ha - az okirati bizonyítást ide nem értve - bizonyítást kell lefolytatni. Ha a bizonyítás lefolytatásának szükségessége a tárgyaláson kívüli elbírálás során merül fel, a per elbírálására a bíróság tárgyalást tűz ki.

FIGYELMEZTETŐ ÉS TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

1. Az építtető csak a végleges építési engedély és az ahhoz tartozó - engedélyezési záradékkal ellátott - építészeti-műszaki tervdokumentáció alapján, az engedély érvényességének időtartama alatt, továbbá a saját felelősségére és veszélyére építkézhet.
2. Az építési engedélyt az építtető jogutódja is felhasználhatja, köteles azonban a jogutódlást az építésügyi hatóságnak előzetesen bejelenteni. A jogutódlásról külön végzésben döntenek, a jogutódlási eljárást Hivatalunknál írásbeli kérelemmel lehet megindítani.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.

Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325

8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093

Email: ephivatal@siofok.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

3. A végleges építési engedélytől és a hozzá tartozó engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltaktól a kivitelezés során eltérni csak az építésügyi hatóság újabb előzetes engedélyével, módosított építési engedéllyel lehet, kivéve, ha
 - a) az eltérés - helyi építészeti örökségvédelem alatt álló épület esetén - nem változtatja meg az építmény településképet meghatározó homlokzati elemeit,
 - b) a zártsonú vagy ikres építésű építmény esetén a tervezett módosítás a csatlakozó építmény alapozását vagy tartószerkezetét nem érinti, és az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység, vagy
 - c) az eltérés tartalma önmagában nem építési engedélyhez kötött építési tevékenység.
4. Az építési engedélytől eltérően végzett engedély köteles építési munka esetén az építésügyi hatóság fennmaradási engedélyezési eljárása során építésügyi bírságot szabhat ki, vagy ha az építési tevékenység nem engedélyezhető, az épület lebontását, átalakítását rendelheti el.
5. Felhívom építtető figyelmét arra, hogy az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát.
6. Az építmények és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során érvényre kell juttatni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott alapvető követelményeket.
7. Az építésügyi hatósági engedély nem mentesíti az építtetőt az építési tevékenység megkezdéséhez az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások vagy nyilatkozatok megszerzésének kötelezettsége alól.
8. Az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.
9. Ha az építési munka végzése során régészeti emlék vagy lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, és a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, a tevékenységet szüneteltetni, illetve a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárássra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.
10. Az építtető felelős azért, hogy az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges járulékos építmények tereprendezési, fásítási, parkosítási munkálatai az építménnyel együtt valósuljanak meg.
11. Az építés során keletkező hulladékok kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodni kell. Az építési törmeléket engedéllyel rendelkező építési törmelék lerakóba kell szállítani. A bontásból származó hulladékok ártalmatlanítását erre engedéllyel rendelkező vállalkozásnak való átadással kell biztosítani, az átadást az építési munkát követően igazolni kell. A bontási hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékot kezelő átvételi igazolását az építtető köteles a használatbavételi engedély iránti kérelemmel együtt a környezetvédelmi hatóságnak benyújtani. Ennek hiányában a környezetvédelmi hatóság szabálysértési eljárást kezdeményezhet, valamint az adott területre új építési engedélyhez a külön jogszabályban meghatározott szakhatósági hozzájárulást nem adhat.
12. Építési tevékenység eredményeként megvalósult építmény csak használatbavételi engedély kiadását vagy tudomásulvételét követően vehető használatba.

13. A használatbavételi engedély megtételéig vagy a használatbavétel bejelentéséig az építmény környezetéből az építtetőnek és a kivitelezőnek az építési tevékenység során keletkezett építési hulladékot, maradék építőanyagot és építési segédeszközöket el kell szállítania, a környezetet és a terep-felszínét, a közterületi járdát az eredeti, illetve engedélyezett állapotában kell átadnia, a környezetben okozott károkat meg kell szüntetnie.
14. Az építkezés csak jogszabályban előírt kiviteli tervdokumentáció elkészítése után kezdhető meg.
15. Az építőipari kivitelezési tevékenység folytatása során építtetői fedezetkezelő közreműködése jogszabály szerint nem szükséges.
16. Tájékoztatom építtetőt, hogy az építőipari kivitelezési folyamat résztvevői az előírt építésnapló-vezetési, -ellenőrzési és -bejegyzési kötelezettségüket az építési beruházáshoz rendelt, az építésügyért felelős miniszter által működtetett internetes alapú elektronikus építési napló alkalmazás segítségével kötelesek teljesíteni.
17. Tájékoztatom, hogy a jogorvoslati kérelem (keresetlevél) benyújtására rendelkezésre álló, a jelen határozat kézhezvételétől számított 15 napos határidőn belül az engedély alapjául szolgáló tervdokumentációba elektronikus úton betekinhet.

INDOKOLÁS

Kérelmező 202400010210 ÉTDR számon építési engedély iránti kérelemmel fordult az építésügyi hatósághoz a tárgyi ingatlanon fagylaltozó és kávézó épület építésének építési engedélyezésére vonatkozóan. Kérelméhez hiánypótlást követően csatolta az elbíráláshoz szükséges mellékleteket.

Az építési engedélyezési eljárást megindítottam, erről az építtetőt és az ismert ügyfeleket értesítettem, részükről nyilatkozat nem érkezett.

Az eljárásba bevont hatóságok, szakhatóságok nyilatkozatát a rendelkező rész tartalmazza.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi Osztály SO/KTHF/04260-3/2024 ügyiratszámú hozzájárulásának indokolása:

„Az Eljáró Hatóság 2024. március 22. napján érkezett fenti tárgyú építési engedélyezési eljárásában kereste meg a Környezetvédelmi Osztályt az Építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokat Támogató elektronikus Dokumentációs Rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR).

A Környezetvédelmi Osztály tájékoztatja az Eljáró Hatóságot, hogy a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdés vizsgálatával kapcsolatos egyéb eljárási költségekről és szakértői díjakról szóló 78/2015. (III. 31.) Korm. rendelet 1. melléklet 2.1. pontja szerinti 14.000,- Ft eljárási költség befizetésre került 2024. február 29. napján.

A Környezetvédelmi Osztály a benyújtott dokumentációt áttanulmányozta és az alábbiakat állapította meg:

Az építés műszaki tartalma: Balatonföldvár Önkormányzata a Balatonföldvár, Fesztivál tér, 1580 hrsz. alatti ingatlanon 17 067m² terület nagyságú, Köu-3.1 mellékút, kiszolgáló út besorolású övezetbe tartozó ingatlanon 84,9m² alapterületű új fagylaltozó és kávézó építését tervezik. A tervezett épület könnyűszerkezetes, földszintes, a tetején egy 79,8 m²-es tetőterasszal. Az épülethez az északnyugati homlokzathoz csatlakozik a földszinten egy 59,51 m²-es terasz. Az épülethez vezetékes víz és elektromos

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.

Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325

8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093

Email: ephivatal@siofok.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

közművek rendelkezésre állnak. A melegvízellátást elektromos bojlerrel biztosítják tárolós üzemben. A telken nem elérhető a szennyvízközüzem, így lakásonként 4 m³-es külön zárt szennyvíztároló készül. A keletkező csapadék telken belül elszikkad a nagy zöld felületnek köszönhetően. Fűtésre nem lesz szükség, ugyanis fűtési időszakban nem fognak üzemelni. A hűtést természetes szellőztetéssel tervezik megoldani. A szükséges 28 db parkolási lehetőséget is biztosítani fogják telken belül.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból megállapítható, hogy a telephelyen végzett tevékenységek levegőterhelő hatásai, a technológiai előírások betartása mellett, levegőminőségi határértékeket meghaladó légszennyezettséget nem okozhatnak, engedélyköteles légszennyező pontforrás nem létesül. A tervezett beruházás megvalósítása a rendelkező részben foglalt – az Lr. 4. §-a alapján tett – előírásokkal levegőtisztaság-védelmi szempontból elfogadható.

Hulladékgazdálkodási szempontból megállapítható, hogy a kivitelezés során keletkezhet hulladék. Amennyiben a fenti előírásoknak és a hatályos jogszabályokban foglaltaknak megfelelően történik a keletkező hulladékok kezelése, az nem okozhat jelentős környezeti problémát.

A hulladékok kezelésével kapcsolatos szakkérdés vizsgálata a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 1. § (3) bekezdés e) pontja, továbbá a Ht. 31. §-a és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltak, illetve a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet figyelembevételével történt. Az építési és bontási hulladék kezelésével kapcsolatos megállapítás az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 10. § (1) és (3) bekezdésein alapul.

Zajvédelmi szempontból megállapítható, hogy a vendéglátás **TEÁOR' 08 56** azon belül **Egyéb vendéglátás TEÁOR '08 5629** tevékenységei esetén az épület építésére (épületek építése, bontása, átalakítása) vonatkozóan a zaj-és rezgésvédelmi követelmények előírása és teljesülésének ellenőrzése, a **települési önkormányzat jegyzőjének feladat- és hatáskörébe tartozik**.

A földtani közeg védelme szempontjából megállapítható, hogy az új fagyaltatózó és kávézó építése során nem tervezik semmilyen szennyező anyag közvetlen vagy közvetett bevezetését földtani közegbe. A rendelkezésre álló tervdokumentációk alapján az új fagyaltatózó és kávézó épület építéséből, használatából eredően a földtani közeg veszélyeztetése, szennyezése nem valószínűsíthető.

Természetvédelmi szempontból megállapítható, hogy a beruházással érintett ingatlan országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, Natura 2000 területet, barlang felszíni védőövezetét, ökológiai hálózat övezetét nem érinti. A Környezetvédelmi Osztály az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ép.R.) 6. számú melléklet III. táblázat 8. és 10. pontjai szerinti hatáskörében meghatározott szakkérdésekben megállapította, hogy a tárgyi építés a részéről nem kifogásolt, ezért ahhoz a hozzájárulását elektronikus úton, az ÉTDR -ben kiadta.

A Környezetvédelmi Osztály a benyújtott dokumentációt megvizsgálva megállapította, hogy a tervezett beruházás nem tartozik az Ép.R. 6. számú melléklet III. táblázat 11. pontjában felsorolt tevékenységek közé, ezért nem vizsgálta, hogy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelmények alapján az építési tevékenység és az építményben folytatott tevékenység alapján jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A Környezetvédelmi Osztály tárgyi ügyben, területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kkr.) 5. § (2) bekezdése alapján járt el.

A Környezetvédelmi Osztály illetékességi területéről a Kkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

Tájékoztatom a Tisztelt Eljáró Hatóságot, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 66/A § (3) bekezdése értelmében az eljárást lezáró döntés rendelkező része tartalmazza a szakkérdés vizsgálatának tényét, a szakkérdés vizsgálatának eredményét és az azok alapján meghatározott egyedi előírásokat, továbbá indokolása tartalmazza a szakkérdés vizsgálata során tett részletes megállapításokat."

Az engedélyezési eljárás során megállapítottam, hogy:

- a kérelem tartalmazta az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 17. §-ban előírt mellékleteket,
- az építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma a Rendelet 8. számú mellékletében foglaltaknak megfelel
- a tervező a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet alapján jogosultsággal rendelkezik.

A helyszíni szemle és a tervdokumentáció vizsgálata során megállapítottam, hogy:

- a tervezett építési munka megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /a továbbiakban: Étv./, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet /a továbbiakban: OTÉK/ előírásainak és Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról/a továbbiakban: HÉSZ/ előírásainak.
- az építési tevékenységet nem kezdték meg.

Az építésügyi hatósági engedélykérelem jogszabályban előírt mellékletei rendelkezésre állnak és tartalmuk megfelel a Rendelet vonatkozó előírásainak.

A tervezett építmény az Étv. 18-22 §-aiban, illetőleg 31. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelel.

Az építési tevékenységgel érintett telek kialakítása - kivéve az összevont telepítési eljárás integrált építési engedélyezési szakaszában - az Étv. 23-24. §-ában, a településrendezési tervekben és a jogszabályokban meghatározottak szerint megtörtént, a telek rendezett.

A tervezett építmény és az alkalmazott építészeti - műszaki megoldás megfelel az általános érvényű szakmai és a jogszabályokban meghatározott követelményeknek, az egyes építményekre, területekre védeltséget elrendelő jogszabályoknak és az építési tevékenységre vonatkozó, az építésügyi hatósági eljárást megelőzően lefolytatott más hatósági eljárásokban meghatározott követelményeknek és az építészeti minőség- és értékvédelem jogszabályban meghatározott szempontjainak.

Az építmény megépítése, rendeltetése, használata, fenntartása nem okoz a környezetében olyan káros hatást, amely a terület rendeltetésének megfelelő és jogszabályban meghatározott mértéket meghaladná, az állékonyságot, az életet és egészséget, a köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztetné.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Az építmény rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságához szükséges járulékos építmények telken belül, közlekedési hálózathoz való csatlakozás és a közműellátás biztosított.

Az építménnyel összefüggő tervezett tereprendezési munkálatok megvalósíthatóak.

Az ingatlant helyi védelem nem érinti, övezeti besorolása: Köu-3.1

Tekintettel arra, hogy a tervezett építési munkák a vonatkozó előírásoknak megfelelnek, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Az ügyféli kört a Rendelet 4. §-a, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény /a továbbiakban: Ákr./ 10. §-a alapján állapítottam meg.

Az ügyféli körbe az építettől kívül, az ingatlan tulajdonosát, valamint a szomszédos 5 és 1579/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosait vontam be.

Határozatomat az Étv. 34. § (1) bekezdése és a 36. § (1) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 17-22. §-ban foglaltak alapján hoztam meg.

Határozatomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 81.§ (1) bekezdése és a Korm. rendelet 19. § (3) - (7) bekezdésében foglalt tartalommal állítottam össze.

A döntést a Korm. rendelet 20. §-ában foglaltak szerint közöltem az érintettekkel. A végleges döntést a Korm. rendelet 20. § (3) bekezdésében foglaltak szerint közlöm.

Az egyéb eljárási költségről szóló rendelkezés az Ákr. 124. §, valamint a 129. § (1) bekezdésén alapul.

A közigazgatási per keretében érvényesíthető jogorvoslati jogot a véglegessé vált döntés tekintetében az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 114.§ (1) bekezdése biztosítja [„Az ügyfél - az önálló jogorvoslattal nem támadható végzések kivételével - a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási pert indíthat. ...”].

A keresetlevél benyújtására vonatkozó tájékoztatást az építésügyi hatóság a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 12. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 18. § (1) bekezdése, 39. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 53/I.§-a alapján adta, mely utóbb hivatkozott jogszabályhely alapján: „Az építésügyi hatóság vagy az építésfelügyeleti hatóság végleges döntését a közlésétől számított tizenöt napon belül lehet megtagadni.”

A közigazgatási peres eljárás lefolytatására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság tekintetében a tájékoztatás a Kp. 7.§ (1) bekezdése, valamint a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 1. § (1) bekezdése alapján történt. A jogi képviseletről a tájékoztatás a Kp. 27. § (1) bekezdésén alapul.

Az elektronikus kapcsolattartási kötelezettségről a Kp. 29. § (1) bekezdése, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 608. § (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézési és bizalmi szolgáltatás általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló 451/2016. (XII.19.) Korm. rendelet 114. § (1)-(2) bekezdése rendelkezik.

A jogi képviselő nélkül eljáró fél által a keresetlevél jogszabályban meghatározott nyomtatványon történő benyújtását a Kp. 39.§ (2) bekezdése biztosítja. A jogi képviselő nélkül eljáró fél vagy jogi képviselőnek nem

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.

Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325

8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093

Email: ephivatal@siofok.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

minősülő képviselője tekintetében az elektronikus kapcsolattartásról a Kp. 29. § (1) bekezdése és a Pp. 605. § (1)-(3) bekezdései alapján adott tájékoztatást az építésügyi hatóság.

A keresetlevél tartamát és ahhoz csatolandó iratok körét a Kp. 37. § (1)-(3) bekezdései határozzák meg. Az azonnali jogvédelem lehetőségéről és annak benyújtásáról a Kp. 50. § (1)-(3) bekezdései rendelkeznek. Az illeték-feljegyzési jogról való tájékoztatás az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 59. § (1) bekezdésében és 62.§ (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul. A tárgyalás megtartásáról a Kp. 77. § (1)-(2) és (4) bekezdései alapján rendelkezett az építésügyi hatóság.

Hatáskörömet az építésügyi és az építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. §-a, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése határozza meg.

Siófok, 2024. április 26.

Dr. Neszményi Zsolt

főispán nevében és megbízásából:

Gombai Gyula

osztályvezető

A döntésről értesül:

Móczár Péter László	Meghatalmazott	ÉTDR felületen
Balatonföldvár Önkormányzata	Kérelmező (Építtető)	Meghatalmazott útján
Nemzetbiztonsági Szakszolgálat	Szomszéd/ vagyonkezelő	Cégkapun
E.On Dél-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság	Vezetékjog	Cégkapun

Tájékoztatásul:

Móczár Péter	Tervező	ÉTDR felületen
Balatonföldvár Város Polgármestere	Polgármester	Hivatali kapun
Baranya Vármegyei Kormányhivatal (Műszaki Biztonság)	Hatóság	ÉTDR felületen
Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Környezetvédelem, Természetvédelem, Hulladékgazdálkodás)	Hatóság	ÉTDR felületen
Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Útügy)	Hatóság	ÉTDR felületen
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal (Élelmiszerlánc-Biztonság És Állategészségügy)	Hatóság	ÉTDR felületen
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Siófoki Járási Hivatal (Népegészségügy)	Hatóság	ÉTDR felületen

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.
Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +3684795093
Email: ephivatal@siofok.gov.hu
Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

Véglegessé válást követően:

Móczár Péter László
Balatonföldvár Önkormányzata

Meghatalmazott
Kérelmező (Építető)

ÉTDR felületen
Meghatalmazott útján

Az eljárás főbb adatait és a nyilvános tervdokumentációkat ezen a linken tekintheti meg:
<https://www.etdr.gov.hu/Nyilvanos/202400010210>





SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202400010210
Iratazonosító: IR-000211239/2024
Iktatószám: SO/ETDR/946-24/2024
Ügyintéző: Dobos Vera
Elérhetősége: +3684795027, dobos.vera@siofok.gov.hu

Tárgy: Építési engedélyezési eljárás
8623 Balatonföldvár, Fesztivál tér, Hrsz.: 1580
fagylaltozó és kávézó építése
engedély megadása - értesítés a véglegessé válásról

Tisztelt Ügyfelünk!

Értesítem, hogy az **SO/ETDR/946-23/2024. (04.26.)** számú döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján

2024. április 29-én véglegessé vált.

Siófok, 2024. május 13.

dr. Neszményi Zsolt

főispán nevében és megbízásából:

Dobos Vera

építésügyi szakügyintéző

Értesül:

Móczár Péter László
Balatonföldvár Önkormányzata
Építésfelügyelet

Meghatalmazott
Kérelmező (Építető)
Hatóság

ÉTDR felületen
Meghatalmazott útján
Helyben

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Építésügyi Osztály 1.

Hivatali kapu: SIOFOKEPO KRID: 757592325
8600 Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. Telefon: +36847950

Email: ephivatal@siofok.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

SIO-GEO

Földmérési és Térképészeti Bt. Társaság
8600 Siófok, Móricz Zsigmond u. 24.
Iroda: 8600 Siófok, Fő u. 45. A / I. / 3.
Tel.: 30 / 939 - 0358, 84 / 506 - 578
E-mail: siogeo@gmail.com

Munkaszám: 116/2024

Somogy Varmegyei Kormányhivatal

Balatonföldvár
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-480/2024

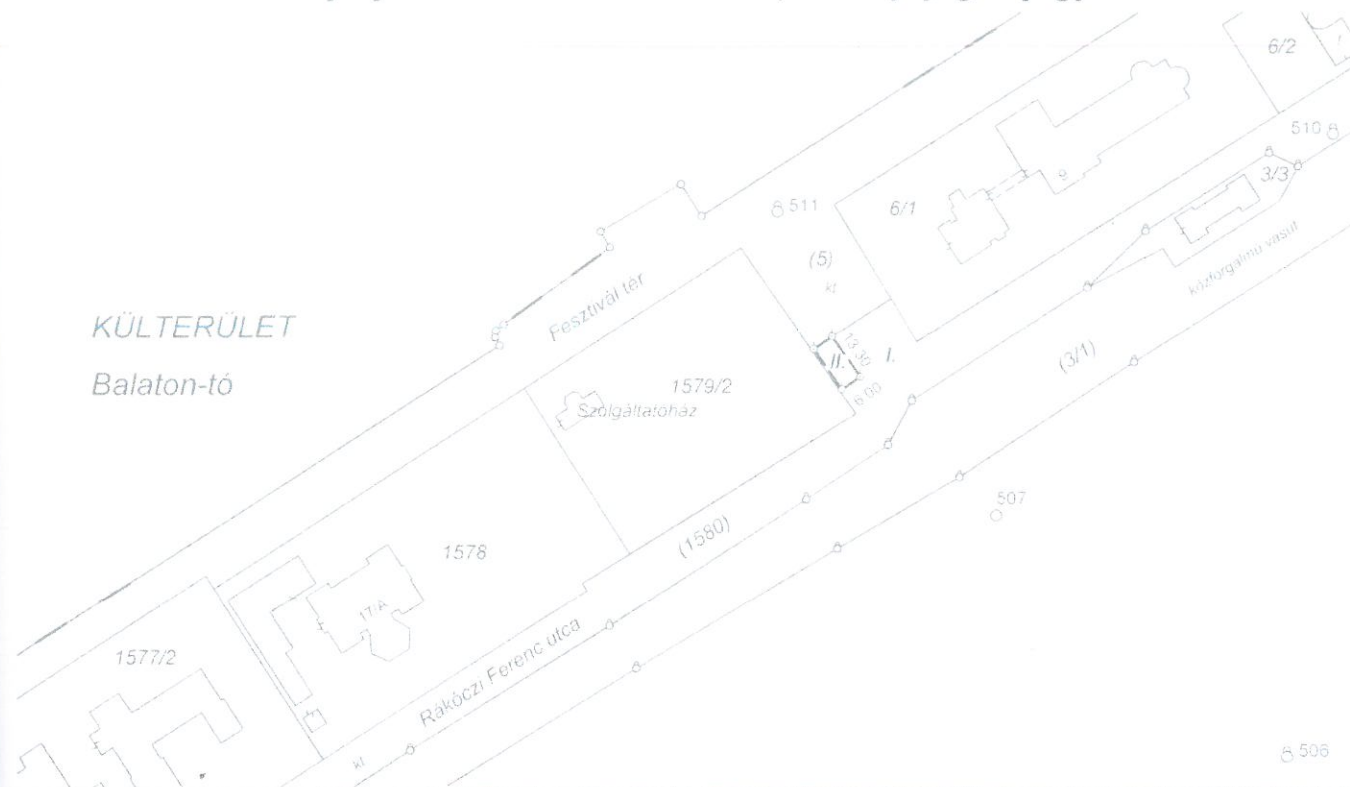
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Méretarány: 1:2000

az 1580 helyrajzi számú földrészleten építményi jog bejegyzéséhez

KÜLTERÜLET

Balaton-tó



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				Min.o	ha. m ²				jel	műv. ága	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1580		kivett közterület		1.7067	-	1580		kivett közterület		1.7067	-	Építményi jog kerül alapításra okirat szerinti tartalommal az 1580 hrsz-ú földrészlet II. jelű 80 m2 területű részére és Kárpáti Péter Ulyssesné 1016 Budapest, Naphegy utca 28. javára kerül bejegyzésre.	Rákóczi Ferenc utca
Összesen:				1.7067						1.7067			

Az építményi jog megállapítása akarataunknak megfelelően történt.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Siófok, 2024. április 17. szerda

Készítő:

Márton Lajos

Földmérő ig. száma: 10174 / 2020

SIO-GEO

Földmérési és Térképészeti Bt.
8600 Siófok, Móricz Zs. u. 24.
Adószám: 20279637-2-14
Cégj. szám: 14-06-304786

FORGÓ ZOLTÁN

Földmérő-mérnök

IR. N. 2286/2016

OK. N. 03-01043

Forgó Zoltán

Minőségjel tanúsító

Ing. rend. min. szám: 2286 / 2016

Kamara i. terv. jog. szám: GD-T / 03-01043

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.
Ez a záradék a közzétételétől számított egy évig hatályos.

Siófok, 2024. ... hó ... nap

P.h.

Záradékoló

Ing. rend. min. száma: 1943 / 2007



BALATONFÖLDVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 4273-3/2024.

Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tel: 84/540-971

Tárgy: Balatonföldvár, 1580 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc
utca területén Fagylaltozó és kávézó épület
építésének a településképi véleményezési ügye

VÉLEMÉNY

Móczár Péter László okl. építészmérnök – É 14-0466 – (1186 Budapest, Cziffra György utca 33/b.) **tervező kérelmére**, a Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.) tulajdonában lévő **Balatonföldvár, 1580 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc utca, és az 5 hrsz.-ú Fesztivál tér területén Balatonföldvár Város Önkormányzata építtető részére** az általa 2023. 11. havi dátummal tervezett **Fagylaltozó és kávézó épület építésére vonatkozó**, az ÉTDR rendszerben 202400010210 azonosítóval feltöltött **engedélyezési tervdokumentációt**

engedélyezésre javaslom,

az alábbi észrevételek, kikötések mellett:

- A tervezett könnyűszerkezetes épület tömegében és kialakításában illeszkedik a környezetéhez, ugyanakkor annak homlokzati anyaghasználatát az alábbiak szerint módosítani szükséges.
- A homlokzati felületen a vízszintes deszka burkolat helyett táblás homlokzat burkolat alkalmazandó, melynek színét és anyagát a kiviteli terv készítése során a települési főépítésszel egyeztetni kell.
- A nyílászárók és a falburkolat színe között a terven szereplő kontraszt eltúlzott, a nyílászárók színét szintén egyeztetni kell a települési főépítésszel.
- Az emeleti mellvéd korlát pálcás kialakítása helyett vagy a homlokzati táblás burkolat kerüljön fel, vagy üveg korlát, ideértve a lépcsőkorlát kialakítását is.

Véleményem ellen önálló jogorvoslat benyújtásának nincs helye, az kizárólag az építésügyi hatósági ügyben hozott döntés keretén belül vitatható, fellebbezhető meg.

Döntésemet a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 9.§ (1) bekezdésében biztosított hatásköröm alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 44.-45 §-ai, Balatonföldvár Város Önkormányzatának többször módosított 13/2006., Balatonföldvár Város Önkormányzatának többször módosított 13/2006. (VII.5.) számú rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve előírásai, valamint Balatonföldvár város településképi védelméről szóló 25/2018. (XII. 17.) számú önkormányzati rendelet 18., 33., 34., 35 §-ban, továbbá a 8. melléklet 2. b) pontjában foglaltakra figyelemmel, **Lőrincz Ferenc Lőrinc települési főépítész 005/Foep/Bf/TKV/2024. számú, 2024. március 05-én**

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

levélcím: 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

telefon: 84/540-330, fax: 84/540-332, e-mail cím: pgmh@balatonfoldvar.hu

kelt főépítési javaslata alapján – melyben a tervezett fagylaltozó és kávézó épület 2023. 11 havi keltezésű építési engedélyezési tervdokumentációja alapján, (ÉTDR rendszerben 202400010210 azonosítóval feltöltött) a fenti észrevételek és kikötések mellett a településképi hozzájárulás, illetve az építési engedély kiadását javasolta –, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben foglaltakra figyelemmel hoztam meg.

Balatonföldvár, 2024. március 06.

Tisztelettel:



[Handwritten signature]
Holovits György Huba
polgármester

Értesül:

1. Móczár Péter László tervező, 1186 Budapest, Cziffra György utca 33/b., (ÉTDR-ben)
2. Lőrincz Ferenc Lőrinc, 7400 Kaposvár, Dózsa György utca 21. (főépítész –e-mail-ben)
3. irattár

2. melléklet a 25/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelethez

Helyi természeti érték

hely	hatsz	érték
Kvassay Sétány	1574	platánfasor
Rákóczi Ferenc utca	1580	fasor
Somogyi Béla utca	4	fasor
Somogyi Béla utca	32	fasor
Petőfi utca	1660/1	kápolna környéke
Erzsébet utca	1632	gesztenyefasor
Gábor Áron utca	1306	gesztenyefasor
Rákóczi utca	1580	platánfasor
Séta út	453/2	platánfasor
Somogyi Béla utca	4	platánfasor
Vak Bottyán utca	1, 2, 373, 375, 395, 398-401, 403, 448, 1584-1586, 1588-1592, 1594	park

Tervengedélyezés megrendelő nyomtatvány

I. Az engedélyezésre benyújtott terv típusa (A megfelelőit kérjük bejelölni!)

- ☒ Új ivóvíz bekötés/bekötés áthelyezés
☐ Mellékmérő beépítés
☐ Ikresítés/mérősítés
☐ Tűzcsap létesítés
- ☒ Új szennyvíz bekötés/bekötés áthelyezés
☐ Locsolási mellékmérő felszerelés
☐ Meglévő ivóvíz/szennyvíz bekötés átépítés

II. A vízfelhasználás célja:

☐ Lakossági

☒ Nem lakossági

III. Megrendelő adatai

Építető / Felhasználó neve / cégnév: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
Felhasználó azonosító szám, amennyiben már felhasználó: 350-144180			
Vezetékes telefonszám:		Mobil telefonszám:	
Levelezési címadatak:	Levelező neve: U.A.	Irányítószám: 8623	Település: BALATONFÖLDVÁR
Utca, házszám, épület: PETŐFI S. U. 1.			

Tervengedélyezés díjára vonatkozó számlázási adatok:

Kapcsolattartó neve: U.A.	Telefonszám:	E-mail:
Fizetési mód: (megfelelő rész aláhúzendő)	Átutalás	Csekk
Fizetendő neve / Cégnév / Társasház neve*: (aki a számlát kéri)		
Lakcím / Székhely*:		
Egyéni vállalkozó / Cég / Társasház adószáma*:		
Egyéni vállalkozó nyilvántartási száma / Cégjegyzékszám / Társasház nyilvántartási száma*:		

*Megfelelő rész aláhúzendő

IV. A tervengedélyezésben érintett felhasználási hely / leendő felhasználási hely címadatai:

Irányítószám: 8623	Település: BALATONFÖLDVÁR		
Utca: RÁKÓCZI F.	Házszám:		
Épület:	Emelet:	Ajtó:	Helyrajzi szám: 1580

V. Gazdálkodó szervezetek / adószámmal rendelkező magánszemélyek / egyéni vállalkozók esetén kitöltendő adatok:

Cégjegyzékszám:	Adószám:
Számlaszám:	Cégjegyzésre jogosult:

VI. Tervező adatai és nyilatkozata: Kijelentem, és aláírással elismerem, hogy a tervdokumentációt a helyszíni szemlét követően készítettem el.

Tervező neve: DARVAS TIBOR	Aláírása:	Tervezői engedély száma: VZ-T-14-00941
----------------------------	-----------	--

VII. A megrendelőhöz csatolandó mellékletek:

- ☐ Tervdokumentáció 3 vagy 2 (amennyiben megküldésre kerül elektronikusan az engedelyezes@drv.hu címre) példányban (Új ivóvíz bekötés kiépítése - bekötés áthelyezése, Ikresítés kiépítése, Új szennyvízbekötés kiépítése, Mellékmérő felszerelése, Elkülönített locsolási célú vízmérők felszerelése tájékoztatókban leírtak szerint összeállítva)
- ☐ A helyi önkormányzat által leigazolt (amennyiben az igénybejelentésre adott víziközmű-szolgáltatói tájékoztatásban előírásra került) bekötési megrendelő nyomtatvány. A bekötési megrendelő nyomtatványt akkor is csatolni szükséges, ha nem került előírásra az önkormányzati igazolás. Ebben az esetben anélkül szükséges benyújtani.
- ☐ Mellékmérő beépítés esetén a bekötési mérő (főmérő) szerinti felhasználó hozzájáruló nyilatkozata.
- A tervdokumentáció üzemeltetői jóváhagyásának díjára vonatkozó számlát a megadott számlázási címre küldjük meg, melyet utólag a számlán megadott határidőig kell rendezni. (Mentes a díjfizetés alól a legfeljebb 32 mm átmérőjű ivóvízvezeték és a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése esetén.) Fizetési határidő a számla kibocsátásától számított 15 nap.
- Amennyiben egy átutalással több számlát egyenlített ki, a pontos könyvelés érdekében várjuk utalásrésztelző levelét a számlázóknak@nusz-zrt.hu e-mail címen.
- A fizetendő összeget tartalmazó számla esetében kérjük, hogy a számla sorszáma szíveskedjen hivatkozni az átutalás közlemény rovatában.

Dátum: 2023. november 7.

Tervező aláírása



BALATONFÖLDVÁR VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: 17852-2/2023.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó
Tel.: 84/540-971

Tárgy: Balatonföldvár, 1580 hrsz.-ú Rákóczi F.
utca – Fesztivál tér része –
ivóvíz és szennyvíz bekötésének a
kiépítéséhez tulajdonosi hozzájárulás

Darvas Tibor - hivatali kapun

8636 Balatonszemes

Toldi Miklós u. 16.

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

Balatonföldvár Város belterület, önkormányzati tulajdonban lévő 1580 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc utca tulajdonosaként, a csatolt tervdokumentáció – *Darvas Tibor tervező által készített „Balatonföldvár, Rákóczi utca hrsz.: 1580 alatti rendezvénytérén kávézó, üzlet ivóvíz-, szennyvízbekötése” megnevezésű, 2023. 11. 08-i keltezésű engedélyezési tervdokumentáció* – szerint hozzájárulok a Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca Fesztivál térbe benyúló részén tervezett vendéglátó épület ivóvíz és szennyvízbekötésének a kiépítéséhez az alábbi kikötésekkel:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata képviselő-testületének a közterületek használatáról szóló 13/2023. (V. 26.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése értelmében „Közterületet felbontani – az azonnali hibaelhárítás kivételével – a közút kezelőjének előzetes hozzájárulása alapján, szeptember 1. és június 15. közötti időszakban lehet...”
- A kérelemhez csatolt tervdokumentáció műszaki leírása és részletes helyszínrajza alapján, a tervezett ivó és szennyvízbekötés kiépítése, a meglévő hálózatra történő rákötése, az érintett közterület felbontásával fog megvalósulni.
- A tervezett vezetékek kiépítéséhez szükséges közterület bontási munkákat kizárólag 2024. június 15-ig, ill. 2024. szeptember 01. után lehet elvégezni.
- A közterület térkőburkolata, valamint a tér gyöngykvics burkolatos területe a tervezett nyomvonalon felbontható.
- Az építési munka megkezdését a tényleges kezdés előtt 5 nappal a közterület üzemeltetője-fenntartója – Balatonföldvári Kulturális Szolgáltató és Fenntartó Közhasznú Nonprofit Kft., Városüzemeltetési Szervezete, 8623 Balatonföldvár, Radnóti utca 1. – felé be kell jelenteni. (Kiss Tibor ügyvezető, tel: 06-20/327-8787)
- A munkával érintett területek fenntartásáért, az esetlegesen bekövetkező károkért az eredeti állapot visszaállításáig az igénybevevő anyagilag és büntetőjogilag is felelős.

- A sár és egyéb szennyeződés, idegen anyag eltakarításáról folyamatosan gondoskodni kell.
- Hozzájárulásom az érintett területen egyéb tevékenységek végzésére nem jogosít.
- A közterületet az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani – *a térközburkolatot és a tér gyöngykavics burkolatának a helyreállítását is el kell végezni* – a munka befejezésének határidejére, és bejelentést kell tenni az önkormányzati közterületek, utak üzemeltetését-fenntartását végző szervezet – *Nonprofit Kft.* – felé az elvégzett helyreállítás ellenőrzése végett.

Felhívom továbbá kérelmező figyelmét, hogy jelen hozzájárulásom nem mentesíti az egyéb szakhatóságokkal, közmű üzemeltetőkkel, valamint ingatlan tulajdonosokkal történő egyeztetési kötelezettsége alól.

Balatonföldvár, 2023. november 23.

Tisztelettel:



Holovits György Huba
polgármester

Értesül:

1. Darvas Tibor, 8636 Balatonszemes, Toldi Miklós u. 16. + *e-mailben*
2. Balatonföldvári Kulturális Szolgáltató és Fenntartó Közhasznú Nonprofit Kft., Városüzemeltetési Szervezete, 8623 Balatonföldvár, Radnóti utca 1. (*e-mailben tájékoztatásul*)
3. Tóth Ferenc városgondnok – helyben (*e-mailben tájékoztatásul*)
4. irattár

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEGYZŐJE

Balatonföldvár Bálványos Kereki Pusztaszemes Szántód Szőlád Teleki

8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tel.: 84/540-330, Fax: 84/540-332

e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Ügyiratszám: 17852-3/2023.

Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tel.: 84/540-971

Tárgy: Balatonföldvár, 1580 hrsz.-ú Rákóczi F. utca – Fesztivál tér része – ivóvíz és szennyvíz bekötésének a kiépítéséhez tulajdonosi hozzájárulás

KÖZÚTKEZELŐI HOZZÁJÁRULÁS

Hivatalomhoz 2023. november 13-án érkezett kérelem, valamint az ahhoz csatolt, Darvas Tibor tervező (8636 Balatonszemes, Toldi Miklós utca 16.) által készített „Balatonföldvár, Rákóczi utca hrsz.: 1580 alatti rendezvénytéren kávézó, üzlet ivóvíz-, szennyvízbekötése” megnevezésű, 2023. 11. 08-i keltezésű engedélyezési tervdokumentáció – 1.-10. rajzszámú tervlapjai és műszaki leírása szerint, – mint Balatonföldvár Város helyi közútjainak kezelője a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36. § (1) bekezdése alapján – a Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca Fesztivál térbe benyúló részén tervezett vendéglátó épület ivóvíz és szennyvízbekötésének a kiépítéséhez a Balatonföldvár, 1580 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc utca érintett szakaszának nem közlekedési célú igénybevételéhez, a **közútkezelői hozzájárulást megadom** a következő feltételekkel.

I. A létesítménnyel kapcsolatos alapadatok

A létesítmény megnevezése: Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca Fesztivál térbe benyúló részén tervezett vendéglátó épület ivóvíz és szennyvízbekötésének a kiépítéséhez

A létesítménnyel érintett közút neve, helyrajzi száma: Balatonföldvár Város belterület, 1580 hrsz.-ú Rákóczi Ferenc utca

A kérelmező neve: Darvas Tibor, 8636 Balatonszemes, Toldi Miklós utca 16. - tervező

A jelen közútkezelői hozzájárulásom a kiviteli munkák megkezdésére nem jogosít.

A munkakezdés időpontját **a megkezdés előtt legalább 5 nappal be kell jelenteni** a közterület üzemeltetője-fenntartója – *Balatonföldvári Kulturális Szolgáltató és Fenntartó Közhasznú Nonprofit Kft., Városüzemeltetési Szervezete, 8623 Balatonföldvár, Radnóti utca 1. – felé. (Kiss Tibor ügyvezető, tel: 06-20/327-8787)*

II. A kivitelezésre vonatkozó előírások

1. A kivitelezési munka során a közterületek igénybevétele Darvas Tibor tervező által készített "Balatonföldvár, Rákóczi utca hrsz.: 1580 alatti rendezvénytéren kávézó, üzlet ivóvíz-, szennyvízbekötése" megnevezésű, 2023. 11. 08-i keltezésű engedélyezési tervdokumentáció 1.-10. rajzszámú tervlapjai és műszaki leírása, továbbá *Balatonföldvár Város Polgármestere 17852-2/2023. számú tulajdonosi hozzájárulásában tett kikötések szerint történhet.*
2. Az igénybe vett közterületet az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani.
3. *A tervezett kiépítéséhez szükséges közterület bontási munkákat Balatonföldvár Város Önkormányzata képviselő-testületének a közterületek használatáról szóló 13/2023.(V. 26.) önkormányzati rendelete 4. § (2) bekezdése értelmében, kizárólag szeptember 1. és június 15. közötti időszakban lehet elvégezni.*

III. Általános előírások

1. A munkát úgy kell végezni, hogy a járdán, közúton közlekedőket indokolatlanul ne akadályozza, a személy- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse.
2. A munkával érintett területek fenntartásáért, az esetlegesen bekövetkező károkért az eredeti állapot visszaállításáig az igénybevevő anyagilag és büntetőjogilag is felelős.
3. A közterületeket föld-, gép-, szerszám- és anyagtárolásra felhasználni nem szabad.
4. A közterületen lévő műtárgy, geodéziai jel, illetve úttartozék megrongálódásából származó károkért – amennyiben az építési munkával összefüggésbe hozható – az igénybevevőt anyagi és büntetőjogi felelősség terheli.
5. Amennyiben a jelen hozzájárulás alapján épített létesítményben keletkezett meghibásodás miatt a közút igénybevétele ismételten szükségessé válik, a munkálatok elvégzéséhez közútkezelői hozzájárulásomat ismét meg kell kérni. A közúttal kapcsolatos munka költsége a közút tulajdonosára, illetve kezelőjére nem hárítható át.
6. Jelen hozzájárulás nem mentesít a munka elvégzéséhez szükséges egyéb engedélyek, közmű-tulajdonosi hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

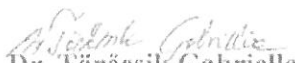
Tájékoztatom az igénybevevőt, hogy feltételeimet A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 36. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján – a vonatkozó hatályos jogszabályok és útügyi műszaki utasításrendszer figyelembevételével –, a közút állagának védelme és a közúti közlekedés biztonsága érdekében írtam elő. A megállapított feltételekkel szemben – a hivatkozott törvény 36. § (2) bekezdése alapján – a Somogy Megyei Kormányhivatal, Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály - Útügyi és Mérésügyi Osztály (cím: 7400 Kaposvár, Vásártéri u. 2.), mint illetékes I. fokú közlekedési hatósághoz lehet fordulni, amely az előírt feltételeket módosíthatja.

Felhívom az igénybevevő figyelmét, hogy amennyiben ellenőrzésem során megállapítom, hogy a hozzájárulásomban előírt feltételektől eltért, hatósági intézkedést kezdeményezek, amelynek keretében a közlekedési hatóság az igénybevevőt az eredeti állapot helyreállítására, a hozzájárulásban előírt feltételek betartására, illetve a közút állagának védelme és a forgalom biztonsága érdekében szükséges intézkedések megtételére kötelezheti, továbbá az igénybevételi díj tiszszereségig terjedhető pótdíj fizetésére kötelezi.

Hozzájárulásom 2024. november 30-ig érvényes.

A közútkezelői hozzájárulások kiadása feladatkörömet a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004. (I. 28.) GKM rendelet mellékletének 2.3. pontja alapítja meg.

Balatonföldvár, 2023. november 23.


Dr. Töröcsik Gabriella
jegyző

Értesül:

1. Darvas Tibor, 8636 Balatonszemes, Toldi Miklós u. 16. + *e-mailben*
2. Balatonföldvári Kulturális Szolgáltató és Fenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.,
Városüzemeltetési Szervezet, 8623 Balatonföldvár, Radnóti utca 1.
(*e-mailben tájékoztatásul*)
3. Tóth Ferenc városigazgató – helyben (*e-mailben tájékoztatásul*)
4. irattár



Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.

E01-01 N05v5

Megrendelő ivóvíz, csatorna bekötés létesítésére formanyomtatvány

I. Megrendelő adatai

Megrendelő neve: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNK.		Anyja neve:	
Születési hely:		Születési idő:	
Lakcím / székhely	Település: BALATONFÖLDVÁR	Irányítószám: 8623	
	Uta: PETŐFI SÁNDOR	HSZ: 1.	
	Épület:	Emelet:	Ajtó:
Felhasználó azonosító szám, amennyiben már felhasználó:			
Vezetékes telefonszám:		Mobil telefonszám:	
Levelezési/számlázási címadatak (amennyiben a lakcímétől/székhelytől eltérő cím)	Név / cégnév:		
	Település:	Irányítószám:	
	Uta:	Házszám:	
	Épület:	Emelet:	Ajtó:
Nem lakossági felhasználó esetén kitöltendő adatok:			
Cégjegyzékszám:		Cégjegyzésre jogosult:	
Pénzintézet, bankszámlaszám:		Adószám: 15731364-2-14	

II. A bekötés létesítésében érintett felhasználási hely / leendő felhasználási hely címadatai:

Irányítószám: 8623	Település: BALATONFÖLDVÁR		
Uta: RÁKÓCZI F.			Házszám:
Épület:	Emelet:	Ajtó:	Helyrajzi szám: 1580

III. A megrendelés tárgya (A megfelelőit kérjük bejelölni!)

- ☒ Új ivóvíz bekötés/bekötés áthelyezés
☐ Ikresítés/Mérősítés
☐ Mellékmerő beépítés

- ☒ Új szennyvíz bekötés/bekötés áthelyezés
☐ Meglévő ivóvíz/szennyvíz bekötés átépítés

IV. A vízfelhasználás célja:

☐ Lakossági☒ Nem lakossági (vállalkozás)

V. A vízfelhasználás jellege:

☐ Állandó (vízfelhasználás egész évben folyamatos)
Havi részszámla mennyiség: _____ m³/hó

☒ Idényes (vízfelhasználás jellemzően 05.01.-09.30. között)

*VI. A bekötés létesítésének feltételei:

A megrendelés tárgyának megfelelő Tájékoztatóban leírt feltételek szerint.

Balatonföldvár, 2023. év november hónap 07. nap

Megrendelő aláírása

VII. A helyi önkormányzat, illetve víz- és csatornamű társulat nyilatkozata (amennyiben az Igénybejelentésre adott válaszukban előírtak szerint szükséges. Mellékmerő beépítés esetén nem töltendő):

A III. pontban megrendelt bekötési munkát engedélyezem.

Megváltott közmű jogosultság:

Nem lakossági bekötés esetén rögzíteni kell az önkormányzat, víz- és csatornamű társulat felé megváltott mennyiséget.

- Ivóvíz: _____ m³/nap

- Szennyvíz: _____ m³/nap

....., 20.....év hónap..... nap

Bélyegző, aláírás

Fagylaltozó és kávézó terve

8623 Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc u.

Balatonszemes, 2023 December



Műszaki leírás

Jelenlegi állapot:

Balatonföldváron, a Balaton partjától kb. 65 m távolságra, azzal párhuzamosan fut a Rákóczi Ferenc utca. Az utcát, a Balaton partjával a Fesztivál tér, egy kb. 25 m széles sétány köti össze. A sétány jogilag 2 részből áll, a Balaton parttól kb. 46 m hosszan a (HRSZ:5) Fesztivál tér, és tovább, kb. 18 m hosszan a Rákóczi úthoz (HRSZ:1580) tartozó terület. A sétány gyöngykaviccsal szórt burkolatú, platánfákkal szegélyezett.

Tervezési koncepció:

A területen Balatonföldvár Önkormányzata foglaltatkozó és kávézó építését tervezi. Az építési hely a Rákóczi Ferenc utcához tartozó része a térnek.

A tervezett épület könnyűszerkezetes, földszintes, a tetején tetőterasszal. Az épület a Balaton partvonalától 46,7 m, a délnyugati telekszomszéd telekhatárától 1 m távolságra épül, mérete 6x13,3 m. Az északkeleti és északnyugati homlokzaton kiszolgáló ablakok nyílnak. A délkeleti homlokzaton vendégek részére mellékhelyiségek nyílnak. A személyzeti bejárat a délnyugati homlokzaton található. A délnyugati homlokzaton húzódik egy egyenes, egykarú lépcső, amin a tetőterasz megközelíthető.

Az épülethez az északnyugati homlokzathoz csatlakozik a földszinten egy 59 m²-es terasz.

Területfelhasználási övezet:	Köu-3.1 (mellékút, kiszolgáló út)
Ingatlan területe:	17067 m ²
Új építmény bruttó alapterület:	79,80 m ²
Beépítettség:	0,46% < 2 % (megfelel)
Építménymagasság:	2,79 m < 4,5 m (megfelel)

Parkoló számítás:

Tetőterasz:	79,80 m ²
Földszint terasz:	59,51 m ²
Összesen:	139,91 m ²

253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. sz. melléklet szerint:

1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani (4.pont) vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett 5 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is.

Biztosítandó parkolóhelyek: $140 \text{ m}^2/5 = 28 \text{ db}$.

Az épülethez elektromos, szennyvíz csatorna és vezetékes víz közművek rendelkezésre állnak!

Köu övezetben elhelyezhető létesítmények, építmények:

HÉSZ, 8. § (1) bb) szerint: a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás. (megfelel)

A tervezési koncepció szerint az épületben elhelyezkedő helyiségek:

Eladótér	csúszásgátló kerámia	17,63 m ²
Üzem, raktár	csúszásgátló kerámia	6,97 m ²
Előtér, öltöző	csúszásgátló kerámia	4,27 m ²
WC	csúszásgátló kerámia	1,50 m ²
Eladótér	csúszásgátló kerámia	21,69 m ²
Üzem, raktár	csúszásgátló kerámia	13,90 m ²
Férfi WC	csúszásgátló kerámia	1,87 m ²

Női WC	csúszásgátló kerámia	1,84 m ²
Személyzeti WC	csúszásgátló kerámia	1,84 m ²
Összesen:		71,51 m ²

Szerkezetek:

Az épület tartószerkezetét 100x60x2 keresztmetszetű, korrózióvédelemmel ellátott, hegesztett acél zártszelvény váz alkotja. Alapjául egy 40 cm bordasűrűségű létraváz szolgál. Erre a zárt helyiségekben egy 12,5 mm vastag Aquafire lemez, és erre egy 4 cm INOPAN lemez kerül. A külső falak külső síkon szintén Aquafire lemez burkolatot kapnak, külső oldalon antracit (RAL7016) homlokzati festékekkel, festve. A helyiségek ajtajai antracit színű acél ajtók. A helyiségek belső oldalon 2 rtg. impregnált gipszkarton burkolatot kapnak.

A helyiségek padlója 60x60 cm csúszásgátló, fagyálló gres lapokkal lesznek burkolva, fagyálló flexibilis ragasztóval ragasztva. A falak 2,1 m magasságig csempe lapokkal lesznek burkolva, fagyálló flexibilis ragasztóval ragasztva.

A tetőszerkezetül szintén 100x60x2 keresztmetszetű, korrózióvédelemmel ellátott, 40 cm bordasűrűségű létraváz szolgál. Az acél szerkezetre 2 rtg. betonyp lap átfedéssel fektetve, és PVC szigetelő fólia kerül. A szigetelésre párnafákra WPC teraszburkolat lesz fektetve.

Az építmény alapozásául méretezett talajcsavarok szolgálnak.

Rétegrendek:

- | | | |
|---|---------|---|
| A | 2 cm | fagyálló csúszásmentes kerámia burkolat |
| | | flexibilis fagyálló ragasztó |
| | 4 cm | kasírozott INOPAN lemez |
| | 12,5 mm | cement alapú Aquafire lemez |
| | 10 cm | 100x60x2 acél létraváz |
| | | kavics ágyazat |

- B**
- 2 cm fagyálló csempeburkolat 2,3 m magasságig
flexibilis fagyálló ragasztó
 - 2,5 cm 2 rtg. impregnált gipszkarton lemez
 - 6 cm 60x60x2 acél váz keret 60 cm-ként közte 5 cm kőzetgyapot
 - 1 rtg. alumínium betétes párazáró fólia
 - 12,5 mm cement alapú Aquafire lemez
 - 2 rtg. antracit színű homlokzat festék
 - 2 cm 2x14 cm gyalult fenyő lécek aranytölgy vékonylazúrral 1 cm
hézaggal rakva
- C**
- 2 cm fagyálló csempeburkolat 2,1 m magasságig
flexibilis fagyálló ragasztó
 - 2,5 cm 2 rtg. impregnált gipszkarton lemez
 - 6 cm gipszkarton profil
 - 2,5 cm 2 rtg. impregnált gipszkarton lemez
 - 2 cm fagyálló csempeburkolat 2,1 m magasságig
flexibilis fagyálló ragasztó
- D**
- 3 cm. WPC teraszburkolat
 - 3 cm párnafa
 - 1 rtg. PVC tetőszigetelés
 - 2 rtg. betonyp lap
 - 10 cm 100x60x2 acél létraváz közte 10 cm kőzetgyapot
 - 1 rtg. alumínium betétes párazáró fólia
 - 12,5 mm gipszkarton burkolat

Tervezői nyilatkozat:

A fentiek értelmében a tervezett épület minden vonatkozásban teljesíti az OTÉK 50.§ (3) bekezdésében foglalt követelményeket.

a) az állékonyság és a mechanikai szilárdság:

A tervezett épületszerkezetek statikailag határozottak, méretezettek, alakváltozást, deformitást nem szenvednek. Külön statikai tervfejezet készült.

b) a tűzbiztonság:

Az épület NAK kockázati osztályba tartozik teljesíti az állékonysági, füst- és tűzterjedési, menekülési kritériumokat

c) a higiénia, az egészség- és a környezetvédelem:

Az épület minden szempontból teljesíti az OTÉK 53. §-ában foglaltakat.

d) a biztonságos használat és akadálymentesség:

Az épületbe betervezett szerkezetek alkalmassá teszik az épületet, hogy teljesítse az OTÉK 54. §-ában foglalt követelményeket. Akadálymentességről jelen lakóház esetén nem szükséges gondoskodni.

e) a zaj és rezgés elleni védelem:

Az épületben különös zaj- és rezgésforrás nem lesz, az épület ellenáll a külső zaj- és rezgésforrások hatásának.

f) az energiatakarékosság és hővédelem:

Külön energetikai számítás készült, az épület megfelel a követelményeknek.

g) az élet- és vagyonvédelem:

Az épület teljesíti a normál épületekre vonatkozó élet- és vagyonvédelmi követelményeket.

h) a természeti erőforrások fenntartható használata

Az épületbe betervezett szerkezetek és gépészeti berendezések alkalmassá teszik az épületet, hogy teljesítse az OTÉK 57. §-ában foglalt követelményeket.

Építményérték számítás:

$$71,51 \text{ m}^2 \times 250.000 \text{ Ft/m}^2 = 17.877.500 \text{ Ft}$$



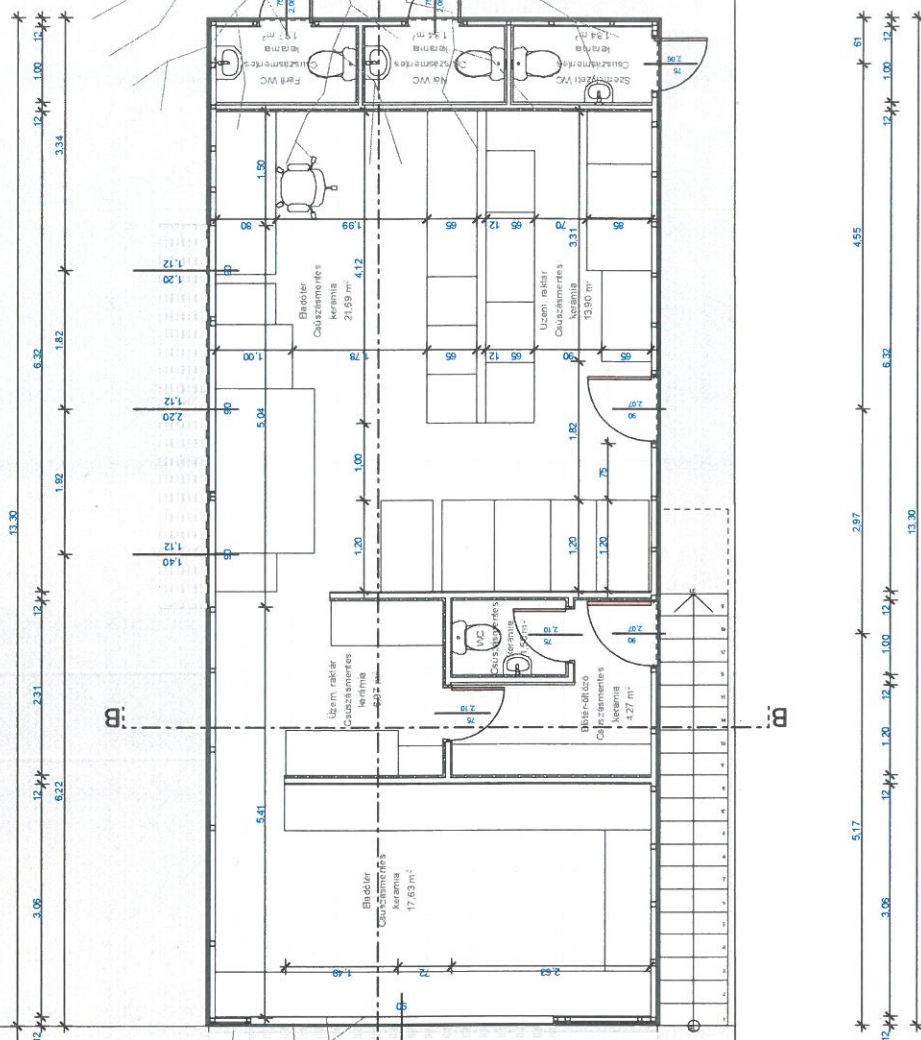
Móczár Péter

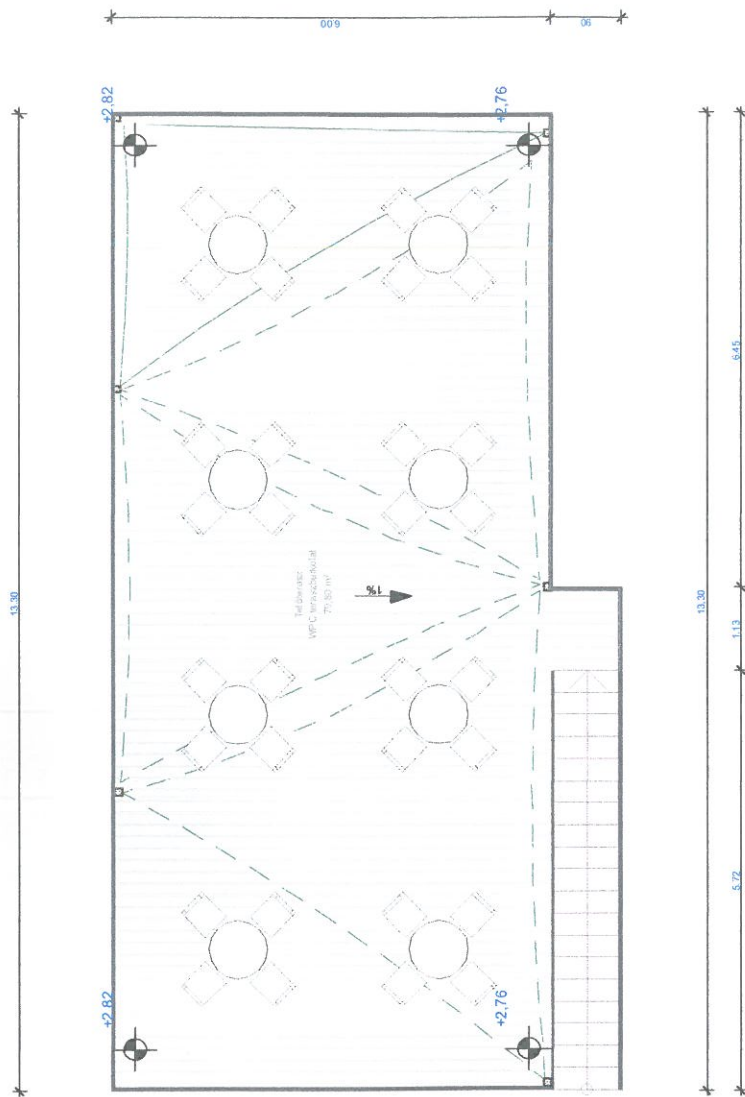
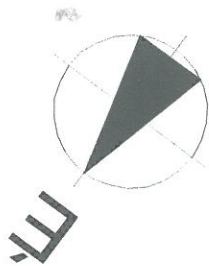
Okl. építészmérnök

É 14-0466

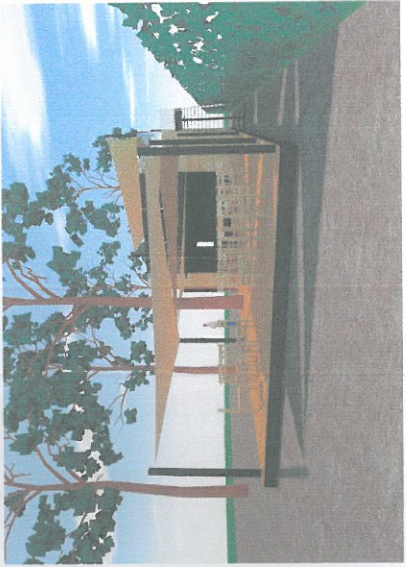
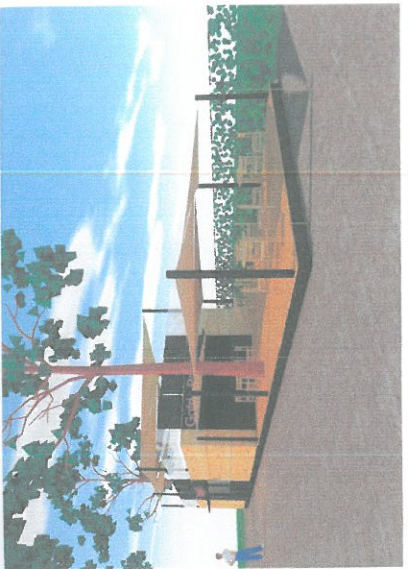
Budapest, 2024 január

HRSZ: 1580





Balatonföldvár, Fesztivál tér				
Balatonföldvár Város Önkormányzata 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1.				
Fagyaltatózó és kávézó terve				
Töltőterasz alaprajz	2023.11.hó	Hsz.:1580	M=1:100	É-3
Tervező: Móczár Péter old. építész-mérnök				
É 140-002 8623 Balatonföldvár, Németh Pál u. 17.				
Varga Tibor old. építész-mérnök				
T-0-0163 1580 Bp. Árpád u. 3b.				



Balatonföldvár, Fesztivál tér

Építető:

Balatonföldvár Város Önkormányzata 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1.

Fagyaltatózó és kávézó terve

Tervezési dátum

2023.11.16

Hrsz.: 1580

É-8

Építész:

Mócsár Péter okl. építészmérnök
É 14 0408 8338 Balatonszemes, Némethi Pál u. 17.

Tervezési hely:

Varga Tibor okl. építészmérnök
T-01-0163 1183 Bp. Árpád u. 3b.

1/4

Munkaszám: 81/2023

HELYSZÍNRAJZ ÉS MÉRÉSI VÁZLAT

az 5 és 1580 helyrajzi számú földrészteteket érintő területhasználát feltüntetéséhez

Mérretarány 1:500

Year	Y	X
1982	94,282.73	10,527.73
1983	92,577.16	10,527.73
1984	90,871.59	10,527.73
1985	89,166.02	10,527.73
1986	87,460.45	10,527.73
1987	85,754.88	10,527.73
1988	84,049.31	10,527.73
1989	82,343.74	10,527.73
1990	80,638.17	10,527.73
1991	78,932.60	10,527.73
1992	77,227.03	10,527.73
1993	75,521.46	10,527.73
1994	73,815.89	10,527.73
1995	72,110.32	10,527.73
1996	70,404.75	10,527.73
1997	68,699.18	10,527.73
1998	66,993.61	10,527.73
1999	65,288.04	10,527.73
2000	63,582.47	10,527.73
2001	61,876.90	10,527.73
2002	60,171.33	10,527.73
2003	58,465.76	10,527.73
2004	56,760.19	10,527.73
2005	55,054.62	10,527.73
2006	53,349.05	10,527.73
2007	51,643.48	10,527.73
2008	49,937.91	10,527.73
2009	48,232.34	10,527.73
2010	46,526.77	10,527.73
2011	44,821.20	10,527.73
2012	43,115.63	10,527.73
2013	41,410.06	10,527.73
2014	39,704.49	10,527.73
2015	38,000.00	10,527.73



Submitted: 2022; accepted: 10 March 2023

Marchion, Leggett

FORKLE ZOLTAN
Székelyudvarhelyi újságíró
IRM. 2286/2016
GD-T-03-01043

George Zaidan

[illegible]

A szemle időpontja: 2024. szeptember 18.

1.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



utcakép - környezet - Rákóczi Ferenc utca

utcakép - környezet - Fesztivál tér a Rákóczi utca felől (DK)



utcakép - környezet - Fesztivál tér a Rákóczi utca felől (DN)

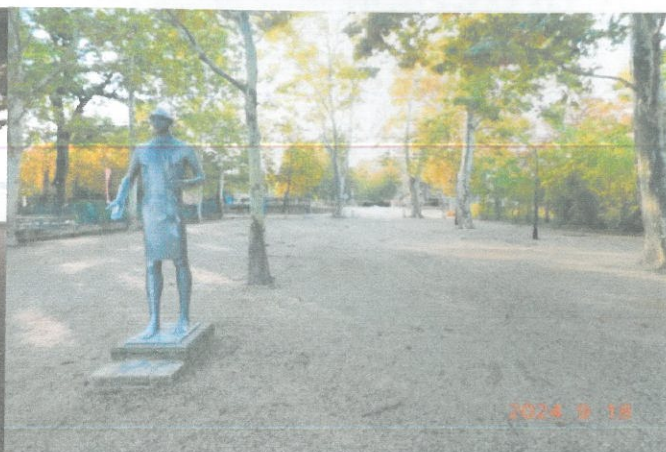
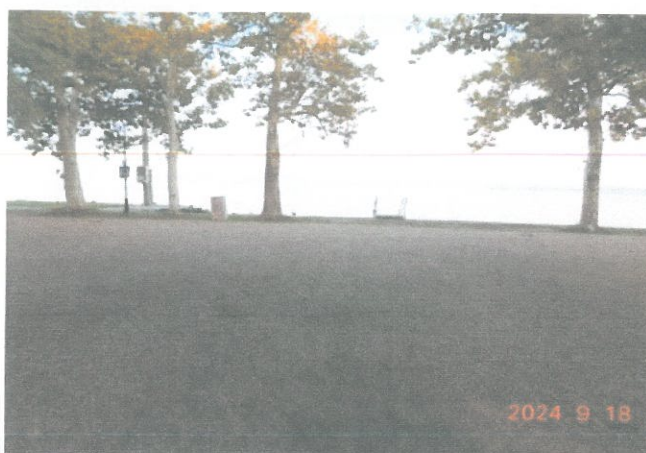
az érintett terület Ny-ról K-i irányba



az érintett terület K-ról Ny-i irányba

létesülő kávéház és a terasz helye É-ről D-i irányba

2.sz. FÉNYKÉPMELLÉKLET



sz. 1580 és hrsz. 5hrsz találkozásától É-ra a Balaton irány

Balaton felől a vasút irányába az érintett terület



Kvassay sétány K-i irányba

Kvassay sétány Ny-i irányba



a Balaton partja

szennyvíz és vízvételi lehetőség jelenleg a területen

[Handwritten signature]