

RÉSZLETES PÁLYÁZATI FELTÉTELEK

a Szénaréti Lakópark területén található a nyírbátori 6055, 6056, 6057, 6058/1, 6058/2, 6059, 6060 hrsz.-ú ingatlanokból telekalakítási eljárás után kialakuló nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű 5706 m² össztermértékű ingatlan feltételes elidegenítésére

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Gazdasági Bizottsága - mint kiíró, és lebonyolító - az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013. (III.07.) számú önkormányzati rendeletben (továbbiakban: Vagyonrendelet) foglaltak figyelembe vételével és a Képviselő-testület 50/2019. (IV.30.) önkormányzati határozatának VII. pontjában foglaltaknak megfelelően, illetve az abban kapott felhatalmazás alapján a nyírbátori 6055, 6056, 6057, 6058/1, 6058/2, 6059, 6060 hrsz.-ú ingatlanokból telekalakítási eljárás után kialakuló nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű 5706 m² össztermértékű ingatlan egyfordulós feltételes nyílt pályáztatással történő értékesítésének lebonyolítására pályázatot ír ki.

A fentiek alapján Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Gazdasági Bizottsága (4300 Nyírbátor Szabadság tér 7.) a közzétett pályázati felhíváshoz az alábbi részletes feltételeket határozza meg:

- 1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:** Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fejlesztési és Gazdasági Bizottsága (4300 Nyírbátor Szabadság tér 7.) képviseli: Bíró Ferenc, Bizottsági Elnök
- 2. A pályázat célja:** Nyírbátor Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlan értékesítése, a hatályos településrendezési tervben foglalt településfejlesztési cél megvalósítása, a pályázat tárgyát képező ingatlanon lakásépítés, mely a Szénaréti Lakópark kialakításához járul hozzá
- 3. A pályázat jellege, pályázók köre:**
jellege: nyilvános, egyfordulós
pályázók köre: A pályázat tárgyában szereplő, „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű ingatlan megvásárlására azon egyéni vállalkozók, gazdasági társaságok nyújthatnak be pályázatot, akik a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősülnek, sem a Magyar Állam, sem pedig Nyírbátor Város Önkormányzata felé nincs köztartozásuk. Vállalják továbbá, hogy a megvásárolt ingatlanon legkésőbb 2022. december 31-ig a településfejlesztési célnak és a településrendezési tervben meghatározott övezeti besorolásnak megfelelő lakásépítést valósít meg.
- 4. A pályázat tárgya:** A Nyírbátori Szénaréti Lakóparkban található Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező Bíró Sándor földmérő mérnök által készített 56/2019./a. munkaszámú változási vázrajz alapján a nyírbátori 6055, 6056, 6057,

6058/1, 6058/2, 6059, 6060 hrsz.-ú ingatlanokból telekalakítási eljárás után kialakuló nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű 5706 m² ösztérmértékű ingatlan. A földmérő mérnök által készített 56/2019./a. munkaszámú változási vázrajz a **Részletes Pályázati Feltételek 1-es számú melléklete**.

Az ingatlan közművesíthető, ivóvíz, szennyvíz, elektromos hálózat, gáz, csatlakozási lehetőség biztosított.

Az ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint a város kertvárosias lakóterületén található. Övezeti besorolásuk: Lk 3 építési övezet jelű. A településrendezési terv kivonat, valamint Nyírbátor Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve jóváhagyásáról szóló 8/2004.(VII.15.) számú önkormányzati rendeletében a kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások a **Részletes Pályázati Feltételek 2. számú melléklete**.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 14.§ (2) bekezdés szerint a helyi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ennek megfelelően az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést meg kell küldeni az elővásárlási jog gyakorlására jogosult Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-nek.

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén, amennyiben annak értéke nem éri el a jogszabályban meghatározott értékhatárt, vagyis a 25.000.000 Ft 20 %-át, azaz 5.000.000 Ft-ot, úgy az Államot nem illeti meg elővásárlási jog. Amennyiben az ingatlan vételára ezen összeget meghaladja, úgy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg és adásvételi szerződés megküldésével szükséges a Magyar Államot képviselő MNV Zrt.-t nyilatkoztatni a Magyar Állam elővásárlási jogával kapcsolatban.

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdés értelmében, az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozat-tételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani.

Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésének napjától (ingatlan-nyilvántartási bejegyzés napja) Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2011. (XII.15.) számú önkormányzat rendelet alapján telekadó fizetési kötelezettség terheli, melynek mértéke jelenleg 100 Ft/m²/év.

5. Legalacsonyabb értékesítési irányár:

A telekalakítási eljárás során kialakuló - Nyírbátor Város Önkormányzata tulajdonát képező - nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű 5706 m² ingatlan eladási minimális ára 3.000 Ft/m²+áfa.

Ezt figyelembe véve a

- a nyírbátori 6055, 6056, 6057, 6058/1, 6058/2, 6059, 6060 hrsz.-ú ingatlanokból telekalakítási eljárás után kialakuló nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű 5706 m² össztermértékű **ingatlan minimális eladási ára: nettó 17.118.000 Ft +ÁFA, azaz bruttó 21.739.860 Ft.**

A szerződéskötési biztosíték, bánatpénz: 2.173.986 Ft, melyet a fenti ingatlan megvásárlására irányuló pályázat estén a pályázónak Nyírbátor Város Önkormányzatának az OTP Bank Nyrt. Nyírbátori Fiókjánál vezetett 11744058-15403571 számú költségvetési számlájára kell átutalni.

A pályázat során befizetett bánatpénz az alábbi esetekben visszafizetésre kerül:

- az értékesítésre meghirdetett ingatlan telekalakítási eljárása nem zárul le 2019. december 31-ig,
- a telekalakítási eljárást követően a pályázóval megkötött adásvételi szerződés aláírását követően a Magyar Állam képviselőjében eljáró MNV Zrt. arról nyilatkozik, hogy élni kíván elővásárlási jogával,
- vesztes pályázat esetén. A vesztes pályázóknak az általuk befizetett bánatpénz a pályázati eljárás lezárását követő 8 munkanapon belül visszafizetésre kerül.

A bánatpénz az adásvétel létrejötte esetén az ingatlan vételárába beszámításra kerül. Amennyiben a nyertes pályázó az erről szóló értesítésben megjelölt határidőben az általa felajánlott és a kiíró által elfogadott feltételekkel az adásvételi szerződést nem köti meg, illetve a vételárat nem fizeti meg, akkor a pályázati eljárás során befizetett bánatpénzt elveszti.

6. A pályázatok benyújtásának helye: Nyírbátori Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoport (4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., I. em. régi épület 234. szoba)

7. Pályázatok benyújtásának módja: Postai úton vagy személyesen.

A pályázatokat **zárt borítékban** a kiírónak címezve, a kiírásban foglaltaknak megfelelő tartalommal és mellékletekkel, minden oldalon aláírva lehet benyújtani. A borítékon kérjük feltüntetni, **„a telekalakítási eljárás során kialakuló nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú ingatlan megvásárlására vonatkozó pályázat.”**

8. A pályázatok benyújtásának határideje: 2019. szeptember 9. (hétfő) 14:00 óra (A postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük.)

9. Ajánlati kötöttség minimális időtartama: A pályázó ajánlatához 90 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség a benyújtási határidő lejáratakor, azaz 2019. szeptember 9. napján kezdődik. A pályázat benyújtójának nyilatkoznia kell arról is, hogy a 90 napos

ajánlati kötöttség ideje alatt vállalja az adásvételi-szerződés végleges formába történő elkészítését, aláírását, illetve a vételár megfizetését.

10. A kiíró a pályázó részére kötelezővé teszi:

- Nyertesnek minősített pályázat esetén adásvételi-szerződés aláírását, a 4-es pontban részletezett telekalakítási eljárást követően a kiíró Fejlesztési és Gazdasági Bizottság pályázat értékeléséről szóló döntését jóváhagyó képviselő-testületi döntést követő 8 naptári napon belül, ha
 - telealakítási eljárás lezárásaként létrejön a nyírbátori 6055/1 hrsz.-ú „zártkerti művelés alól kivett terület” minősítésű 5706 m² össztermértékű ingatlan és
 - Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a pályázat értékeléséről hozott Fejlesztési és Gazdasági Bizottsági döntést jóváhagyja.
- Az adásvételi szerződés ügyvéd általi elkészítése a pályázó kötelessége, akinek viselni kell a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő valamennyi költséget.

11. A pályázatnak tartalmaznia kell:

egyéni vállalkozó és gazdasági társaság esetén nevét, címét, székhelyét, adószámát, cégjegyzék számát, adószámát, egyéni vállalkozó nyilvántartási számát, a képviselőre jogosult személy aláírási címpéldányát, elérhetőséget: telefonszám, e-mail cím.

A pályázó részletes és kötelező erejű nyilatkozatát az alábbiakról:

- a meghirdetett legalacsonyabb eladási irányár elfogadását vagy ettől magasabb vételár meghatározását, a fizetés módját és idejét, valamint nyilatkozatot arról, hogy a megajánlott vételár összegével rendelkezik.
- kötelezettségvállalást a vételár összegének megfizetésére vonatkozóan.
- nyilatkozatot arról, hogy a Részletes Pályázati Feltételek 3. pontjában meghatározott feltételek szerinti hasznosítást megvalósítja.
- A pályázó nyilatkozatát arról, hogy a részletes pályázati kiírásba foglalt feltételeket elfogadja.
- Nyilatkozatot arról, hogy tudomásul veszi, hogy a pályázati kiírás feltételes, a kiíró nem kötelezhető arra, hogy a pályázati eljárás során felmerülő költségeit megtérítse, abban az esetben, ha az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre.

A pályázathoz másolatban mellékelni kell:

- gazdasági társaság esetén nyilatkozatot arról, hogy a társaság nem áll csődeljárás, illetve felszámolási eljárás alatt, továbbá a társaság képviselőjére jogosult aláírási címpéldányát másolatban,
- igazolást arra vonatkozóan, hogy a pályázónak helyi adóterhelése nincs Nyírbátor Város Önkormányzatánál,
- a Nemzeti Adó és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisából lekérdezett igazolás a pályázat benyújtását 10 nappal megelőző időponttal.
- A bánatpénz megfizetéséről szóló átutalási bizonylat fénymásolatát.

12. A pályázat adatkezelése: A pályázat benyújtásával a pályázók tudomásul veszik azt a körülményt, illetve hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a pályázat bontásában illetve a pályázat elbírálásában résztvevő személyek a személyes adataikat megismerjék és kezeljék a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével. A pályázatok tartalmát a jelen lévő személyeken kívül más nem ismerheti meg, a tudomásukra jutott információkat üzleti titokként kezelik.

13. A pályázatok véleményezése, értékelése és elbírálása, döntés előkészítése: Az ingatlan vásárlására benyújtott pályázatokat a kiíró a benyújtási határidőt követően 2019. szeptember 10-én 15:00 órakor **értékeli, véleményezi**. Az értékelés helye: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7. Polgármesteri Hivatal I. emelet 216. számú kistárgyaló terme. A pályázatok bontásánál a pályázók, illetve meghatalmazott képviselőjük jelen lehetnek.

A pályázatok bontását és ismertetését követően, de legkésőbb 2019. szeptember 13-ig a kiíró, - mint a pályázatok értékelésével felhatalmazott bizottság - a beérkezett pályázatokat érvényesség és eredményesség szempontjából minősíti és eredményt hirdet. Azokat a mellékletekkel felszerelt pályázatokat nyilvánítja érvényesnek, amelyeket tartalmilag és formailag is megfelelnek a részletes pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.

A pályázatok felbontásakor rögzíteni kell:

- a pályázó nevét, állandó lakcímét (székhelyét),
- a megajánlott vételár összegét,
- minősíteni kell a pályázatot, abból a szempontból, hogy érvényes-e, avagy nem érvényes, illetőleg eredményesnek minősíti-e a pályázati eljárást, és az értékelési szempont alapján, pályázati rangsor alapján eredményt hirdet.
- az értékelését jóváhagyás végett legkésőbb 2019. szeptember 31-ig a képviselő-testület elé terjeszti.

Érvénytelen az a pályázat:

- a pályázatot a kiírásban meghatározott határidő után nyújtották be,
- a pályázat nem felel meg a pályázati kiírásban, illetőleg a részletes pályázati felhívásban foglaltaknak,

Az érvénytelen pályázatot úgy kell tekinteni, mintha az érintett pályázó nem nyújtott volna be pályázatot.

14. A pályázatok értékelési pontrendszere, súlypontok:

Értékelési szempont: A legmagasabb vételár. Azonos árajánlatot tartalmazó pályázatok esetén az a nyertes pályázó, aki a 3. pontban feltüntetett lakásépítést a legrövidebb határidőn belül vállalja megvalósítani.

15. Értesítés a pályázat elbírálásáról, szerződéskötés:

Az érvényes pályázatok értékelését a kiíró Bizottság végzi el, azaz a Fejlesztési és Gazdasági Bizottság hirdet eredményt.

- A Bizottság döntéséről a bizottsági ülést követő 2 munkanapon belül kapnak a pályázók értesítést.
- A bizottság értékelését a soron következő képviselő-testületi ülésen, de legkésőbb 2019. szeptember 31-ig jóváhagyás végett előterjeszti.
- A pályázat nyertesét a képviselő-testület döntését tartalmazó értesítésben a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Csoportja hívja fel az adásvételi-szerződés tervezet elkészítésére és aláírására.
- Az adásvételi-szerződést a pályázat nyertese a képviselő-testület döntésének kézhezvételét követően, a 4-es pontban részletezett telekalakítási eljárást követően az ingatlan bejegyzését követő 8 munkanapon belül jogosult és köteles megkötni. Amennyiben ezen idő alatt a pályázó nem köti meg az adásvételi-szerződést, a 2. ranghelyen sorolt pályázó jogosult az adásvételi-szerződés megkötésére a Bizottság döntésének kézhezvételétől számított 16. napig. Amennyiben ezen idő alatt nem kötik meg az adásvételi-szerződést, a 3. ranghelyen sorolt nyertes pályázó csak abban az esetben jogosult az adásvételi-szerződést megkötni, ha pályázatában foglaltakat a 16. nap után is fenntartja.
- A nyertes pályázónak a pályázatában szereplő teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 3 munkanapon belül kell megfizetni Nyírbátor Város Önkormányzatának OTP Bank Nyrt. Nyírbátor fiókjánál vezetett 11744058-15403571 számlaszámra történő átutalással. A szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az MNV Zrt. írásbeli nyilatkozata megérkezik arról, hogy nem kíván élni a Magyar Államot megillető elővásárlási joggal, illetőleg a nyilatkozat-tételre rendelkezésre álló 35 napos határidő letelik.
- A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a szerződéskötéstől indoklás nélkül elálljon.

16. Egyéb információk:

- A pályázati kiírásban szereplő ingatlan a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási csoporttal történt előzetes bejelentkezés alapján megtekinthető. Időpont egyeztetés a 42/281-042 telefonszámon lehetséges.
- A részletes pályázati kiírásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv ide vonatkozó rendelkezéseit, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, illetőleg az önkormányzat vagyonáról szóló 4/2013. (III.07.) számú önkormányzati rendelet és annak mellékletét képező versenyeztetési szabályzatban foglaltak az irányadóak.

Ezen részletes pályázati feltételek **mellékletét** képezik:

- 1. számú melléklet:** Az ingatlan elhelyezkedését bemutató 56/2019./a munkaszámú változási vázrajz
- 2. számú melléklet:** települési rendezési terv kivonat, valamint Nyírbátor Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve jóváhagyásáról szóló 8/2004. (VII.15.) önkormányzati rendeletében a kertvárosias lakóterületére vonatkozó előírások.

Nyírbátor, 2019. augusztus 23.

Bíró Ferenc
Fejlesztési és Gazdasági Bizottság Elnöke

Nyír-Birtok Kft.

Nyírbátor, Szentivér u.3/B

Tel:06/30 33-49-801

A munkavégző neve

Munkaszám: 56/2019/a

Nyírbátor Község, város

zártkert

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-35/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 6055, 6056, 6057, 6058/1, 6058/2, 6059 és 6060 helyrajzi számú földrészteltek telekcsoport újraosztásáról

Méretarány: 1: 1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Szolgalmi és egyéb jogok				
Helyrajzi szám	Alrésztel Min. jel műv.ág	ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrésztel jel műv.ág	ha. m2	AK					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
6055	kivett z.k.mk.	0.2113	0,00	6055/1	kivett z.k.mk.	0.5706	0,00	Megengedett: ± 49 m2				
6056	kivett közút	0.0346	0,00	6055/2	kivett közforg.elöl elzárt magánút	0.1782	0,00					
6057	kivett z.k.mk.	0.1265	0,00									
6058/1	kivett z.k.mk.	0.1233	0,00									
6058/2	kivett z.k.mk.	0.0697	0,00									
6059	kivett z.k.mk.	0.0604	0,00									
6060	kivett z.k.mk.	0.1219	0,00									
Össz.:			0.7477	0,00			0.7488	0,00	Községi gyűjtőbe: -11 m2			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Nyírbátor, 2019. május 15.

Bíró Sándor

készítő

földmérő ig.száma: 7945

Czomba Zoltán

minőséget tanúsító

Ing.rend.min.sz.: 2205/2012

Címkoordináták	
Psz	Y X
1	880025 282715

Nyírbátor, 2019. _____ nap

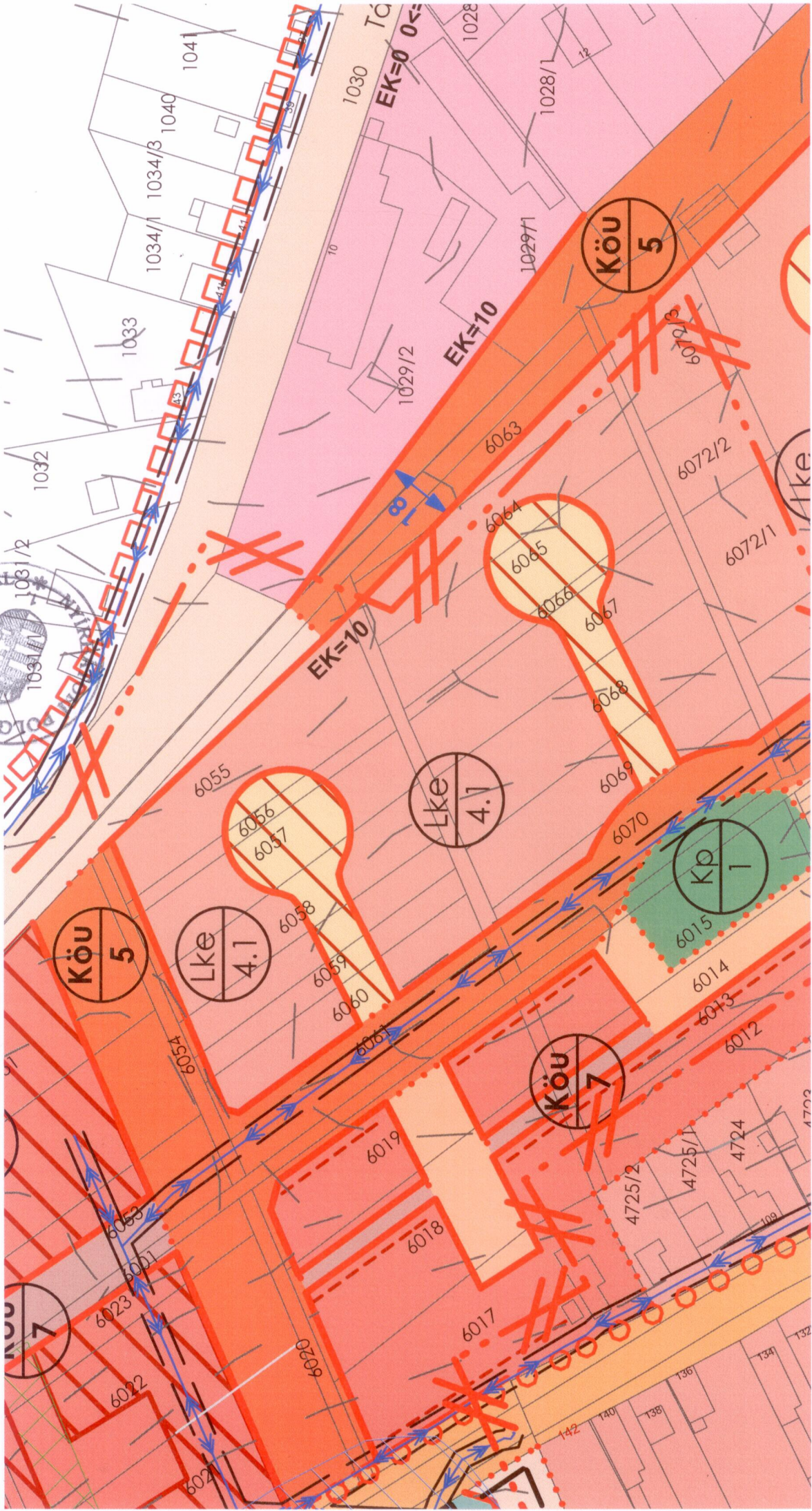
P.H.

Záradékoló

Ing.rend.min.sz.:



KIVONAT a 8/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelettel
Hatályos 2019.07.30.





- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb 10 lakásos lakóépület.
- b) Az építési övezetben az előkert mélység 3 méter, mely egyben építési vonal is.
- c) A beépítési mód csoportos.
- d) Az építési övezetben garázs önálló épületben nem helyezhető el. A lakóépület utcafronti homlokzatán 1db garázsbejárat nyílhat lakóegységként, ahol az épület előtti közterület szélessége legalább 8 méter.
- e) A fő megközelítést biztosító közterületekkel határos homlokzatokon épületgépészeti és távközlési berendezések külső egységeit elhelyezni nem lehet.
- f) Az épületek tetőfedésének anyaga fém síklemez lehet. Nem alkalmazható semmilyen mértékben hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zindely, fém hullámlemez.
- g) Tetőablak sem a tető síkjában, sem abból kiemelve nem helyezhető el.
- h) A tető hajlásszögét 5-15 fok között kell kialakítani.
- i) Az épületek külső homlokzati nyílászáróinak anyaga fa, fahatású bevonattal rendelkező, vagy a nyílászáró szerkezetének részét képező burkolattal ellátott műanyag és fém is lehet.
- j) Az egy épülettömegben belüli homlokzati színezést egységesen kell kialakítani. Épülettömegben belüli rendeltetési egységként (sávosan, egyedi jelleggel) önállóan kialakítani színezést nem lehet.

(15)¹⁷ Az „Lk 5” jelű építési övezet előírásai

- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, továbbá egészségügyi és sport építmény is.
- b) Az építési övezetben garázs önálló épületben nem helyezhető el. A gépjárművek elhelyezésre az építési helyen túlnyúlóan, akár a teljes építési telek alatt kialakított teremgarázst is ki lehet alakítani.
- c) A kialakítandó lakóépületek:
 - ca)¹⁸
 - cb) legalsó, részben vagy egészben terepszint alatt kialakított szint padlószintje nem lehet alacsonyabban, mint 150,0 mBf,
 - cc)¹⁹
 - cd)²⁰

10. §. Kertvárosias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (2) A kertvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

¹⁷ **Kiegészítette:** Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 20/2017. (X.04.) sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2017. 11. 03.

¹⁸ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor Város településképezének védelméről szóló 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdés d) pontja

¹⁹ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor Város településképezének védelméről szóló 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdés d) pontja

²⁰ **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor Város településképezének védelméről szóló 7/2019. (III.27.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdés d) pontja

- (3) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
- legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (4) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:
4. Az Lke-1 jelű övezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenységi csoportok és azok építményei kivételesen sem helyezhetőek el:
- a 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3,5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy annál nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység
 - a településképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek (pl. műhelycsarnok)
 - a tevékenység jellegéből eredően jelentős kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomműveléssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő alábbi tevékenységek:
 - áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
 - autófényező műhely (telephely terület),
 - autóbontó műhely (telephely terület),
 - autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
 - autókereskedelem (telephely terület),
 - autómosó (telephely terület),
 - mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
 - akkumulátor – töltő, javító, újra-feldolgozó műhely (telephely terület),
 - gumiszerelő, javító műhely (telephely terület),
 - tüzelő- és építőanyag telep,
 - kisgépkölcsönző iroda,
 - járműőrző telep,
 - közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely telephely terület,
 - asztalos műhely (telephely terület),
 - fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
 - fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
 - öntő (telephely terület),
 - lakatos műhely (telephely terület),
 - könnyűipari termékfeldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
 - vegyipari termékkészítő, feldolgozó (telephely terület),
 - mészégető (telephely terület),
 - kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
 - bográr, kádár (telephely terület),
 - élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
 - raktárak, nagykereskedések, áru lerakatok telepei,
 - galván-üzem telep,
 - szennyvíz – és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
 - kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület),

- pék üzem.²¹

a) Az Lke 1... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 1.... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.
2. Az Lke 1..... jelű övezetek lakótelkei funkcionális zónákra tagozódnak

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az előkert határától számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az előkert határától számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

- Az előkert határától számított 20 métertől számítandó zóna.
- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

b) Az Lke 2... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 2... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb egy lakóépület helyezhető el.
2. Melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető. Amennyiben a telek mélysége nagyobb, mint 40 méter, úgy a melléképület önállóan is elhelyezhető.
3. A melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint.
4. Az övezeten belül nagy haszonállat nem tartható.

c) Az Lke 3... funkcionális övezet előírásai

1. Az Lke 3... jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető. A lakóépületek számát a beépítettség mérték, az építési hely valamint az építési helyen belüli épületek közötti távolság figyelembevételével határozza meg.
2. Az övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelek (lakópark) kialakítható.
 - a) Az övezeten belül tömbtelkes beépítés (lakópark) esetén, csak telekalakítási terv és ahhoz tartozó beépítési javaslat alapján lehet építési engedélyt kiadni.
 - b) Az övezet lakótömbjeiben lakótömbönként egységes építészeti megjelenést

²¹ **Kiegészítette:** Nyírbátor Város Településszerkezeti tervének és a szerkezeti terv leírás módosításának elfogadásáról szóló **14/2012.(VIII.28.)** sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2012. augusztus 24-én

kell biztosítani.

3. Az egyes beépítésekhez tartozó teleknagyságok:

- ha az övezetben **csoporthoz tartozó beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telekterülete legalább 300 m² (10 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód zártos, a megengedett legnagyobb építménymagasság 6,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 40 %.
- ha az övezetben **családi lakóház beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb egyedi telek területe legalább 450 m² (16 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 50 %.
- ha az övezetben **társasház szabadonálló beépítést** kívánnak megvalósítani, akkor az alakítható legkisebb (egyedi, vagy tömb) telek területe legalább 600 m² (20 m alakítható legkisebb telekszélességgel, és 30 m alakítható legkisebb telekmélységgel), a beépítési mód szabadonálló, a megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m, a legnagyobb beépítettség 30 %, a minimálisan kialakítandó zöldfelület 50 %.²²

(5) ²³A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

sajátos használat szerint	alkalmazható		telekre vonatkoztatott					megengedett építménymagasság (m)	legnagyobb beépítettség %
	építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb						
			szélesség	mélység	telekterület	zöldfelület			
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete Lke 1.....	Lke 1.1	O	16	35	600	40	4,5	30	
	Lke 1.2	Z	15	35	600	40	5,5	30	
Kertvárosias lakóterület funkcionális övezete	Lke 2.1	O	14	30	450	40*	4,5	a telekméret függvényében eltérő külön	

²² **Hatályon kívül helyezve:** Nyírbátor város Építési Szabályzatának és a szabályozási tervének részleges módosításáról, korszerűségi felülvizsgálatáról és a 8/2004.(VII.15.) számú rendelet módosításáról szóló **17/2008.(X.31.)** sz. rendelet 1.§ **Hatályát veszttette:** 2008. november 03-án

²³ **Módosította:** Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **20/2017. (X.04.)** sz. rendelet 3.§ **Hatályos:** 2017. 11. 03.

Lke 2.....								táblázat szerint
	Lke 2.2	SZ	25	30	800	30	6,0	30
	Lke 2.3	Z	10	30	300	25*	4,5	a telekméret függvényében eltérően külön táblázat szerint
Kertvárosi lakóterület funkcionális övezete Lke 3.....	Lke 3.1	SZ	20	40	800	40	6,5	30
Kertvárosi lakóterület funkcionális övezete Lke 4.....	Lke 4.1	O-IK	-	-	320	50	6,5	30

Az övezetekben alkalmazott eltérő szabályozások a táblázatban jelölt helyeken:

a) A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a *-gal jelölt esetben a telekméreték függvényében az alábbiak szerint engedélyezhető a kialakult telkeken:

ha a telekterület

- kisebb, mint 250 m², a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 50%-a,
 - 250-300 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 35%-a,
 - 300-350 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 30%-a,
 - 350-400 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 25%-a,
 - 400-450 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 20%-a,
 - 450-500 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 15%-a,
 - nagyobb, mint 500 m², a beépítettség legnagyobb mértéke 30%.

c) A tömbtelek minimális területe nem lehet kevesebb 10.000 m² nél.

d) A kötelezően betartandó zöldfelület mértéke a *-gal jelölt esetekben a be nem épített területre vonatkozik.

(6)²⁴ Az „Lke 4.1” jelű építési övezet előírásai:

- a) Az építési övezet területén belül elhelyezhető legfeljebb kétlakásos lakóépület.
- b) Az építési övezetben az előkert mélység 3 méter.
- c) A beépítési mód oldalhatáron álló és/vagy ikres beépítési módú is lehet – akár váltakozva -, amennyiben a betartandó oldalkerti mérték miatt a szomszédos ingatlan beépítést nem korlátozza.
- d) Az építési övezetben garázs önálló épületben nem helyezhető el. A lakóépület közterületi homlokzatán 1 db garázsbejárat nyílhat.
- e) A közterülettel határos homlokzatokon épületgépészeti és távközlési berendezések külső egységeit elhelyezni nem lehet.
- f) Az épületek tetőfedésének anyaga fém lehet. Nem alkalmazható semmilyen mértékben hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, bitumenes zsindely.
- g) Tetőablak csak a tető síkjában elhelyezett módon alakítható ki.
- h) Az épületek külső homlokzati nyílászáróinak anyaga fa, fahatású bevonattal rendelkező, vagy a nyílászáró szerkezetének részét képező burkolattal ellátott műanyag és fém nyílászáró is.

11. §. Falusias lakóterületek

(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.

(2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

(3) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.

(4) a) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el.

b) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (8) bekezdés szerint lehetséges.

(5)²⁵ A falusias lakóterületeken – Lf 1... funkcionális alövezetben - belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók, a lakótelkek funkcionális zónákra tagozódására vonatkozóan:

a) Lakó és gazdasági udvar zónája:

aa) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.

ab) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.

ac) Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók

b) Gazdasági és kert zónája:

²⁴ **Kiegészítette:** Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **20/2017. (X.04.)** sz. rendelet 3.§ **Hatályos:** 2017. 11. 03.

²⁵ **Módosította:** Nyírbátor város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2004. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló **25/2015.(IX.09.)** sz. rendelet 2.§ **Hatályos:** 2015.10.09.