
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

8749 Zalakaros belterület hrsz: 1323/8

hrsz: 1323/8

építési telekről



Értékbecslés fordulónapja:

2022. május 12., csütörtök

TÖRZSLAP

összefoglaló adatlap a vizsgált ingatlanról

Megrendelő neve:

Zalakaros Város Önkormányzata

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	Kivett major és autóbuszváró
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	építési telek

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	8749 Zalakaros belterület	hrsz: 1323/8
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1	db
HRSZ (ok):		1323/8
Tulajdonos megnevezése:		Zalakaros Város Önkormányzata
Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon:		nem
Önállóan forgalomképes az ingatlan:		igen

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	belterület
Telek(rész) nagysága:	478 m2
FELÉPÍTMÉNY(EK)	
felépítmények száma (db)	a telekrész nem rendelkezik felépítménnyel

4. Értékelés célja: az ingatlan vizsgálata, belső gazdasági döntéshez

5. ÉRTÉKELES

Ingatlan forgalmi értéke /Ft/ (igény-, per- és tehermentes állapotban)		
Összesen	1 200 000 Ft	
A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak	nem	

6. AZ ÉRTÉKELŐ EGYÉB MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékelés nem hiteles tulajdoni lap és a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz alapján készült. Az értékelés érvényességének a feltétele, hogy a kialakuló állapotra vonatkozó tulajdoni lap tartalmában megegyezzen a változási vázrajz alapján rögzített állapottal ill a kialakult állapotra vonatkozó hiteles tulajdoni lap tartalmával. Az értékelt építési telek szabálytalan sokszög alakú, Zalakaros város fő útvonala a Termál út mentén, a település szélén helyezkedik el, kereskedelmi, szolgáltató belterületen. A megbízó tájékoztatása alapján a teleknek a szomszédos lakóingatlanok felé kinyúló részét (478 m2) szándékoznak értékesíteni. A telek rész, rendezett, füves gondozott. Nincs körbekerítve. Közterületről a 287/5 hrsz-ú közúton keresztül megközelíthető. A e-közmű térkép alapján a közmű bekötések - a szennyvíz elvezetés és a gázközmű kivételével - megoldottak. A telek terület kicsi mérete miatt önállóan , építési telekként nem használható. (Lke-3 min telek terület 500m2) A Termál utca forgalma, a hátsó elhelyezkedésnek köszönhetően nem érzékelhető. A közvetlen környezetében benzinkút, élelmiszer üzlet és major található. Távolabbi szomszédsága vendéglátó egységekkel, szálloda komplexumokkal ill kereskedelmi létesítményekkel beépített. Tekintve, hogy a telek összevonást követően az ingatlan Lke-3 Kertvárosias lakóterület övezetbe fog tartozni, az értékelés során az Lke-3 övezet paramétereivel számoltunk. Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. (2) A kertvárosias lakóövezeten, 2000 m2 telekterületig 1, 2000 m2-nél nagyobb telekterület esetén legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, amely: a) telkenként legfeljebb 2 lakást, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, d) kulturális, e) szállás jellegű és f) sportrendeltetést tartalmazhat. Beépítettség: 500 m2 telekterületig 30 %, 500-1000 m2 feletti területre vetítetten további 20%, 1000 m2 feletti területre vetítetten további 10%
--

Értékelés dátuma:

2022.05.12

Értékelést készítette:

Lukácsa Attila

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő

nyilvántartási szám: 50939310

adószám: 67912290-1-42

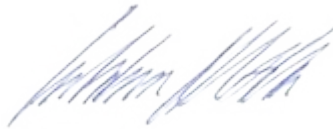


Megrendelő neve:

Zalakaros Város Önkormányzata

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**ÉPÍTÉSI TELEK EGYSZERŰSÍTETT ADATLAPJA**

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja
Helyszíni szemle	8749 Zalakaros belterület hrsz: 1323/8	2022.05.12



Értékelést készítette:

Lukácsa Attila

Dátum:

2022.05.12

Megrendelő neve:

Zalakaros Város Önkormányzata

2. AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2022. március 8.

A szemlén részt vettek:

Lukácsa Attila

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:	Zala megye		HRSZ.:	1323/8	
	8749 Zalakaros belterület hrsz: 1323/8				
Ingatlan rendeltetése (tulajdoni lap szerint)	Kivett major és autóbuszváró				
Tulajdoni lap kelte:	2021.11.05				
Jogi Megjegyzés:	Az értékbecslés nem hiteles tulajdoni lap és a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz alapján készült. Az értékbecslés érvényességének a feltétele, hogy a kialakuló állapotra vonatkozó tulajdoni lap tartalmában megegyezzen a változási vázrajz alapján rögzített állapottal ill a kialakult állapotra vonatkozó hiteles tulajdoni lap tartalmával.				
Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések	Egyéb megjegyzés
1.	Zalakaros Város Önkormányzata	1/1	Vezetékgig 138 m2 területre		EON DÉL DUN ZRT
			Vezetékgig 182 m2 területre		EON DÉL DUN ZRT

Bejegyzett jogok:

1. haszonélvezeti jog, 2. használati jog, 3. elő és visszavásárlás joga, 4. jelzálogjog, 5. vételi jog, 6. szolgalmi jog, 7. per alatt áll, 8. végrehajtási jog 9. Egyéb jogok

Bejegyzett haszonélvező:	nincs
Széljegyek tartalma:	nincs
Hasznosítás jelenlegi formája:	építési telek

Környezet jellemzői:

Telek elhelyezkedése:	belterület
Településen belüli elhelyezkedése:	Település szélén elhelyezkedő terület
Bontásra kijelölt terület:	nincs
Megközelíthetősége (tömegközlekedéssel)	távolsági busszal, gépjárművel
Alapfokú ellátás:	egészségügyi / oktatás / élelmiszer
Környezet jellege:	fejlesztési terület
Környezet állapota:	rendezett
Parkolási lehetőség:	utcán
Határoló utca burkolata:	aszfalt
Környezeti ártalom, szennyezettség:	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények:	A fürdővárosba vezető fő út mentén, a település szélén lévő elhelyezkedés

Telek jellemzői:

telek / telekrész területe	478	m2
Mérete	-	m x - m
Telek alakja	szabályos téglalap	
Övezeti jelleg:	Lke-3 - Kertvárosias lakóterület	
Beépíthetőség (%)	500 m2 telekterületig 30 %, 500-1000 m2 feletti területre vetítetten további 20%, 1000 m2 feletti területre vetítetten további 10%	
Telek tájolása	észak / dél	
Telek elhelyezkedése	szélső	
A telek megosztható	tovább nem osztható	
Lejtéviszonyok	sík	
Panoráma	nem jellemző	
Kerítés anyaga	nincs körbekerítve	
A telken található növényzet	fűves, karbantartott	
Térburkolat	szilárd burkolatú úton megközelíthető	
A telken található egyéb építmények	nincs	

Megrendelő neve:

Zalakaros Város Önkormányzata

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra

vízellátás	nincs	van:	telken belül
szennyvízkezelés	nincs	van:	utcában
telken belüli csapadékvíz elvezetés	nincs megoldva		
gázellátás	nincs	van:	utcában
elektromos ellátás	nincs	van:	telken belül
tűzivíz	nincs	van:	utcában
kiépített öntöző hálózat	nincs		
egyéb	nincs		

Felépítmény adatai	a telekrész nem rendelkezik felépítménnyel
	A megbízó tájékoztatása alapján a telek a mellékelt változási vázrajz szerint megosztásra kerül. A létrejövő új telek területen nem található felépítmény.

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai (általános megjegyzés):

Az értékelt építési telek szabálytalan sokszög alakú, Zalakaros város fő útvonala a Termál út mentén, a település szélén helyezkedik el, kereskedelmi, szolgáltató belterületen. A megbízó tájékoztatása alapján a teleknek a szomszédos lakóingatlanok felé kinyúló részét (478 m2) szándékoznak értékesíteni. A telek rész, rendezett, füves gondozott. Nincs körbekerítve. Közterületről a 287/5 hrsz-ú közúton keresztül megközelíthető. A e-közmű térkép alapján a közmű bekötések - a szennyvíz elvezetés és a gázközmű kivételével - megoldottak. A telek terület kicsi mérete miatt önállóan , építési telekként nem használható. (Lke-3 min telek terület 500m2) A Termál utca forgalma, a hátsó elhelyezkedésnek köszönhetően nem érzékelhető. A közvetlen környezetében benzinkút, élelmiszer üzlet és major található. Távolabbi szomszédsága vendéglátó egységekkel, szálloda komplexumokkal ill kereskedelmi létesítményekkel beépített. Tekintve, hogy a telek összevonást követően az ingatlan Lke-3 Kertvárosias lakóterület övezetbe fog tartozni, az értékelés során az Lke-3 övezet paramétereivel számoltunk. Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. (2) A kertvárosias lakóövezeten, 2000 m2 telekterületig 1, 2000 m2-nél nagyobb telekterület esetén legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, amely: a) telkenként legfeljebb 2 lakást, b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, d) kulturális, e) szállás jellegű és f) sportrendeltetést tartalmazhat. Beépítettség: 500 m2 telekterületig 30 %, 500-1000 m2 feletti területre vetítetten további 20%, 1000 m2 feletti területre vetítetten további 10%
--

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. Piaci ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték

Telekrész területe (m2):	478
--------------------------	-----

Összehasonlító adatok											
Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3		4		5	
cím	8749 Zalakaros belterület	8749 Zalakaros, Kilátó út		8749 Zalakaros, belterület		8749 Zalakaros, belterület					
Szöveges jellemzés	Lke-3	Felvonulási épület van rajta, kis faház. Víz a faházban. Villany az utcában		Bontandó épülettel. Összközművesített lakótelek csendes, nyugodt környezetben, akár panorámás kilátással, központhoz közel. Lke-4 övezetbe tartozik, 20 %-os beépítéssel, 5,5 m homlokzatmagassággal, szabadon álló/oldalfalra építéssel		Lf-1 falusias lakóövezet, Beépítés : 500 m2 telekterületig 30 %, 500-1000 m2 feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m2 feletti területre vetítetten további 10 %, Valamennyi közmű az utcában rendelkezésre áll.					
összes terület (m2)	478	1540		1440		1251					
INFO forrás	-	ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com					
Árak /Ft/	-	6 500 000		7 700 000		8 700 000					
INFO kelte	-	2022.05.12		2022.05.12		2022.05.12					
Fajlagos érték(Ft/m2)	-	4 221		5 347		6 954					
eladási / kínálati ár	-	-10%	kínálati ár	-10%	kínálati ár	-10%	kínálati ár		kínálati ár		kínálati ár
Fajlagos alapérték(Ft/m2)	-	3 799	[Ft/m2]	4 813	[Ft/m2]	6 259	[Ft/m2]	0	[Ft/m2]	0	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva											
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
elhelyezkedés	-	5%	oh jobb	-10%	oh jobb	-10%	oh jobb				
telek terület korrekció	-	15%	oh nagyobb	15%	oh nagyobb	10%	oh nagyobb				
telek beépíthetősége	-			10%	ért jobb						
panoráma	-			-10%		-20%					
bontandó épület	-			10%	oh épülettel						
korlátozott felhasználhatóság	-	-50%		-50%		-50%					
összesen	-	-30%		-35%		-70%					
korrekciós tényező	-	0,70		0,65		0,30		1,00		1,00	
Módosított Fajlagos érték (Ft/m2)		2 659	[Ft/m2]	3 128	[Ft/m2]	1 878	[Ft/m2]		[Ft/m2]		[Ft/m2]
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m2]		2 555									

A telek korlátozott felhasználhatósága miatt az átlagosnál magasabb korrekciót alkalmaztunk.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): 1 221 276

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): kerekítve 1 200 000

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS GAZDASÁGI SZÁMÍTÁSAI:

A módszert nem alkalmaztuk, mert az ingatlanon felépítmény nem található

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

A módszert nem alkalmaztuk, mert az ingatlanon felépítmény nem található

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A piaci összehasonlító módszerrel megállapított értéket fogadjuk el forgalmi értéknek, mert telek ingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket ez a módszer adja.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): 1 200 000 Ft

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): nem alkalmaztuk

KÖLTSÉG ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): nem alkalmaztuk

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé): 1 200 000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

Az adott településen /település részen/kerületen belül az az értékelte ingatlan típusának forgalma: átlagos
az értékelte ingatlan típus kereslete: átlagos
az ingatlan értékállósága hosszútávon : stagnál
az ingatlan környezete: stagnál

Ingatlan forgalmi értéke /Ft/ (igény-, per- és tehermentes állapotban)	AKTUÁLIS Ft
Forgalmi érték összesen: Ft	1 200 000

Tanúsítvány

- 1 Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
- 2 Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- 3 A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
- 4 A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- 5 Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- 6 Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- 7 Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

- 1** Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- 2** Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
- 3** Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- 4** A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- 5** Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- 6** Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- 7** Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- 8** A jelentés magyar nyelven, elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből a megrendelő részére átadásra került, és a készítő adattárában található.

MELLÉKLETEK

Fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

HÉSZ részlet

Szabályozási terv részlet

Térkép

FOTÓK

FÉNYKÉPEK

A helyszíni szemle dátuma: 2022.03.08.



01-ingatlanhoz vezető út



02-szomszédos épület



03-értékelt ingatlan



04-hátsó szomszéd



05-értékelt telek



06- távolság a Termál úttól



07-környezet



08-távolság a Termál úttól



09-értékelt telek



10-utcafronti szomszéd



11-környezet



12-környezet

Zala Megyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Hatán sor 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5177/1/2021

2021.11.05

ZALAKAROS

Szektor : 53

Belterület 1323/8 helyrajzi szám

"címkézés alatt:"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatai

ha m2 k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

Kivett major és autóbusszváró

0

3.4275

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő 34593/2018.03.28

eredeti határozat: 37538/2009.05.25

jogcím: adásvétel 52341/1993.03.09

jogállás: tulajdonos

név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1

törzsszám: 15734338

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő 34593/2010.03.20

eredeti határozat: 37538/2009.05.25

Bányászolgalmi jog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonság: övezetre vonatkozó tilalom.

138 m2 nagyságú területre

jogosult:

név: E.ON KÖZÉP-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

11346966

cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi Miklós utca 32.

2. bejegyző határozat, érkezési idő 34593/2018.03.28

eredeti határozat: 37538/2009.05.25

Vezetékjog vázrajz szerinti meghatározott részre.

182 m2 területre.

jogosult:

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

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34593/2018.03.28

Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve a 1323/6 helyrajzi számról.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

(1)³⁷ A „Vi-1”, „Vi-2” jelű intézményi övezetben elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, a „Vi-3” jelű intézményi terület elsősorban szállás rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézményi övezetben elhelyezhető épület az (1) bekezdésben szereplő rendeltetés mellett:

a) iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti és

e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A (2) bekezdés a)-e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás alakítható ki

(4)³⁸ Az intézményi övezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D
1.		Vi-1	Vi-2	Vi-3
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	25, 1500 m ²	25m, 1000 m ²	kialakult
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	kialakult
4.	beépítési mód:	szabadon álló	szabadon álló	szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %	50 %	80%
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 12,5 m Épületmagasság: 10,5 m	Homlokzatmagasság: 9,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 15,0 m Épületmagasság: 12,5 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	3,0 m	-
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	A be nem épített terület 50 %-a	A be nem épített terület 50 %-a	A be nem épített terület 50 %-a
9.	Előkert legkisebb mértéke	0,0 m	0,0 m	0,0 m

(5)³⁹

18. Kereskedelmi, szolgáltató terület

23. §

(1) A „Gksz-1”, „Gksz-2” jelű kereskedelmi, szolgáltató övezet elsősorban kereskedelmi és szolgáltató, valamint a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató övezetben építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

³⁷ Módosította a 24/2020 (XII.11.) Ör. 3.§- a. Hatályos 2021. január 10-től.

³⁸ Módosította a 24/2020 (XII.11.) Ör. 4.§- a. Hatályos 2021. január 10-től

³⁹ Hatályon kívül helyezte az 7/2019. (III.14.) Ör. 9.§- a. Hatálytalan 2019. március 15-től.

	A	B	C
1.		Gksz-1	Gksz-2
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	25m, 2000 m ²	-, 500 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult
4.	beépítési mód:	oldalhatáron álló	szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	60 %	60 %
6.	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Épületmagasság: 7,5 m	Épületmagasság: 6,0 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	5,0 m	3,0 m
8.	Hátsókert legkisebb mértéke	6,0 m	3,0 m
9.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	20 %	20 %

(4) ⁴⁰

(5) A kereskedelmi szolgáltató övezetben olyan gazdasági funkció helyezhető el, mellyel kapcsolatos tevékenység épületen belül folytatható és a tevékenység nem jár épületen kívül anyagok és a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó járművek tárolásával.

19. Egyéb ipari terület

24. §

(1) A „Gip-1”, „Gip-2” jelű egyéb ipari gazdasági övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

⁴¹A „Gip-1”, „Gip-2” és „Gip-3” jelű egyéb ipari gazdasági övezet elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az egyéb ipari övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(3) Az egyéb ipari övezet építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D ⁴²
1.		Gip-1	Gip-2	Gip-3
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	30m, 3000 m ²	20m, 2000 m ²	20m, 2000 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telek területe	kialakult	kialakult	kialakult
4.	beépítési mód:	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	30 %	30 %	40%

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte az 7/2019. (III.14.) Ör. 10.§- a. Hatálytalan 2019. március 15-től.

⁴¹ Kiegészítette a 24/2016. (XII.16.) Ör. 5. §-a

⁴² Kiegészítette a 24/2016. (XII.16.) Ör. 5. §-a

14. Kertvárosias lakóterület

19. §

(1) Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóövezeten, 2000 m² telekterületig 1, 2000 m²-nél nagyobb telekterület esetén legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, amely:

- a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű és
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóövezeten a melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) komposztáló,
 - e) építménynek minősülő zászlótartó oszlop
- elhelyezhető.

(4) A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

¹⁶ Hatályon kívül helyezte az 7/2019. (III.14.) Ör. 5.§- a. Hatálytalan 2019. március 15-től.

	A	B	C	D	E	F	G
1.		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2.	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3.	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4.	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatáron álló	Szabadon álló
5.	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	30 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
6. 17	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzat magasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m
7.	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	3,0 m	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8.	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

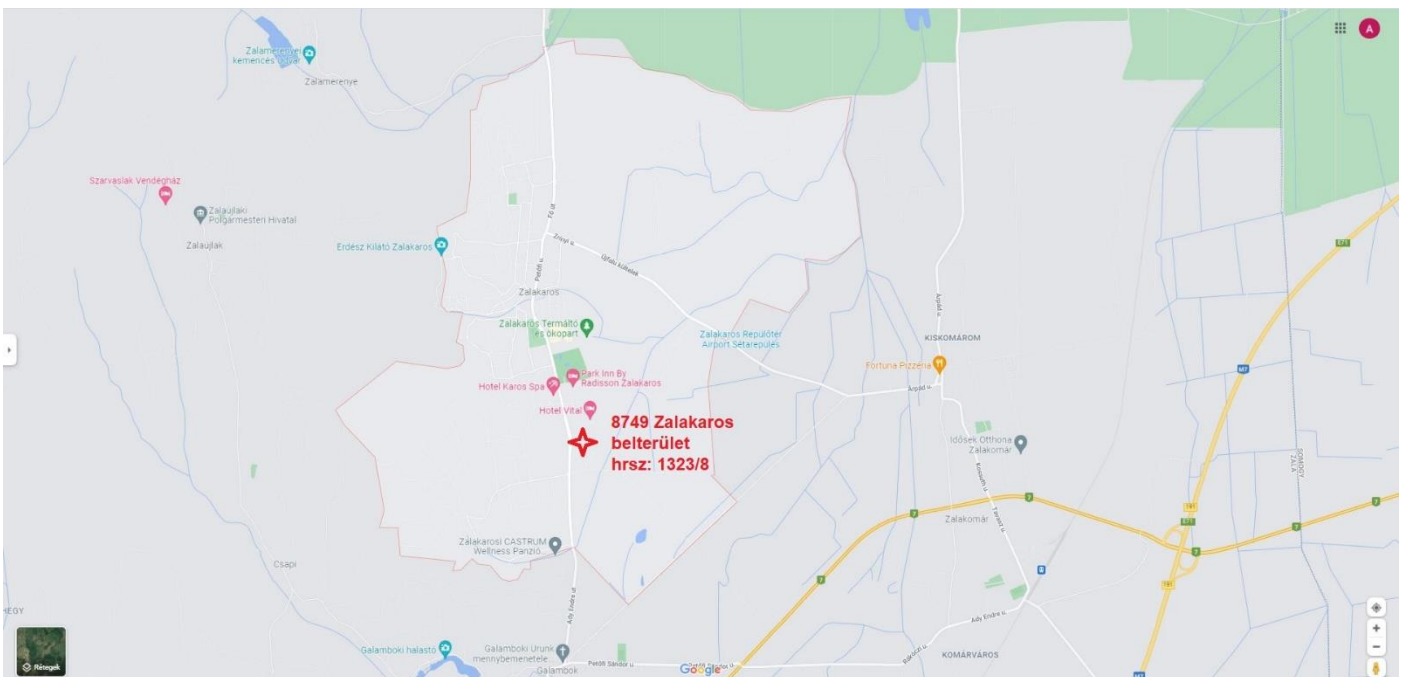
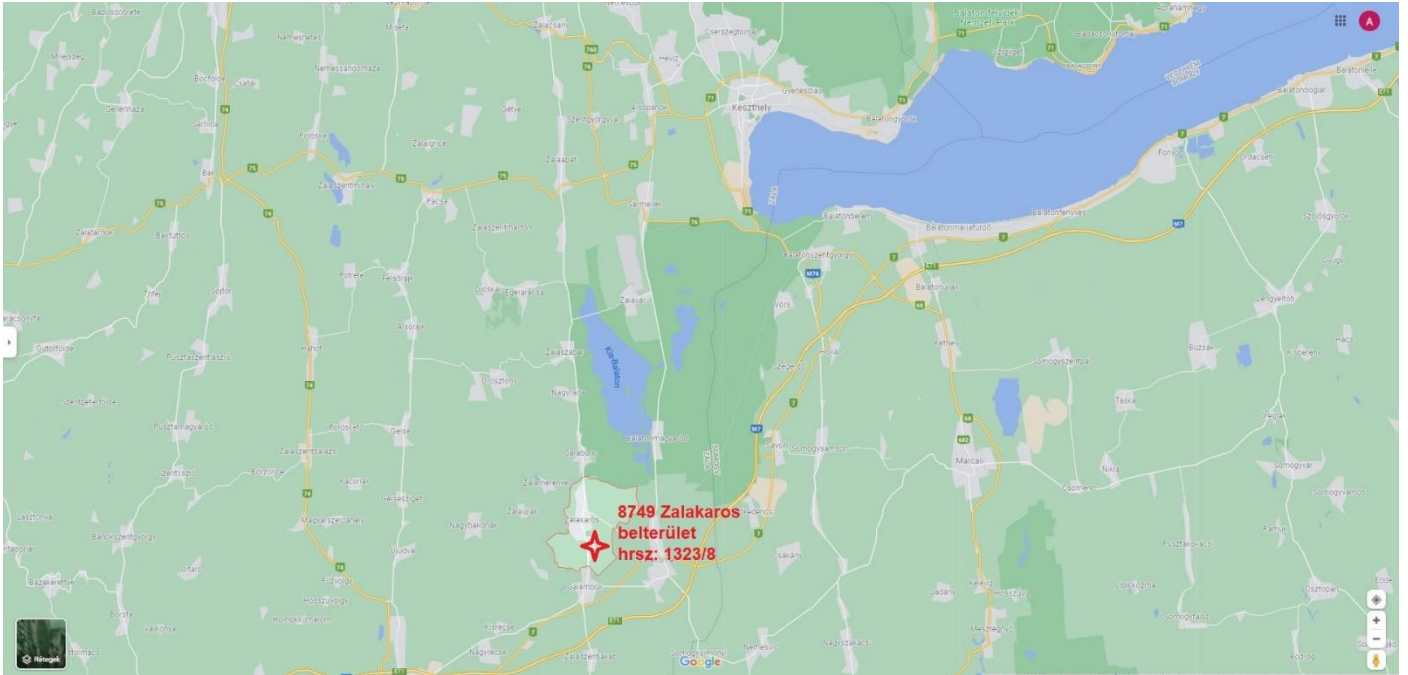
(5)¹⁸

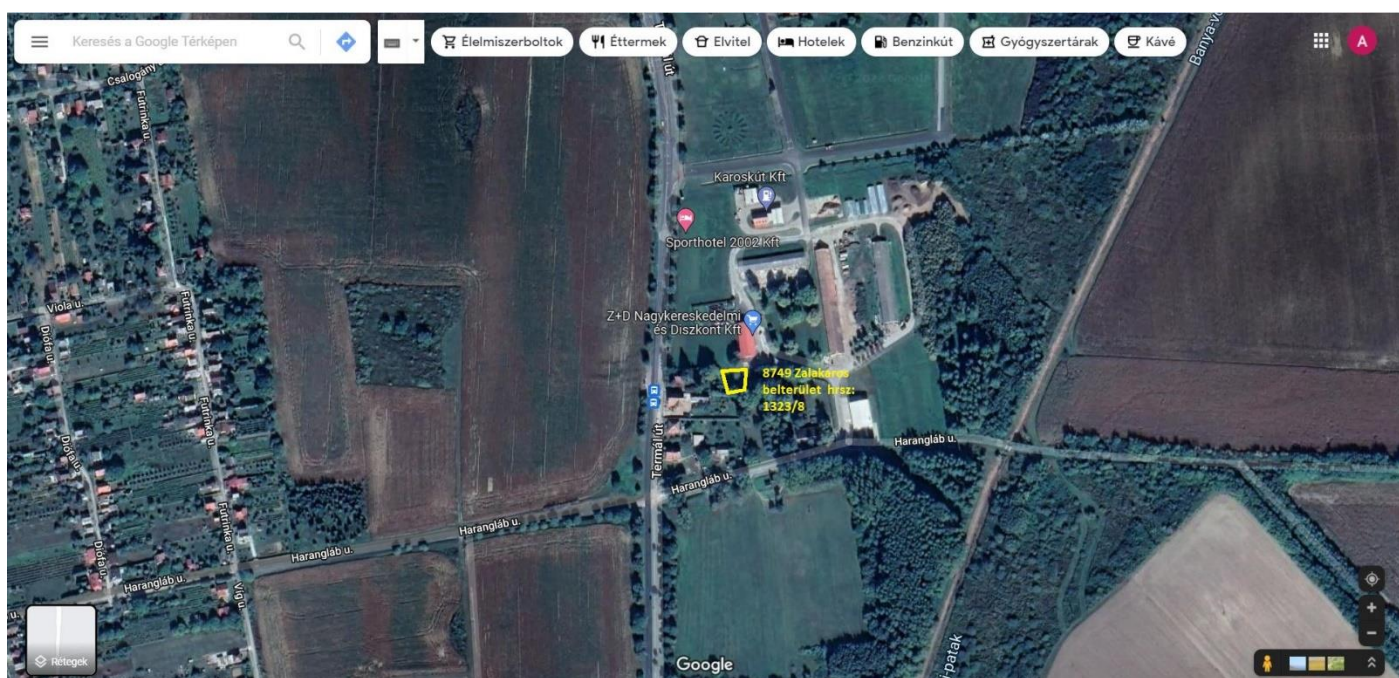
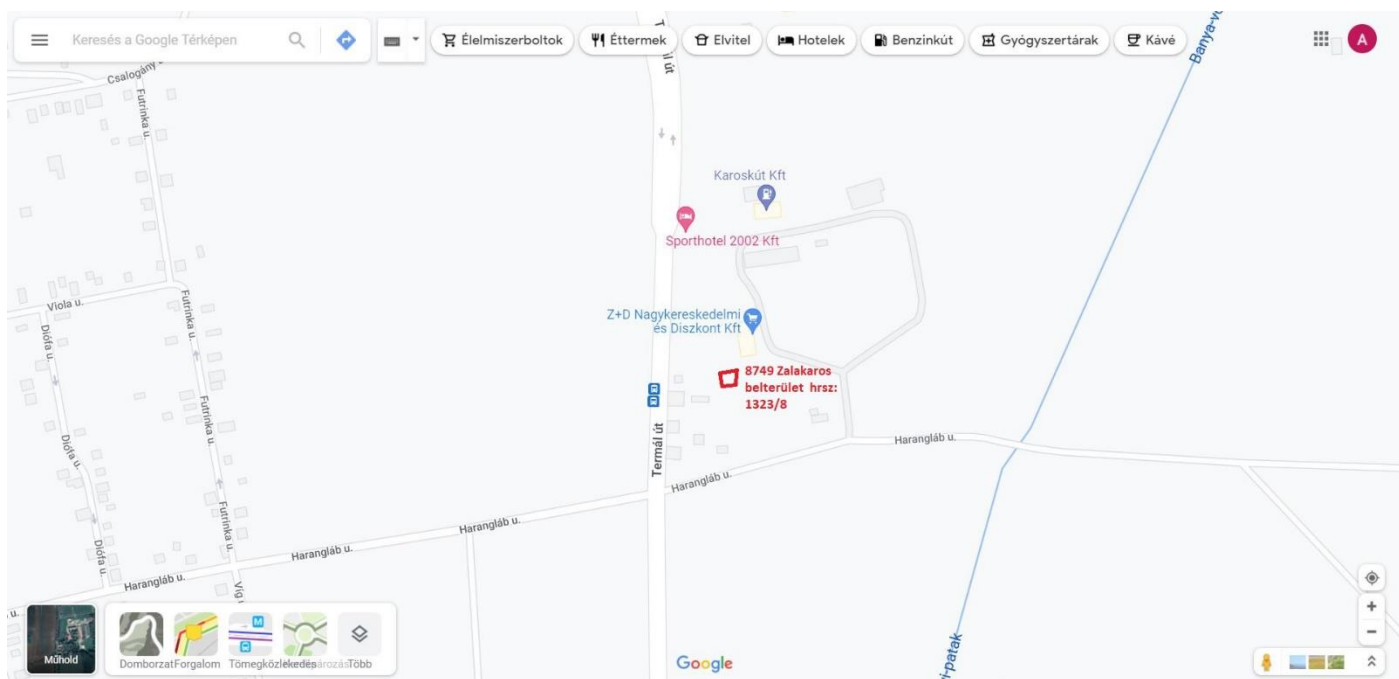
¹⁷ Módosította a 24/2016. (XII.16.) Ör. 2. §-a.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte az 7/2019. (III.14.) Ör. 6.§- a. Hatálytalan 2019. március 15-től.

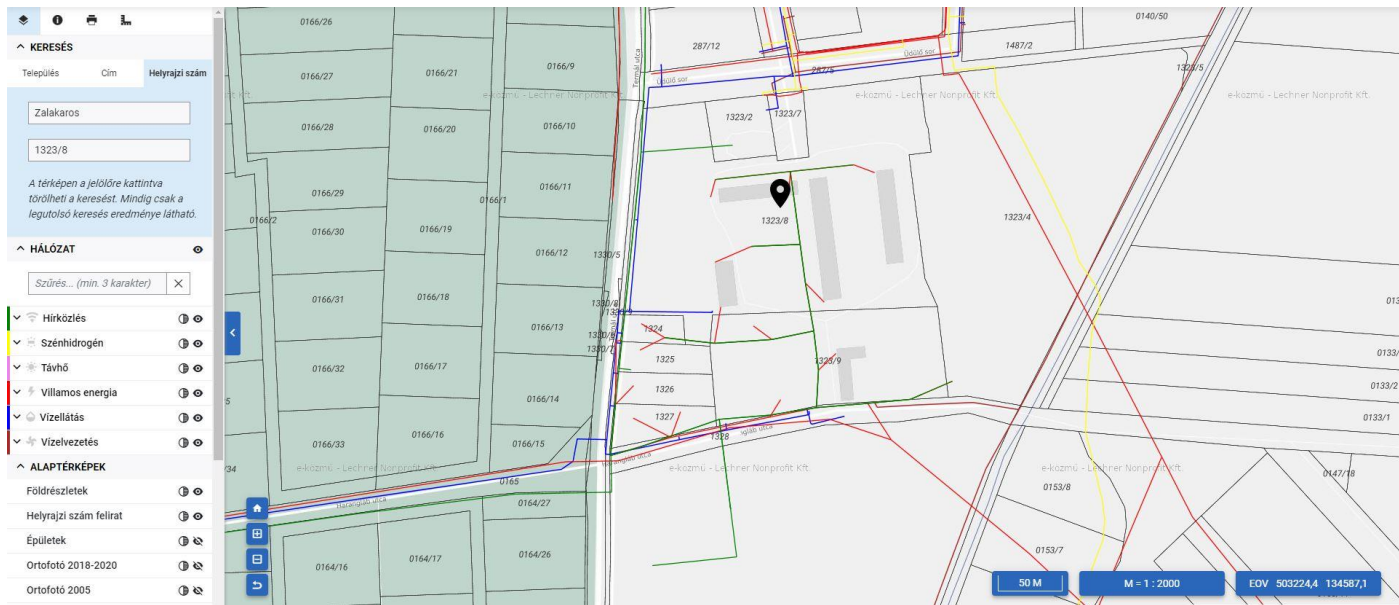
TÉRKÉPRÉSZLET

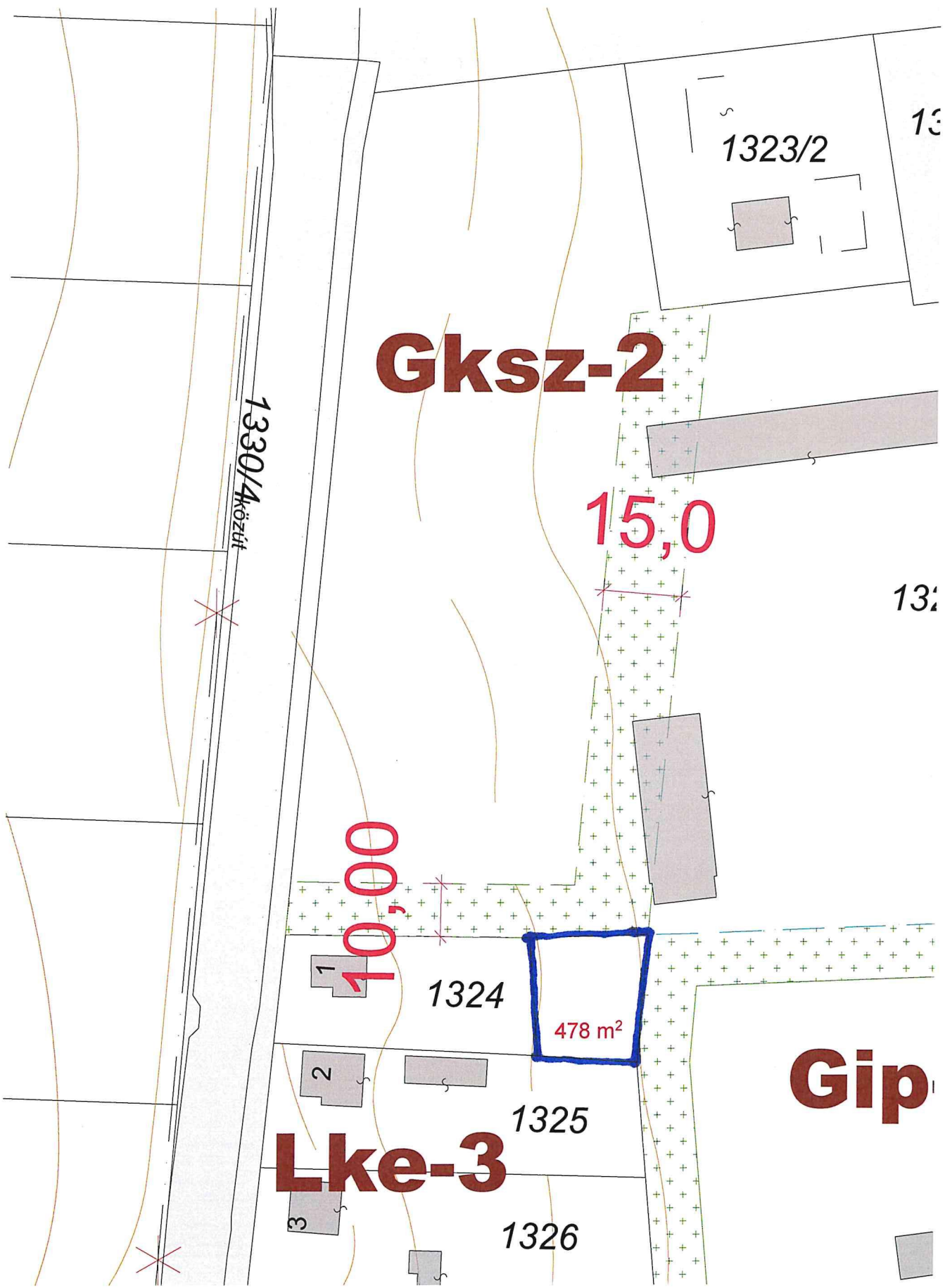
Cím: 8749 Zalakaros belterület hrsz: 1323/8





E-közmű térkép





Gksz-2

15,0

10,00

478 m²

Lke-3

Gip

1330/4 közút

1323/2

1324

1325

1326

132

132