

Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

14. SZÁMÚ JEGYZŐKÖNYVE

**A 2019. SZEPTEMBER 5-ÉN MEGTARTOTT
SORON KÍVÜLI NYILVÁNOS ÜLÉSRŐL**

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
2019.09.05-i soron kívüli nyilvános ülésen hozott döntései

Rendeletek:

8/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról

Határozatok:

- 87/2019.(IX.5.) határozat a napirendi pontok elfogadásáról
- 88/2019.(IX.5.) határozat Nadap község településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról
- 89/2019.(IX.5.) határozat Nadap község településszerkezeti tervének megállapításáról
- 90/2019.(IX.5.) határozat pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvoda udvar” pályázati kiírásra
- 91/2019.(IX.5.) határozat Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről
- 92/2019.(IX.5.) határozat Nadap 56/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről
- 93/2019.(IX.5.) határozat A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása
- 94/2019.(IX.5.) határozat a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló
- 79/2019.(VIII.5.) határozatának módosítása
- 95/2019.(IX.5.) határozat ingatlanközvetítő megbízása az önkormányzati ingatlanok értékesítésével

Jegyzőkönyv

amely készült Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. szeptember 5. napján megtartott soron kívüli nyilvános ülésén

Az ülés helye: Önkormányzati Hivatal, Nadap Haladás út 56.

Jelen vannak: Wagner Péter polgármester
Szoó György képviselő
Tóth Károly képviselő

Godó Mónika alpolgármester s Szabó József képviselő igazoltan távol.

Tanácskozási joggal jelen van: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Lakosság részéről nem volt jelenlévő. Jegyzőkönyvvezető: Németh Ildikó önkorm.referens

Wagner Péter polgármester:

Köszöntötte a megjelenteket és a Képviselő-testület soron kívüli nyilvános ülését 07.40 órakor megnyitotta. Megállapította, hogy a Képviselő-testület határozatképes 3 fő jelenlétével. Ismertette a meghirdetett napirendi pontokat, kérdezi van-e valakinek még véleménye, hozzászólása a napirendi pontokkal kapcsolatosan. Megállapította, a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A Képviselő-testület 3 igen szavazattal a soron kívüli nyilvános ülés napirendi pontjait elfogadta, Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 87/2019.(IX.5.) Határozata napirendi pontok elfogadásáról

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyhangúlag elfogadta a 2019.09.05-i soron kívüli nyilvános ülés napirendi pontjait:

1. Nadap Község Településfejlesztési koncepciójának, Településszerkezeti tervének és Helyi építési szabályzatának elfogadása
2. Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvodaudvar” pályázati kiírásra
3. Döntés a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről
4. A Nadap Haladás út 75. szám alatti (56 hrsz-ú) önkormányzati ingatlan, (közpark) tulajdonviszonyainak rendezése
5. A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása
6. Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló 79/2019.(VIII.5.) határozatának módosítása
7. Önkormányzati telkek értékesítésére ingatlanközvetítő megbízása

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnali

A nyilvános ülés napirendje a tárgyalás sorrendjében:

1. Nadap Község Településfejlesztési koncepciójának, Településszerkezeti tervének és Helyi építési szabályzatának elfogadása
2. Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvodaudvar” pályázati kiírásra
3. Döntés a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről
4. A Nadap Haladás út 75. szám alatti (56 hrsz-ú) önkormányzati ingatlan, (közpark) tulajdonviszonyainak rendezése
5. A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása
6. Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló 79/2019.(VIII.5.) határozatának módosítása
7. Önkormányzati telkek értékesítésére ingatlanközvetítő megbízása

1. napirend

Nadap Község Településfejlesztési koncepciójának, Településszerkezeti tervének és Helyi építési szabályzatának elfogadása

(1.számú mellékletben az előterjesztés, a rendelet-tervezet és határozat-tervezetek)

Wagner Péter polgármester:

Végeg elkészült az anyag, végig olvastam, mindent rendben találtam. Két határozatot kell hoznunk, melyről külön-külön fogunk szavazni, és egy rendelet-tervezetről is szavazunk.

Kérdezi van-e valakinek még véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt Nadap község településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról szóló határozat-tervezettel kapcsolatban. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 88/2019.(IX.5.)

Határozata

Nadap község településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a beérkezett államigazgatási és partneri vélemények elfogadásával Nadap Község településfejlesztési koncepcióját elfogadja.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Wagner Péter polgármester:

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt Nadap község településszerkezeti tervének megállapításáról szóló határozat-tervezettel kapcsolatban. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi

tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
89/2019.(IX.5.)
Nadap község településszerkezeti tervének megállapításáról

Nadap község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Nadap község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nadap község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2004.(IV.08.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: folyamatos

Wagner Péter polgármester:

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt helyi építési szabályzatról szóló rendelet-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a rendelet-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi rendeletet alkotta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2019. (IX.6.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

A Képviselő-testület a rendeletet az előterjesztésnek megfelelően elfogadta.
(A rendelet az 1.1.számú mellékletben)

2. Napirend

Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvodaudvar” pályázati kiírásra

(2.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Wagner Péter polgármester:

A Pénzügyi Bizottság is tárgyalta ezt a napirendi pontot, kérem Szoó Györgyöt, a Pénzügyi Bizottság elnökét, tájékoztasson bennünket a Bizottság döntéséről.

Szoó György, a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A Pénzügyi Bizottság megtárgyalta a pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvodaudvar” pályázati kiírásra tárgyú előterjesztést és azt egyhangúlag elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Wagner Péter polgármester:

Ez 100%-os támogatottságú, nem szükséges hozzá önrész, javasolom elfogadásra.

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
90/2019.(IX.5.)

Határozata

**pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvoda udvar”
pályázati kiírásra**

1. Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Falu Program keretében "Óvoda udvar" című alprogramra pályázatot nyújt be a Nadapi Kerekerdő Óvoda játszóudvarának felújításával, korszerűsítésével, játszóeszközökkel történő fejlesztésével kapcsolatos pályázati kiírás 2.1.1 pontjában meghatározott „Óvoda udvarának kialakítása, felújítása, korszerűsítése és a 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendelet 2. melléklet 1. pontja szerinti követelményeknek megfelelő eszközök és felszerelések beszerzése” önállóan támogatható tevékenységre 5.000.000.-Ft támogatási összegre.
2. Nyertes pályázat esetén a beruházás támogatási összegben felüli költségére a Képviselő-testület a szükséges fedezetet az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázathoz szükséges dokumentumok előkészítéséről, és a pályázat benyújtásáról, valamint felhatalmazza, hogy a pályázat benyújtásával kapcsolatos nyilatkozatokat, intézkedéseket tegye meg.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: 2019. szeptember 10.

3. Napirend

Döntés a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

(3.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Wagner Péter polgármester:

A Pénzügyi Bizottság is tárgyalta ezt a napirendi pontot, kérem Szoó Györgyöt, a Pénzügyi Bizottság elnökét, tájékoztasson bennünket a Bizottság döntéséről.

Szoó György, a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A Pénzügyi Bizottság megtárgyalta a döntés a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és azt egyhangúlag elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Wagner Péter polgármester:

Hát ez egy hosszú huzavona volt, végülis rendeződik minden részlete, elfogadták a végső árat. Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
91/2019.(IX.5.)

Határozata

Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:

A Képviselő-testület eladja a Nadap, 71/1 hrsz-ú ingatlanát Sárközy Borisz 2045 Törökbálint, Marga utca 6. szám alatti lakosnak. Az ingatlanra 4.000.000.-Ft, azaz Négymillió forint vételárat állapít meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

91/2019.(IX.5.) határozat melléklete

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Nadap Község Önkormányzata (8097 Nadap, Haladás út 56., KSH számjel: 15364524-8411-321-07, adószám: 15364524-2-07, képviseli: Wagner Péter Gábor polgármester) mint eladó (továbbiakban Eladó)

és **Sárközy Borisz** (születéskori neve: Sárközy Borisz, születési hely és idő: Budapest, 1989.07.18., anyja születéskori neve: Marton Helén, személyi azonosító száma: 1 890718 4071, lakcíme: 2045 Törökbálint, Marga utca 6., adóazonosító jel: 8447580598) mint vevő (továbbiakban Vevő) között alulírott helyen és időpontban a következő feltételek mellett:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban Nadap **71/1 helyrajzi szám** alatt felvett belterületi, kivett beépítetlen terület megjelölésű összesen 1617 m² területű ingatlan (továbbiakban: **ingatlan**). Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan területén felépítmény nincs, így energetikai tanúsítvány beszerzésére nincs szükség. Eladó

kijelenti, hogy az ingatlan nem közművesített, közterületről nem közelíthető meg, Vevő a tájékoztatást tudomásul veszi.

2. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a 2019. szeptember 5-i tulajdoni lap szemle másolat tanúsága szerint.
3. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant, általa megtekintett állapotban.

4. Felek az ingatlan vételárát a kölcsönösen elfogadott **4.000.000,-Ft-ban**, (azaz négymillió forintban) állapítják meg. A felek a vételárát értékarányosnak fogadják el és a Ptk. 6:98. §. (1) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, mely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.

A Vevő a teljes vételárát jelen szerződés megkötésekor banki átutalással fizeti meg az Eladó részére az Eladó nevében az OTP Nyrt-énél vezetett 11736082-15364524 számú bankszámlára történő átutalással.

5. **Bejegyzést engedő nyilatkozat: Nadap Község Önkormányzata eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Sárközy Borisz vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az 1. pontban megjelölt, Nadap 71/1 hrsz-ú ingatlanra.**

6. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adására a mai napon kerül sor.

7. Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit és ezen

időponttól kezdve száll át a kárveszély is.

8. Eladó kijelenti, hogy helyi költségvetési szerv, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó kijelenti, hogy nem áll csődeljárás alatt, továbbá nincs olyan köztartozása, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződés teljesülését akadályozná, lehetetlenné tenné, vagy megzavarná. Eladó képviselője kijelenti, hogy Eladó képviselőjében önállóan aláírhat, valamint képviselheti Eladót a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban.

Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képessége korlátozva nincsen.

9. A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr.Pelle Andrea ügyvédet (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 20.; aliroda:1055 Budapest, Nyugati tér 6. III.em.6., lajstromszám: 12308), hogy a tulajdonos változás átvezetése érdekében a Földhivatal előtt teljes jogkörrel eljárjon. Dr.Pelle Andrea ügyvéd az adásvételi szerződés ellenjegyzésével kinyilvánítja, hogy a meghatalmazást elfogadja.

10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.törvény rendelkezései irányadóak.

11. A szerződés megkötésével kapcsolatos illetékfizetési kötelezettség, tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége illetve ügyvédi munkadíj fizetési kötelezettség a Vevőt terheli.

Felek a jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2019. szeptember 5.

.....
Nadap Község Önkormányzata eladó

.....
Sárközy Borisz vevő

képv.: Wagner Péter Gábor polgármester

Alulírott, ellenjegyző ügyvéd aláírással tanúsítom, hogy a jelen szerződést a Felek – miután személyazonosságukat hitelt érdemlően igazolták – előttem, saját kezűleg írták alá. A 9. pontban adott meghatalmazást elfogadom.

Ellenjegyzem Budapesten, 2019. szeptember 5. napján

dr.Pelle Andrea ügyvéd, Ü-108254

KASZ: 36067031

4. Napirend

A Nadap Haladás út 75. szám alatti (56 hrsz-ú) önkormányzati ingatlan, (közpark) tulajdonviszonyainak rendezése

(4.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Wagner Péter polgármester:

A Pénzügyi Bizottság is tárgyalta ezt a napirendi pontot, kérem Szoó Györgyöt, a Pénzügyi Bizottság elnökét, tájékoztasson bennünket a Bizottság döntéséről.

Szoó György, a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A Pénzügyi Bizottság megtárgyalta a Nadap Haladás út 75. szám alatti (56 hrsz-ú) önkormányzati ingatlan, (közpark) tulajdonviszonyainak rendezéséről szóló előterjesztést és azt egyhangúlag elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Wagner Péter polgármester:

20 évvel ezelőtt, mikor építettük a parkot, már akkor szóba került, hogy jó lenne ott nekik egy bejáró rész. Megtörtént a megosztás is, javasolom elfogadásra.

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből

kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt.
A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
92/2019.(IX.5.)

Határozata

Nadap 56/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Nadap, 56/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:

A Képviselő-testület eladja a Nadap 56/1 hrsz-ú ingatlanát Brigitte Niepage és Konrad Niepage 14193 Berlin Koenigsallee 21 C. szám alatti lakos részére. Az ingatlanra 180.000.-Ft, azaz száznyolcvanezer forint vételárat állapít meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

92/2019.(IX.5.) határozat melléklete

TÓTH Ügyvédi Iroda
2475 Kápolnásnyék, Fő u. 31.
36/22-574-067,-068
E-mail: tothugyv@t-online.hu

dr. Tóth Károly ügyvéd
Fejér Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36070432.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
T E R V E Z E T

mely létrejött egyrészről: **Nadap Község Önkormányzata** (KSH szám: 15364524-8411-321-07, adószám: 15364524-2-07) **8097 Nadap, Haladás út 56. szám** (képviselőként: Wagner Péter polgármester) mint eladó (továbbiakban: **eladó**), másrészről: **Niepage Konrad** – egyben születési név – (Laage/Güstrow, 1946.12.23., a.n.:, szem.ig. szám: L3HL2CX95.) és **Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna** születési név: **Springer Brigitte Evelyn Renate Erna** (Berlin, 1946.10.09., a.n.:, szem.ig. szám: 255560524.) **Németország, 14193 Berlin, Charlettenburg-Wilmersdorf, Koenigsallee 21.C. szám** alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: **vevők**) között az alulírott helyen, időben és feltételek szerint:

1. **Felek** rögzítik, hogy az eladó kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi a **nadapi 56.** helyrajzi szám alatt felvett, 624 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlan, mely ingatlanra vonatkozóan változási vázrajz készült, melyet a Székesfehérvári Járási Földhivatal 4839/2018. számon záradékolt, és azt a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala 800.193/2019. számú végleges határozatával jóváhagyott. A változás során kialakultak a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú, 75 m² nagyságú, kivett közforgalom elől elzárt magánút, és a **nadapi 56/2.** helyrajzi számú, 549 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlanok.
A fent írtak alapján az **eladó** eladja, a **vevők** egyenlő (1/2-1/2) arányban megveszik az **eladó** kizárólagos tulajdonát képező, a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú, 75 m² nagyságú, kivett közforgalom elől elzárt magánút megjelölésű belterületi ingatlant.
Felek rögzítik, hogy Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2019.(.....) számú határozatával hagyta jóvá jelen adásvételi szerződést.

2. **Szerződő felek** az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát: **180.000,-Ft-ban azaz Egyszáznyolcvanezer forintban** állapítják meg, mely összeget **Niepage Konrad** vevő már 2000. évben **Nadap Község Önkormányzatánál** letétbe helyezte.

Fentiekkel összefüggésben felek az alábbiakat állapítják meg:

A telekalakítás előtti nadapi 56. helyrajzi számú ingatlan korábban magánszemélyek tulajdonában volt, és azon egy beszakadt pince volt található. Felszólítás ellenére az akkori tulajdonosok a helyreállítási kötelezettségüknek nem tettek eleget, helyettük a helyreállítási munkálatokat Nadap Község Önkormányzata végezte el, saját költségén. Időközben tárgyalásokat folytattak egymással a régi tulajdonosok és Nadap Község Önkormányzata az ingatlan megvásárlása céljából, azonban a megállapodás megghiúsult, mivel az egyik tulajdonos az USA-ban lakott, és nem gondoskodott magyarországi képviselőről, így a szerződés megkötésére nem kerülhetett sor. A későbbiek során Nadap Község Önkormányzata az ingatlant birtokba vette, és megállapodott Niepage Konrad vevővel arról, hogy a területből megvásárolnak egy gépkocsibejárót, a terület többi részén pedig emlékpark került kialakításra.

Jelen szerződés vevői a kialakított vételárát letétbe helyezték Nadap Község Önkormányzatánál, de érvényes adásvételi szerződés nem tudott létrejönni a fenti körülmények miatt.

Fentiek után Nadap Község Önkormányzata pert indította a tulajdonosok ellen, majd a per következtében az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte.

Fentiek alapján, mivel tulajdonába került az ingatlan, nem volt annak akadálya, hogy telekalakítás után a már korábbi, szóbeli megállapodás alapján a felek között az adásvételi szerződés megkötésre kerülhessen, az itt részletesen írtak alapján kötik felek jelen szerződést.

..... Nadap Önkormányzat eladó képviselő: Wagner Péter polgármester Niepage Konrad vevő Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	---------------------------------	---	---

3. A **vevők** elismerik, hogy jelen szerződés megkötése előtt megismerték a változás előtti ingatlan 2019. napján kiváltott E-hiteles tulajdoni lap másolatát, a változási vázrajzot, és a telekalakítást engedélyező 800.193/2019. számú végleges határozatot, és a **vevők** a fent írt iratokban feltüntetett jogilag jelentős tények ismeretében írták alá jelen szerződést.
4. **Vevők** jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlan d állapotával, fekvésével, határpontjaival tisztában vannak.
Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes
5. A **vevők** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy német állampolgárok és cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza.
Az **eladó** képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet jogképes szervezet, és képviselői minősége a Székesfehérvári Járási Földhivatal előtt 65275/2015. számon lefolytatott eljárásban a képviselői minősége igazolásra került, és a képviselő személyében változás nem történt.
A **vevők** az Európai Unió tagállami állampolgárai, így az ingatlant a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 88/A.§ (1) alapján a belföldi személyekkel azonos feltételekkel (engedély nélkül) szerezhetik meg.
6. Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt változások az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerüljenek:
a **nadapi 56.** helyrajzi számú ingatlan megszűnik, kialakulnak: a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú, 75 m² nagyságú, kivett közforgalom elől elzárt magánút, és a **nadapi 56/2.** helyrajzi számú, 549 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlanok. A nadapi 56/2.

helyrajzi számú ingatlanra Székesfehérvári Járási Tanács VB Építési Osztály javára beépítési tilalom kerül bejegyzésre.

Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog **1/2-1/2** arányban, **vétel** jogcímén a **vevők** javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

7. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos költség, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatás-szolgáltatási díja, és a vagyonszerzési illeték a **vevőket** terheli.

8. **Felek** meghatalmazzák a **TÓTH Ügyvédi Irodát** (2475 Kápolnásnyék, Fő út 31.szám) - dr. Tóth Károly ügyvéd és/vagy dr. Halász Attila ügyvéd ügyintézésében -, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőket – Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv 32.§ törvényben foglaltak szerint - teljes körűen a hatóságok előtt lássa el, gondoskodjék a változások ingatlan-nyilvántartáson történő keresztülvezetéséről.

Jelen meghatalmazás a földhivatali határozat szerződő felek részére történő kézbesítésére nem terjed ki.

Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak, és megbízásnak is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást jelen okirat aláírásával **fogadja el.**

A **vevők** – figyelemmel arra, hogy magyarországi lakcímmel nem rendelkeznek - kézbesítési meghatalmazottnak a jelölik meg, aki a kézbesítési meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.

Figyelemmel arra, hogy a **vevők** magyar nyelven nem beszélnek, részükre jelen szerződés szövegét szám alatti lakos, szóban lefordította.

..... Nadap Önkormányzat eladó képviselő: Wagner Péter polgármester Niepage Konrad vevő Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	---------------------------------	---	---

Felek jelen szerződést - mely áll 3 oldalból és 8 pontból - elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azonos helyen és időben, 5 egymással azonos példányban jóváhagyólag aláírják.

Felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Kápolnásnyék, 2019. év hó napján

..... Nadap Önkormányzat eladó képviselő: Wagner Péter polgármester Niepage Konrad vevő Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna vevő
---	---------------------------------	---

A kézbesítési meghatalmazást elfogadom:

.....
XY tolmács

.....
kézbesítési meghatalmazást

Alulírott: dr. Tóth Károly ügyvéd (KASZ.: 336070432., 2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője kijelentem, hogy jelen szerződésben szereplő eladót ismerem, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) bekezdésében foglaltakat

mellőztem. A vevők vonatkozásában elvégeztem a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást - az azonosítás alapját képező okiratokból az adatok irat fénymásolással kerültek rögzítésre - és jelen okiratot a felek előttem írták alá. Jelen okirat ellenjegyzésével a 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1)-ben foglaltakat tanúsítom. Jelen okiratot Kápolnásnyék, 2019. év hó napján "**ellenjegyzem**"

5. Napirend

A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása

(5.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Wagner Péter polgármester:

Megkaptuk a megállapodást, javasolom elfogadásra.

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete

93/2019.(IX.5.)

Határozata

A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt tájékoztatását, és az alábbiak szerint dönt:

A Képviselő-testület a Nadap Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás tervezetét a határozat mellékletét képező formában jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Megállapodás aláírására

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

93/2019.(IX.5.) határozat melléklete

MEGÁLLAPODÁS

állami vagyongazdálkodási tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról

amely létrejött:

egyrészt a **Magyar Állam** mint tulajdonos képviseletében az állami vagyongazdálkodásról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.** (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám; adószáma: 14077340-2-44.; cégjegyzékszám: 01-10-045784; statisztikai számjele: 14077340-6420-114-0; képviseli: Egri Dávid vagyongazdálkodási menedzser és dr. Csik Ágnes vagyongazdálkodási jogi menedzser.), mint tulajdonba adó (a továbbiakban: **MNV Zrt.**),

másrészről **Nadap Község Önkormányzata** (székhely: 8097 Nadap, Haladás út 56., törzsszám: 364526; adószám: 15364524-2-07; statisztikai számjel:15364524-8411-321-07., képviseli: Wagner Péter Gábor polgármester), mint tulajdonba vevő (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

– együttesen: **Szerződő Felek**, külön-külön: **Szerződő Fél** – között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

I. Előzmények:

I.1. A Vtv. 3. § (1) bekezdése értelmében a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként, ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik, az MNV Zrt. gyakorolja. A Vtv. 33. §-ának (1) bekezdése szerint állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag az MNV Zrt. jogosult. A Vtv. 36. § (2) bekezdés c) pontja alapján az állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára ingyenesen átruházható törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében.

I.2. A Vtv. 36. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján Magyarország Kormánya az egyes állami vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról szóló **1243/2019. (IV. 30.) számú határozatában** (a továbbiakban: Korm. határozat) az Önkormányzat által benyújtott – ingyenes tulajdonba adásra irányuló – kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásba **Nadap belterület 40/4 helyrajzi szám** alatt felvett „*kivett út*” megnevezésű ingatlan, **Nadap belterület 40/5 helyrajzi szám** alatt felvett „*kivett út*” megnevezésű ingatlan, **Nadap belterület 40/6 helyrajzi szám** alatt felvett „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról döntött.

Jelen megállapodás megkötésére a Korm. határozat 2. pontjában foglalt felhatalmazás alapján kerül sor. Az Önkormányzat Képviselő-testülete által hozott, az ingyenes tulajdonba adás kezdeményezéséről szóló 17/2017. (II. 10.) számú határozata jelen megállapodás 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi.

I.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás szerinti tulajdonba adásra vonatkozó eljárás az I.2. pontban hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján indult el. A tulajdonba adásra a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 1-2. pontjaiban meghatározott – településfejlesztés, településrendezés és településüzemeltetési – önkormányzati feladatok ellátásának elősegítése érdekében az Önkormányzat tulajdonában álló 184/22 hrsz.-ú Vörösmarty utca meghosszabbítása, ezzel együtt zsákutca jellegének megszüntetése és az érintett útszakasz biztonságos közlekedési feltételeinek megteremtése céljából kerül sor.

II. A jelen megállapodás tárgya:

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint a Magyar Állam tulajdonába tartozó alábbi ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) képezik.

II.1. Az Ingatlanok adatai:

Település	Hrsz.	Megnevezés	Tul. hányad	Terület (m ²)	Becsült forgalmi érték (Ft)	Nyilvántartási érték (Ft)	
						bruttó	nettó

Nadap	40/4	kivett út	1/1	1489	bruttó 2.402.000,- Ft		
Nadap	40/5	kivett út	1/1	1614	bruttó 2.604.000,- Ft		
Nadap	40/6	kivett beépítetlen terület	1/1	5716			

II.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahogyan az MNV Zrt. MNV/01/7548/1/2018. számú levélben az Önkormányzatot tájékoztatta, hogy a korábbi vagyongazdálkodó a Honvédelmi Minisztérium, határozatlan időtartamra, „Állami vagyon használatba adásáról szóló” szerződést kötött a Budapesti Erdőgazdaság Zrt.-vel az Ingatlanokra vonatkozóan. A Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodói jogának megszűnésével a használati szerződésbe a Honvédelmi Minisztérium helyébe az MNV Zrt. lépett. A BEG Zrt. Vezérigazgatója VEZ-/1-3/2018. iktatószámú, 2018. 01. 29. napján kelt levelében akként nyilatkozott, hogy az Ingatlanok önkormányzati tulajdonba adását támogatja.

II.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlanok egyebekben per-, igény- és tehermentesek.

III. Az Ingatlanok átadása:

III.1. Az MNV Zrt. kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát ingyenesen átadja az Önkormányzat részére, az Önkormányzat pedig azt átveszi. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válik az Ingatlanok tulajdonosává.

III.2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat a jelen megállapodás I.3. pontjában foglaltaknak megfelelően fogja használni.

III.3. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok tulajdonba vételével, a birtokátruházással, valamint a tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek – ide értve az Ingatlanok becsült forgalmi értéke megállapításának költségét is – az Önkormányzatot terhelik.

III.4. Amennyiben az Ingatlanok között bérbeadással vagy más jogcímen hasznosított ingatlan van, az Önkormányzat vállalja a fennálló jogviszonyból eredő kötelezettségeket és a tulajdonossal szemben támasztott esetleges jövőbeni követelésekért való helytállást.

III.5. Az MNV Zrt. és az Önkormányzat kijelentik, hogy a Korm. határozat 3. pontjában meghatározott tájékoztatási kötelezettségének az MNV Zrt. a jelen megállapodás megkötését megelőzően, az MNV/01/34349/2019. ügyiratszámú levelében eleget tett.

III.6. Az Ingatlanok birtokának átruházása Szerződő Felek részvételével, birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével történik a jelen megállapodás létrejöttétől számított 30 napon belül előre egyeztetett időpontban. A birtok-átruházási eljárást az MNV Zrt. részéről az MNV Zrt. érintett szervezeti egysége bonyolítja le.

IV. További nyilatkozatok:

IV.1. Az MNV Zrt. a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan a Magyar Állam tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, az Önkormányzat tulajdonjoga ingyenes tulajdonba adás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV.2. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokon a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (5) bekezdése alapján a tulajdonjog megszerzésétől – az Önkormányzat tulajdonjog bejegyzési kérelmének ingatlan-nyilvántartási iktatási (széljegyzési) dátumától, amelyre visszamenőleges hatállyal történik a tulajdonszerzés – számított 15 évig a törvény erejénél fogva elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalom az Nvtv. 13. § (10) bekezdése alapján a Magyar Állam által történő tulajdonszerzésre nem terjed ki.

Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és kölcsönösen kérik, hogy a Magyar Állam javára a jelen megállapodás alapján történő tulajdonszerzéstől – vagyis a bejegyzés alapjául szolgáló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme ingatlan-nyilvántartási széljegyzésére visszamenőleges időponttól – számított 15 évig az Ingatlanokra elidegenítési tilalom kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

IV.3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény 260. §-a alapján köztartozásmentes adózónak minősül A köztartozással kapcsolatos kizáró feltétel fennállásának hiányát az Önkormányzat az alábbi módon igazolta az MNV Zrt. felé:
külön magánokiratban nyilatkozott az MNV Zrt. részére arról, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

Az MNV Zrt. ennek alapján megállapítja, hogy az Önkormányzat köztartozásmentes minősége hitelt érdemlően igazolt. Az MNV Zrt. megállapítja továbbá, hogy nyilvántartása szerint az Önkormányzatnak az MNV Zrt.-vel szemben nincs lejárt tartozása. Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1.a) pontja értelmében a helyi önkormányzatok átlátható szervezetnek minősülnek, így az Önkormányzat részére a nemzeti vagyon tulajdonjoga – az e pont szerinti egyéb előfeltételek teljesítése esetén – átruházható.

V. Kötelezettségvállalások:

V.1. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát a fennálló terhekkkel és kötelezettségekkel együtt szerzi meg.

V.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlanok meglévő, a jelen megállapodás megkötésének időpontjában fennálló műszaki és egyéb állapotát ismeri és azt jelen állapotában, valamint környezetvédelmi, tűzszerezési, vegyvédelmi és esetleges egyéb szennyeződéstől való mentesítés nélkül veszi a tulajdonába. Az Önkormányzat kijelenti, hogy saját költségvetése terhére vállalja az Ingatlanok környezeti állapotának felmérését, szükség esetén kármentesítését, illetve ha az Ingatlanokon tervezett tevékenység engedélyköteles, akkor a szükséges engedély(ek) megszerzését, az Ingatlanok ingyenes tulajdonba adásával összefüggésben esetlegesen felmerülő általános forgalmi adó megfizetését.

V.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanok vonatkozásában sem a Magyar Állammal, sem annak képviselőjét ellátó MNV Zrt.-vel semmilyen követelést nem támaszt.

V.4. Az Ingatlanokat az Önkormányzat a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el (ideértve az ellenérték nélkül történő elidegenítést és az apportálást is), továbbá azt a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig a juttatási célnak (az I.3. pontban meghatározott hasznosítási célnak)

megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni. Ha az Ingatlanok birtokátruházásának időpontja a tulajdonjog megszerzésének időpontját megelőzi, a jelen pontban rögzített kötelezettségeinek az Önkormányzat a birtokátruházás és a tulajdonjog megszerzésének időpontja között is köteles eleget tenni.

V.5. Amennyiben az Önkormányzat a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó – jelen megállapodás szerinti – kötelezettségeinek részben vagy egészben nem tesz eleget vagy az Ingatlanokat nem hasznosítja, köteles az MNV Zrt. írásos felszólítására, a felszólításban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a II. pontban rögzített becsült forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét, a felszólítás Önkormányzat általi kézhezvételétől számított 60 napon belül, az MNV Zrt. részére nem teljesítési kötbéreként megfizetni.

V.6. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az MNV Zrt. a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén – az V.5. pont szerinti nem teljesítési kötbér követelése helyett – a jelen megállapodástól elállhat. Amennyiben az MNV Zrt. elállási jogát gyakorolja, az Önkormányzat sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt-vel szemben megtérítési igénnyel vagy egyéb követeléssel nem élhet, Az Önkormányzat tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben az értékcsökkenés az Ingatlanok nem a felhasználási célnak megfelelő hasznosítására, vagy a hasznosítási, illetve az állagmegóvási kötelezettség elmulasztására vezethető vissza, köteles az Ingatlanokban bekövetkezett értékcsökkenés összegét az MNV Zrt. részére megfizetni.

V.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen megállapodásban előírt kötelezettségei teljesítéséről – a jelen megállapodás létrejövetelét követő évtől számított – jelen megállapodás IV.2. pontjában meghatározott elidegenítési tilalom fennállásának ideje alatt, minden év december 31. napjáig írásban tájékoztatja az MNV Zrt-t.

Amennyiben az Önkormányzat beszámolási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és azt az MNV Zrt. határidőt tartalmazó felszólítása ellenére is elmulasztja vagy késedelmesen teljesíti, az Ingatlanok jelen megállapodás II. pontjában rögzített bruttó forgalmi értékének 5 százalékát köteles - külön felhívás nélkül is - köteles a késedelembe esés napját követően haladéktalanul, az MNV Zrt. részére, mint késedelmi kötbért megfizetni. A késedelmi kötbér megfizetése a beszámolási kötelezettség teljesítése alól nem mentesít.

V.8. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségei teljesítését az MNV Zrt. ellenőrizheti, ennek keretében javaslatokat adhat az Önkormányzatot az MNV Zrt-vel szemben terhelő beszámolási kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elősegítése érdekében. Az ellenőrzés során az MNV Zrt. vagy az általa az ellenőrzés lefolytatása érdekében megbízott személy (szervezet) jogosult – többek között – az Ingatlanok hasznosítását helyszíni szemle keretében ellenőrizni, és a felhasználással kapcsolatos valamennyi iratba, adathordozón tárolt adatba – a jogszabályokban meghatározott adat-és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni valamint az Önkormányzattól felvilágosítást, tájékoztatást, nyilatkozatot, a beszámolási kötelezettség teljesítése kapcsán a tájékoztató indokolt kiegészítését kérni.

Az Önkormányzat, jelen megállapodás aláírásával elfogadja az V.5. és V.7. pontokban meghatározott teljesítési-, és késedelmi kötbérek mértékét, azokat sem most, sem később nem tartja túlzó mértékűnek.

VI. Egyebek:

VI.1. Az Önkormányzat a birtokátruházás időpontjától kezdve szedi az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és a bekövetkező károkat.

VI.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján teljes személyes illetékmentességet élveznek.

VI.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

VI.4. Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával meghatalmazzák Dr. Kóte Csaba ügyvédet (székhely: 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 8. I/12., kamarai nyilvántartási szám: 111, KASZ: 36063627, e-mail: csaba.kote@gmail.com), hogy a tulajdonjog-átruházás és a IV.2. pont szerinti elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási átvezetésével illetve bejegyzésével, valamint a vagyonkezelési jog törlésével kapcsolatosan az ingatlanügyi hatóság előtt Szerződő Felek képviselőjében eljárjon. Az ellenjegyzéssel és a jogi képviselővel kapcsolatos költségeket Tulajdonba vevő viseli.

Az MNV Zrt. jelen megállapodás jogi ellenjegyzésére meghatalmazza dr. Kóte Csaba ügyvédet (kamarai azonosító száma: 36063627). Az Önkormányzat jelen megállapodás jogi ellenjegyzésére meghatalmazza Dr. Tóth Károly ügyvédet (kamarai azonosító száma: 36070432).

VI.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

VI.6. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen megállapodásba foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Szerződő Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Szerződő Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

VI.7. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Szerződő Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen megállapodás teljesítéséhez a másik Szerződő Félnek szükséges.

VII. Jogviták rendezése:

VII.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

VII.2. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Vtv., a Vhr., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Möt. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

VIII. A megállapodás létrejövele:

VIII.1. Jelen megállapodást Szerződő Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodás annak Szerződő felek általi aláírása napján jön létre. Ha az aláírások nem ugyanazon napon történnek, a létrejövétel időpontja a későbbi aláírás napja.

VIII.2. Jelen megállapodás 4 példányban készült és 7 számozott lapból, valamint 1 elválaszthatatlan mellékletből áll, amelyből 2 példány az MNV Zrt-t, 2 példány az Önkormányzatot illeti meg.

Székesfehérvár, 2019.

Nadap, 2019.

A Magyar Állam képviselőjében eljáró
Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

Nadap Község Önkormányzata

.....

.....

Egri Dávid dr. Csik Ágnes
Tulajdonba adó

Wagner Péter Gábor
Tulajdonba vevő

Az MNV Zrt. részéről ellenjegyzem és egyben nyilatkozom, hogy jelen okirat a jogszabályoknak megfelel:

Az Önkormányzat részéről ellenjegyzem:
....., 2019.hónapján

Székesfehérváron, 2019. hó.....napján

.....

.....

dr. Kótvé Csaba ügyvéd
KASZ: 36063627

Ügyvéd

6. Napirend

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló 79/2019.(VIII.5.) határozatának módosítása (6.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Wagner Péter polgármester:

Összecszerőségében nincs változás, ezért nem tárgyalta a pénzügyi bizottság, javaslom elfogadásra.

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja,

kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
94/2019.(IX.5.)

Határozata

**a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló 79/2019.(VIII.5.)
határozatának módosítása**

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Trägner Wilfrid Győr Ladik utca 23. I. épület földszint 8. szám alatti lakos Nadap, Bodza utca 11. 251/36 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéssel kapcsolatos kérését és 79/2019.(VIII.5.) határozatát a kérésnek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Képviselő-testület eladja a Nadap, Bodza utca 11., 251/36 hrsz-ú ingatlanát az alábbi vevőknek: 3/5-öd részt Trägner Wilfrid Győr Ladik utca 23. I. épület földszint 8., 1/5-öd részt Trägner Livia 7123 Mönchhof Kreuzjochstrasse 12/2., 1/5-öd részt Döme Mónika Edit 1239 Budapest, Vecsés út 94. szám alatti lakosok részére.

A Képviselő-testület az ingatlanra 12.500.000.-Ft, azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forint vételárat állapít meg, melyet a vevők az alábbiak szerint fizetnek meg: szerződés aláírásakor 4.500.000.-Ft foglalót, a fennmaradó 8.000.000.-Ft-ot legkésőbb 2019. október 13-ig fizetik meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

94/2019.(IX.5.) határozat melléklete

TÓTH Ügyvédi Iroda
2475 Kápolnásnyék, Fő u. 31.
tel./fax: 06/22-574-067, 574-068
E-mail: tothugyv@t-online.hu

dr. Tóth Károly ügyvéd
Fejér Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36070432.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
TERVEZET

mely létrejött egyrészről: **Nadap Község Önkormányzata** (KSH szám: 15364524-8411-321-07, adószám: 15364524-2-07) **8097 Nadap, Haladás út 56. szám** (képviselésében: Wagner Péter polgármester), mint eladó (továbbiakban: **eladó**), másrészről: **Trägner Wilfried** – egyben születési név – (Dresden – NDK -, 1970.06.17., a.n.: Stromp Gabriella, szem.az.: 1-700617-1466) **9029 Győr, Ladik utca 23. I. ép. földszint 8. szám, Döme Mónika Edit** – egyben születési név – (Budapest, 1985.04.08., a.n.: Szigeti Györgyi Mária, szem.az.: 2-850408-0467) **1238 Budapest, Vecsés út 94., Trägner Livia** – egyben születési név - (Bécs, 2001.09.14., a.n.: Kerecsi Erika, szem.az.: 4-010914-0975) **Németország, 7123 Mönchhof (GKZ 10712), Kreuzjochstrasse 12/2. szám** alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: **vevők**) között az alábbi feltételek szerint:

1. Az **eladó** eladja, a **vevők** eltérő (Trägner Wilfried: 3/5-öd, Döme Mónika Edit: 1/5-öd, Trägner Livia: 1/5-öd) arányban megveszi az **eladó** kizárólagos (1/1) tulajdonát képező, a **nadapi 252/36.**

helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban: **Nadap, Bodza utca 11. szám** alatt található, 1.620 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlan. **Felek** rögzítik, hogy Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2019.(.....) számú határozatával hagyta jóvá az adásvételi szerződést.

Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így **eladó** kötelezettsége megkeresni a Magyar Nemzeti Vagyronkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságon (a továbbiakban: MNV Zrt.) keresztül a Magyar Államot.

A fentiek alapján a megkeresést az MNV Zrt.-hez, de a Magyar Államnak címezve kell benyújtani, a nyilatkozattételre az MNV Zrt. jogosult.

Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az elővásárlási jog gyakorlása megkeresés tárgyában, nevében és képviselőként eljárjon. A meghatalmazást dr. Tóth Károly eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd **eladó** képviselőként jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül a megkeresést benyújtja az MNV Zrt.-hez.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésnek feltétele:

- az MNV Zrt. elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nemleges nyilatkozata vagy

- ha az MNV Zrt. a nyilatkozattételre nyitva álló határidőben nem teszi meg az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát.

Szerződő felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot az MNV Zrt. a megkeresésnek a megérkezésétől számított 35 (harmincöt) napon belül teszi meg figyelemmel a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében foglaltakra.

Eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséről email útján tájékoztatja **szerződő feleket**.

- Szerződő felek** az 1. pontban részletesen körülírt **nadapi 252/36.** helyrajzi számú ingatlan vételárát **12.500.000,-Ft-ban, azaz Tizenkettőmillió-ötszáz ezer forintban** állapítják meg, mely összegből a **vevők** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **4.500.000,-Ft-ot, azaz Négy millió-ötszáz ezer forintot** kötelezettség vállalás megerősítéseként foglalo jogcímén az **eladó** részére készpénzben megfizetnek, aki az összeg maradéktalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

..... Nadap Község Önkormányzata eladó képv.: Wagner Péter polgármester Trägner Wilfried vevő Döme Mónika Edit vevő Trägner Livia vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---

Felek kijelentik, hogy a foglalo jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették. A fennmaradó vételár hátralékot: **8.000.000,-Ft-ot, azaz Nyolcmillió forintot** a **vevők** legkésőbb 2019.10.13. napjáig fizetik meg az **eladó** 11736082-15364524. számú számlájára, aki a vételár maradéktalan megfizetését a fenti számlára történő megérkezéssel ismeri el.

3. A **vevők** elismerik, hogy jelen szerződés megkötése előtt megismerték az adásvétel tárgyát képező ingatlan 2019..... napján kiváltott E-hiteles tulajdoni lap másolatát.
4. **Vevők** jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlant természetben megtekintették, annak állapotával, fekvésével, műszaki ismérveivel tisztában vannak. Az ingatlan bekerítetlen, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkezik.
5. **Felek** megállapodnak abban, hogy a **vevők** a vételár hátralék megfizetésének napján lépnek az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól jogosultak szedni annak hasznait és kötelesek viselni terheit. A birtokba adással a birtok átruházása is megvalósul.
6. Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes.
7. A **vevők** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza. Nadap Község Önkormányzata polgármestere kijelenti, hogy önálló jogi személyiséggel rendelkező költségvetési szerv. Wagner Péter polgármester képviseleti jogosultsága a Székesfehérvári Járási Földhivatal előtt 30841/2016/2015. számon lefolytatott eljárásában igazolásra került, azóta a képviselő személyében változás nem történt.
8. A **felek** megállapodnak abban, hogy az **eladó** az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartja, a **vételár maradéktalan megfizetése után** feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog: **3/5** arányban: **Trägner Wilfried**, **1/5-1/5-öd** arányban: **Döme Mónika Edit** és **Trägner Livia** javára **vétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
Trägner Livia vevő – figyelemmel arra, hogy magyarországi lakcímmel nem rendelkezik -, kézbesítési meghatalmazottnak édesapját: **Trägner Wilfried, 9029 Győr, Ladik utca 23. I. ép. földszint 8. szám** alatti lakost jelöli meg, aki a kézbesítési meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
Szerződő felek kéri a Tisztelt Járási Földhivatalt, hogy kérelmüket az 1997. évi CXLI. Törvény 47/A. § (1) b. pontja alapján, legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig **függőben tartani** szíveskedjen.
A **vevő** tudomásul veszi, hogy jelen szerződésben rögzített név- és székhelyváltozás esetén azt - annak bekövetkezésétől számított 30 napon belül - köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerinti földhivatalnak.
9. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatás-szolgáltatási díja a **vevőt** terheli. A **vevő** jelen szerződés kertében jelzi a NAV Illeték Főosztály felé, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon 4 éven belül lakóházat kívánnak építeni, ezért kéri az Itv. 26.§ (1) a. pontjában foglaltak alkalmazását. A kedvezmény igénybevételéhez szükséges nyilatkozatot csatolják.
10. **Szerződő felek** egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogügylettel kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.

.....
Nadap Község Önkormányzata
eladó képviselő:
Wagner Péter polgármester

.....
Trägner Wilfried
vevő

.....
Döme Mónika
Edit vevő

.....
Trägner Livia
vevő

.....
dr.Tóth Károly ügyvéd
ellenjegyző
(KASZ.: 36070432.)

Felek az ügyvédi tájékoztatásban foglaltakat a lakosság széles körében köztudomásúnak tekintik, eltekintenek attól, hogy jelen okiratban ezen szabályok külön rögzítésre kerüljenek.

11. **Felek** meghatalmazzák a **TÓTH Ügyvédi Irodát** (2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám) - dr.Tóth Károly ügyvéd és/vagy dr. Halász Attila ügyvéd ügyintézésében -, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőiket – Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint - teljes körűen a hatóságok előtt lássa el, gondoskodják a változások ingatlan-nyilvántartáson történő keresztülvezetéséről.

Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat megbízási szerződésnek is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti meghatalmazást (megbízást). jelen okirat aláírásával fogadja el.

Felek jelen szerződést - mely áll 3 oldalból és 11 pontból - elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben, 5 egymással azonos példányban jóváhagyólag aláírják.

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi azonosságukat igazoló okiratokat fénymásolással rögzítse, illetőleg a szükséges azonosítást a JÜB rendszeren elvégezze, és egyben megerősítik, hogy az ügyfél-azonosítás akként történt, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi azonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokat fénymásolás útján rögzítette.

Szerződő felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Kápolnásnyéken, 2019. év hó . napján

.....
Nadap Község Önkormányzata
eladó képv.:
Wagner Péter polgármester

.....
Trägner Wilfried
vevő –kézbesítési
meghatalmazott

.....
Döme Mónika Edit
vevő

.....
Trägner Livia
vevő

Alulírott: dr.Tóth Károly ügyvéd (KASZ.: 36070432., 2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője kijelentem, hogy jelen szerződésben szereplő eladót ismerem, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) bekezdésében foglaltakat mellőztem. A vevők vonatkozásában elvégeztem 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) előírt ügyfél azonosítást. Felek vonatkozásában elvégeztem a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást, az azonosítás alapjául képező okiratokból az adatok irat-fénymásolással kerültek rögzítésre. Tanúsítom, hogy jelen okiratot a felek előttem írták alá. Jelen okirat ellenjegyzésével a 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1)-ben foglaltakat tanúsítom. Jelen okiratot Kápolnásnyéken, 2019. év hó napján "ellenjegyzem"

7. Napirend

Önkormányzati telkek értékesítésére ingatlanközvetítő megbízása

(7.számú mellékletben az előterjesztés és a határozat-tervezet)

Wagner Péter polgármester:

A Pénzügyi Bizottság is tárgyalta ezt a napirendi pontot, kérem Szoó Györgyöt, a Pénzügyi Bizottság elnökét, tájékoztasson bennünket a Bizottság döntéséről.

Szoó György, a Pénzügyi Bizottság elnöke:

A Pénzügyi Bizottság megtárgyalta a Nadap Rákóczi u. 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan adásvételéről és ingatlanközvetítői megbízásáról szóló előterjesztést és azt egyhangúlag elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

Wagner Péter polgármester:

Beszéltünk már erről, csak határozatot nem hoztunk, javasolom elfogadásra.

Kérdezi van-e valakinek egyéb véleménye, hozzászólása az előterjesztésben foglalt határozat-tervezettel kapcsolatosan. További hozzászólás hiányában elfogadásra javasolja a tervezetet. Kéri, aki a határozat-tervezetet az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően elfogadja, kézfeltartással jelezze. Megállapította, hogy a döntéshozatalban 3 fő vesz részt, a döntésből kizárt Képviselő-testületi tag nincs, a jegyzőnek jogszabálysértésre vonatkozó jelzése nem volt. A képviselő-testület 3 igen szavazattal az alábbi határozatot hozta:

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete

95/2019.(IX.5.)

Határozata

ingatlanközvetítő megbízása az önkormányzati ingatlanok értékesítésével

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező 71/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felhatalmazza Wagner Péter polgármestert a Kaposy Ingatlan, Kaposy Aranka (2481 Velence, Határ utca 20.) ingatlanközvetítő céggel történő (nem kizárólagos) szerződéskötésre 2% sikerdíjért.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben az ingatlan esetében vevő jelölt jelentkezik, úgy az értékebecslést aktualizáltassa, illetve készíttesse el.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSRE

Amely létrejött egyrészről

Név: **Nadap Község Önkormányzata**

Székhely: 8097 Nadap, Haladás út 56.

KSH azonosító: 27599,

Adószám: 15364524-1-07

Képviselője: Wagner Péter polgármester

Telefon: 06-22/470001, 06/70/9530788

e-mail: polgarmester@nadap.hu

mint megbízó – a továbbiakban **Megbízó**,

valamint

név: **Kaposy Ingatlan, Kaposy Aranka**

Cím: 2481 Velence, Határ utca 20.

Adószám: 8311083460

Telefon: 06/70/4316095

e-mail: kaposy.aranka@gmail.com

mint megbízott – a továbbiakban **Megbízott** között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Megbízott vállalja, hogy a megbízó ingatlanának a lehető legrövidebb idő alatt az ingatlan piacon elérhető legmagasabb áron történő értékesítésében közreműködik.
2. Megbízott tevékenységéről rendszeresen tájékoztatja Megbízót. Megbízott az ingatlant saját költségén hirdeti, az előre regisztrált érdeklődőknek bemutatja és segítséget nyújt a reális vételár kialakításában.

3. Jelen szerződés az eladás napjáig hatályos. A Megbízó a szerződés megkötését követő 90 nap elteltével rendes felmondással bármikor megszüntetheti azt, kivételt képez a kizárólagos szerződés.
4. Sikeres teljesítés esetén a Megbízottat az alábbi sikerdíj illeti meg:
a) kizárólagos szerződés b) exkluzív szerződés **c) általános szerződés**
a sikerdíj a vételár 2%-a - a legkisebb összege minden esetben 200.000.-Ft .
A Megbízott az elvárható legnagyobb gondossággal ügyel arra, hogy a tudomására jutott információk harmadik személy számára ne legyenek hozzáférhetők.

Az eladásra kínált ingatlan címe: Nadap 71/1 hrsz,

Az eladásra kínált ingatlan megbízó által meghatározott hirdetési (eladási) ára: 4.000.000.-Ft

Kelt: Nadap, 2019. szeptember ..


.....
Megbízó

.....
Megbízott

Wagner Péter polgármester:

További hozzászólás hiányában megköszönte a részvételt és a soron kívüli nyilvános ülést 8.10 órakor bezárta.

Wagner Péter
polgármester



K.m.f.

Szabóné Ánosiné Heléna
jegyző



5Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



Ügyiratszám: N/365/2019

1. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. szeptember 5-ei ülésére

Tárgy: Nadap Község Településfejlesztési koncepciójának, Településszerkezeti tervének és Helyi építési szabályzatának elfogadása

Előterjesztő: Wagner Péter polgarmester

Készítette: Völgyzugoly Műhely Kft., Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	X		
Határozat		x	normatív
			egyedi
A döntéshez	egyszerű	x	
	minősített	X	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen **x**

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. **x**

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Völgyzugoly Műhely Kft.-vel létrejött tervezési szerződés alapján befejeződött Nadap Településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata. A település új településfejlesztési koncepcióját, településszerkezeti tervét és helyi építési szabályzatát a jogszabályoknak megfelelően több körben egyeztetettük az államigazgatási szervekkel, a helyi gazdasági és civil szervezetekkel, valamint a lakossággal, mely a következő szakaszokból állt:

- Előzetes tájékoztatási szakasz: az államigazgatási szerveket, valamint – a partneri egyeztetés szabályai szerint – a helyi szervezeteket és a lakosságot tájékoztattuk a településrendezési eszközök módosításáról, és kikértük előzetes véleményüket.
- Munkaközi egyeztetési dokumentáció összeállítása és elfogadása: a tervező a beérkezett javaslatok és előírások, valamint az önkormányzati igényeknek megfelelően összeállította a tervek első változatát, amelyet a képviselő-testület megvitatott, és elfogadott.
- Véleményezési szakasz: a képviselőtestület döntése alapján a tervező összeállította a véleményezési dokumentációt, amely megküldésre került az állami igazgatási szerveknek véleményezésre, és a partneri egyeztetés szabályai szerint egyeztetésre került a helyi szervezetekkel és a lakossággal. A visszaérkező javaslatokról, észrevételekről a képviselő-testület a tervező szakmai javaslata alapján döntött.
- Végző szakmai véleményezési szakasz: a tervező a beérkezett vélemények és a képviselőtestület döntés alapján összeállította a végző szakmai véleményezési dokumentációt, amely megküldésre került az állami főépítésznek véleményezésre. Az állami főépítész a jóváhagyandó munkarészekkel kapcsolatban észrevételt nem tett, a terveket elfogadásra javasolta.

A településrendezési eszközök módosítása az utolsó szakaszához, a településfejlesztési koncepció, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat elfogadásához érkezett.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tekintsék át a településfejlesztési koncepciót, és a településszerkezeti terv határozati javaslatát és a helyi építési szabályzat rendelet-tervezetét és döntsenek annak elfogadásáról.

Nadap, 2019. augusztus 30.

Tisztelettel:

Wagner Péter
polgármester

HATÁROZAT TERVEZET I.

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IX.5.)
határozata

Nadap község településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a beérkezett államigazgatási és partneri vélemények elfogadásával Nadap Község településfejlesztési koncepcióját elfogadja.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

HATÁROZAT TERVEZET II.

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2019. (IX.5.)
határozata

Nadap község településszerkezeti tervének megállapításáról

Nadap község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Nadap község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket. A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Nadap község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2004.(IV.08.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: folyamatos

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1)-(2) bekezdése alapján

NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

rendelet-tervezethez

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletalkotásnak közvetlen társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása jelenleg nem határozható meg pontosan, azonban a településrendezési eszközöknek a hatályos jogszabályokhoz történő illesztésével az építési ügyek vonatkozásában az ügyintézés egyszerűbbé válhat. A lakosság által kezdeményezett ügyeket is kezel a módosítás, közvetlenül segítve ezzel a lakosság építési szándékainak megvalósulását.

Környezeti, egészségi következményei:

Környezeti, egészségi következményei annyiban vannak, hogy az átlátható jogszabályi környezet hozzájárul a településkép rendezettségéhez.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendelet elfogadásának adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján kell megalkotni. A módosítás elmaradása megnehezítené az önkormányzati építési programok és lakossági-vállalkozási fejlesztési szándékok megvalósítását, ami távlatban más területeken is hátrányos hatásokat idézne elő.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, és pénzügyi feltételek adottak.

INDOKOLÁS

NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019 (...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban ÉTV) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása.

Nadap Község Önkormányzat Képviselő- testülete 2017-ben döntött a településrendezési eszközök módosításáról, és meghatározta annak főbb szempontjait.

Az előírt egyeztetési és véleményeztetési kötelezettségünknek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban Rendelet) előírásai alapján eleget tettünk.

Az egyeztetési eljárást követően elkészített végleges dokumentációt benyújtottuk a Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez véleményezésre. Az Állami Főépítész a településrendezési eszközök módosítását az észrevételei figyelembevételével elfogadásra javasolja.

Részletes indokolás

I. Fejezet

1.-9. §

Az általános előírások a rendelet hatályát és annak alkalmazását tisztázza, amely kötelező eleme e rendeletnek, valamint. Értelmező rendelkezéseket fogalmaz meg. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírásokat, valamint a telekalakítás szabályait tartalmazza.

II. Fejezet

10.-17.§

A közműellátás, hírközlés és közlekedés szabályainak leírását fogalmazza meg.

III. Fejezet

18.-23. §

Az építés általános szabályait, feltételeit, előírásait, beépítés módjait tartalmazza

IV. Fejezet

24.- 32.§

A beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásait övezetekre lebontva határozza meg az építés részletes feltételeit a beépítésre szánt területekre. Az előírások célja, a településszerkezeti tervben fenntartott településszerkezet megtartása, és az együttlés szabályainak egyértelmű meghatározása a településen az építkezés vonatkozásában.

V. Fejezet

33.-43.§

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek előírásait tartalmazza.

44.§

A záró rendelkezések hatályba léptető és a hatályon kívül helyező rendelkezések tartalmazzak.

NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2019. (IX..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

rendelet-tervezet

Nadap község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
- c) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- d) **Telekszélesség:** az előkert telekhatáron mért telekszélesség
- e) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
- f) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) méretezés;
- e) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cb) helyi jelentőségű védett érték/épület;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
 - db) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;

dc) Natura2000 terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

3. A belterülethatár módosítása

3.§ A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4.§ A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező a Szabályozási terven jelölt utak és lakóutcák mentén.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén az utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendőek.

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, és a Natura 2000 területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§ (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

a) közlekedési területek,

b) szennyvízáttemelő.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el.

(4) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

8. Az elővásárlási jog

8.§ Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

9. A telekalakítás

- 9.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyilvános telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 400 m²-t és a létrejövő új telek mélysége legalább 18,0 méter, és
- b) a telek az alábbi építési övezetekben helyezkedik el:
- ba) kertvárosias lakóterület;
- bb) falusias lakóterület;
- bc) településközpont terület.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m².
- (9) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (10) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

- 10.5** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút – kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő zsákutca kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- 11.5** A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.

11. A közműellátás általános előírásai

- 12.5** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózatához önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell,
 - b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali faszor telepítését ne akadályozzák meg,
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

12. A közművesítés mértékének előírása

- 13.5** (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) A beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, ha:
- a) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

- 14.5** (1) Új vízhálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

14. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

- 15.5** (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken, ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:
 - a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 16.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
 - (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
 - (4) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
 - (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
 - (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
 - (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
 - (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

- 17.5** Közélcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben létesíthető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 18.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

17. Az építés általános feltételei

- 19.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi előírások figyelembe vételével.
(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
(4) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.
(5) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.
- 20.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű, mely telepítésének feltétele, hogy
a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 21.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső, a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.
(3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
(4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.
(6) A (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pincszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
(7) Az előkertben a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

- 22.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
(2) Új épület előkert építési vonala
a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel;
b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához;
c) utcavonalon elhelyezett épületek közötti foghíjtelek esetén a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható.

- (3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert mérete 5 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
 - a) az övezetben szabályozott épületmagasság,
 - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
 - c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület
 - a) az oldalhatártól számított 0,6-0,8 m távolságra helyezhető el,
 - b) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (7) Az építési telek hátsókerterje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (8) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókerter 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 23.5** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.
 - (3) Új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
 - (4) Lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
 - (5) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.
 - (6) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 méterre, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
 - (7) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (8) A hátsókerterben
 - a) tárolóépület,
 - b) mosókonyha,
 - c) nyárikonyha,
 - d) állattartó épület,
 de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
 - (9) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben állattartó építmény
 - a) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - b) a hátsókerterben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.
 - d) legfeljebb 80 m² nettó alapterülettel és 300 m³ térfogattal építhető.
 - (10) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
 - (11) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

- 24.5** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Hétvégi házas terület | (Üh) |
| f) Különleges területek | |
| fa) Iovassportterület | (K-Spl) |
- (2) Az építési övezetekben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (3) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

- 25.5** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- 26.5** (1) Lke-1 lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (2) Lke-2 lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (3) Lke-3 lakóterület építési övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) Lke-3 lakóterület építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

23. Falusias lakóterület

- 27.5** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető.

24. Településközpont terület

- 28.5** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközponti terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Településközponti terület építési övezeteinek építési telkein templom, igazgatási, szociális épület építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 29.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) szállás jellegű;
 - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló legfeljebb 4 lakó;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Az építési övezetben a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

26. Hétfégi házas terület

- 30.5** (1) Hétfégi házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
 - b) szállás jellegű;
 - c) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétfégi házas terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

- (4) Hétfélig házas terület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.

27. Különleges területek

- 31.5** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) lovassportterület (K-Spl)
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

28. Különleges terület - lovassport terület

- 32.5** (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Spl jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lovassport;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) szállás jellegű;
d) szolgálati lakás
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

29. A beépítésre nem szánt területek

- 33.5** A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
- aa) Közpark (Zkp)
ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
- ba) Védelmi (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek
- ca) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
cc) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-Ko)
- d) Vízgazdálkodási terület (V)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
- ea) Temetőterület (Kb-T)
eb) Sportterület (Kb-Sp)
ec) Rekreációs terület (Kb-Rek)
- f) Közlekedési és közműterület
- fa) Közúti (KÖu)
fb) Közmű (KÖm)

30. Zöldterület

- 34.5** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zkp-1 övezetben a beépítési előírások a következők:
- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
 - b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - c) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;
 - d) a zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.
- (4) Zkk-1 övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést szolgáló műtárgy helyezhető el, épület nem helyezhető el.
- (5) Zkk-1 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 80%.

31. Védelmi erdőterület

- 35.5** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.
- (3) Védelmi erdőterület övezetében - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

32. Kertes mezőgazdasági terület

- 36.5** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet, amely a növénytermesztéshez, a kertészeti termeléshez és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) kertészeti termeléshez kapcsolódó;
 - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Mk-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;
 - b) a kialakítható telek legnagyobb területe: 5000 m²;
 - c) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 15 m;
 - d) a beépíthető telek legkisebb területe: 1200 m²;
 - e) a beépíthető telek legkisebb szélessége: 15 m;
 - f) a beépítés módja: szabadonálló;
 - g) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - h) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 4%;
 - i) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m.
- (4) Mk-1 övezet telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.
- (5) Mk-1 övezet telkein különálló építményként kizárólag pince helyezhető el, amely legalább 10 m szélességű telken is létesíthető.
- (6) Mk-2 és Mk-3 övezetben épület nem helyezhető el.
- (7) Mk-2 övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m².

33. Általános mezőgazdasági terület

- 37.5** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

- (2) Má-1 övezetben épület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) Má-1 övezetben a növénytermesztéshez, a legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint az állattartáshoz kapcsolódó műtárgyak elhelyezhetők.

34. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 38.5** (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má-Ko jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.
- (2) Má-Ko1 övezet telkein a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.

35. Vízgazdálkodási terület

- 39.5** (1) A Szabályozási terven V jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezetek telkein épület nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 40.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T1 övezetben a beépítési előírások a következők:
- | | |
|--|---------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m; |
| d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%; |
| e) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |
- (3) Kb-T1 övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (4) Kb-T2 övezetben épület nem helyezhető el.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 41.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
b) sport;
c) sportépítményeket kiszolgáló
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,5 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |

38. Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület

- 42.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt övezet, amely elsősorban a rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- rekreációs, wellness;
 - turisztikai;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m²;
 - a beépítés módja: szabadonálló;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 25%.
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

39. Közlekedési és közmű területek

- 43.5** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, amely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

40. Záró rendelkezések

- 44.5** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
- melléklet: Szabályozási Tervlapok
 - melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
 - melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (3) Hatályát veszti
- Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelete,
 - Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2004.(IX.14.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról,
 - Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2006.(VI.20.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról és
 - Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2006.(XII.13.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról.
 -

Kihirdetve:
Nadap, 2019.

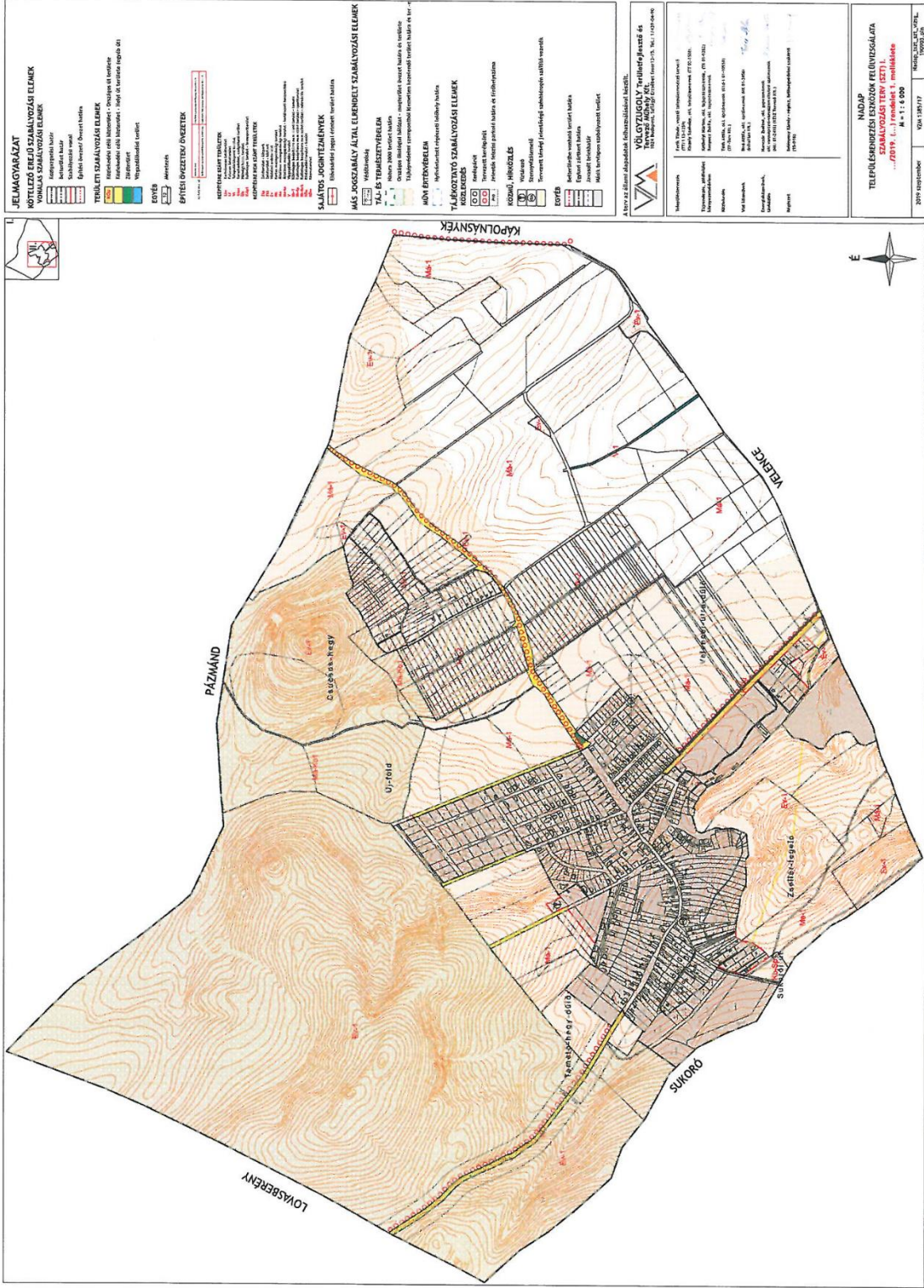
polgármester

jegyző

jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2019.(IX.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Szabályozási terv



BEJÁRÓVÁSÁR
 KÖZLEKÉSI ÉS SZÁLLÁSIKÉPEZÉSI ELEMEK
 VONALAS SZÁMLAZÁSI ELEMEK

TERÜLET SZÁMLAZÁSI ELEMEK
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

ÉPÍTÉSI ÜZEMELTETÉSI ÜNKÉTEK
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

SÁVJÁRÓVÁSÁR
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

MÁS JOGSZÁMLAZÁSI ALAL ELEMELT SZÁMLAZÁSI ELEMEK
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

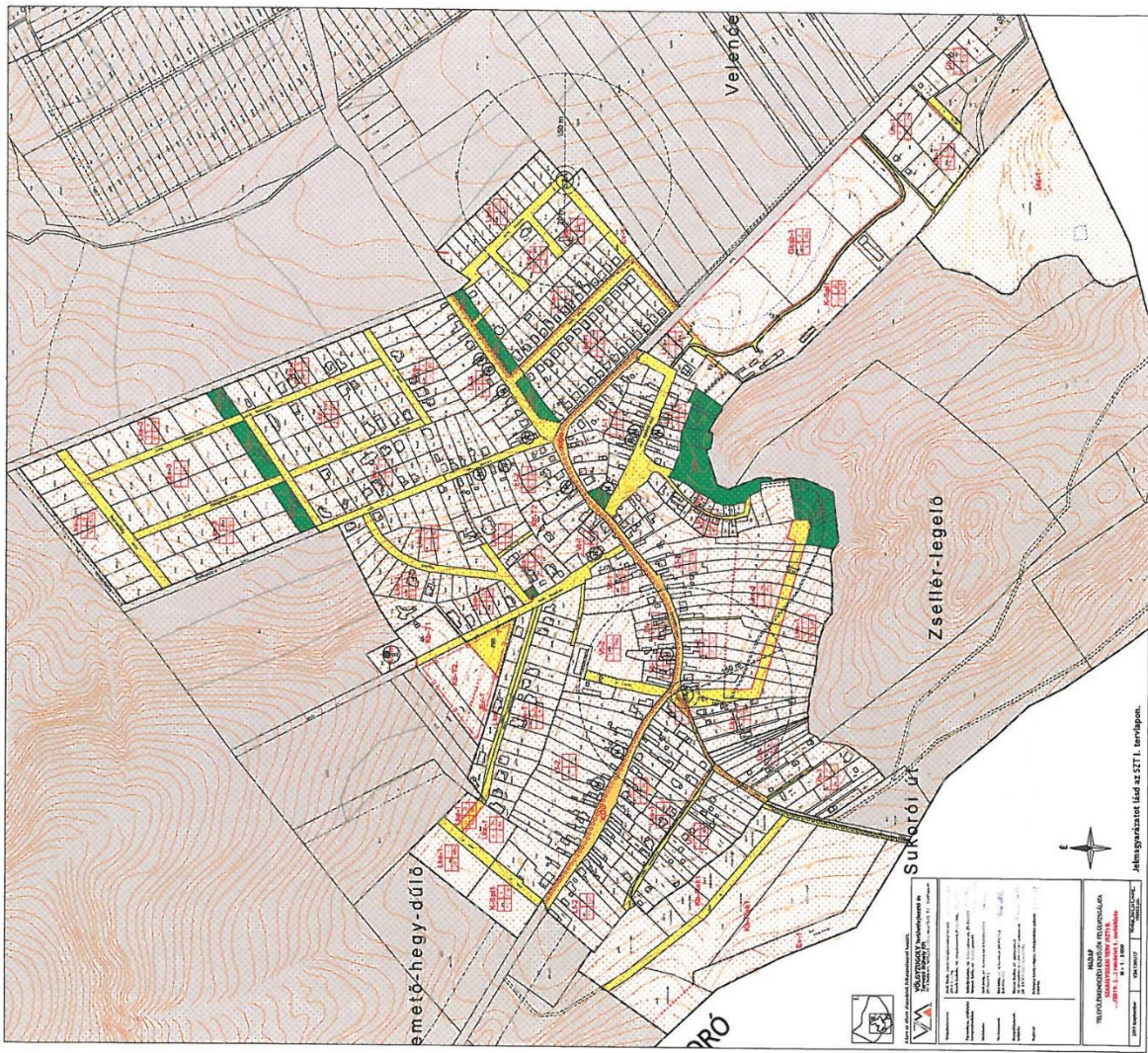
TÁJLÉPŐ SZÁMLAZÁSI ELEMEK
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

ÉPÍTÉSI ÜZEMELTETÉSI ÜNKÉTEK
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

VÖLGYVIZSGOLY Tervezési feladat
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

TELEPÜLÉSKÉPZÉSI TERV ÉS TERVEZÉSI FELADAT
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület

2019. évi. J. rendelet 1. melléklete
 Építési terület
 Építési terület
 Építési terület



2. MELLÉKLET A .../2019. (IX. .) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ
Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	O	800	14	20	30	5,0	45
Lke-2	SZ	700	20	20	30	5,0	45
Lke-3	SZ	1600	20	15	25	5,0	50

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	600	14	25	35	5,0	45
Lf-2	O	1200	14	15	25	5,0	55

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	O	800	12	40	50	5,0	30
Vt-2	O	3000	20	50	50	5,0	20

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	4000	-	30	40	6,0	35

SZ szabadon álló

Hétfégi házas terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh-1	O	1000	-	15	25	5,0	65

O oldalhatáron álló

Különleges terület – Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Spl1	SZ	5000	-	20	30	6,0	60

SZ szabadon álló

3. MELLÉKLET A .../2019.(IX: .)ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	052/6, 052/7	Templom köz	Temetőbővítés, közlekedési terület - parkoló kialakítása, védelmi erdő kialakítása

.../2019. (IX.5.) határozat melléklete Nadap község településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÖSSZEFOGLALÁSA

VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS¹

A megalapozó vizsgálat összefoglalásának célja és feladata, hogy bemutassa a település területrendezési konfliktusait, fejlődési lehetőségeit, mintegy kijelölve a település fejlődése, a következő településrendezési tervfázisok irányát.

Terület (ha)	693
Lakosság (fő)	601
- munkaképes korúak száma	374
- regisztrált munkanélküliek száma	10
Lakásállomány (db)	256

Községi alapadatok

Forrás: KSH 2016-os adatok, Fejér megye

Térségi kapcsolatok, településhálózat

Nadap Budapest és Székesfehérvár között, az M7-es autópálya és a 7. sz. főúttól északra fekszik, a Velencei-hegység délkeleti részén.

A falu a 8119. j. Velence - Csákvár - Tata összekötő útról közelíthető meg. A települést vasútvonal nem érinti.

Az autópálya a 8119 j. útról Székesfehérvár irányában elérhető, illetve a Budapest felőli irányból letérési lehetőség van a mellékútra. A Székesfehérvár felől érkező irány az autópályáról a 8116 j. úton keresztül hajthat le a 8119 j. út felé.

A településen központi funkciók nem elérhetők, csak az alapfokú ellátás biztosított, egyéb közellátási intézmények a környező településeken, vagy a megyeszékhelyen, Székesfehérváron érhetők el.

ÉRTÉKEK

- kiváló megközelíthetőség
- Velencei-tavi turizmus háttérbázisa

PROBLÉMÁK

- funkcióhiányok
- turisztikai látványosságok jelenlétének hiánya

Fejlesztési és rendezési környezet

Nadap község fejlesztési dokumentumai hiányosak, a település integrált településfejlesztési stratégiával (ITS-sel) nem rendelkezik, a településfejlesztési koncepció 1999-ben került elfogadásra, nincsen használatban. A (TFK) készítése folyamatban van, de az ITS hiánya gátat szabhat egyes pályázati forrásokhoz való hozzájutásnak.

A hatályos, 2004-ben készült településrendezési eszközök igen nagy beépítetlen területeket soroltak beépítésre szánt területbe. A területek felhasználása az önkormányzati beruházásoknak köszönhetően elindult.

¹ A fejezet tartalmazza a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 2. mellékletében meghatározott „Kiinduló adatok a további tervezési feladatokhoz” (társadalmi, gazdasági és környezeti adatok) meghatározását.

A magasabb szintű tervek Nadapot az adottságainak megfelelően kezelik, a fejlesztési területeket is figyelembe véve.

Nadap település a Velencei-tó menti településekkel szoros együttműködésben áll, a Velencei-tó Turizmusáért TDM (Turisztikai Desztináció Menedzsment) Egyesület tagja. A települések közös turisztikai és egyéb elérni kívánt fejlesztési célokat is kitűztek maguknak.

ÉRTÉKEK	PROBLÉMÁK
<ul style="list-style-type: none">• Velencei-tó Turizmusáért TDM, települések hatékony együttműködése• magasabb rendű jogszabályok, tervek a település adottságainak megfelelően kezelik Nadapot• településrendezési eszközök felülvizsgálata zajlik• TFK készítése zajlik• hatályos településrendezési eszközök alapján nagy lakóterületi tartalék	<ul style="list-style-type: none">• 1999-ben készült településfejlesztési koncepció, nincsen használatban• ITS hiánya• régi településrendezési eszközök• Velencei-tó-Vértess Kiemelt üdülőkörzet meghatározó rendelet és határozat hatályon kívülisége

A település társadalma

Nadap község lakosainak száma 2011-ben 572 fő volt. A község népességszáma 1970 óta folyamatos növekedést mutat. A kedvező folyamat a beköltözőknek tudható be. A vonzó természeti környezet, a kiváló közlekedési kapcsolatok a nyugalmat keresőknek és a kisgyermekes családoknak egyaránt vonzóvá teszik a települést. Mindezek ellenére a település korszerkezete lassú elöregedést mutat, a 60 év felettiek aránya kissé magasabb, mint a 15 éven aluliaké.

A település beépített területe a családi házas beépítések növekedésével folyamatosan terjeszkedik.

ÉRTÉKEK	PROBLÉMÁK
<ul style="list-style-type: none">• A település lakosainak száma nő• Módosabb társadalmi réteg beköltözése• Fejér megye és Magyarország átlagához képest lassabb az elöregedés folyamata• Beköltözéshez vonzó környezet	<ul style="list-style-type: none">• Elöregedő korszerkezet• A beköltözőknek szükséges szolgáltatási, ellátási funkcióhiány (pl. bölcsőde)• A beköltözéssel együtt járó, erős, helyi identitástudat hiánya

A település humán infrastruktúrája

Az alapfokú egészségügyi ellátás Nadapon biztosított. Két háziorvos, illetve egy csecsemő és gyermekgyógyász rendel a településen. Készenléti szolgálat Velencén, szakorvosi rendelő is Velencén működik. Kórházi ellátás Székesfehérváron, Budapesten biztosított.

Nadapon a humán közszolgáltatások megfelelő színvonalon működnek, a község lakossága számára az alapellátás biztosított, egyéb közellátási intézmények a környező településeken, vagy a megyeszékhelyen, Székesfehérváron érhetők el.

ÉRTÉKEK	PROBLÉMÁK
<ul style="list-style-type: none">• alapfokú ellátás biztosított• széles körű szociális támogatások	<ul style="list-style-type: none">• bölcsőde hiánya• gyógyszerár hiánya

A település gazdasága

Nadap gazdasága szakmai, tudományos, műszaki tevékenységekre, némileg a turizmusra épül. A gazdasági működés biztos lábakon áll, de jelentős fejlesztési potenciált még tartogat. A beépítetlen külterületek egy része szántóterület, amelyek nagy részén a gazdálkodás folyamatos. A község idegenforgalmi jelentőségét főleg a Velencei-tó közelsége adja, de a tó nyújtotta vízi sport és fürdőzési lehetőségek a közvetlen tóparti kapcsolat hiányából adódóan nem biztosítottak. Így Nadap

a tóhoz látogatók háttér szolgáltatási bázisát nyújthatja, de a szektor jelenleg kiaknázatlan lehetőségeket rejt.

ÉRTÉKEK

- stabil gazdasági háttér
- könnyű megközelíthetőség: Székesfehérvár és Budapest közötti fekvés, főútvonalakhoz közel
- felsőfokú végzettségűek nagy aránya

PROBLÉMÁK

- a turizmus kiaknázatlansága
- a településről el történő ingázás, a helyi munkaerő nagyobb megtartásának hiánya

A település gazdálkodása és településüzemeltetés

A település pénzügyi helyzete stabil, likviditási problémákkal nem küzd. Nadap Önkormányzatának több intézmény működési kereteivel is foglalkoznia kell: a község házával, az orvosi rendelővel, az óvodával és a könyvtárral. Nadap község területén a település üzemeltetése az önkormányzat által biztosított és megfelelően működik.

ÉRTÉKEK

- a településüzemeltetés biztosított
- stabil önkormányzati háttér
- önkormányzati intézmények jól működnek

PROBLÉMÁK

- önkormányzati intézményi helyhiány
- a településüzemeltetési szolgáltatások minősége javítható
- bölcsőde hiánya
- temető zsúfoltsága

Településszerkezet

A község lakott területe a főút két oldalára települt, körülötte pedig jellemzően mező- és erdőgazdasági művelés alatt állnak a külterületi parcellák. A belterület északi oldalához csatlakozik egy nagyobb erdőfolt, valamint a közigazgatási terület déli és keleti részén fekszenek még erdők. A település keleti részén, a Csúcsos-hegy déli lábánál fekszik a község egyik egykori zártkerti területe, a Szőlőhegy, ahol még ma is jellemzően szőlőtermesztés, illetve kiskertes művelés folyik. A község déli, velencei határ menti részén fekszik az egykori andezit bánya, amelyet már bezártak. Nadap tájszerkezetét a domborzata és a mesterséges vonalas elemek jelentősen befolyásolják.

Nadap belterülete a főútból és több kisebb utcából áll, a jellemző területhasználat a lakóterület. A településközpont a község közepén alakult ki, itt található a település önkormányzatának épülete, a község temploma.

ÉRTÉKEK

- kiváló megközelíthetőség
- gazdasági tevékenység kialakításához kiváló logisztikai adottságok

PROBLÉMÁK

- fejlesztési területek kihasználatlansága
- zártkerti területek fejlődési igénye

Az épített környezet

Épülettípusok területén egységes, kiforrott arculattal a község épületállománya nem rendelkezik. A lakóterületeken a beépítés módja jellemzően oldalhatáron álló, ahol a telek szélessége engedi, szabadon álló. A családi házak az építés évének megfelelően különböző korok lenyomatát hordozzák. Az építészeti egységesség hiányának ellenére a település karaktere nyugodt, kellemes lakókörnyezetről tanúskodik. A házak előtti közterületi zöldsávok általában gondozottak, mely a lakók lokális környezetükre való érzékenységre utal.

A községben a beépítés jellemzően alacsony, maximum kétszintes. A település sziluettjéből a templomtorny magasodik ki.

Nadap több évszázados múltra visszatekintő település, ahol kiemelkedő építészeti értékek is maradtak fenn, melyek az építészeti örökségünk fontos elemeit képezik.

ÉRTÉKEK	PROBLÉMÁK
<ul style="list-style-type: none">a lakóterület beépítési módjának egységessége nyugodt utcaképet eredményezlakóutcák zöldfelületeinek gondozottságatöbbségében megfelelő állagú épületállomány	<ul style="list-style-type: none">egységes arculat hiányahelyi identitás látszatának a hiánya

Táji és természeti adottságok

Nadap kedvező természeti adottságokkal rendelkezik, a domborzati viszonyaira a kellemes, lankás domboldalak jellemzőek, a falu lakott területét északnyugatról közvetlenül a Velencei-hegység erdője határolja, ami a mikroklímára, a levegőminőségre is kedvező hatással van.

A nadapi táj meghatározó eleme a Szőlőhegy, valamint a Velencei-hegység erdői. A településen a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználatok a szántó, a szőlő és az erdő, amelyeknek megőrzése a jövőben is fontos.

Nadap község közigazgatási területét a Natura2000 hálózat és az országos ökológiai hálózat is érinti.

ÉRTÉKEK	PROBLÉMÁK
<ul style="list-style-type: none">változatos természeti adottságokjó minőségű termőföld állomány	<ul style="list-style-type: none">bányaudvar megléteúj épületek illeszkedési problémái

Zöldfelületi rendszer

Nadap község területén a zöldfelületi rendszer elemei a közterületek, játszóterek, a közterületek zöldfelületi részei, a telken belüli zöldfelületek, a mezőgazdasági területek, a közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei, a telken belüli zöldfelületek, a mezőgazdasági területek és az erdőterületek.

ÉRTÉKEK	PROBLÉMÁK
<ul style="list-style-type: none">gondozott, fenntartott zöldterületekbelterületi nagy zöldfelület arány	<ul style="list-style-type: none">fejlesztési területek hiányos növényállománya

Közlekedés

Nadap területét az országos közúthálózat elemei közül a 8119 j. Velence - Csákvár - Tata összekötő út érinti. Nadap közlekedési kapcsolataiban fontos szerepet játszik a településtől délre, Velence területén húzódó 7 sz. főút, illetve az M7 autópálya. A főút és az autópálya egyaránt a kelet - nyugati irányú közlekedési kapcsolatokat biztosítja. A településről elérhető legközelebbi nagyváros a megyeszékhely, Székesfehérvár. Nadapról Székesfehérvár a 8119 j. út - M7 autópálya útvonalon érhető el autóval, a menetidő kb. 25 perc.

A település gyűjtőútját a 8119 j. út képezi, Haladás út néven. Az országos közúthoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A település területén az országos közutak burkolatának minősége megfelelő, a település egyéb burkolata közepes ill. rossz minőségű, felújításra szorul.

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Székesfehérváron található autóbusz-állomás, ahonnan Nadapra közvetlen járatok indulnak. Nadap területén két autóbusz megállóhely található.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, Sukoró területére a Sukorói úton kialakított kerékpársáv vezet.

ÉRTÉKEK

- könnyű megközelíthetőség
- kerékpáros közlekedés jelenléte
- országos főút és az autópálya közelség

PROBLÉMÁK

- burkolatlan utcák megléte
- kiépítetlen gyalogos járdák
- kis arányú kiépített kerékpárút-hálózat
- korlátozott parkolási lehetőségek a településközpontban

Közmű

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségének tekinthető, a beépített terület szinte minden utcájában kiépítésre került.

Nadapon elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A településen a hálózat 100 %-os szintre kiépített, rajta átemelő berendezések és nyomóvezetékek is üzemelnek. A hálózattal az összegyűjtött szennyvizet az Agárdi szennyvíztisztító telepre vezetik.

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia, földgáz és rendelkezésre áll, bár sajnálatosan a nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű.

A település közvilágítása a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A kiefeszültségű tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel csak éppen a közlekedésbiztonsági igényeket elégítik ki.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra- annak közvetlen, vagy a távhőszolgáltatás segítségével közvetve,- a földgázellátást építették ki. A fogyasztók ellátására az elosztóhálózatot valamennyi belterületi utcában kiépítették. Ahol a kiépített gázelosztó hálózat középnomású, ott a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

Nadap község területén a megújuló energiaforrások használata jelenleg nem számottevő.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat, követve a kiefeszültségű elosztóhálózat fektetési módját, a lazább beépítésű területeken föld feletti elhelyezéssel, az intenzívebben beépített községrészekben földalatti elhelyezéssel üzemel.

ÉRTÉKEK

- településszintű vízellátás
- településszintű villamosenergia-ellátás
- záródó közműolló
- lehetőség a megújuló energiaforrások használatára

PROBLÉMÁK

- nyitott közműolló
- megújuló energiaforrások csekély hasznosítása
- légvezetések arculatromboló hatása

Környezeti állapot, katasztrófavédelem

A nadapi termőföldek közepes minőségűek, a szántók 5-6, a szőlők jellemzően 4-5 minőségi osztályúak. A szántóföldek a közigazgatási terület keleti-délkeleti részén terülnek el, nagy, egybefüggő homogén táblákat alkotva. E táblákat mezővédő erdősávok, fasorok jellemzően nem

tagolják, így az utakról jelentős mennyiségű szennyezőanyag mosódhat be a szántóföldek talajába, veszélyeztetve annak minőségét.

Nadapon légszennyezés mindössze a közúti közlekedésből és a lakossági fűtésből származhat, a településen légszennyező anyagot kibocsátó üzem nem található.

Nadapon zaj- és rezgésterhelés a közúti közlekedésből adódhat, zajkibocsátással járó üzem nem található a település területén.

A településen a kommunális hulladék elszállítása a VHG Velencei Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. által megoldott.

ÉRTÉKEK

- összességében jó környezeti állapot
- kiváló minőségű termőföldek
- környezeti elemeket veszélyeztető, jelentős kibocsátással járó ipari üzem nincs

PROBLÉMÁK

- nagyüzemi mezőgazdasági módszerekből származó vegyszerhasználat káros hatása a talajra és a felszín alatti vizekre
- mezővédő erdősávok hiánya

Katasztrófavédelem

A település katasztrófavédelmi szempontból kevésbé veszélyeztetett, földtani veszélyforrás, felszínmozgások által veszélyeztetett terület nem található a településen. A település mély fekvésű területein, ha annak geológiai adottsága miatt kellő szikkasztó képességgel nem rendelkezik, vagy közel van a talajvízszint, a mély fekvésű területen összegyűlő csapadékvíz rövidebb hosszabb ideig megállhat.

ÉRTÉKEK

- katasztrófavédelmi szempontból minimális mértékű veszélyeztetettség

PROBLÉMÁK

- mély fekvésű lakóterületek

A TELEPÜLÉS ÉS KÖRNYEZETÉNEK FEJLESZTÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ KÜLSŐ ÉS BELSŐ TÉNYEZŐK

A település és környezetének fejlesztését befolyásoló külső és belső tényezők összefoglalását a SWOT analízis tartalmazza. A SWOT elemzések közül az Európai Unió által alkalmazott módszertant alapul véve, az analízistábla belső és külső tényezőkre osztottan kerül bemutatásra:

ERŐSSÉGEK / BELSŐ TÉNYEZŐK	→ Pozitív dolgok egy helyzetről, vagy tevékenységről, ami jól működik, és lehet rá befolyása a településnek.
GYENGESÉGEK / BELSŐ TÉNYEZŐK	→ Olyan dolgok, amik nem jól működnek, de lehet rá befolyásunk, hogy a település megváltoztassa.
LEHETŐSÉGEK / KÜLSŐ TÉNYEZŐK	→ Olyan adottságok, amelyeket a település nem tud egyértelműen befolyásolni, de rájuk építve kihasználhatja az erősségeit.
VESZÉLYEK / KÜLSŐ TÉNYEZŐK	→ Olyan korlátok, amelyeket nem a település befolyásol és kockázatot jelentenek.

Az egyes témakörökhöz tartozó problémák és értékek összefoglalják a szakág általános helyzetét a településen. A SWOT táblázat a léptékében releváns, a település szempontjából igen meghatározó adottságokat emeli ki a problémákra és értékekre építve.

NADAP ÖSSZEFOGLALÓ SWOT ANALÍZISE

<i>ERŐSSÉGEK</i>	<i>GYENGESÉGEK</i>
kiváló megközelíthetőség (M7, 7. sz. főút felől)	funkcióhiányok
Velencei-tó közelségéből adódó turisztikai háttérbázis	ITS hiánya
jó minőségű termőföldek	önkormányzati intézményi helyhiány
gondozott közterületek	fejlesztési területek kihasználatlansága
stabil gazdasági és önkormányzati háttér	erős helyi identitás hiánya
módosabb társadalmi réteg beköltözése	bölcsőde hiánya
gondozott, fenntartott zöldterületek	szolgáltatások hiánya
felsőfokú végzettségűek nagy aránya	burkolatlan utcák megléte
katasztrófavédelmi szempontból minimális mértékű veszélyeztetettség	kiépítetlen gyalogos járdák
jó környezeti állapot	karakteres építészeti arculat hiánya
családbarát környezet	
településközi együttműködés	
a lakosság növekvő száma	

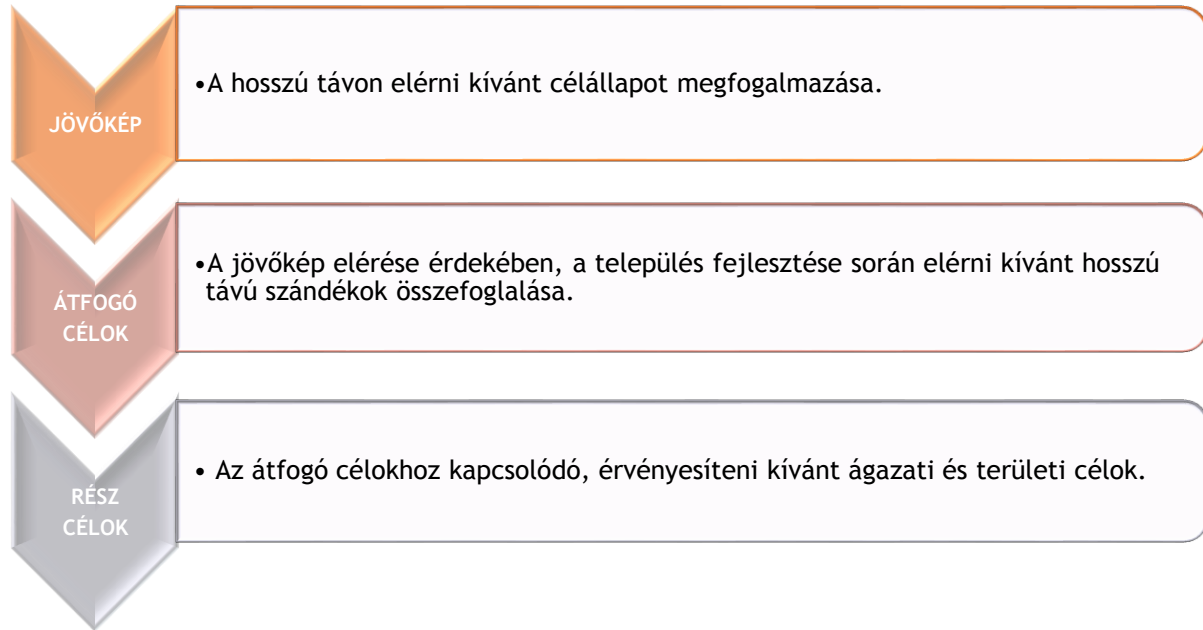
<i>LEHETŐSÉGEK</i>	<i>VESZÉLYEK</i>
turisztikai és rekreációs potenciál kiaknázása	mély fekvésű lakóterületek
a közösségi fejlesztések térnyerése	bányaudvar jelenléte
települési identitás erősödése	további előregedés
további családbarát fejlesztésekkel a lakosság szám növekedése	a beköltözések következtében a helyi identitástudat teljes megszűnése
megújuló energiák használatának térnyerése, közintézmények termikus energiaellátása földhő/napenergia hasznosításával	a Velencei-tó nyújtotta turisztikai potenciálban rejlő lehetőségek kiaknázásával járó hasznokból való kimaradás
kerékpárút-hálózat bővítése	
az önkormányzat és a lakosok, tulajdonosok hatékonyabb párbeszéde	
cégek bevonása	
célzottan a Velencei-tó nyújtotta turisztikai potenciálban rejlő lehetőségek kiaknázása	
a mezőgazdaság fejlesztése	

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A településfejlesztési koncepció: a település környezeti, társadalmi, gazdasági adottságaira alapozó, a település egészére készített, a változások irányait és a fejlesztési célokat hosszú távra meghatározó dokumentum.²

A koncepció a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet előírása alapján 10 évet meghaladó időtávra, jelen esetben 15-20 évre szól.

Nadap község koncepciója különböző tervezési szintekből (rétegekből) tevődik össze:



A megalapozó vizsgálat helyzetelemzés munkarésze tartalmazza, hogy milyen a település gazdasági, társadalmi, infrastrukturális helyzete, a helyzetelemző- és értékelő munkarész pedig a településre jellemző trendeket foglalja össze. A koncepciókészítés során meghatározásra került, hogy a település honnan indul, mit szeretne elérni: a saját jövőképét és azt a célrendszert, ami hosszú távon iránymutatásul szolgál a település döntéshozói, illetve az egész helyi közösség számára, illetve alapul szolgálhat a középtávú tervek, pályázatok számára. A tervezési folyamat eredménye, hogy megszületnek a megvalósítani kívánt fejlesztési célok, melyek az elérni kívánt jövőképhez vezetnek. A fejlesztési célok a jövőkép alapján kijelölik a község fejlődésének irányait, meghatározzák a fejlesztési elveket.

A hosszú távra érvényesítendő településfejlesztési koncepcióhoz tartozó középtávú elemeinek meghatározására az integrált településfejlesztési stratégia tervfajta hivatott.

² Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § alapján.

1. NADAP JÖVŐKÉPE

A településfejlesztés alapja a jövőkép. A jövőkép az adott helyzet külső és belső tényezők által befolyásolt, megvalósítható törekvések együtteséből eredő, hosszú távon kívánt településfejlesztési pályának végeredménye. Nadap elérendő jövőképe:

Nadap, a folyamatosan növekvő családbarát falu.

Egy település élhetőségét, az ott élő lakosok komfortérzetét és településük iránti szeretetét számtalan tényező befolyásolja. A település természeti adottságainak védelmén, közvetlen környezetének terheléscsökkentésén túl, a helyi lakosság életkörülményeinek, lehetőségeinek javítását is célul tűzte ki maga elé a település. Nadap ezzel kívánja elérni hosszútávon a folyamatos lakosságszám növekedést, valamint a gazdasági fejlődést az önfenntartó falu kialakításához.

1.1. A település jövőképe társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetre vonatkozóan

Nadapon a társadalmi, gazdasági, táji és természeti, valamint az épített környezet egymással harmóniában fejlődött az elmúlt években. Vannak eltérések, melyeknek okai elsősorban a településen élők összetételéből adódik. A település ebből a szempontból két nagyobb részre osztható. Az egyik a régóta itt élő családok, ahol az átlag életkor magas a fiatalok elköltözésének köszönhetően. A másik csoportot az új betelepülők alkotják, többnyire fiatal családok formájában. A két réteg közötti különbségekből adódóan település lakóinak fejlesztendő az aktivitása a közösségi életben, a gazdasági szerepük a településen, valamint a táji, természeti és épített környezethez való viszonyuk.

A **társadalmi** rétegek aktivitása jónak mondható, de ez tovább javítható, amiben a község területén az önkormányzattal együttműködő és a lakosokat megszólító két civilszervezet is segít. A település jövőjének alapját a települési identitás erősítése, a társadalmi szerepvállalás növelése és egy közösen együttműködő közösség kialakítása jelentheti.

A **gazdasági** szektorok harmonikus fejlesztésével és a gazdasági aktivitás növekedését elősegítő intézkedésekkel, valamint új gazdasági szereplők és ágazatok bevonásával egy **több lábbon álló, stabil gazdaság** kell, hogy megalapozza a község jövőjét.

A **táji és természeti környezet élhető**, emberléptékű jellegének megtartása a jövő egyik fontos kihívása Nadap számára. Meg kell találni az egyensúlyt a társadalom és a gazdaság növekedése, valamint a táji és természeti környezet fenntarthatósága között.

Az **épített környezet** nagy változásokon ment keresztül az elmúlt években és ez a jövőben is folytatódik. A település több fejlesztési területén is megépültek új épületek, amik eltérnek a településmag épületeitől. A jövőben összhangba kell hozni az épített környezet fejlesztését a meglévő hagyományos építészeti elemekkel, amiben az elfogadott településképi rendelet is segítséget nyújt.

A fentiek alapján Nadap jövőképeinek alapelemei az élhető település, az erősödő gazdaság és a társadalmi kohézió.

1.2. A településfejlesztés elvei

A koncepció kidolgozása során az alábbi elveket szükséges követni:

PARTNERSÉG

Az önkormányzat szorosan együttműködik a lakókkal, a civilekkel, a befektetőkkel, az állammal, más önkormányzatokkal és így fejleszti a települést, emellett elősegíti a fejlesztésben érdekelt szereplők közötti kapcsolatok szorosabbra fonódását.

FENNTARTHATÓSÁG

A koncepció készítés során meg kell felelni a társadalmi-, környezeti- és pénzügyi fenntarthatóság követelményeinek is. A fenntarthatóságot nem csak a koncepció készítésénél kell figyelembe venni, hanem azt követően a fejlesztések megvalósítása során is.

ESÉLYEGYENLŐSÉG

Minden társadalmi réteg igényeire figyelemmel kell lenni a fejlesztések megtervezése során. Lényeges hogy a teljes lakosság bevonásra kerüljön a folyamatba.

2. A JÖVŐKÉPET MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI CÉLOK

A jövőkép megvalósulásához meg kell határozni fejlesztési célokat, hogy ezt követően azok megvalósításán a település döntéshozói, gazdasági szereplői és lakossága együtt munkálkodhasson. A fejlesztési célok az átfogó és a hozzájuk tartozó rész célok összessége. A jövőkép elérését három átfogó cél meghatározása segíti, melyek a település hosszú távú fejlődésének alappilléreit jelentik. Az átfogó célok, melyek rész célokra tagolódva fedik le a község életének minden szegmensét, egymást kiegészítve és erősítve mozdítják elő a község kiegyensúlyozott fejlődését.

2.1. A település átfogó fejlesztését szolgáló célok meghatározása

Az átfogó célok a település értékeire alapozva meghatározza azokat az irányokat, melyek a majdani integrált fejlesztéseken át Nadap kívánt jövőjének elérését szolgálják.

Az élhető Nadap érdekében:

→ **A lakókörnyezet fejlesztése átfogó fejlesztési cél.**

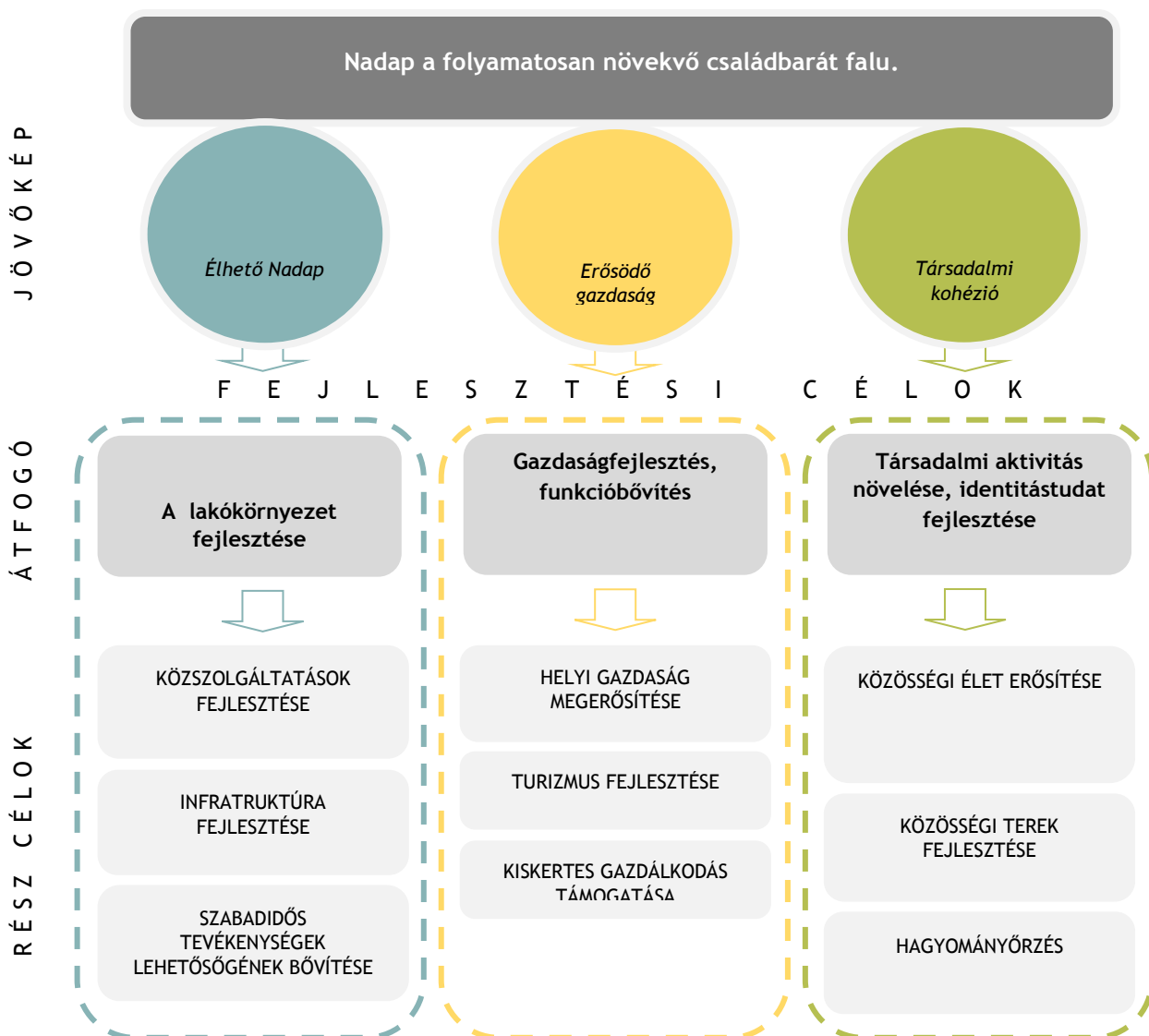
Az erősödő gazdaság érdekében:

→ **Gazdaságfejlesztés, funkcióbővítés átfogó fejlesztési cél.**

A társadalmi kohézió érdekében:

→ **Társadalmi aktivitás növelése, identitástudat fejlesztése átfogó fejlesztési cél.**

A jövőkép, az átfogó célok és a részcélok kapcsolata



A lakókörnyezet fejlesztése

Nadap nem rendelkezik egységes építészeti arculattal, a településmag hagyományos épületeitől eltérnek az újonnan kialakított lakóterületeken épült házak. A terepadottságoknak köszönhetően a templom a település meghatározó eleme, mely kijelöli a település központját, ugyanakkor a szintkülönbségek miatt a település új, beépülő lakóterülete is a településkép meghatározó elemévé válik. A település természetközeli elhelyezkedése fontos érték, ezért törekedni kell a települési és a táji környezet kapcsolatának erősítésére. A falusias környezet és a jó levegő azonban nem elég a letelepedni vágyóknak, megfelelő szolgáltatásokra és infrastruktúrára is szükség van. Ezen felül fontos, hogy a lakók biztonságba érezzék magukat, valamint, hogy biztosítva legyen a feltöltődés lehetősége. A település méretéhez igazodó beruházásokat kell előtérbe helyezni, elsősorban pályázati lehetőségek felhasználásával.

Gazdaságfejlesztés, funkcióbővítés

A település gazdasági súlya térségi szinten kiegyensúlyozott. A település fekvéséből adódóan kiváló adottságokkal rendelkezik a gazdasági élet pezsgéséhez, az autópálya közelsége megfelelő infrastrukturális háttérrel biztosít. Az adottságokhoz képest a lehetőségek nem kerültek még teljesen kiaknázásra. Fontos, hogy a meglévő gazdasági szereplők és az újonnan betelepülő vállalkozások egyaránt kedvező feltételek mellett folytathassák tevékenységüket. A Velencei-tó környezetében Nadap a turisztikai szolgáltatások háttérbázisa lehet hosszútávon. A község jelenét és jövőjét egyre jobban meghatározza az idegenforgalom.

Társadalmi aktivitás növelése, identitástudat fejlesztése

Nadap lakosságának számát 1980 óta folyamatos növekedés jellemzi. A népesség megtartása, a bővülési folyamat közben tartása a település pozitív jövőjének alapja. A közös, helyi identitástudat erősítése pozitívan befolyásolja az új és a régi lakosság helyben tartását, valamint a település életének fellendülését egyaránt. A közösségi élet fellendítésének további lehetősége a közösségi terek fejlesztésében, a hagyományörzésben és a civil kezdeményezések ösztönzésében rejlik.

2.2. Részcélok

A célrendszer alkotóelemei a jövőkép és a hozzá tartozó fejlesztési célok. A fejlesztési célokat az átfogó és rész célok összessége alkotja. A fejlesztés szempontjából fontos összefüggéseket, amelyek alapján az átfogó célok meghatározásra kerültek, a megalapozó vizsgálat tárta fel.

Az egyes rész célok nem különíthetők el élesen egymástól, egyszerre több átfogó fejlesztési célt is támogathatnak, de prioritásuk alapján kategorizálhatóak, mely átfogó cél eléréséhez járulnak hozzá leginkább.

2.3. A lakókörnyezet fejlesztésének rész céljai

A helyi lakosság közérzetét és életminőségét közvetlenül befolyásolja a lakókörnyezetük állapota, valamint az, hogy a különböző szolgáltatások milyen mértékben hozzáférhetőek a településen. Az Önkormányzat számára fontos a településen élők számának növelése. Ehhez a hozzájárul a szolgáltatások, az infrastruktúra és a rekreációs lehetőségek minőségi és mennyiségi fejlesztése.

Közzolgáltatások fejlesztése

Nadapon a humán közzolgáltatások jelenleg megfelelő színvonalon működnek, a község lakossága számára az alapellátás biztosított, egyéb közellátási intézmények a környező településeken, vagy a megyeszékhelyen érhetőek el. A lakosság számának folyamatos növekedése hatására és érdekében a közzolgáltatások kiterjesztése és fejlesztése elengedhetetlen. A településen működő óvoda jelenleg megfelelő kapacitással üzemel, azonban bölcsőde nincs. Orvosi rendelő van a településen, azonban a polgármesteri hivatal épületében kapott helyet, ami így mindkét funkció számára szűkös. A könyvtár üzemeltetése jelenleg egy bérleményben történik, a település művelődési házzal nem rendelkezik. A temető kapacitásának növelése is aktuálissá válhat, ami már korábban is tervbe volt véve.

A cél tehát egy igazgatási központ létrehozása a meglévő és a hiányzó funkciók egy helyen történő minőségi biztosítására.

Infrastruktúra fejlesztése

Nadap infrastruktúra-hálózata folyamatosan bővül a lakóterületek növekedésével. Az infrastruktúra megléte alapvetően befolyásolja a településen élők életkörülményeit, meghatározza a letelepülők lehetőségeit. Gazdasági szempontból a karbantartás mellett a hálózati rendszerek fejlesztésével költségmegtakarítások érhetőek el. Az megfelelő színvonalú infrastruktúra biztosítása révén a természeti környezet is kevésbé sérül. A közlekedési fejlesztések nem követik teljes mértékben a beépített és beépíthető építési telkek számának növekedését. A burkolt utak megléte tovább növeli a letelepedési kedvet az adott területre. Ugyanez igaz a közművesítettségre is. A kerékpár út fejlesztése nem csak a turizmus szempontjából fontos, hanem a lakók érdekeit és elvárásait is szolgálja. A gyalogos közlekedés infrastruktúra fejlesztése a településen már most is időszerű és a biztonságérzet növeléséhez is hozzájárul.

A cél a megfelelő infrastruktúra kialakítása a már kialakult területeken és a tervezett fejlesztési területeken egyaránt.

Szabadidős tevékenységek lehetőségének bővítése

A lakosság életminősége szempontjából fontos a rekreációs lehetőségek széleskörű jelenléte lehetőség szerint a lakókörnyezetük közelében. Ezen területek biztosítják a közösségi életet, a művelődési, a sportolási és a kikapcsolódási lehetőségeket. A településnek vannak már használatban lévő ilyen jellegű területei, de ezek száma tovább bővíthető, minőségük javítható. A lakóterület közvetlen közelében több nagy kiterjedésű terület áll rendelkezésre rekreációs célokra, azonban ezeket tartalommal kell megtölteni, amibe a közösség bevonása elengedhetetlen.

A cél a szabadidős tevékenységekhez szükséges területek biztosítása a lakosság igényeinek figyelembevételével.

2.4. Gazdaságfejlesztés, funkcióbővítés rész céljai

A település fejlődésének egyik fontos alapja a gazdasági versenyképesség növelése. Ezt elsősorban a helyi igényekhez és meglévő erőforrásokhoz igazítva kell fejleszteni, megteremtve ehhez a szükséges környezetet. Az önkormányzat a fejlesztések irányításával és a helyi döntésekkel is befolyásolhatja a vállalozási kedvet, ami azonban csupán bizonyos szektorokra korlátozódhat a település jellegéből adódóan. Nadapon elsősorban a település karakterének megőrzése a fontos, annak kell alárendelni a gazdasági szereplőket.

Helyi gazdaság megerősítése

A helyi vállalkozások jellemzően szakmai, tudományos, műszaki tevékenységet végeznek. A foglalkoztatási adottságok jók a településen, azonban a munkaerő túlnyomó része más településen dolgozik, ami elsősorban az újonnan beköltöző lakosoknak köszönhető. A továbbiakban is a szolgáltató szektorban működő vállalkozások betelepítése a cél, melyek jellemzően nem vagy csak kisebb mértékben zavarják a nyugodt lakókörnyezetet. Az önkormányzat a helyi adópolitikájával igyekszik elérni a vállalkozások számának növekedését, emellett terület biztosításával is lehetőséget teremt egy nagyobb területigényű vállalkozás, vagy vállalkozások letelepedésére. A településen elsősorban az innovatív technológiákat alkalmazó és előállító vállalkozások támogatása a cél. Ezen felül a helyi termékek előállítása és forgalmazása is fontos célkitűzés lehet.

Turizmus fejlesztése

Nadap a Velencei-tó északkeleti partjához közel helyezkedik el, de közvetlen vízparti sáv nem tartozik a területéhez. A község jelenét és jövőjét egyre jobban meghatározza az idegenforgalom, hiszen a tó adta turisztikai lehetőségek háttérbázisaként szolgálhat a település. Ezen kívül Nadap jelentős természeti és táji értékekkel rendelkezik. Itt található a térképészet és az építészet egyik legfontosabb meghatározójának, a magasság mérésnek magyarországi legfőbb viszonyító pontja, a Nadapi szintezési ősjegy. Az objektum rendkívül szép környezetben fekszik, közkedvelt kiránduló hely, táblák és turista jelzés vezet hozzá, a nyári idegenforgalmi rendezvények helyszíne is egyben. Az adottságaira építve Nadapon elsősorban a hétvégi házas üdülésre kell a hangsúlyt fektetni, amihez

a terület biztosított. További infrastrukturális és szolgáltatás jellegű fejlesztésekre, valamint rekreációs területek kialakítására van azonban szükség, de alapvető szempont, hogy a táji és természeti környezet ne sérüljön.

Kiskertes gazdálkodás támogatása

A fenntarthatóság egyik fontos eleme az önellátásra törekvés, és az önfenntartó gazdálkodásra való törekvés egyéni és települési szinten egyaránt, melynek egyik legjobb módja a helyben termelt javak helyben történő hasznosítása. Az önfenntartó gazdálkodás egyik alappillére a hagyományos mezőgazdasági kultúrák, a háztáji gazdálkodás (kiskertes növénytermesztés, háztáji állattartás) felélénkítése. Erre elsősorban a Szőlőhegyen lévő kiskertek alkalmasak, valamint a belterületen még megmaradt hosszú, mély telkek hátsó részei.

Az önkormányzat egy helyi piac, vagy kereskedő udvar kiépítésével elősegítené a kiskertes növénytermesztés újbóli elterjedését. A piac a termelők számára biztosítaná az áruk helyben történő értékesítését, felvásárlását, a vásárlók számára pedig a helyi, ellenőrzött forrásból származó áru beszerzését.

A kertészeti termelés elsajátítására irányuló oktatást már az óvodában el kell kezdeni, a felnőtt lakosok képzése önkormányzati tankert létrehozásával elősegíthető.

2.5. Társadalmi aktivitás növelése, identitástudat fejlesztésének rész céljai

A település lakosságának folyamatos növekedése az újonnan beköltöző lakosoknak köszönhető, miközben a korábban itt lakó családokból elsősorban a fiatalabb generáció elköltözik. Ebből adódóan a településen komoly kihívást jelent a helyi idősebb korosztály és a beköltöző fiatalabb családok kohéziója. Ebben a településen lévő, a közművelődési tevékenységet ellátó két civil szervezet segít. Ezzel együtt a társadalmi összetartozás erősítése és a lakossági aktivitás támogatása meghatározó cél.

Közösségi élet erősítése

Az önkormányzat feladata a helyi közösséget aktivizálni és érdekeltté tenni a változásban, amihez partneri viszonyra törekszik a helyi civil szervezetekkel. Napjaink közösségi élete akkor lehet jól működő, ha a lakosság minél inkább részt vesz a település életében. A civil aktivitás, a helyben élők tevékeny részvétele a falu életében olyan hatóerő, mely a lendületes fejlődés kulcsfontosságú eleme, így a különböző társadalmi csoportok aktivitásának feléléstése és erősítése kiemelt célként fogalmazódik meg. Mivel a településfejlesztés mindenek előtt a lakosság érdekeit szolgálja, az életminőséget hivatott többek között javítani, a lakosság aktív közreműködése elengedhetetlen. A lakossági közreműködés által a fejlesztéseket célzottan a lakossági igényekhez lehet formálni, a lakosok sokkal inkább magukénak érzik az elérni kívánt célokat, a célok megvalósításában önként részt vállalnak, illetve a megvalósult fejlesztéseket jobban megbecsülik, ápolják. Ennek megszervezése, koordinálása az önkormányzat feladata. A legfontosabb közösségi programok a településen a Majális, a Gyereknapi és az Adventi ünnepek.

Közösségi terek fejlesztése

A közösségi programok szervezésének egyik alapfeltétele a közösségi terek megfelelő minőségű megléte. A közösségi tereken a falu lakói összegyűlhetnek, programokat szervezhetnek, vagy csupán kellemes környezetben tölthetik el szabad idejüket. E helyszínek kiváló találkozási pontok, kapcsolatépítésre, közösség-formálásra nagyszerűen alkalmasak. A településen a játszótéren és a község Millenniumi Parkján kívül további területek fejlesztésével több közösségi tér is kialakítható. A lakóterületen belül az igazgatási központ fejlesztésével, a művelődési ház kialakításával alakulhat egy ilyen jellegű tér, a lakóterület határában pedig a rekreációs területek fejlesztése adhat megfelelő környezetet a lakosság gyülekező pontja számára.

Hagyományörzés

A múlt hagyományainak ápolása nagyban hozzájárul a helyi közösség összekovácsolásához. A Velencei-tó környéki településeket Vörösmarty Mihály szelleme lengi körül. Ezek közé tartozik Nadap község is, ahol a költőt keresztelték 1800. december 3-án. A templom, ahol felvette a keresztséget már nem áll, a jelenlegi neogótikus templom mögött egy konzervált falmaradvány emlékeztet rá. A keresztelő medence viszont ma is megtekinthető a templomban. A község Millenniumi Parkjában áll a költő mellszobra, amit a 2000. évben állított Nadap Község Önkormányzata.

Vörösmarty Mihály megünneplésén kívül a településhez kötődő különböző nemzetiségi szokások bemutatása is a hagyományörzés fontos része, amit az önkormányzat és a civil szervezetek programok szervezésével valósíthatnak meg.

A II. világháború után atúlnyomó részt német nemeztiségű mintegy 700 fős település közel 90 %-át kitelepítették, csak hat német család maradt. Ennek is köszönhető, hogy az évek alatt a sváb hagyományok, többé kevésbé feledésbe merültek. Pár éve még tartottak Sváb bált Nadapon, de ma már nem. A település történetének egy fontos része a németekhez kötődik, ezért a sváb hagyományok felelevenítése fontos cél, amivel az újonnan beköltözőket is meg kell ismertetni.

2.6. A fejlesztési célok értelmezése az egyes településrészekre

Nadap területén három településrész került lehatárolásra:

1. Belterület
2. Szőlőhegy
3. Külterület



Nadap község településrészei (funkció és szerepkör alapján)

A fejlesztési célok többsége a település egész területét érinti. Ilyenek leginkább az általános célok, amelyek mindenhol érvényesítendők, illetve a területhez ténylegesen nem köthető fejlesztések. A célok kisebb része az egyes településrészekben fejt ki leginkább hatását.

Az alábbi mátrixban összesítve mutatjuk be a településfejlesztési koncepció célrendszerét és a településre, településrészekre vonatkozó fejlesztések közötti kapcsolatokat.

CÉLOK	NADAP	TELEPÜLÉSRESZEK		
		Belterület	Szőlőhegy	Külterület
A lakókörnyezet fejlesztése				
Közszolgáltatások fejlesztése		X		

CÉLOK	NADAP	TELEPÜLÉSRESZEK		
		Belterület	Szőlőhegy	Külterület
Infrastruktúra fejlesztése	X			
Szabadidős tevékenységek lehetőségének bővítése		X		X
Gazdaságfejlesztés, funkcióbővítés				
Helyi gazdaság megerősítése	X			
Turizmus fejlesztése		X		X
Kiskertes gazdálkodás támogatása			X	
Társadalmi aktivitás növelése, identitástudat fejlesztése				
Közösségi élet erősítése		X		X
Közösségi terek fejlesztése		X		X
Hagyományörzés		X		

3. KIINDULÓ ADATOK A TOVÁBBI TERVEZÉSI FELADATOKHOZ

3.1. Társadalmi, gazdasági és környezeti adatok

A társadalmi, gazdasági és környezeti adatok korábban meghatározásra kerültek a Megalapozó vizsgálat dokumentációjában. Az egyes kiinduló adatokat az alábbi fejezetek tartalmazzák:

- Társadalmi adatok 4. fejezet - A település társadalma
- Közszolgáltatások 5.1. fejezet - Humán közszolgáltatások
7.5. fejezet - Településüzemeltetési szolgáltatások
13. fejezet - Közművesítés
- Gazdaság 6. fejezet - A település gazdasága
- Környezeti adatok 11. fejezet - Zöldfelületi rendszer vizsgálata
9. fejezet - Az épített környezet vizsgálata
13. fejezet - Közművesítés

3.2. Javaslat a műszaki infrastruktúra fő elemeinek térbeli rendjére

Nadap esetében a műszaki infrastruktúra legfőbb elemei az alábbiak szerint alakulnak:

Közlekedés

Nadap területét az országos közúthálózat elemei közül a 8119 j. Velence - Csákvár - Tata összekötő út érinti. Nadap közlekedési kapcsolataiban fontos szerepet játszik a településtől délre, Velence területén húzódó 7 sz. főút, illetve az M7 autópálya. A főút és az autópálya egyaránt a kelet - nyugati irányú közlekedési kapcsolatokat biztosítja. A településről elérhető legközelebbi nagyváros, amely egyben a megyeszékhely is, Székesfehérvár. Nadapról a megyeszékhely a 8119 j. út - M7 autópálya útvonalon érhető el autóval, a menetidő kb. 25 perc.

A település gyűjtőútját a 8119 j. út képezi, Haladás út néven, ehhez az országos közúthoz kapcsolódnak a település mellékutcai.

Az autóbusz forgalom az országos közúton bonyolódik, a település területén két autóbusz megállóhely található. A legközelebb Székesfehérváron található autóbusz-állomás, ahonnan Nadapra közvetlen járatok indulnak.

A településen a helyi közlekedést sokan kerékpárral oldják meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, Sukoró területére a Sukorói úton kialakított kerékpársáv vezet.

Közmű

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségének tekinthető, a beépített terület szinte minden utcájában kiépítésre került.

A községben elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A településen a hálózat 100 %-os szintre kiépített, átemelő berendezések és nyomóvezetékek is üzemelnek rajta. A hálózattal az összegyűjtött szennyvizet az Agárdi szennyvíztisztító telepre vezetik.

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamos energia, földgáz és rendelkezésre áll, bár sajnálatosan a nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű.

A település közvilágítása a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A kisméretű tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel csak éppen a közlekedésbiztonsági igényeket elégítik ki.

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra - annak közvetlen, vagy a távhőszolgáltatás segítségével közvetve - a földgázellátást építették ki. A fogyasztók ellátására az elosztóhálózatot valamennyi belterületi utcában kiépítették. Ahol a kiépített gázelosztó hálózat középnomású, ott a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítására telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott.

Nadap község területén a megújuló energiaforrások használata jelenleg nem számottevő.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat, követve a kisméretű elosztóhálózat fektetési módját, a lazább beépítésű területeken föld feletti elhelyezéssel, az intenzívebben beépített községrészekben földalatti elhelyezéssel üzemel.

3.3. Örökségi értékek, javaslatok az örökség védelmére

Nadap több évszázados múltra visszatekintő település, ahol az építészeti értékek, eredeti karaktert hordozó épületek a település településközpontban maradtak fenn. A település területén országos védelem alatt álló műemlék nem található, helyi védelem alá a nemrégiben elkészült településképi rendelet helyez épületeket. A település kiemelkedő épített értéke az 1903-ban épült templomot, amelyet azóta felújítottak. A község kiemelkedő értékei a még jó állapotban megmaradt egykori parasztházak a Haladás út és a Rákóczi utcában, ahol a hagyományos telekstruktúra, az utifalukra jellemző hagyományos keskeny szalagtelkes telekosztás jellemző, mely – az oldalhatáron álló beépítéssel együtt – ma is meghatározza az utcaképet.

4. A MEGVALÓSÍTÁS ESZKÖZEI³

4.1. A megvalósítást szolgáló eszköz- és intézményrendszer, intézkedések

A településfejlesztési koncepcióban szereplő elgondolások megvalósítása érdekében a meglévő intézményrendszer koncepcionális célokkal való összehangolása, fejlesztése szükséges. Az Önkormányzatnak az intézményrendszeren túli alapvető eszközrendszere a szervezethez, a kommunikációhoz, a szervezeti fejlesztésekhez, a pályázati lehetőségek hatékony kihasználásában és a lakosság számának megtartásában, növelésében, fiatalításában rejlik, melyekhez Nadap jó adottságokkal rendelkezik.

Az önkormányzat intézményrendszerének elemei a polgármesteri hivatal, az óvoda, az orvosi rendelő és a könyvtár.

4.2. Javaslat a változások nyomon követésére, a felülvizsgálat rendjére

A településfejlesztési koncepcióban foglaltak megvalósulásának folyamatos nyomon követése, felülvizsgálata elsősorban a község érdeke. A monitoring célja felhívni a döntéshozók és a megvalósításért felelős szervezetek figyelmét a céloktól való esetleges eltérésre és összegezni az elvégzett feladatokat. Figyelni kell arra, hogy a célkitűzések elérése érdekében tett lépések a megfelelő időben történjenek, a megfelelő eszközökkel. A monitoring számos komplex feladatot foglal magában, az adatgyűjtéstől a koncepció esetleges szükséges módosításáig.

- **Évenkénti rendszerességgel** meg kell vizsgálni, hogy milyen lépések történtek a koncepció célkitűzéseinek elérése érdekében. Eltérés esetén be kell avatkozni, a kívánt cél elérése érdekében módosítani kell a meghatározott intézkedéseket.
- A fejlesztési koncepció felülvizsgálata, **aktualizálása öt évenként** szükséges, az elkészült felmérések, legfrissebb statisztikai adatok, egyéb új információk ismerete, illetve a koncepció megvalósulási folyamataiból levonható következtetések alapján.
- Figyelemmel kell kísérni a **külső környezet változásait**, amellyel szükség esetén összhangba kell hozni a célkitűzéseket, illetve azok megvalósulási eszközeit.
- Ki kell értékelni a már **végrehajtott feladatok eredményeit**, különös tekintettel a pályázati úton megvalósított fejlesztések pénzügyi és fizikai megvalósulására.

A településfejlesztési feladatok teljesítéséről a polgármester évente beszámolót tart a község polgárainak. A közvélemény folyamatos tájékoztatása a helyi sajtón keresztül, illetve a helyben szokásos módon, a községi honlapon és a hirdetőtáblákon elhelyezett közlemények útján valósul meg.

³ A jövőképből foglaltak beteljesülését elősegítő átfogó- és az egyes rész célok megvalósítását támogató prioritások és lehetséges intézkedések a célok leírásánál, a 2. fejezet tartalmazza.

.../2019. (IX.5.) határozat melléklete Nadap község településszerkezeti tervének megállapításáról

.../2019. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatossága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

Nadap község településszerkezeti tervének alapját a 14/2004.(IV.08.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg e településszerkezeti tervben.

TELEPÜLÉSSZERKEZET

Nadap a Velencei-hegység keleti részén fekszik. A területhasználatok kialakulásában a domborzati adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Haladás út két oldalára települt, körülötte pedig jellemzően mező- és erdőgazdasági művelés alatt állnak a külterületi parcellák. A belterület északi oldalához csatlakozik egy nagyobb erdőfolt, valamint a közigazgatási terület déli és keleti részén fekszenek még erdők. Nadap tájszerkezetét a domborzata jelentősen befolyásolja. A település északi része a Velencei-hegység lábánál fekszik, a keleti részt pedig a Csúcsos-hegy határozza meg. A belterületen a templom is kiemelkedik a lakóházak közül a terep adottságai miatt.

A Csúcsos-hegy lábánál kiskertes művelés folyik, tőle délre szőlős terület található. A szántóterületek a közigazgatási terület déli, délkeleti részét foglalják el, nagy, egybefüggő parcellák jellemzőek rájuk, amelyeket általában nem tagolnak mezővédő erdősávok, fasorok.

A település tájszerkezetét mesterséges vonalas elemek is meghatározzák, a közigazgatási területet észak-déli irányban átszeli a 8119 j. összekötő út.

Nadap belterülete a főútból és több kisebb utcából áll, a jellemző területhasználat a lakóterület. A településközpont a község közepén alakult ki, itt található a település önkormányzatának épülete, a község temploma. A belterület keleti részén lakóterület fejlesztésre szolgáló szabályos telekosztású rész található.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,5	teljes
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,2	teljes
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	1,0	teljes
Üdülőterület			
Üh	Hétvégi házas terület	0,2	teljes
Különleges terület			
K-Spl	Lovassport terület	1,0	részleges
K-Rek	Rekreációs terület	0,5	teljes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterület			
KÖu	Közúti közlekedési terület		
KÖm	Közműterület		
Zöldterület			
Zkk	Közkert		
Zkp	Közpark		
Erdőterület			
Ev	Védelmi erdőterület		
Mezőgazdasági terület			
Mk	Kertes mezőgazdasági terület		
Má	Általános mezőgazdasági terület		
Má-Ko	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási terület			
V	Vízgazdálkodási terület		
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Kb-T	Temető területe		
Kb-Sp	Sportterület		
Kb-Rek	Rekreációs terület		

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

LAKÓTERÜLET

Kertvárosias lakóterület (Lke)

A terület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe tartozik a település lakóterületeinek fele. A meglévő lakóterületeken több üres telek van, valamint további felparcellázatlan, lakóterület céljára kijelölt terület található, melyek lakóterületi tartalékot jelentenek. Éppen ezért további lakóterületek kijelölésére nincs szükség.

Kertvárosias lakóterület:

- Bem utca és Zengő utca környéke;
- Akácfa sor és Barackos utca környéke;
- Galagonya utca, Bodza utca és Tölgyes utca környéke;
- Hegyalja út környéke;
- Vörösmarty utca környéke;
- Haladás utca déli oldala mentén lévő falusias lakóterület mögötti rész.

Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Falusias lakóterület a régi településmag kialakult lakóterületei a Haladás utca, a Szabadság utca és a Rákóczi utca mentén.

VEGYES TERÜLET

Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Településközpont terület:

- a Haladás utca mentén a Sukorói út csatlakozásánál lévő szolgáltató épületek egysége;
- a templom környéke;
- a Haladás utca és Sukorói út csatlakozásától északra lévő tömbbelső.

GAZDASÁGI TERÜLET

Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Kereskedelmi, szolgáltató terület jelenleg nincs használatban. Fejlesztési területként a 8119 j. út mentén a lakóterülettől délre a tervezett belterületen belül találhatóak kereskedelmi, szolgáltató területek.

ÜDÜLŐ TERÜLET

Hétvégi házas terület (Üh)

A terület elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

Hétvégi házas terület:

- Nadap nyugati határában a Sukorói úttól délre fekvő terület;
- a Kenderföldi utcától délre elhelyezkedő terület;

- a település déli határánál a 8119 j. úttól nyugatra elhelyezkedő terület.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

Különleges lovassport terület (K-Spl)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.

Különleges lovassport terület:

- a belterület nyugati és déli végén található a Haladás úttól északra és a 8119 j. úttól nyugatra.

Különleges rekreációs terület (K-Rek)

A terület főként a nagy kiterjedésű területet igénylő rekreációs és szabadidős, jellemzően kültéri tevékenység területe, mely a kapcsolódó kiszolgáló építmények, továbbá szállásepületek elhelyezésére is szolgál.

Nadap területén különleges rekreációs terület:

- a belterület déli határán az egykori bánya területe.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

Közúti közlekedési terület (KÖu)

Nadap területén közúti közlekedési terület:

- 8119 j. Velence - Csákvár - Tata összekötő út

Közműterület (KÖm)

Nadap területén közműterület:

- a Templomköz északi végén, a temető felett fekvő nyomásfokozó és víztározó területe

ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT, KÖZPARK

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Nadap közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a Szabadság utca mentén kijelölt zöldterületek;
- a Templom köz és a Hegyalja utca sarkán fekvő közkert;
- a Barackos utca mentén kijelölt zöldterületek;
- a Haladás utca és Rákóczi utca sarkán fekvő tér.

Közpark (Zkp)

Közpark: Legalább 1 hektár nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület.

Nadap közigazgatási területén zöldterület - közpark:

- a szintezési ősjegy környezetében kijelölt zöldterület.

ERDŐTERÜLETEK

Erdőnek a fás növényekből és társult élőlényekből kialakult életközösséget tekintjük.

Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Nadap területén védelmi erdőterület:

- a közigazgatási terület északi részén húzódó, a Velencei-hegységhez tartozó erdőterületek;
- a belterülettől délre, a velencei közigazgatási határ és a belterülethatár között fekvő erdőterületek;
- az egykori zártkerttől északra fekvő Csúcsos-hegy erdőterületei;
- a pázmándi településhatár mentén fekvő erdőfolt;
- a közigazgatási területen elszórtan fekvő egy-egy kisebb erdőfolt, erdősáv;
- a temetőbővítés és a Vörösmarty utca között kijelölt véderdősáv;
- a Sukorói úttól délre, a sukorói településhatár mentén húzódó véderdősáv.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, amely a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

Nadap területén kertes mezőgazdasági területek:

- a belterülettől keletre fekvő egykori zártkerti terület és annak környezetében fekvő szőlők;
- a belterületen Rákóczi utca és a szintezési ősjegy között fekvő terület.

Általános mezőgazdasági terület (Má)

Nadap területén általános mezőgazdasági területek:

- a belterülettől keletre fekvő nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek;
- a belterülettől délre fekvő, az erdők közé ékelődő gyepek;
- a Templom köz északi folytatásában az erdőterület lábán fekvő gyepek.

Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-ko)

Nadap területén korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági területek:

- a Csúcsos-hegy és a Velencei-hegység erdőterületei között fekvő, természeti értéket képviselő gyepek.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Nadap területén vízgazdálkodási terület:

- a déli, velencei közigazgatási határ mentén húzódó árok területe.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Nadap területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület:

- a község temetője a Templom köz északi végén és annak bővítési területe;
- a templomtól északra fekvő, a lakóterületek közé beékelődő temető területe.

Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület (Kb-Sp)

A terület főként sportpályák, sportlétesítmények és kiszolgáló épületeik elhelyezésére szolgál.

Nadap területén különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület:

- a Sukorói út mentén, a sukorói településhatáron fekvő sportpálya.

Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület (Kb-Rek)

A terület főként a nagy kiterjedésű területet igénylő rekreációs és szabadidős, jellemzően kültéri tevékenység területe, amely a kapcsolódó kiszolgáló építmények, továbbá szállásépületek elhelyezésére is szolgál.

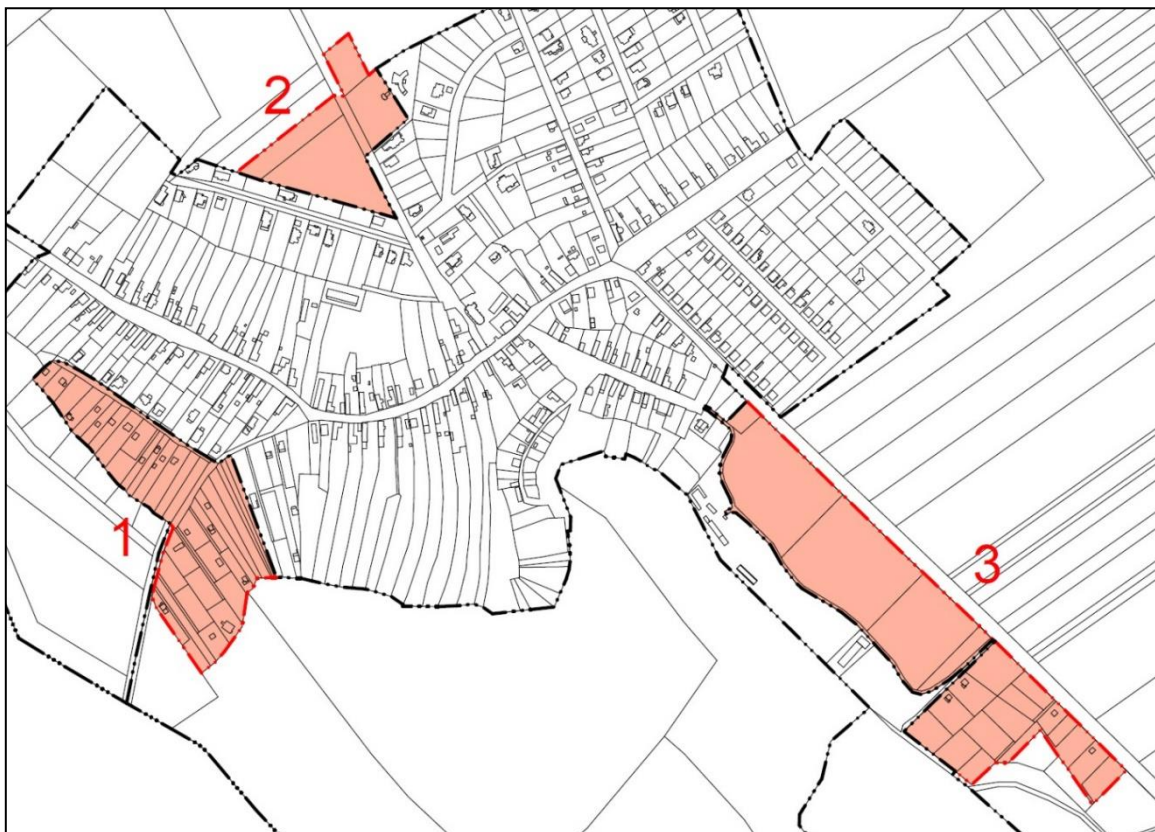
Nadap területén különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület:

- a Sukorói út északnyugati oldalán fekvő terület.

BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

Belterülethatár módosítható a szerkezeti tervlapon meghatározottak szerint az alábbi területeken:

1. A Kenderföld utca és a Sukorói út környéke;
2. A Templom köz északi része;
3. A 8119 j. út déli része.



ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A településen a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

- közkertek, játszóterek
- közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek
- mezőgazdasági területek
- erdőterületek

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása;
- a településrendezési eszközökben kijelölt erdősávok tényleges kialakítása.

TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a nadapi tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését.

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások nem történtek. A településszerkezeti terv a nadapi tájra jellemző hatalmas kiterjedésű, nagyrészt természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületek megőrzésére kiemelt figyelmet fordít. Az erdőterületek tekintetében csupán annyi változás történik a felülvizsgálat során, hogy az Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása szerinti elsődleges rendeltetésnek megfelelő területfelhasználási egységbe kerülnek besorolásra az erdőterületek.

A településszerkezeti terv a tájra szintén jellemző nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek megőrzését is szem előtt tartja. A mezőgazdasági területeket három kategóriába sorolja a terv: a jellemzően szántóföldi műveléssel, illetve gyepgazdálkodással hasznosított területeket általános mezőgazdasági terület, a természetvédelmi oltalom alatt álló, kiemelkedő ökológiai jelentőséggel bíró gyepeket korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület, az egykori zártkert és a szőlők területét kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Natura2000 területek

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A hálózathoz tartozó területeken fekvő élőhelyek megőrzését a településszerkezeti terv azáltal tudja biztosítani, hogy területükön fejlesztési területeket nem jelöl ki, továbbá a hálózathoz tartozó területeket olyan területfelhasználási egységbe sorolja, ahol a beépítést teljes mértékben korlátozni lehet (védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület).

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a

településszerkezeti terv által biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki az övezet területén, és a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő területfelhasználási egységet jelölik ki a területükön (védelmi erdőterület, korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület).

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése. A nadapi táj meghatározó eleme a szőlőhegy, valamint a Velencei-hegység erdői. A településen a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználatok a szántó, a szőlő és az erdő, amelyeknek megőrzése a jövőben is fontos. Mindehhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki e területeken.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

A településen nem található műemlék.

HELYI VÉDELEM

A településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályba lépése óta az épített környezet helyi védelméről a településképi rendeletek rendelkeznek.

Nadap község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2018.(V.28.) önkormányzati rendelete az alábbi épületeket helyezi egyedi védelem alá:

- Haladás u. 16. lakóház Hrsz.: 166
- Haladás u. 22. lakóház Hrsz.: 169
- Haladás u. 38. csárda Hrsz.: 176
- Haladás u. 64. lakóház Hrsz.: 9
- Templom köz 1. római katolikus templom Hrsz.: 1
- Rákóczi u. 31. lakóház Hrsz.: 80
- Béke u. 1. lakóház Hrsz.: 24
- Béke u. 2. lakóház Hrsz.: 13
- Rákóczi u. 2. lakóház Hrsz.: 57
- Rákóczi u. 12. lakóház Hrsz.: 62
- Rákóczi u. 14. lakóház Hrsz.: 63
- Béke u. 6. lakóház Hrsz.: 15
- Szabadság u. 14. lakóház Hrsz.: 31
- Szabadság u. 8. lakóház Hrsz.: 28
- Szabadság u. 12. lakóház Hrsz.: 30

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint Nadapon a következő régészeti lelőhelyek lelhetők fel:

Név	Hrsz.	Azonosító
Kőbánya	263	22052
Zsellér-legelő északkeleti alja	015/87, 013, 015/88, 015/89, 015/86, 015/85, 015/84, 501/8, 501/10, 501/9	93687

A régészeti területek kultúrtörténeti szempontból kiemelt jelentőséggel bírnak, megőrzésük, feltárásuk, esetleges bemutatásuk cél.

KÖZLEKEDÉS

KÖZÚTHÁLÓZAT

TÉRSÉGET ÉRINTŐ ORSZÁGOS KÖZUTAK

Meglévő, megmaradó:

8116 j. Kápolnásnyék - Pákozdi összekötő útja (50-50 méteres védőtávolság)

Tervezett:

Nadap területét nem érintik országos közúthálózati fejlesztések.

TELEPÜLÉSI GYŰJTŐUTAK

Meglévő, megmaradó:

A település gyűjtőútját a 8119 j. út képezi, Haladás út néven.

TELEPÜLÉSI KISZOLGÁLÓ UTAK

A település úthálózata kialakultnak mondható. Az országos közúthoz kapcsolódnak a település mellékutcai. A főutakon és a gyűjtő utakon kívül a lakóutcák szabályozási szélessége megfelelő. A belterületi lakóutcák - a Kenderföldi út, a Barackos utca, a Galagonya utca, az Erdőkerülő út, a Bodza utca, a Tölgyes utca, a Vörösmarty utca és a Zengő utca keleti végének egy rövid szakasza kivételével - szilárd burkolattal rendelkeznek, a település külterületén található burkolatlan utak.

KÖZÚTI CSOMÓPONTOK

Meglévő, megmaradó:

A település közúti csomópontjait az országos közút és a lakóutcák csomópontjai alkotják. A gyűjtőutak és lakóutcák csomópontjai az országos közút felé elsőbbségadással szabályozottak. A lakóutak egymással egyenrangú kereszteződéseket alkotnak, az elsőbbségadás jobbkéz-szabály alapján szabályozott. Az utcák kis forgalmúak, a csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

Tervezett:

Nadap területét nem érintik országos közúthálózati fejlesztések. A település területén nem tervezik új csomópont kialakítását.

VASÚTI KÖZLEKEDÉS

Nadap területét nem érinti az országos vasúthálózat.

KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Meglévő, megmaradó:

A településen a helyi közlekedést a lakosok egy része kerékpárral oldja meg. A település közigazgatási területén jelenleg nincs kiépítve kerékpárút, Sukoró területére a Sukorói úton kialakított kerékpársáv vezet.

Tervezett:

- Az OTTrT-ben és a Fejér megyei Területrendezési Tervben egyaránt szereplő kerékpárúti fejlesztés, amelynek nyomvonala a 8119 j. úttal párhuzamosan halad.
- Budapest - Balaton kerékpárút, nyomvonala belterületen a Szabadság utca - Bem utca - Haladás út, külterületen a Szabadság utca folytatása, és a 8116 j. út.

GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A lakóutcákon rövid szakaszokon épült ki meglehetősen rossz minőségű, keskeny járda, azonban a lakóút hálózat egészét tekintve a kiépített járdák hossza elenyésző.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Nadap területén két autóbusz megállóhely található:

- Nadap, Pálinkaház utca
- Nadap, forduló.

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

PARKOLÁS

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek. A központban elhelyezkedő intézmények előtti parkolási lehetőségek korlátozottak, így a parkolóhelyek számának bővítése indokolt.

KÖZMŰELLÁTÁS

A település fejlődéséhez szükséges területhasznosítási változtatás meghatározását, a településszerkezeti tervet meghatározó övezetek kialakítását korlátozzák a közműves szempontú adottságok. Közműves szempontból adottságként kell kezelni azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek adottságukból eredően helyhez kötöttek, ilyenek például a vízmű kutak, vizes élőhelyek, stb., továbbá azok, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését. Ez utóbbi csoportba a gerinchálózatok és létesítmények tartoznak.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Regionális vízellátó gerincvezeték nyomvonala
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízáttemelők védőtávolsága
- Regionális szennyvízszállító vezeték nyomvonala

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló vízfolyások, árkok, csatornák 3-3 m-es karbantartó sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Gázvezetékek és azok biztonsági övezete

5. Elektronikus hírközlés

A felsorolt területfelhasználást korlátozó adottságot jelentő közműhálózatok és létesítmények ütközése a területfelhasználás módosításával feloldható az ütközést okozó hálózat-műtárgy érintett szakaszának, létesítményének kiváltásával. A kiváltás igénye esetén a felsorolt korlátozások felszámolására a műszaki megoldási lehetőség rendelkezésre áll, a kiváltás megvalósítását várhatóan költségigénye határozza meg. A gazdaságosság kérdésében döntenie a kiváltás költsége és a kiváltással tehermentesített terület szabadabb hasznosíthatóságával elérhető értéknövekedés közötti mérlegelés alapján lehet.

A korábbi szerkezeti tervben is szereplő, de még megvalósításra váró fejlesztések területei, valamint a funkcióváltásra javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani. Olyan területfejlesztés nem is javasolható, amelynél a funkciójához szükséges közműellátás nem biztosítható, vagy aránytalan gazdasági feltételekkel oldható meg az ellátása.

A fejlesztésre, vagy funkcióváltásra javasolt beépítésre szánt hasznosítású területek vagy már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a teljes közműellátás biztosítása megoldható, azaz a villamosenergia, a vezeték ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is rendelkezésre állhat. Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának igényét, egyben követelményét is, amellyel a fenntartási költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A közmű-üzemeltetők a későbbiekben a továbbtervezés során egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési

lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Nadap területét jelentős felszíni vízfolyás nem érinti, mindössze néhány csatorna húzódik a külterületen. A település területén állóvizek nem találhatóak.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny települések közé sorolja, így azok védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

A nadapi termőföldek közepes minőségűek, a szántók 5-6, a szőlők jellemzően 4-5 minőségi osztályúak. A szántóföldek a közigazgatási terület keleti-délkeleti részén terülnek el, nagy, egybefüggő homogén táblákat alkotva. E táblákat mezővédő erdősávok, fasorok jellemzően nem tagolják, így az utakról jelentős mennyiségű szennyezőanyag mosódhat be a szántóföldek talajába, veszélyeztetve annak minőségét. Az erdősávoknak emellett élő- és táplálkozóhely funkciójuk is lehet, növelve a biológiai sokféleséget.

A szántóföldi művelés során használt kemikáliák (növényvédő szerek, műtrágyák) a talajok minőségét nagyban veszélyeztethetik, így az ökológiai gazdálkodási módszerek előnyben részesítésére, a vegyszerhasználat visszaszorítására kiemelt figyelmet kell fordítani.

A településen 2016-os KSH adatok alapján a szennyvízcsatorna hálózatra való rácsatlakozási arány 86,33%, ami viszonylag jónak mondható. Megállapítható viszont, hogy vannak olyan háztartások, ahol a kommunális szennyvíz szikkasztásra kerül, ami a talajok és a felszín alatti vizek minőségét is nagyban veszélyeztetik. E háztartások közcsatorna hálózatra való rácsatlakozását fontos szorgalmazni.

A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

Nadapon légszennyezés mindössze a közúti közlekedésből és a lakossági fűtésből származhat, a településen légszennyező anyagot kibocsátó üzem nem található.

HULLADÉKKEZELÉS

A településen a kommunális hulladék és a szelektív hulladék elszállítása megoldott.

ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Nadapon zaj- és rezgésterhelés a közúti közlekedésből adódhat, zajkibocsátással járó üzem nem található a település területén. Az üzemi és szabadidős létesítményektől és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a települések területén a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Közlekedési zajtól származó határértékek

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB

VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 8119 j. út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

Lovasberény MH nyomásfokozó és Nadap tároló 2*200 m³-es víztároló telke.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A szennyvízátemelők, azok kijelölhető védőtávolság igényeivel (20, illetve 150 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A csatornák, valamint azok mederkarbantartó sávjai (3-3 m).

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A belterülettől északra húzódó 22 kV-os villamos energia légvezetékek és azok biztonsági övezete (7-7 m).

EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, valamint örökségvédelmi jogszabályokból eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Örökségvédelem

- Helyi védett épületek, műtárgyak
- Régészeti területek

.../2019. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.
3. A településen zajló fejlesztések ütemezésére, mederben tartására szolgál a **távlati fejlesztési területek** jelölése. Ezek a területek a településszerkezeti terven a várható fejlesztési szándéknak megfelelő területfelhasználási kategóriába sorolt területek, azonban a fejlesztés jelenleg nem indulhat meg, mert a helyi építési szabályzat építési jogokat egyelőre nem biztosít, e területek beépítése a fejlesztési elképzelések tisztázását követően, s egyéb - az önkormányzat által szabott - feltételek teljesülése esetén indulhat csak meg.

1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT, NEM BEÉPÍTETT TERÜLETEK

Lakóterületek:

- A belterület északi részén elhelyezkedő néhol már beépített felparcellázott lakóterületek.
- A fő utca északi kijáratánál lévő lovardától északra elhelyezkedő beépítetlen lakótelkek.
- A Zengő utca telkei.
- A Haladás utca déli oldalán húzódó hagyományos beépítésű szalagtelkek hátsó telekvégein kijelölt kertvárosias lakóterület.

Vegyes területek:

- A Haladás utca és Sukorói út csatlakozásától északra lévő tömbbelső.

Gazdasági területek:

- A 8119 j. út mentén a nyugati oldalon a lakóterülettől délre a tervezett belterületen belül található területek.

Üdülőterületek:

- Nadap nyugati határában a Sukorói úttól délre, továbbá a Kenderföldi utcától délre elhelyezkedő terület.
- A település déli határánál a 8119 j. úttól nyugatra elhelyezkedő terület.

Különleges területek:

- A település nyugati határában jelölt rekreációs területek.
- A templomköz északi végén lévő temetővel szemközti temetőbővítés céljára kijelölt terület.

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a **korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt**. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

Ssz.	A 4/2004.(IV.08.) Ök. határozat szerinti területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	Zöldterület	6	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,38	-1,25
Indoklás: A tulajdonosi és az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek lakóövezetbe sorolása szükséges.						
A2	Zöldterület	6	Falusias lakóterület	2,4	0,34	-1,22
Indoklás: A tulajdonosi és az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek lakóövezetbe sorolása szükséges.						
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Különleges beépítésre szánt terület - Temető	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	6	1,27	3,81
Indoklás: Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.						
B2	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Sportterület	6	0,92	2,76
Indoklás: Jogszabályi környezet változása. A korábbi településrendezési eszközök készítése óta az OTÉK lehetőséget ad beépítésre nem szánt különleges területek kijelölésére, mely a tervezett területhasználatot jobban szolgálja.						
B3	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,45	1,48
Indoklás: A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.						
B4	Különleges beépítésre szánt terület - Rekreációs terület	3	Védelmi erdőterület	9	6,15	36,9
Indoklás: A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így erdőterület besorolást kapott.						
B5	Kertvárosias lakóterület	2,7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	7,73	7,73
Indoklás: A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.						
B6	Különleges beépítésre szánt terület - Rekreációs terület	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - Rekreációs terület	3,2	6,38	1,27
Indoklás: A nagy kiterjedésű terület beépítésre nem szánt területté minősítésének átvezetése.						
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Falusias lakóterület	2,4	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,34	0,4
Indoklás: A telekalakításokkal kialakult terület beépítése és karaktere alapján kertvárosias lakóterületbe kerül.						
C2	Hétvégi házas üdülőterület	3	Kertvárosias lakóterület	2,7	0,99	-0,3
Indoklás: A tulajdonosi és az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek lakóövezetbe sorolása szükséges.						
C3	Falusias lakóterület	2,4	Településközponti vegyes terület	0,5	0,68	-1,29

Indoklás: Az óvoda bővítés miatt az önkormányzati szándéknak megfelelően az érintett telkek vegyes övezetbe sorolása szükséges.

Beépítésre nem szánt területek átsorolása

D1	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	4,71	24,96
-----------	--	-----	---------------------	---	------	--------------

Indoklás: A terület részét képezi az Országos Erdőállomány Adattárnak, így erdőterület besorolást kapott.

D2	Gazdasági erdőterület	9	Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület	3,7	0,78	-4,13
-----------	-----------------------	---	--	-----	------	--------------

Indoklás: E területen erdő nem található, az Országos Erdőállomány Adattárnak nem képezi részét, így erdőterületi besorolása nem indokolt.

D3	Vízgazdálkodási terület	6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	2,31	-5,31
-----------	-------------------------	---	---------------------------------	-----	------	--------------

Indoklás: A terület záportározóként való kijelölése nem indokolt, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egységbe került besorolásra.

D4	Zöldterület	6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,79	-1,82
-----------	-------------	---	---------------------------------	-----	------	--------------

Indoklás: A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.

D5	Közzélzeti rendeltetésű erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,05	-0,26
-----------	-------------------------------------	---	---------------------------------	-----	------	--------------

Indoklás: A terület nem képezi részét az Országos Erdőállomány Adattárnak, erdő nem borítja, így a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egység kerül kijelölésre.

D6	Közzélzeti rendeltetésű erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	26,5	0
-----------	-------------------------------------	---	---------------------	---	------	----------

Indoklás: E területek az Országos Erdőállomány Adattár alapján védelmi elsődleges rendeltetésűek, így védelmi erdőterület besorolást kapnak.

D7	Gazdasági erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	54,63	0
-----------	-----------------------	---	---------------------	---	-------	----------

Indoklás: E területek az Országos Erdőállomány Adattár alapján védelmi elsődleges rendeltetésűek, így védelmi erdőterület besorolást kapnak.

D8	Védelmi erdőterület	9	Közlekedési terület	0,6	0,59	-4,95
-----------	---------------------	---	---------------------	-----	------	--------------

Indoklás: A terület útként használata tervezett, az Országos Erdőállomány Adattárból való kivonása jelenleg folyamatban van.

D9	Zöldterület	6	kertes mezőgazdasági terület	5	0,2	-0,2
-----------	-------------	---	------------------------------	---	-----	-------------

Indoklás: A területnek az Országos Erdőállomány Adattárból való kivonása jelenleg folyamatban van és a továbbiakban közlekedési területként sem hasznosul, ezért a szomszédos mezőgazdasági területbe olvad.

D10	Zöldterület	6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,51	-3,47
------------	-------------	---	---------------------------------	-----	------	--------------

Indoklás: A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.

D11	Közlekedési terület	0,6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	1,34	4,15
------------	---------------------	-----	---------------------------------	-----	------	-------------

Indoklás: A tervezett belterület bővítés megszüntetésének átvezetése.

BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:

59,26

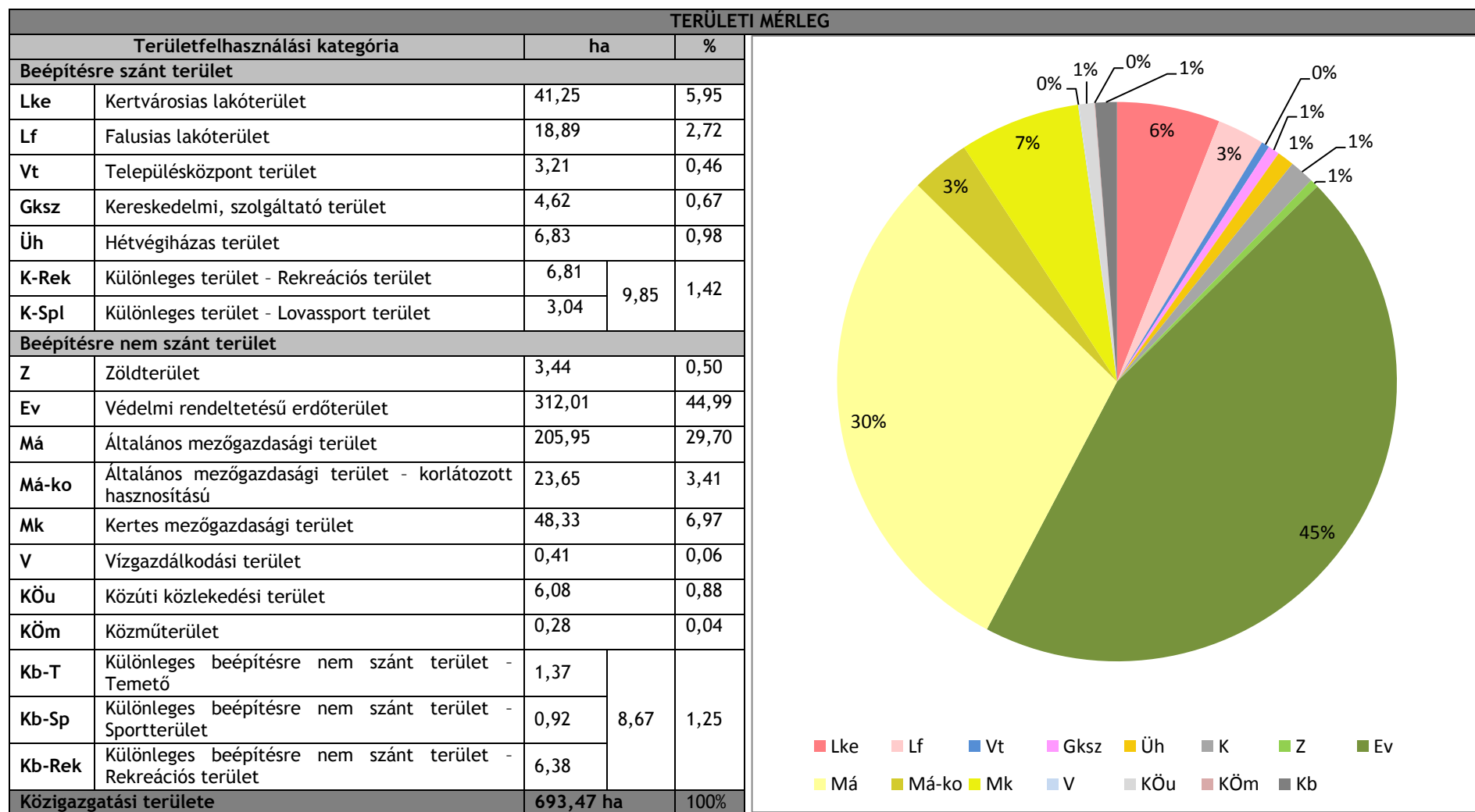
A változásokkal érintett területek táblázata a következő ábrával együtt értelmezhető:



TÁVLATI FEJLESZTÉSI TERÜLET

- Az egykori bánya helyén jelölt rekreációs terület.

.../2019. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG



.../2019. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVELL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Nadap településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásaival az alábbi táblázat szerinti viszonyban áll:

Térségi területfelhasználás	FMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	118,67	-	-	-	✓
<i>Megjegyzés: -</i>					
Erdőgazdálkodási térség	252,71	189,53 (75%)	225,44 (89,21%)	63,18	✓
<i>Megjegyzés: -</i>					
Mezőgazdasági térség	322,24	273,9 (85%)	267,25 (82,94 %)	-	✓
<i>Megjegyzés: A község településszerkezeti terve nem felel meg az OTrT előírásainak a mezőgazdasági térség tekintetében, mivel az FMTrT olyan területeken is mezőgazdasági térséget jelöl, ahol az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületet tart nyilván. Mivel az Adattár szerint erdőterületként nyilvántartott területeket 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni az OTrT 7.§ (1) bekezdés alapján, a mezőgazdasági térség területe 85%-ban nem sorolható mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe.</i>					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
299,51	284,53 (95%)	298,77 (99,75%)	✓

Az Országos Gyümölcsstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A szőlő termőhelyi kataszteri terület kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK

2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
Az övezet területét nem minősíti beépítésre szánt területté a településszerkezeti terv.
- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

- Országos vízminőség-védelmi terület övezete

A vízvédelemre vonatkozó előírásokat a helyi építési szabályzat fogalmazza meg.

Az országos övezetek közül a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének pontosítása vált szükségessé:

Országos övezet megnevezése	FmTrT alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ⁴
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	139,28	132,33	95,01%

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ²
Magterület övezete	268,93	268,93	100%
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be, amelyek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet alapján küldött adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják.

⁴ Az OTrT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb $\pm 5\%$ -kal változhat.”

.../2019. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A településszerkezeti tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt. A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. mellékletben: *Változások (Beavatkozások és ütemezések)*.

Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



2. napirend

Ügyiratszám: N/1520/2019

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 5-ei rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvoda udvar” fejlesztés pályázati kiírásra

Előterjesztő: Wagner Péter polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat **normatív határozat**
határozat

A döntéshez **egyszerű többség szükséges**

minősített többség szükséges

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Miniszterelnökséget vezető miniszter (a továbbiakban: miniszter) pályázatot hirdet a Magyar Falu Program kihirdetéséről szóló 1669/2018. (XII.10.) Korm. határozat „óvodai udvar/óvodai sport” alprogramja alapján az ország teljes területén működő, 5000 fő, és ez alatti állandó lakosságszámú települési önkormányzat(ok) (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő óvodák játszóudvar-, udvar- és eszközfejlesztésének támogatására.

A pályázat célja az 5000 fő, és ez alatti állandó lakosságszámú településeken az óvodai udvar és kültéri eszközfejlesztés, támogatása, ezáltal a vidéki kistelepüléseken élő gyermekek egészséges testi és lelki fejlődésének segítése.

A támogatás formája: vissza nem térítendő, 100%-os támogatási intenzitású hazai támogatás.

A projekt keretében önállóan támogatható tevékenységek:

- Óvodaudvar, játszóudvar kialakítása, felújítása, korszerűsítése (pl. kerékpártároló, babakocsi tároló létesítése, kerítés építése, javítása, zöldterület fejlesztése, ivókút építése, új burkolat kialakítása, kültéri játszóeszköz és berendezés fejlesztésére, egyéb fejlesztések ideértve a kültéri tároló kialakítását, felújítását);
- A 20/2012. (VIII. 31.) EMMI rendelet 2. melléklete szerinti játszóudvar követelményeknek megfelelő, jelen kiírás 5. számú mellékletében szereplő eszközök és felszerelések beszerzése.

A pályázatot kizárólag elektronikus úton, a Magyar Államkincstár által a Magyar Falu Program végrehajtására létrehozott és üzemeltetett elektronikus benyújtó felületen keresztül lehet benyújtani., legkésőbb 2019. szeptember 10-ig.

A projekt maximálisan igényelhető támogatási összege 5 millió forint.

A tartalmi értékelést követően a pályázatról a Támogató a pályázati kiírás zárásától számított 65 napon belül dönt, amely határidőbe nem számít bele a hiánypótlás és a tisztázó kérdés kiküldésének, megválaszolásának időtartama.

A döntésről történő tájékoztatást a Támogató elektronikusan, a pályázó hivatali kapuján keresztül küldi meg a pályázó részére.

A támogatás folyósításának nem feltétele saját forrás biztosítása/ rendelkezésre állása.

A projekt fizikai befejezésére a Támogatói Okirat hatálybalépésétől számított legfeljebb 12 hónap áll rendelkezésre, de legkésőbb 2020. december 31..

A pályázati kiírás értelmében lehetőségünk adódik az önkormányzat tulajdonában és fenntartásban működő Nadapi Kerekerdő Óvoda kültéri játszóeszközeinek és udvari berendezéseinek fejlesztésére.

Az óvodavezetővel történt egyeztetést követően ajánlatot kértünk több helyről is olyan udvari játszóeszközök beszerzésére, amelyek a kisgyermekek mozgáskultúráját, mozgásfejlődését segítő, mozgásigényüket kielégítő játszóeszközök. Az ajánlat tartalmazza a játszóeszközök beszerzési árát és a telepítés költségeit.

Javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy fenti pályázati kiírásra az Önkormányzat nyújtsa be pályázatát a 2.1.1 pontban meghatározott „Óvoda udvarának kialakítása, felújítása,

korszerűsítése és a 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendelet 2. melléklet 1. pontja szerinti követelményeknek megfelelő eszközök és felszerelések beszerzése” önállóan támogatható tevékenységre 5.000.000.-Ft támogatási összegre.

Az alábbi határozati javaslatot terjesztem elfogadásra a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Bizottsága
/2019. (IX.5.)
határozata

pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvoda udvar” pályázati kiírásra

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága az előterjesztésnek megfelelően támogatja, és javasolja a Képviselő-testületnek „a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvoda udvar” alprogram pályázati kiírásra” a Nadapi Kerekerdő Óvoda játszóudvarának felújításával, korszerűsítésével, játszóeszközökkel történő fejlesztésével kapcsolatos pályázat benyújtását az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően.

A határozat végrehajtásáért felelős: Szoó György a Pénzügyi Bizottság elnöke

A határozat végrehajtásának határideje: azonnali

Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2019.(IX.5.)
Határozata

pályázat benyújtása a Magyar Falu Program keretében meghirdetett „Óvoda udvar” pályázati kiírásra

1. Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Falu Program keretében " Óvoda udvar” című alprogramra pályázatot nyújt be a Nadapi Kerekerdő Óvoda játszóudvarának felújításával, korszerűsítésével, játszóeszközökkel történő fejlesztésével kapcsolatos pályázati kiírás 2.1.1 pontjában meghatározott „Óvoda udvarának kialakítása, felújítása, korszerűsítése és a 20/2012. (VIII.31.) EMMI rendelet 2. melléklet 1. pontja szerinti követelményeknek megfelelő eszközök és felszerelések beszerzése” önállóan támogatható tevékenységre 5.000.000.-Ft támogatási összegre.
2. Nyertes pályázat esetén a beruházás támogatási összegén felüli költségére a Képviselő-testület a szükséges fedezetet az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének általános tartaléka terhére biztosítja.

3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázathoz szükséges dokumentumok előkészítéséről, és a pályázat benyújtásáról, valamint felhatalmazza, hogy a pályázat benyújtásával kapcsolatos nyilatkozatokat, intézkedéseket tegye meg.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester
A határozat végrehajtásának határideje: 2019. szeptember 10.

Nadap, 2019. augusztus 26.

Wagner Péter
polgármester



Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



3. napirend

Ügyiratszám: N/1562/2019

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 5-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Döntés a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Wagner Péter polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat	X	normatív
		egyedi

A döntéshez	egyszerű	x
	minősített	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen x

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. x

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadát képező Nadap, Rákóczi utca ., 71/1 hrsz-ú 1617 m² alapterületű, kivett beépítetlen, közmű nélküli belterületi ingatlan megvásárlására vételi ajánlatot nyújtott be Sárközy Borisz 2045 Törökbálint, Marga utca 6. szám alatti lakosok.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 5/2013.(VII.10.) önkormányzati rendelet 22.§ (1) bekezdése alapján önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.

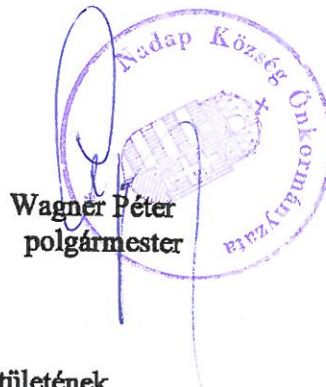
Fenti jogszabályra tekintettel beszereztük az értékbecslő szakvéleményét. Nagy Attila ingatlanforgalmazási és vagyonértékelési szakértő megküldte szakvéleményét, melyben az ingatlan becsült forgalmi értékét 3.900.000.-Ft-ban jelölte meg.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat értékesítse a Nadap, 71/1 hrsz-ú ingatlanát Sárközy Borisz 2045 Törökbálint, Marga utca 6. szám alatti lakos részére, és a vételárat 4.000.000.-Ft-ban állapítsa meg.

(Az adás-vételi szerződés tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.)

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Nadap, 2019. szeptember 2.


Wagner Péter
polgármester

Határozati javaslat
Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Bizottsága
..... /2019.(IX.5.)
határozata

Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta a Nadap, 71/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

A határozat végrehajtásáért felelős: Szoó György a Pénzügyi Bizottság elnöke

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Határozati javaslat
Nadap Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2019.(IX.5.)
határozata

Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Nadap 71/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:

A Képviselő-testület eladja a Nadap, 71/1 hrsz-ú ingatlanát Sárközy Borisz 2045 Törökbálint, Marga utca 6. szám alatti lakosnak. Az ingatlanra 4.000.000.-Ft, azaz Négymillió forint vételárat állapít meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

.../2019.(IX.5.) határozat melléklete

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Nadap Község Önkormányzata (8097 Nadap, Haladás út 56., KSH számjel: 15364524-8411-321-07, adószám: 15364524-2-07, képviseli: Wagner Péter Gábor polgármester) mint eladó (továbbiakban Eladó)

és **Sárközy Borisz** (születéskori neve: Sárközy Borisz, születési hely és idő: Budapest, 1989.07.18., anyja születéskori neve: Marton Helén, személyi azonosító száma: 1 890718 4071, lakcíme: 2045 Törökbálint, Marga utca 6., adóazonosító jel: 8447580598) mint vevő (továbbiakban Vevő) között alulírott helyen és időpontban a következő feltételek mellett:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi 1/1 arányban Nadap 71/1 helyrajzi szám alatt felvett belterületi, kivett beépítetlen terület megjelölésű összesen 1617 m² területű ingatlan (továbbiakban: ingatlan). Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan területén felépítmény nincs, így energetikai tanúsítvány beszerzésére nincs szükség. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan nem közművesített, közterületről nem közelíthető meg, Vevő a tájékoztatást tudomásul veszi.
2. Felek rögzítik, hogy Eladó tulajdonjoga az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, a 2019. szeptember 5-i tulajdoni lap szemle másolat tanúsága szerint.
3. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant, általa megtekintett állapotban.

4. Felek az ingatlan vételárát a kölcsönösen elfogadott 4.000.000,-Ft-ban, (azaz négy millió forintban) állapítják meg. A felek a vételárát értékarányosnak fogadják el és a Ptk. 6:98. §. (1) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, mely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a felek a vételár megállapításánál figyelembe vették.

A Vevő a teljes vételárát jelen szerződés megkötésekor banki átutalással fizeti meg az Eladó részére az Eladó nevében az OTP Nyrt-énél vezetett 11736082-15364524 számú bankszámlára történő átutalással.

5. **Bejegyzést engedő nyilatkozat:** Nadap Község Önkormányzata eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Sárközy Borisz vevő tulajdonjoga 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az 1. pontban megjelölt, Nadap 71/1 hrsz-ú ingatlanra.
6. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokba adására a mai napon kerül sor.
7. Vevő a birtokbaadás napjától szedi az ingatlan hasznait és viseli annak terheit és ezen időponttól kezdve száll át a kárveszély is.
8. Eladó kijelenti, hogy helyi költségvetési szerv, mely rendelkezik minden olyan jogosultsággal, amely jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez szükséges. Eladó kijelenti, hogy nem áll csődeljárás alatt, továbbá nincs olyan köztartozása, amely a jelen ingatlan adásvételi szerződés teljesülését akadályozná, lehetetlenné tenné, vagy megzavarná. Eladó képviselője kijelenti, hogy Eladó képviselőjében önállóan aláírhat, valamint képviselheti Eladót a jelen ingatlan adásvételi szerződés megkötésével és teljesítésével kapcsolatos valamennyi eljárásban.
- Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képessége korlátozva nincsen.
9. A szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák dr.Pelle Andrea ügyvédet (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 20.; aliroda:1055 Budapest, Nyugati tér 6. III.em.6., lajstromszám: 12308), hogy a tulajdonos változás átvezetése érdekében a Földhivatal előtt teljes jogkörrel eljárjon. Dr.Pelle Andrea ügyvéd az adásvételi szerződés ellenjegyzésével kinyilvánítja, hogy a meghatalmazást elfogadja.
10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V.törvény rendelkezései irányadóak.
11. A szerződés megkötésével kapcsolatos illetékfizetési kötelezettség, tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költsége illetve ügyvédi munkadíj fizetési kötelezettség a Vevőt terheli.

Felek a jelen szerződést elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg, helybenhagyólag írták alá.

Budapest, 2019. szeptember 5.

.....
Nadap Község Önkormányzata eladó
képv.: Wagner Péter Gábor polgármester

.....
Sárközy Borisz vevő

Alulírott, ellenjegyző ügyvéd aláírással tanúsítom, hogy a jelen szerződést a Felek – miután személyazonosságukat hitelt érdemlően igazolták – előttem, saját kezűleg írták alá. A 9. pontban adott meghatalmazást elfogadom.

Ellenjegyzem Budapesten, 2019. szeptember 5. napján

dr.Pelle Andrea ügyvéd, Ü-108254

KASZ: 36067031

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKCH Széchenyiértékesítési Hivatala
 Széchenyiértékesítési Lovasköfal cím: 8000 Széchenyivár, Kégl. Gy. u. 1. Oldal: 1/1
 Nem hiteles tulajdoni lap - Részlet adatai
 Megrendelés száma: 3000593719/2019
 2019.09.03
 HRSZ: 71/1 helyrajzi szám
 Szektor: 53

1. Az ingatlan adatai: részlet adatai névelési ág/írott megnevezés/	terület ha m2	kat. t. jöv. k.Éll	névelési ág terület ha m2	kat. t. jöv. k.Éll
Írott megnevezés nélküli terület	0	0,00	0	0,00
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, dekadenci idő: 35723/1991.04.04 jogforrás: 1990. évi LXXV. törv. 307. § (2) bek. jegyzés: tulajdoni név: VEGAP KÖZÉRSÉGI TÁRSASÁG cím: 8037 VEGAP Helyadó út 56	0	K.H.R.S.Z.	0	K.H.R.S.Z.
3. bejegyzés határozat, dekadenci idő: 50036/1994.11.29 Önálló névelési bejegyzés a 71 hrsz. megnevezésű 71/1 helyrajzi számú 1777 m ² 71/2 hrsz-ra 1777 m ² -rel.	0	K.H.R.S.Z.	0	K.H.R.S.Z.

Ez a tulajdoni lap hivatalos adatai alapján előállított kiadvány. Másra nem használható.
 HRSZ: 71/1 helyrajzi szám

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

M/1562/1019

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Nadap Község
Polgármesteri Hivatal**

8097 Nadap, (71/1 hrsz.) alatti
kivett, beépítetlen terület



2019

TARTALOMJEGYZÉK

1.	Előzmények	3. old.
1.1	A szakértő megbízása	3. old.
1.2	Az értékelés célja	3. old.
2.	Értékelési metodika	3. old.
2.1	Az értékelés lefolytatása	3. old.
2.2	Az értékelés módszere	3. old.
3.	A vizsgálat módszere	4. old.
4.	Felhasznált segédanyagok	4. old.
5.	Szakértői megállapítások	4. old.
5.1	Az ingatlan elhelyezkedése	4. old.
5.2	A vizsgálati ingatlan leírása	4. old.
5.3	Ingatlan-nyilvántartási adatok	4. old.
5.4	Közműellátottság, felszereltség	5. old.
5.5	Infrastrukturális kiépítettség	5. old.
6.	Értékmeghatározás	5. old.
6.1	Értékbefolyásoló tényezők	5. old.
6.2	Értékképzés	5. old.
6.3	Értékösszesítés	6. old.

Mellékletek

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- fotómelléklet

1. Előzmények

1.1 A szakértő megbízása

Nadap Község Önkormányzata (8097 Nadap, Haladás út 56) képviselőjében eljárva Wágner Péter polgármester megbízta Nagy Attila vagyoneértékelő műszaki szakértőt (8000 Székesfehérvár, Gáz u. 1/b.) az Önkormányzat tulajdonát képező Nadap, 71/1 hrsz. alatti, az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan forgalmi értébecslésével.

1.2 Az értékelés célja

Az ingatlan aktuális nyíltpiaci forgalmi értékének megállapítása értékesítés miatt.

2. Értékelési metodika

2.1 Az értékelés lefolytatása

A megbízásban foglalt feladat elvégzése érdekében:

- helyszíni szemlét és felmérést végeztem az ingatlanon 2019. szeptember 01-én.
- megvizsgáltam az ingatlan településszerkezeten belüli elhelyezkedését, környezetét,
- piaci háttér információkat gyűjtöttem a kereslet-kínálati feltételek rendszerében,
- összesítettem az ingatlantípusra vonatkozó trendeket és tendenciákat, befektetői igényeket és elképzeléseket,

2.2 Az értékelés módszere

Értékelésem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet módszertani iránymutatásai alapján piaci összehasonlító módszer alkalmazásával készült.

a.) piaci összehasonlító érték megállapítás

1./ összehasonlító adatok kiválasztása és elemzése: A korábban értékesítésre került, vagy felajánlott, hasonló adottságokkal és paraméterekkel rendelkező ingatlanok kiválasztása a megfelelő adatbázisokból.

2./ fajlagos alapérték meghatározása: Az összehasonlító adatokra vonatkozó Ft/m² ár képzése.

3./ értékmodosító tényezők elemzése: Az összehasonlító adatokhoz mért erősségek és gyengeségek felsorolása és értékmodosító hatásuk vizsgálata.

4./ alapértékek módosítása: Az összehasonlító fajlagos adat korrekciója a 3. pontban kalkulált tényezők segítségével.

5./ végső érték számítása: A korrigált fajlagos érték és az ingatlan volumen szorzatának kiszámítása.

3. A vizsgálat módszere

Vizsgálatomat a megrendelő által rendelkezésemre bocsátott adatok felhasználásával, készítettem. A kapott adatokat hitelesnek fogadom el, az adatok helyességéért a megrendelő szavatol.

Felelősséget vállalok a megrendelő felé az értékmeghatározástól elvárható szakszerűségért és figyelemért, viszont semmiféle felelősséget nem vállalok bármely harmadik fél irányában.

Felhasznált segédanyagok

Megrendelői adatszolgáltatás keretén belül kézhez kaptam a vizsgált ingatlan tulajdoni lap másolatát valamint térképmásolatát. A helyszíni szemle alkalmával fényképeket készítettem az ingatlanról, valamint annak környezetéről. A piaci kereslet-kínálati viszonyok tanulmányozása során háttér információ gyűjtésére felhasználtam saját adatbázisomat, valamint az ingatlanirodák kínálati adatait.

5. Szakértői megállapítások

5.1 Az ingatlan elhelyezkedése

Nadap község Fejér megyében a Gárdonyi járásban, a Velencei hegység keleti lankáin helyezkedik el, a Velencei tótól, illetve az M 7. számú autópályától 2 km távolságban. A község minden irányból gyorsan, kiépített útvonalakon közelíthető meg, vasútállomással nem rendelkezik.

A Haladás út a község főutcája. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan az ebből leágazó Rákóczi utcán át közelíthető meg.

5.2 A vizsgált ingatlan leírása

Az értékbecslés tárgyát képező belterületi ingatlan a János hegy keleti oldalán elterülő völgyben helyezkedik el. Elhanyagolt állapotú bekerítetlen szabályos négyszög alakú terület, jelenleg a szomszéd tulajdonos ló futtatóként hasznosítja. Megközelítése nehéz mivel szolgalmi úttal nem rendelkezik. A szomszédos 71/2 hrsz-u ingatlan rendelkezik átjárási szolgalmi joggal a 259 hrsz-u földterület felől. A két ingatlant egy övárok választja el melyet 90% -ban feltöltöttek. A hegyről lezúduló csapadék elvezetése így nem biztosított.

5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Címe	: 8097 Nadap
Helyrajzi száma	:71/1
Megnevezése	: kivett, beépítetlen terület
Területe	: 1617 m ²
Tulajdonos	:Nadap Község Önkormányzata 1/1 8097 Nadap Haladás út 56
Vagyoni értékű jog	:tehermentes

5.4 Közműellátottság

Az ingatlan közművel nem rendelkezik.

5.5 Infrastrukturális kiépítettség

Községi alapellátás tekintetében az ingatlan rossz pozícióban van. A község központjától messze a külterület szomszédságában,- a volt Huszár tanya-vendéglátó egység mellett található. Tömegközlekedési megállóhelyek, közigazgatási, postai, orvosi szolgáltatások távol vannak.

6. Értékmeghatározás

6.1 Értékbefolyásoló tényezők

- elhelyezkedése
- csapadékvíz elvezetési problémák
- megközelíthetőség problémája
- közművesítés lehetőségének hiánya

6.2 Értékképzés

a., Összehasonlító módszer

z.	Az ingatlan címe	A telek nagysága (m ²)	Ára (Ft)	Ügyleti vagy kínálati ár	Fajlagos érték (Ft/m ²)
1.	Nadap	1617	4.500 000	kinálati	2.783
2.	Nadap	1728	7.500 000	kinálati	4.340
3.	Nadap	1000	3.990 000	kinálati	3.990
4.	Nadap	5684	16.900 000	kinálati	3.084
Fajlagos átlagár					3.549 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Értékcsökkentő tényezők	
1. az összehasonlító adatok kínálati árak	-10%
2. közművek beköthetőségének hiánya	-10%
3. megközelíthetőség	-10%
4. rendezetlen terület	-2%
Összes korrekció	-32%

$3.549 \text{ Ft/m}^2 \times 0.68 =$	
Módosított/ korrigált/ fajlagos alapérték:	2.413 Ft/m²

forgalmi érték: $2.413 \text{ Ft/m}^2 \times 1.617 \text{ m}^2 =$	3.901 821 Ft
---	---------------------

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve: 3.902 000 Ft
--

6.3 Értékösszesítés

A jelenleg kialakult ingatlanpiaci helyzetben az összehasonlító módszer tükrözi a legbiztosabban a valós értéket.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értékét kerekítve

3. 902 000,- Ft
azaz:hárommillió kilencszázkettő ezer forint
értékben határozom meg.

A meghatározott érték a jelenlegi állapotot tükrözi.

Az értékbecslés érvényességi ideje a változó piaci viszonyok miatt 90 nap.

Megjegyzem, hogy a fenti ingatlanérték a szakvéleményben rögzített adatok, tények és az azokból levont következtetések ellenére is csak becsült érték.

Az értékesítés során az eladó ettől ^{+/-}10%-kal eltérhet.

Székesfehérvár, 2019.szeptember 2.



Nagy Attila
Ingatlanvagyon-értékelő

Nagy Attila
okl. mg. gépészmérnök
Ingatlanorg. és Vagyoneértékelési
szakértő: 3526/91.
műszaki szakértő: 1354/1991.

Fotó melléklet:



Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



4. napirend

Ügyiratszám: N/210/2019

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 5-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: A Nadap Haladás út 75. szám alatti (56 hrsz-ú) önkormányzati ingatlan, (közpark) tulajdonviszonyainak rendezése

Előterjesztő: Wagner Péter polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat **normatív**
egyedi

A döntéshez **egyszerű**
minősített **többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk a Rákóczi utca 2. szám (57 hrsz) alatti ingatlan tulajdonosainak (Brigitte Niepage és Konrad Niepage német állampolgárok) már évekkal ezelőtt engedélyezte, hogy ingatlanuk megközelítése céljából a Nadap 56 hrsz-ú közterület egy részét útként, gépkocsi bejáróként használják, és ezt a területet meg is vásárolják. Az önkormányzat és az 57 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai (kb. 2000-ben) megállapodtak a vételárban, 180.000.-Ft-ban, melyet letétbe is helyeztek az önkormányzat számláján. A tárgyi terület akkor még nem volt az önkormányzat tulajdona, ezért az adásvétel nem jött létre.

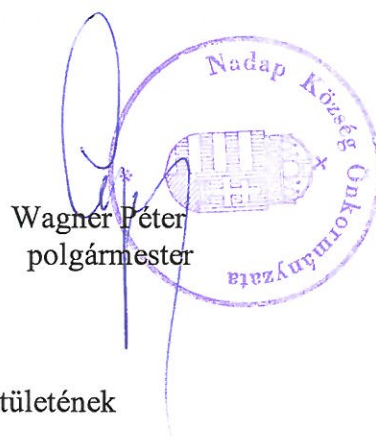
2018-ban az önkormányzat tulajdonába került (elbirtoklás) a Haladás út 75. (56 hrsz) kivett beépítetlen terület, végre rendeződtek a park tulajdonviszonyai.

Önkormányzatunk az előterjesztés mellékletét képező vázrajznak megfelelően engedélyeztette az 56 hrsz-ú ingatlan telekalakítását, így már lehetőség van arra, hogy az 56/1 hrsz-ú kivett közforgalom elől elzárt magánutat eladhassa az azt már évek óta használó Brigitte Niepage és Konrad Niepage részére.

Javasolom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonát képező 56/1 hrsz-ú, 75 m² alapterületű kivett, közforgalom elől elzárt magánutat az önkormányzat értékesítse Brigitte Niepage és Konrad Niepage 14193 Berlin Koenigsallee 21 C. szám alatti lakosok részére, és a vételárat 180.000.-Ft-ban a letétbe helyezett összegben állapítsa meg.
(Az adás-vételi szerződés tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.)

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Nadap, 2019. szeptember 2.



Wagner Péter
polgármester

Határozati javaslat
Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Bizottsága
..... /2019.(IX.5.)
határozata

Nadap 56/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta a Nadap, Haladás út 56/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

A határozat végrehajtásáért felelős: Szoó György a Pénzügyi Bizottság elnöke
A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Határozati javaslat
Nadap Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... /2019.(IX.5.)
határozata

Nadap 56/1 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Nadap, 56/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra benyújtott vételi ajánlatról szóló előterjesztést és az alábbiak szerint döntött:

A Képviselő-testület eladja a Nadap 56/1 hrsz-ú ingatlanát Brigitte Niepage és Konrad Niepage 14193 Berlin Koenigsallee 21 C. szám alatti lakos részére. Az ingatlanra 180.000.- Ft, azaz száznyolcvanezer forint vételárat állapít meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

.../2019.(IX.5.) határozat melléklete

TÓTH Ügyvédi Iroda
2475 Kápolnásnyék, Fő u. 31.
36/22-574-067,-068
E-mail: tothugyv@t-online.hu

dr. Tóth Károly ügyvéd
Fejér Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36070432.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
T E R V E Z E T

mely létrejött egyrészről: **Nadap Község Önkormányzata** (KSH szám: 15364524-8411-321-07, adószám: 15364524-2-07) **8097 Nadap, Haladás út 56. szám** (képviselője: Wagner Péter polgármester) mint eladó (továbbiakban: **eladó**), másrészről: **Niepage Konrad** – egyben születési név – (Laage/Güstrow, 1946.12.23., a.n.:, szem.ig. szám: L3HL2CX95.) és **Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna** születési név: **Springer Brigitte Evelyn Renate Erna** (Berlin, 1946.10.09., a.n.:, szem.ig. szám: 255560524.) **Németország, 14193 Berlin, Charlottenburg-Wilmersdorf, Koenigsalle 21.C. szám** alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: **vevők**) között az alulírott helyen, időben és feltételek szerint:

1. **Felek** rögzítik, hogy az eladó kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi a **nadapi 56.** helyrajzi szám alatt felvett, 624 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlan, mely ingatlanra vonatkozóan változási vázrajz készült, melyet a Székesfehérvári Járási Földhivatal 4839/2018. számon záradékolt, és azt a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala 800.193/2019. számú végleges határozatával jóváhagyott. A változás során kialakultak a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú, 75 m² nagyságú, kivett közforgalom elől elzárt magánút, és a **nadapi 56/2.** helyrajzi számú, 549 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlanok.

A fent írtak alapján az **eladó** eladja, a **vevők** egyenlő (1/2-1/2) arányban megveszik az **eladó** kizárólagos tulajdonát képező, a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú, 75 m² nagyságú, kivett közforgalom elől elzárt magánút megjelölésű belterületi ingatlant.

Felek rögzítik, hogy Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2019.(.....) számú határozatával hagyta jóvá jelen adásvételi szerződést.

2. **Szerződő felek** az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan vételárát: **180.000,-Ft-ban azaz Egyszáznyolcvanezer forintban** állapítják meg, mely összeget **Niepage Konrad** vevő már 2000. évben **Nadap Község Önkormányzatánál** letétbe helyezte.

Fentiekkel összefüggésben felek az alábbiakat állapítják meg:

A telekalakítás előtti nadapi 56. helyrajzi számú ingatlan korábban magánszemélyek tulajdonában volt, és azon egy beszakadt pince volt található. Felszólítás ellenére az akkori tulajdonosok a helyreállítási kötelezettségüknek nem tettek eleget, helyettük a helyreállítási munkálatokat Nadap Község Önkormányzata végezte el, saját költségén. Időközben tárgyalásokat folytattak egymással a régi tulajdonosok és Nadap Község Önkormányzata az ingatlan megvásárlása céljából, azonban a megállapodás meghiúsult, mivel az egyik tulajdonos az USA-ban lakott, és nem gondoskodott magyarországi képviselőről, így a szerződés megkötésére nem kerülhetett sor. A későbbiek során Nadap Község Önkormányzata az ingatlant birtokba vette, és megállapodott Niepage Konrad vevővel arról, hogy a terülből megvásárolnak egy gépkocsibejárót, a terület többi részén pedig emlékpark került kialakításra.

Jelen szerződés vevői a kialakított vételárát letétbe helyezték Nadap Község Önkormányzatánál, de érvényes adásvételi szerződés nem tudott létrejönni a fenti körülmények miatt.

Fentiek után Nadap Község Önkormányzata pert indította a tulajdonosok ellen, majd a per következtében az ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte.

Fentiek alapján, mivel tulajdonába került az ingatlan, nem volt annak akadálya, hogy telekalakítás után a már korábbi, szóbeli megállapodás alapján a felek között az adásvételi szerződés megkötésre kerülhessen, az itt részletesen írtak alapján kötik felek jelen szerződést.

..... Nadap Önkormányzat eladó képviselője: Wagner Péter polgármester Niepage Konrad vevő Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	---------------------------------	---	---

3. A **vevők** elismerik, hogy jelen szerződés megkötése előtt megismerték a változás előtti ingatlan 2019.. napján kiváltott E-hiteles tulajdoni lap másolatát, a változási vázrajzot, és a telekalakítást engedélyező 800.193/2019. számú végleges határozatot, és a **vevők** a fent írt iratokban feltüntetett jogilag jelentős tények ismeretében írták alá jelen szerződést.
4. **Vevők** jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlan d állapotával, fekvésével, határpontjaival tisztában vannak.
Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes
5. A **vevők** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy német állampolgárok és cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza.
Az **eladó** képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet jogképes szervezet, és képviselői minősége a Székesfehérvári Járási Földhivatal előtt 65275/2015. számon lefolytatott eljárásban a képviselői minősége igazolásra került, és a képviselő személyében változás nem történt.
A **vevők** az Európai Unió tagállami állampolgárai, így az ingatlant a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 88/A.§ (1) alapján a belföldi személyekkel azonos feltételekkel (engedély nélkül) szerezhetik meg.

6. Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt változások az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerüljenek:
a **nadapi 56.** helyrajzi számú ingatlan megszűnik, kialakulnak: a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú, 75 m² nagyságú, kivett közforgalom elől elzárt magánút, és a **nadapi 56/2.** helyrajzi számú, 549 m² nagyságú, kivett, beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlanok. A nadapi 56/2. helyrajzi számú ingatlanra Székesfehérvári Járási Tanács VB Építési Osztály javára beépítési tilalom kerül bejegyzésre.
Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **nadapi 56/1.** helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a tulajdonjog 1/2-1/2 arányban, **vétel** jogcímén a **vevők** javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
7. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos költség, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatás-szolgáltatási díja, és a vagyonszerzési illeték a **vevőket** terheli.
8. **Felek** meghatalmazzák a **TÓTH Ügyvédi Irodát** (2475 Kápolnásnyék, Fő út 31.szám) - dr. Tóth Károly ügyvéd és/vagy dr. Halász Attila ügyvéd ügyintézésében -, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban képviselőket – Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv 32.§ törvényben foglaltak szerint - teljes körűen a hatóságok előtt lássa el, gondoskodják a változások ingatlan-nyilvántartáson történő keresztülvezetéséről.
Jelen meghatalmazás a földhivatali határozat szerződő felek részére történő kézbesítésére nem terjed ki.
Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat ügyvédi tényvázlatnak, és megbízásnak is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti megbízást jelen okirat aláírásával **fogadja el.**
A **vevők** – figyelemmel arra, hogy magyarországi lakcímmel nem rendelkeznek - kézbesítési meghatalmazottnak a jelölik meg, aki a kézbesítési meghatalmazást jelen okirat aláírásával elfogadja.
Figyelemmel arra, hogy a **vevők** magyar nyelven nem beszélnek, részükre jelen szerződés szövegét szám alatti lakos, szóban lefordította.

..... Nadap Önkormányzat eladó képv.: Wagner Péter polgármester Niepage Konrad vevő Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	---------------------------------	---	---

Felek jelen szerződést - mely áll 3 oldalból és 8 pontból - elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azonos helyen és időben, 5 egymással azonos példányban jóváhagyólag aláírják.

Felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Kápolnásnyék, 2019. év hó napján

..... Nadap Önkormányzat eladó képv.: Wagner Péter polgármester Niepage Konrad vevő Niepage Brigitte Evelyn Renate Erna vevő
---	---------------------------------	---

A kézbesítési meghatalmazást elfogadom:

.....
XY tolmács

.....
kézbesítési meghatalmazást

Alulírott: dr. Tóth Károly ügyvéd (KASZ.: 336070432., 2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője kijelentem, hogy jelen szerződésben szereplő eladót ismerem, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) bekezdésében foglaltakat mellőztem. A vevők vonatkozásában elvégeztem a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást - az azonosítás alapját képező okiratokból az adatok irat fénymásolással kerültek rögzítésre - és jelen okiratot a felek előttem írták alá. Jelen okirat ellenjegyzésével a 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1)-ben foglaltakat tanúsítom. Jelen okiratot Kápolnásnyék, 2019. év hó napján **"ellenjegyzem"**

Kovács Barnabás
 8000 Székesfehérvár, Vak Bottyán köz 1/A.
 Tel.: 06-20/993-3189
 Munka száma: B-100/2018.

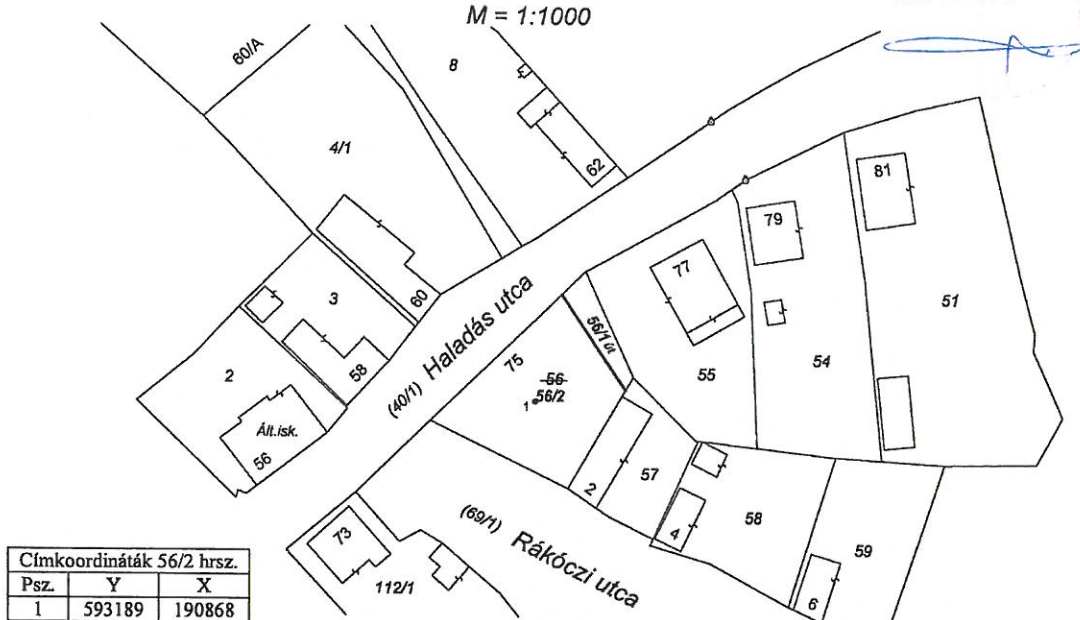
2018. 11. 12.

Nadap
 belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-3471/2018.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
 az 56 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

2019. JÚN. 25.



Címkoordináták 56/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	593189	190868

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
56	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0624	0.00	56/1	-	kivett, közforgalom elől elzárt magánút	-	0.0075	0.00	-	-
						56/2	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0549	0.00	Beépítési tilalom SZÉKESFEHÉRVÁRI JÁRÁSI TANÁCS VB. ÉPÍTÉSI OSZTÁLY 928/1966.02.04	-
Összesen:				0.0624	0.00					0.0624	0.00		

A változás akeratunoknak megfelelően történt:

.....

Székesfehérvár, 2018. november hó 12. nap

Készítő és minőséget tanúsító:

Kovács Barnabás
 Földmérő ig. száma: 7731/2018.
 Ing. rend. min. száma: 1667/2001.

KOVÁCS BARNABÁS

lőcmérő márnók
 Ingáltonre: lőcő mín. szám: 1667/2001.
 8000 Szívár, Vak Bottyán köz 1/A, 2/2.
 Adószám: 72191741-1-27

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2018. hó nap



Záradékoló:

Ing. rend. min. sz.:

.....

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/95730/2019

2019.09.03

NADAP

Szektor : 53

Beltérület 56 helyrajzi szám

8097 NADAP Haladás út 75. "Felülvizsgálat alatt"

H.R.É.S.Z.

1. Az ingatlan adatai:

alkészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alaptulaj. adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

H.R.É.S.Z.

624

0.00

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59421/2/2018.10.19

jogcím: elbirtoklás

jogállás: tulajdonos

név: NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÉNYEZATA

cím: 8097 NADAP Haladás út 56.

törzsszám: 15364524

H.R.É.S.Z.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 928/1966.02.04

Beépítési tilalom

jegyző:

név: SZÉKESFEHÉRVÁRI JÁRÁSI TANÁCS VB. ÉPÍTÉSI OSZÁLY

cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR

Nem hiteles tulajdoni lap

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



5. napirend

Ügyiratszám: N/1223/2019

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. szeptember 5-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása

Előterjesztő: Wagner Péter polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat	X	normatív egyedi
A döntéshez egyszerű minősített	x	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen **x**
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. **x**

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület előtt ismert, hogy önkormányzatunk hosszú évek óta próbálta elérni (levelezés, tárgyalás, képviselő-testületi határozatok útján), hogy a Nadap Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanok az önkormányzat tulajdonába kerüljenek, és a Vörösmarty utcát megnyithassuk a Haladás útra, így megszüntethetnénk az utca zsákutca jellegét, ami a közlekedés szempontjából nagyon fontos lenne.

2019. júniusában az MNV Zrt értesítette önkormányzatunkat arról, hogy a Kormány az „Egyes állami vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról” szóló 1243/2019.(IV.30.) Kormány határozatban döntött a Nadap Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanok 1/1-ed tulajdoni hányadának Nadap Község Önkormányzata részére történő ingyenes tulajdonba adásáról.

Önkormányzatunk ezt követően megküldte döntését az MNV Zrt-nek, hogy továbbra is fenntartja kérelmét az ingyenes önkormányzati tulajdonba adás tárgyában.

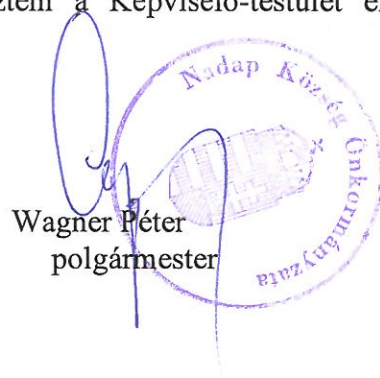
2019. szeptember 2-án az MNV Zrt. Dunántúli Regionális Területi Iroda Székesfehérvári Irodája megküldte a tárgyi ingatlanokra vonatkozó megállapodás tervezetét az állami vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról.

Kérésük, hogy a megállapodás tervezetet tekintsük át, esetleges észrevételeinkkel, valamint a hiányzó adatokkal kiegészítve küldjük meg részükre.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület a megállapodás tervezetet jelenlegi formájában (a szükséges kiegészítésekkel) hagyja jóvá.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Nadap, 2019. szeptember 3.



Wagner Péter
polgármester

Határozati javaslat
Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
/2019.(IX.5.)
határozata

A Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás jóváhagyása

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt tájékoztatását, és az alábbiak szerint dönt:

A Képviselő-testület a Nadap Vörösmarty utca 40/4, 40/5 és 40/6 hrsz-ú ingatlanjainak ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról szóló megállapodás tervezetet a határozat mellékletét képező formában jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a Megállapodás aláírására

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

.../2019.(IX.5.) határozat melléklete

MEGÁLLAPODÁS

állami vagyonba tartozó ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról

amely létrejött:

egyrésztől a **Magyar Állam** mint tulajdonos képviseletében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: Vtv.) 17. § (1) bekezdésének e) pontja alapján eljáró **Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.** (székhelye: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. szám; adószáma: 14077340-2-44.; cégjegyzékszám: 01-10-045784; statisztikai számjele: 14077340-6420-114-0; képviseli: Egri Dávid vagyongazdálkodási menedzser és dr. Csik Ágnes vagyongazdálkodási jogi menedzser.), mint tulajdonba adó (a továbbiakban: **MNV Zrt.**),

másrésztől **Nadap Község Önkormányzata** (székhely: 8097 Nadap, Haladás út 56., törzsszám: 364526; adószám: 15364524-2-07; statisztikai számjel: 15364524-8411-321-07., képviseli: Wagner Péter Gábor polgármester), mint tulajdonba vevő (a továbbiakban: **Önkormányzat**),

– együttesen: **Szerződő Felek**, külön-külön: **Szerződő Fél** – között alulírott helyen és napon az alábbiak szerint:

I. Előzmények:

I.1. A Vtv. 3. § (1) bekezdése értelmében a rábízott állami vagyon felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét tulajdonosi joggyakorlóként, ha törvény vagy miniszteri rendelet eltérően nem rendelkezik, az MNV Zrt. gyakorolja. A Vtv. 33. §-ának (1) bekezdése szerint állami vagyon tulajdonjogának átruházására – ha törvény eltérően nem rendelkezik – kizárólag az MNV Zrt. jogosult. A Vtv. 36. § (2) bekezdés c) pontja alapján az állami vagyon tulajdonjoga helyi önkormányzat javára ingyenesen átruházható törvényben vagy törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban foglalt feladatai elősegítése érdekében.

I.2. A Vtv. 36. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján Magyarország Kormánya az egyes állami vagyontárgyak ingyenes tulajdonba adásáról szóló **1243/2019. (IV. 30.) számú határozatában** (a továbbiakban: Korm. határozat) az Önkormányzat által benyújtott – ingyenes tulajdonba adásra irányuló – kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásba **Nadap belterület 40/4 helyrajzi szám** alatt felvett „*kivett út*” megnevezésű ingatlan, **Nadap belterület 40/5 helyrajzi szám** alatt felvett „*kivett út*” megnevezésű ingatlan, **Nadap belterület 40/6 helyrajzi szám** alatt felvett „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adásáról döntött.

Jelen megállapodás megkötésére a Korm. határozat 2. pontjában foglalt felhatalmazás alapján kerül sor. Az Önkormányzat Képviselő-testülete által hozott, az ingyenes tulajdonba adás

kezdeményezéséről szóló 17/2017. (II. 10.) számú határozata jelen megállapodás 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi.

I.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás szerinti tulajdonba adásra vonatkozó eljárás az I.2. pontban hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján indult el. A tulajdonba adásra a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1-2. pontjaiban meghatározott – településfejlesztés, településrendezés és településüzemeltetési – önkormányzati feladatok ellátásának elősegítése érdekében az Önkormányzat tulajdonában álló 184/22 hrsz.-ú Vörösmarty utca meghosszabbítása, ezzel együtt zsákutca jellegének megszüntetése és az érintett útszakasz biztonságos közlekedési feltételeinek megermentése céljából kerül sor.

II. A jelen megállapodás tárgya:

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint a Magyar Állam tulajdonába tartozó alábbi ingatlanok (a továbbiakban: Ingatlanok) képezik.

II.1. Az Ingatlanok adatai:

Település	Hrsz.	Megnevezés	Tul. hányad	Terület (m ²)	Becsült forgalmi érték (Ft)	Nyilvántartási érték (Ft)	
						bruttó	nettó
Nadap	40/4	kivett út	1/1	1489	bruttó 2.402.000,- Ft		
Nadap	40/5	kivett út	1/1	1614	bruttó 2.604.000,- Ft		
Nadap	40/6	kivett beépítetlen terület	1/1	5716			

II.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy ahogyan az MNV Zrt. MNV/01/7548/1/2018. számú levélben az Önkormányzatot tájékoztatta, hogy a korábbi vagyonkezelő a Honvédelmi Minisztérium, határozatlan időtartamra, „Állami vagyon használtba adásáról szóló” szerződést kötött a Budapesti Erdőgazdaság Zrt-vel az Ingatlanokra vonatkozóan. A Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelői jogának megszűnésével a használati szerződésbe a Honvédelmi Minisztérium helyébe az MNV Zrt. lépett. A BEG Zrt. Vezérigazgatója VEZ-/1-3/2018. iktatószámú, 2018. 01. 29. napján kelt levelében akként nyilatkozott, hogy az Ingatlanok önkormányzati tulajdonba adását támogatja.

II.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Ingatlanok egyebekben per-, igény- és tehermentesek.

III. Az Ingatlanok átadása:

III.1. Az MNV Zrt. kijelenti, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát ingyenesen átadja az Önkormányzat részére, az Önkormányzat pedig azt átveszi. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válik az Ingatlanok tulajdonosává.

III.2. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanokat a jelen megállapodás I.3. pontjában foglaltaknak megfelelően fogja használni.

III.3. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok tulajdonba vételével, a birtokátruházással, valamint a tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek – ide értve az Ingatlanok becsült forgalmi értéke megállapításának költségét is – az Önkormányzatot terhelik.

III.4. Amennyiben az Ingatlanok között bérbeadással vagy más jogcímen hasznosított ingatlan van, az Önkormányzat vállalja a fennálló jogviszonyból eredő kötelezettségeket és a tulajdonossal szemben támasztott esetleges jövőbeni követelésekért való helytállást.

III.5. Az MNV Zrt. és az Önkormányzat kijelentik, hogy a Korm. határozat 3. pontjában meghatározott tájékoztatási kötelezettségének az MNV Zrt. a jelen megállapodás megkötését megelőzően, az MNV/01/34349/2019. ügyiratszámú levelében eleget tett.

III.6. Az Ingatlanok birtokának átruházása Szerződő Felek részvételével, birtok-átruházási jegyzőkönyv felvételével történik a jelen megállapodás létrejövetelétől számított 30 napon belül előre egyeztetett időpontban. A birtok-átruházási eljárást az MNV Zrt. részéről az MNV Zrt. érintett szervezeti egysége bonyolítja le.

IV. További nyilatkozatok:

IV.1. Az MNV Zrt. a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanokra vonatkozóan a Magyar Állam tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, az Önkormányzat tulajdonjoga ingyenes tulajdonba adás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

IV.2. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlanokon a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (5) bekezdése alapján a tulajdonjog megszerzésétől – az Önkormányzat tulajdonjog bejegyzési kérelmének ingatlan-nyilvántartási iktatási (széljegyzési) dátumától, amelyre visszamenőleges hatállyal történik a tulajdonszerzés – számított 15 évig a törvény erejénél fogva elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalom az Nvtv. 13. § (10) bekezdése alapján a Magyar Állam által történő tulajdonszerzésre nem terjed ki.

Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak, és kölcsönösen kérik, hogy a Magyar Állam javára a jelen megállapodás alapján történő tulajdonszerzéstől – vagyis a bejegyzés alapjául szolgáló tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme ingatlan-nyilvántartási széljegyzésére visszamenőleges időponttól – számított 15 évig az Ingatlanokra elidegenítési tilalom kerüljön feljegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

IV.3. Az Önkormányzat kijelenti, hogy adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény 260. §-a alapján köztartozásmentes adózónak minősül A köztartozással kapcsolatos kizáró feltétel fennállásának hiányát az Önkormányzat az alábbi módon igazolta az MNV Zrt. felé: külön magánokiratban nyilatkozott az MNV Zrt. részére arról, hogy szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

Az MNV Zrt. ennek alapján megállapítja, hogy az Önkormányzat köztartozásmentes minősége hitelt érdemlően igazolt. Az MNV Zrt. megállapítja továbbá, hogy nyilvántartása szerint az Önkormányzatnak az MNV Zrt-vel szemben nincs lejárt tartozása. Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1.a) pontja értelmében a helyi

önkormányzatok átlátható szervezetnek minősülnek, így az Önkormányzat részére a nemzeti vagyon tulajdonjoga – az e pont szerinti egyéb előfeltételek teljesítése esetén – átruházható.

V. Kötelezettségvállalások:

V.1. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az Ingatlanok tulajdonjogát a fennálló terhekkel és kötelezettségekkel együtt szerzi meg.

V.2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy az Ingatlanok meglévő, a jelen megállapodás megkötésének időpontjában fennálló műszaki és egyéb állapotát ismeri és azt jelen állapotában, valamint környezetvédelmi, tűzszerkezeti, vegyvédelmi és esetleges egyéb szennyeződéstől való mentesítés nélkül veszi a tulajdonába. Az Önkormányzat kijelenti, hogy saját költségvetése terhére vállalja az Ingatlanok környezeti állapotának felmérését, szükség esetén kármentesítését, illetve ha az Ingatlanokon tervezett tevékenység engedélyköteles, akkor a szükséges engedély(ek) megszerzését, az Ingatlanok ingyenes tulajdonba adásával összefüggésben esetlegesen felmerülő általános forgalmi adó megfizetését.

V.3. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanok vonatkozásában sem a Magyar Állammal, sem annak képviselőjét ellátó MNV Zrt.-vel semmilyen követelést nem támaszt.

V.4. Az Ingatlanokat az Önkormányzat a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el (ideértve az ellenérték nélkül történő elidegenítést és az apportálást is), továbbá azt a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig a juttatási célnak (az I.3. pontban meghatározott hasznosítási célnak) megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megővni. Ha az Ingatlanok birtokátruházásának időpontja a tulajdonjog megszerzésének időpontját megelőzi, a jelen pontban rögzített kötelezettségeinek az Önkormányzat a birtokátruházás és a tulajdonjog megszerzésének időpontja között is köteles eleget tenni.

V.5. Amennyiben az Önkormányzat a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó – jelen megállapodás szerinti – kötelezettségeinek részben vagy egészben nem tesz eleget vagy az Ingatlanokat nem hasznosítja, köteles az MNV Zrt. írásos felszólítására, a felszólításban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén az Önkormányzat köteles a II. pontban rögzített becslött forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított, a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét, a felszólítás Önkormányzat általi kézhezvételétől számított 60 napon belül, az MNV Zrt. részére nem teljesítési kötbéreként megfizetni.

V.6. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy az MNV Zrt. a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén – az V.5. pont szerinti nem teljesítési kötbér követelése helyett – a jelen megállapodástól elállhat. Amennyiben az MNV Zrt. elállási jogát gyakorolja, az Önkormányzat sem a Magyar Állammal, sem az MNV Zrt.-vel szemben megtérítési igénnyel vagy egyéb követeléssel nem élhet. Az Önkormányzat tudomásul veszi továbbá, hogy amennyiben az értékcsökkenés az Ingatlanok nem a felhasználási célnak megfelelő hasznosítására, vagy a hasznosítási, illetve az állagmegővési kötelezettség elmulasztására vezethető vissza, köteles az Ingatlanokban bekövetkezett értékcsökkenés összegét az MNV Zrt. részére megfizetni.

V.7. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen megállapodásban előírt kötelezettségei teljesítéséről – a jelen megállapodás létrejövetelét követő évtől számított – jelen megállapodás

IV.2. pontjában meghatározott elidegenítési tilalom fennállásának ideje alatt, minden év december 31. napjáig írásban tájékoztatja az MNV Zrt-t.

Amennyiben az Önkormányzat beszámolási kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és azt az MNV Zrt. határidőt tartalmazó felszólítása ellenére is elmulasztja vagy késedelmesen teljesíti, az Ingatlanok jelen megállapodás II. pontjában rögzített nettó forgalmi értékének 5 százalékát köteles - külön felhívás nélkül is - köteles a késedelembe esés napját követően haladéktalanul, az MNV Zrt. részére, mint késedelmi kötbért megfizetni. A késedelmi kötbér megfizetése a beszámolási kötelezettség teljesítése alól nem mentesít.

V.8. Az Önkormányzat tudomásul veszi, hogy a jelen megállapodásban vállalt kötelezettségei teljesítését az MNV Zrt. ellenőrizheti, ennek keretében javaslatokat adhat az Önkormányzatot az MNV Zrt-vel szemben terhelő beszámolási kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elősegítése érdekében. Az ellenőrzés során az MNV Zrt. vagy az általa az ellenőrzés lefolytatása érdekében megbízott személy (szervezet) jogosult – többek között – az Ingatlanok hasznosítását helyszíni szemle keretében ellenőrizni, és a felhasználással kapcsolatos valamennyi iratba, adathordozón tárolt adatba – a jogszabályokban meghatározott adat-és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni valamint az Önkormányzattól felvilágosítást, tájékoztatást, nyilatkozatot, a beszámolási kötelezettség teljesítése kapcsán a tájékoztató indokolt kiegészítését kérni.

Az Önkormányzat, jelen megállapodás aláírásával elfogadja az V.5. és V.7. pontokban meghatározott teljesítési-, és késedelmi kötbérek mértékét, azokat sem most, sem később nem tartja túlzó mértékűnek.

VI. Egyebek:

VI.1. Az Önkormányzat a birtokátruházás időpontjától kezdve szedi az Ingatlanok hasznait, valamint viseli azok terheit és a bekövetkező károkat.

VI.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján teljes személyes illetékmentességet élveznek.

VI.3. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás aláírásához szükséges felhatalmazással rendelkeznek.

VI.4. Szerződő Felek jelen megállapodás aláírásával meghatalmazzák Dr. Kóte Csaba ügyvédet (székhely: 8000 Székesfehérvár, Zichy liget 8. I/12., kamarai nyilvántartási szám: 111, KASZ: 36063627, e-mail: csaba.kote@gmail.com), hogy a tulajdonjog-átruházás és a IV.2. pont szerinti elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási átvezetésével illetve bejegyzésével, valamint a vagyonkezelési jog törlésével kapcsolatosan az ingatlanügyi hatóság előtt Szerződő Felek képviselőjében eljárjon. Az ellenjegyzéssel és a jogi képviselővel kapcsolatos költségeket Tulajdonba vevő viseli.

Az MNV Zrt. jelen megállapodás jogi ellenjegyzésére meghatalmazza dr. Kóte Csaba ügyvédet (kamarai azonosító száma: 36063627). Az Önkormányzat jelen megállapodás jogi ellenjegyzésére meghatalmazza Dr. Tóth Károly ügyvédet (kamarai azonosító száma: 36070432).

VI.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat,

ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

VI.6. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen megállapodásba foglalt együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Megállapodás teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik Szerződő Fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalók, közreműködők, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat az Infotv. keretei között teszik hozzáférhetővé. Szerződő Felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.

VI.7. Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik Szerződő Fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen megállapodás teljesítéséhez a másik Szerződő Félnek szükséges.

VII. Jogviták rendezése:

VII.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.

VII.2. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Vtv., a Vhr., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Mötv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

VIII. A megállapodás létrejövetele:

VIII.1. Jelen megállapodást Szerződő Felek annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodás annak Szerződő felek általi aláírása napján jön létre. Ha az aláírások nem ugyanazon napon történnek, a létrejövétel időpontja a későbbi aláírás napja.

VIII.2. Jelen megállapodás 4 példányban készült és 7 számozott lapból, valamint 1 elválaszthatatlan mellékletből áll, amelyből 2 példány az MNV Zrt-t, 2 példány az Önkormányzatot illeti meg.

Székesfehérvár, 2019.

Nadap, 2019.

A Magyar Állam képviselőjében eljáró

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.

Nadap Község Önkormányzata

.....
Egri Dávid

dr. Csik Ágnes

Tulajdonba adó

.....
Wagner Péter Gábor

Tulajdonba vevő

Az MNV Zrt. részéről ellenjegyzem és egyben nyilatkozom, hogy jelen okirat a jogszabályoknak megfelel:
Székesfehérváron, 2019.
hó.....napján

Az Önkormányzat részéről ellenjegyzem:

....., 2019.hónapján

.....
dr. Kóté Csaba ügyvéd
KASZ: 36063627

.....
Ügyvéd

Melléklet:

- az Önkormányzat 17/2017. (II. 10.) számú KT határozata

Nadap Község Önkormányzat
Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



6. napirend

Ügyiratszám: N/1426/2019

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület és a Pénzügyi Bizottság 2019. szeptember 5-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló 79/2019.(VIII.5.) határozatának módosítása

Előterjesztő: Wagner Péter polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja: Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat **normatív**

egyedi

A döntéshez **egyszerű**

minősített **többség szükséges.**

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2019. augusztus 5-ei ülésén 79/2019.(VIII.5.) határozatával döntött a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről. Az önkormányzat 1/1-ed tulajdoni hányadát képező Nadap, Bodza utca 11., 251/36 hrsz-ú 1620 m² alapterületű, kivett beépítetlen belterületi ingatlanra vonatkozóan hgyta jóvá az adásvételi szerződés-tervezetet, melyben a vevő Trägner Wilfrid Győr Ladik utca 23. I. épület földszint 8. szám alatti lakos.

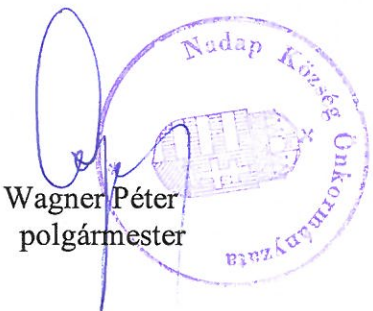
A szerződés aláírását megelőzően Trägner Wilfrid jelezte, hogy az ingatlan vevője nem ő lenne egyedül, hanem csak 3/5-öd részben. 1/5-öd részt Trägner Livia 7123 Mönchhof Kreuzjochstrasse 12/2., 1/5-öd részt Döme Mónika Edit 1239 Budapest, Vecsés út 94. szám alatti lakosok vásárolnának meg.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat értékesítse a Nadap, Bodza utca 11. 251/36 hrsz-ú ingatlanát Trägner Wilfrid Győr Ladik utca 23. I. épület földszint 8. szám alatti lakos részére, és a vételárat 12.500.000.-Ft-ban állapítsa meg. Vevő a szerződés aláírásakor megfizet 4.500.000.-Ft foglalót, a fennmaradó 8.000.000.-Ft-ot legkésőbb 2019. október 13-ig fizeti meg.

(Az adás-vételi szerződés tervezet az előterjesztés mellékletét képezi.)

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Pénzügyi Bizottság és a Képviselő-testület elé elfogadásra.

Nadap, 2019. szeptember 3.


Wagner Péter
polgármester

Határozati javaslat
Nadap Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... /2019.(IX.5.)
határozata

a Nadap 251/36 hrsz-ú önkormányzati ingatlan értékesítéséről szóló
79/2019.(VIII.5.) határozatának módosítása

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Trägner Wilfrid Győr Ladik utca 23. I. épület földszint 8. szám alatti lakos Nadap, Bodza utca 11. 251/36 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződéssel kapcsolatos kérését és 79/2019.(VIII.5.) határozatát a kérésnek megfelelően az alábbiak szerint módosítja:

A Képviselő-testület eladja a Nadap, Bodza utca 11., 251/36 hrsz-ú ingatlanát az alábbi vevőknek: 3/5-öd részt Trägner Wilfrid Győr Ladik utca 23. I. épület földszint 8., 1/5-öd részt Trägner Livia 7123 Mönchhof Kreuzjochstrasse 12/2., 1/5-öd részt Döme Mónika Edit 1239 Budapest, Vecsés út 94. szám alatti lakosok részére.

A Képviselő-testület az ingatlanra 12.500.000.-Ft, azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forint vételárat állapít meg, melyet a vevők az alábbiak szerint fizetnek meg: szerződés aláírásakor 4.500.000.-Ft foglalót, a fennmaradó 8.000.000.-Ft-ot legkésőbb 2019. október 13-ig fizetik meg.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a határozati javaslat mellékletét képező adásvételi szerződés aláírására.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

.../2019.(IX.5.) határozat melléklete

TÓTH Ügyvédi Iroda

2475 Kápolnásnyék, Fő u. 31.
tel./fax: 06/22-574-067, 574-068
E-mail: tothugyv@t-online.hu

dr. Tóth Károly ügyvéd
Fejér Megyei Ügyvédi Kamara
KASZ: 36070432.

—

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
TERVEZET

mely létrejött egyrészről: **Nadap Község Önkormányzata** (KSH szám: 15364524-8411-321-07, adószám: 15364524-2-07) **8097 Nadap, Haladás út 56. szám** (képviselő: Wagner Péter polgármester), mint eladó (továbbiakban: **eladó**), másrészről: **Trägner Wilfried** – egyben születési név – (Dresden – NDK -, 1970.06.17., a.n.: Stromp Gabriella, szem.az.: 1-700617-1466) **9029 Győr, Ladik utca 23. I. ép. földszint 8. szám, Döme Mónika Edit** – egyben születési név – (Budapest, 1985.04.08., a.n.: Szigeti Györgyi Mária, szem.az.: 2-850408-0467) **1238 Budapest, Vecsés út 94., Trägner Livia** – egyben születési név - (Bécs, 2001.09.14., a.n.: Kerecsi Erika, szem.az.: 4-010914-0975) **Németország, 7123 Mönchhof (GKZ 10712), Kreuzjochstrasse 12/2. szám** alatti lakosok, mint vevők (továbbiakban: **vevők**) között az alábbi feltételek szerint:

1. Az **eladó** eladja, a **vevők** eltérő (Trägner Wilfried: 3/5-öd, Döme Mónika Edit: 1/5-öd, Trägner Livia: 1/5-öd) arányban megveszi az **eladó** kizárólagos (1/1) tulajdonát képező, a **nadapi 252/36.** helyrajzi szám alatt felvett, a valóságban: **Nadap, Bodza utca 11. szám** alatt található, 1.620 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megjelölésű belterületi ingatlant. **Felek** rögzítik, hogy Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2019.(.....) számú határozatával hagyta jóvá az adásvételi szerződést.
Szerződő felek rögzítik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így **eladó** kötelezettsége megkeresni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságon (a továbbiakban: MNV Zrt.) keresztül a Magyar Államot.

A fentiek alapján a megkeresést az MNV Zrt.-hez, de a Magyar Államnak címezve kell benyújtani, a nyilatkozattételre az MNV Zrt. jogosult.

Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza eljáró ügyvédet, hogy az elővásárlási jog gyakorlása megkeresés tárgyában, nevében és képviselőjében eljárjon. A meghatalmazást dr. Tóth Károly eljáró ügyvéd jelen adásvételi szerződés aláírásával és ellenjegyzésével elfogadja.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eljáró ügyvéd **eladó** képviselőjében jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül a megkeresést benyújtja az MNV Zrt.-hez.

Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen Szerződés hatálybalépésnek feltétele:

- az MNV Zrt. elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nemleges nyilatkozata vagy

- ha az MNV Zrt. a nyilatkozatételre nyitva álló határidőben nem teszi meg az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát.

Szerződő felek rögzítik, hogy az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot az MNV Zrt. a megkeresésnek a megérkezésétől számított 35 (harcincöt) napon belül teszi meg figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében foglaltakra.

Eljáró ügyvéd a jelen adásvételi szerződés hatályba lépéséről email útján tájékoztatja **szerződő feleket**.

2. **Szerződő felek** az 1. pontban részletesen körülírt **nadapi 252/36.** helyrajzi számú ingatlan vételárát **12.500.000,-Ft-ban**, azaz **Tizenkettőmillió-ötszáz ezer forintban** állapítják meg, mely összegből a **vevők** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **4.500.000,-Ft-ot**, azaz **Négymillió-ötszáz ezer forintot** kötelezettség vállalás megerősítéseként foglaló jogcímén az **eladó** részére készpénzben megfizetnek, aki az összeg maradéktalan átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

..... Nadap Község Önkormányzata eladó képviselő: Wagner Péter polgármester Trägner Wilfried vevő Döme Mónika Edit vevő Trägner Livia vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---

Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével tisztában vannak, az arra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették. A fennmaradó vételár hátralékot: **8.000.000,-Ft-ot**, azaz **Nyolcmillió forintot** a **vevők** legkésőbb 2019.10.13. napjáig fizetik meg az **eladó** 11736082-15364524. számú számlájára, aki a vételár maradéktalan megfizetését a fenti számlára történő megérkezéssel ismeri el.

3. A **vevők** elismerik, hogy jelen szerződés megkötése előtt megismerték az adásvétel tárgyát képező ingatlan 2019..... napján kiváltott E-hiteles tulajdoni lap másolatát.
4. **Vevők** jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az e szerződés tárgyát képező ingatlant természetben megtekintették, annak állapotával, fekvésével, műszaki ismérveivel tisztában vannak. Az ingatlan bekerítetlen, víz, villany, csatorna közművekkel rendelkezik.
5. **Felek** megállapodnak abban, hogy a **vevők** a vételár hátralék megfizetésének napján lépnek az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokába, e naptól jogosultak szedni annak hasznait és kötelesek viselni terheit. A birtokba adással a birtok átruházása is megvalósul.
6. Az **eladó** jelen szerződés aláírásával feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, igény- és tehermentes.

7. A **vevők** büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességüket sem jogszabály, sem bírósági határozat nem korlátozza. Nadap Község Önkormányzata polgármestere kijelenti, hogy önálló jogi személyiséggel rendelkező költségvetési szerv. Wagner Péter polgármester képviseleti jogosultsága a Székesfehérvári Járási Földhivatal előtt 30841/2016/2015. számon lefolytatott eljárásában igazolásra került, azóta a képviselő személyében változás nem történt.
8. A **felek** megállapodnak abban, hogy az **eladó** az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár maradéktalan megfizetéséig fenntartja, a **vételár maradéktalan megfizetése után** feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a tulajdonjog: **3/5 arányban: Trägner Wilfried, 1/5-1/5-öd arányban: Döme Mónika Edit és Trägner Livia** javára vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.
Trägner Livia vevő – figyelemmel arra, hogy magyarországi lakcímmel nem rendelkezik -, kézbesítési meghatalmazottnak édesapját: **Trägner Wilfried, 9029 Győr, Ladik utca 23. I. ép. földszint 8. szám** alatti lakost jelöli meg, aki a kézbesítési meghatalmazást jelen szerződés aláírásával elfogadja.
Szerződő felek kéri a Tisztelt Járási Földhivatalt, hogy kérelmüket az 1997. évi CXLI. Törvény 47/A. § (1) b. pontja alapján, legfeljebb 6 hónapos határidő elteltéig **függőben tartani** szíveskedjen.
A **vevő** tudomásul veszi, hogy jelen szerződésben rögzített név- és székhelyváltozás esetén azt - annak bekövetkezésétől számított 30 napon belül - köteles bejelenteni az ingatlan fekvése szerinti földhivatalnak.
9. **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos mindennemű költség, az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatás-szolgáltatási díja a **vevőt** terheli. A **vevő** jelen szerződés kertében jelzi a NAV Illeték Főosztály felé, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon 4 éven belül lakóházat kívánnak építeni, ezért kéri az Itv. 26.§ (1) a. pontjában foglaltak alkalmazását. A kedvezmény igénybevételehez szükséges nyilatkozatot csatolják.
10. **Szerződő felek** egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen jogüggyellett kapcsolatos, és a szerződés megkötésének időpontjában hatályos adó- és illetékjogi jogszabályokra vonatkozó ügyvédi tájékoztatást megértették.

..... Nadap Község Önkormányzata eladó képv.: Wagner Péter polgármester Trägner Wilfried vevő Döme Mónika Edit vevő Trägner Livia vevő dr.Tóth Károly ügyvéd ellenjegyző (KASZ.: 36070432.)
--	-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------	---

Felek az ügyvédi tájékoztatásban foglaltakat a lakosság széles körében köztudomásúnak tekintik, eltekintenek attól, hogy jelen okiratban ezen szabályok külön rögzítésre kerüljenek.

11. **Felek** meghatalmazzák a **TÓTH Ügyvédi Irodát** (2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám) - dr.Tóth Károly ügyvéd és/vagy dr. Halász Attila ügyvéd ügyintézésében -, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban képviseljük - Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglaltak szerint - teljes körűen a hatóságok előtt lássa el, gondoskodik a változások ingatlan-nyilvántartáson történő keresztülvezetéséről.
Felek rögzítik, hogy jelen okiratban foglaltakat megbízási szerződésnek is minősítik. Jelen okiratot ellenjegyző ügyvéd a fenti meghatalmazást (megbízást). jelen okirat aláírásával fogadja el.

Felek jelen szerződést - mely áll 3 oldalból és 11 pontból - elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és időben, 5 egymással azonos példányban jóváhagyólag aláírják.

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi azonosságukat igazoló okiratokat fénymásolással rögzítse, illetőleg a szükséges azonosítást a JÜB rendszeren elvégezze, és egyben megerősítik, hogy az ügyfél-azonosítás akként történt, hogy az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a személyi azonosságukat igazoló okiratokban szereplő adatokat fénymásolás útján rögzítette.

Szerződő felek elismerik, hogy az általuk aláírt szerződés 1-1 eredeti példányát átvették.

Kelt: Kápolnásnyéken, 2019. év hó . napján

.....
Nadap Község Önkormányzata
eladó képv.:
Wagner Péter polgármester

.....
Trägner Wilfried
vevő –kézbesítési
meghatalmazott

.....
Döme Mónika Edit
vevő

.....
Trägner Livia
vevő

Alulírott: dr.Tóth Károly ügyvéd (KASZ.: 36070432., 2475 Kápolnásnyék, Fő út 31. szám), mint jelen okirat szerkesztője és ellenjegyzője kijelentem, hogy jelen szerződésben szereplő eladót ismerem, ezért az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) bekezdésében foglaltakat mellőztem. A vevők vonatkozásában elvégeztem 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (9) előírt ügyfél azonosítást. Felek vonatkozásában elvégeztem a 2017. évi LIII. törvényben előírt ügyfél azonosítást, az azonosítás alapjául képező okiratokból az adatok irat-fénymásolással kerültek rögzítésre. Tanúsítom, hogy jelen okiratot a felek előttem írták alá. Jelen okirat ellenjegyzésével a 2017. évi LXXVIII. törvény 44.§ (1)-ben foglaltakat tanúsítom. Jelen okiratot Kápolnásnyéken, 2019. év hó napján "**ellenjegyzem**"

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testülete
8097 Nadap, Haladás út 56.
Tel/Fax: 06-22/470-001
e-mail cím: polgarmester@nadap.hu



7. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2019. szeptember 5-ei rendkívüli, nyilvános ülésére

Tárgy: Önkormányzati telkek értékesítésére ingatlanközvetítő megbízása

Előterjesztő: Wagner Péter polgármester

Készítette: Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet

Határozat normatív

egyedi

A döntéshez **egyszerű**

minősített többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen x

nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni. x

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezik a Nadap 71/1 hrsz-ú, közmű nélküli, belterületi kivett beépítetlen 1617 m² alapterületű ingatlan, melyre jelentkezett egy vevő jelölt. Előzetes értékbecslést készítettünk az ingatlanokra vonatkozóan, melyben ingatlanforgalmazási és vagyonértékelési szakértő a telkek vételárát 3.902.000 forintban határozta meg. Ennek megfelelően képviselő-testületünk döntést hozott, melyben az ingatlanok legalacsonyabb vételárát 4 millió forintban határozta meg.

Mivel az idei évben - az óvodabővítés kivitelezéséhez - szükségünk lenne az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítéséből befolyt összegre, meg kell kísérelni az ingatlanok ismételt értékesítési folyamatának elindítását. Egy ingatlanközvetítő cég értékesítési folyamatba történő bevonása hasznos segítség lehetne az önkormányzatnak, tekintettel arra, hogy az ilyen cégek kiterjedt hirdetési felületekkel, szakértelemmel és nagy ügyfélkörrel rendelkeznek, amely tények meghatározók az értékesítés sikerében. Az ingatlanközvetítő cég bevonásának ténye az önkormányzat számára anyagi terhet csak abban az esetben jelent majd, amikor sikerült egy lehetséges vevőjelöltet felkutatni, és létrejön az adásvétel. Több cégtől, illetve ingatlanközvetítő szakembertől is kértünk ajánlatot, a legkedvezőbb ajánlatot Kaposy Ingatlan, Kaposy Aranka (2481 Velence, Határ utca 20.) tette.

Az önkormányzatnak lényeges lenne, hogy a közvetítő céggel nem kössön kizárólagos szerződést, tehát az önkormányzat akár több céggel is szerződhet, vagy akár maga is gondoskodhat vevő felkutatásáról és maximum 2%-os sikerdíjjal dolgozó ingatlanközvetítő vállalkozást vonjon be a lehetséges vevő felkutatásba.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület Kaposy Aranka ajánlatát fogadja el, általános szerződést (kizárólagosság nélkül) kössön az ingatlanforgalmazóval 2% sikerdíjért a 71/1 hrsz-ú önkormányzati telekre vonatkozóan.

Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi Bizottsága
..... /2019.(IX.5.)
határozata

ingatlanközvetítő megbízása az önkormányzati ingatlanok értékesítésével

Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága megtárgyalta a ingatlanközvetítő megbízása az önkormányzati ingatlanok értékesítésével tárgyú előterjesztést, és azt elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek.

A határozat végrehajtásáért felelős: Szoó György a Pénzügyi Bizottság elnöke

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Határozati javaslat

Nadap Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..... /2019.(IX.5.)
határozata

ingatlanközvetítő megbízása az önkormányzati ingatlanok értékesítésével

Nadap Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonát képező 71/1 hrsz-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felhatalmazza Wagner Péter polgármestert a Kaposy Ingatlan, Kaposy Aranka (2481 Velence, Határ utca 20.) ingatlanközvetítő céggel történő (nem kizárólagos) szerződéskötésre 2% sikerdíjért.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy amennyiben az ingatlan esetében vevő jelölt jelentkezik, úgy az értékbecslést aktualizáltassa, illetve készíttesse el.

A határozat végrehajtásáért felelős: Wagner Péter polgármester

A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Nadap, 2019. szeptember 2.

Tisztelettel:

Wagner Péter
polgármester



MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSRE

Amely létrejött egyrészről

Név: **Nadap Község Önkormányzata**
Székhely: 8097 Nadap, Haladás út 56.
KSH azonosító: 27599,
Adószám: 15364524-1-07
Képviselője: Wagner Péter polgármester
Telefon: 06-22/470001, 06/70/9530788
e-mail: polgarmester@nadap.hu
mint megbízó – a továbbiakban **Megbízó**,

valamint

név: **Kaposy Ingatlan, Kaposy Aranka**
Cím: 2481 Velence, Határ utca 20.
Adószám: 8311083460
Telefon: 06/70/4316095
e-mail: kaposy.aranka@gmail.com

mint megbízott – a továbbiakban **Megbízott** között a mai napon, az alábbi feltételek szerint:

1. Megbízott vállalja, hogy a megbízó ingatlanának a lehető legrövidebb idő alatt az ingatlan piacon elérhető legmagasabb áron történő értékesítésében közreműködik.
2. Megbízott tevékenységéről rendszeresen tájékoztatja Megbízót. Megbízott az ingatlant saját költségén hirdeti, az előre regisztrált érdeklődőknek bemutatja és segítséget nyújt a reális vételár kialakításában.
3. Jelen szerződés az eladás napjáig hatályos. A Megbízó a szerződés megkötését követő 90 nap elteltével rendes felmondással bármikor megszüntetheti azt, kivételt képez a kizárólagos szerződés.
4. Sikeres teljesítés esetén a Megbízottat az alábbi sikerdíj illeti meg:
a) kizárólagos szerződés b) exkluzív szerződés **c) általános szerződés**
a sikerdíj a vételár 2%-a - a legkisebb összege minden esetben 200.000.-Ft .

A Megbízott az elvárható legnagyobb gondossággal ügyel arra, hogy a tudomására jutott információk harmadik személy számára ne legyenek hozzáférhetőek.

Az eladásra kínált ingatlan címe: Nadap 71/1 hrsz,

Az eladásra kínált ingatlan megbízó által meghatározott hirdetési (eladási) ára: 4.000.000.-Ft

Kelt: Nadap, 2019. szeptember ..

.....

Megbízó

.....

Megbízott

SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

1. A Megbízó kijelenti, hogy jogosult az ingatlan eladásáról dönteni.
2. A Megbízó megbízza a Megbízottat, hogy működjön közre az ingatlan értékesítése érdekében. A Megbízott az Ingatlant meghirdeti, előre egyeztetett időpontban bemutatja az ingatlant. Az adás-vételi szerződés megkötése előtt a felek között egyeztetéseket folytat. Az ingatlanról a Megbízott fényképeket, alaprajzot készít és a Kaposy Ingatlan adatbázisában rögzíti.
3. Az ingatlan eladásával kapcsolatos tárgyalásokra és az adás-vételi szerződés megkötésére a Megbízó meghívja a Megbízott képviselőjét.
4. A Megbízott az ingatlant megtekintő ügyfél adatait megtekintési lapon rögzíti.
5. Amennyiben a Megbízó és a Megbízott által közvetített megtekintő ügyfél között adás-vételi szerződés jön létre a jelen szerződés időtartama alatt, vagy a szerződés megszűnését követő egy éven belül, a szerződés sikeresen teljesítettnek minősül. Sikeres teljesítésnek minősül továbbá, ha a Megbízott által közvetített megtekintő ügyfél vételi szándék nyilatkozatát a Megbízó elfogadja.
6. A Megbízó vállalja, hogy, amennyiben az ingatlanra vonatkozóan nem a Megbízott által közvetített vevővel köt szerződést, akkor erről a Megbízottat írásban 5 munka napon belül értesíti.
7. Jelen szerződésben meghatározott teljes megbízási díj az első pénzmozgáskor (pl. : foglaló, vételár előleg, letét) jár a Megbízottnak.
8. Amennyiben a Megbízó a megbízási díjat nem fizeti ki, akkor a megbízási díj kétszeresét köteles megfizetni az erre irányuló írásbeli felszólítást követő nyolc napon belül.

FOGALMAK

- a, Általános szerződés alkalmával csak abban az esetben jogosult sikerdíjra a Megbízott, amennyiben az általa megtekintési lappal igazolt megtekintő (megtekintők) vásárolja meg az ingatlant.
- b, Kizárólagos szerződés: Az ingatlan eladása esetén a szerződés minden esetben teljesítettnek minősül. Kizárólagos szerződés esetén a rendes felmondás 90 nap, amely szerint a rendes felmondás bejelentését követő 90 napig hatályos marad a szerződés.
- c, Exkluzív szerződés: Megbízó más közvetítőt nem biz meg.

**NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
8/2019. (IX.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

Nadap község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Meglévő épület:** az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdoni lapon szereplő, el nem bontott épület, továbbá a hatósági engedéllyel épült épület.
- c) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- d) **Telekszélesség:** az előkertti telekhatáron mért telekszélesség
- e) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor az ingatlan-nyilvántartás térképi adatbázis rétegvonalai az irányadók.
- f) **Zárványtelek:** Telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) méretezés;
- e) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem
 - ca) nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
 - cb) helyi jelentőségű védett érték/épület;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
 - db) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa és területe;
 - dc) Natura2000 terület határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

3. A belterülethatár módosítása

3.§ A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

4.§ A meglévő hiányos fasorok kiegészítése, fasorok telepítése kötelező a Szabályozási terven jelölt utak és lakóutcák mentén.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

5.§ (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;

b) a település külterületén az utak mentén a fasorok, erdősávok megtartandók, telepítendőek.

(3) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, és a Natura 2000 területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeket is érvényesíteni kell.

6. A környezet védelmére vonatkozó előírások

6.§ (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(2) Tilos környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(3) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.

(4) Csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(5) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.

(6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

7. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

7.§ (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:

a) közlekedési területek,

b) szennyvízáttemelő.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A lakóterületekkel határos telekhatárain a temető telken belüli védőterülete 15 m. A védőterületen belül kizárólag urnafal helyezhető el.

(4) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.

8. Az elővásárlási jog

8.§ Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

9. A telekalakítás

- 9.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben
- a) a telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe eléri legalább a 400 m²-t és a létrejövő új telek mélysége legalább 18,0 méter, és
 - b) a telek az alábbi építési övezetekben helyezkedik el:
 - ba) kertvárosias lakóterület;
 - bb) falusias lakóterület;
 - bc) településközpont terület.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke – a telek méretétől függetlenül – legfeljebb 50 m².
- (9) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (10) Újonnan kialakításra kerülő magánút esetében az építési övezet telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű telek is kialakítható.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

10. Közlekedés, parkolás

- 10.5** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
- (2) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút – kertvárosias lakóterületen elhelyezkedő zsákutca kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- 11.5** A koncentrált parkolási igények kielégítésére a település területén új parkolók létesíthetők a Szabályozási terven jelöltek szerint.

11. A közműellátás általános előírásai

- 12.5** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről
 gondoskodni kell,
- b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
 - a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

12. A közművesítés mértékének előírása

- 13.5** (1) Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás,
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
 - b) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.
- (2) A beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat, ha:
- a) övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított,
 - b) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

13. Vízellátás

- 14.5** (1) Új vízhalózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

14. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

- 15.5** (1) A vízbázis, a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A szennyvízelvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.
- (3) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállítani.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani),
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken, ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcatorna csatlakozást.
- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (5) A szennyvízáttemelő műtárgy védőtávolsága:
 - a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

- 16.5** (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízjogi engedély alapján változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
 - (3) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni.
 - (4) a beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.
 - (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportároló túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni.
 - (6) A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
 - (7) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
 - (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Technológiai és megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

- 17.5** Közcélú, megújuló energiahordozó hasznosítású napenergiát hasznosító energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben létesíthető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- 18.5** A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

17. Az építés általános feltételei

- 19.5** (1) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
(2) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi előírások figyelembe vételével.
(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
(4) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára.
(5) Az építési övezetekben az épületmagasság számításánál a természetes terepszintet kell figyelembe venni.
- 20.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
(2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények terepcsatlakozástól mért legmagasabb pontja nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű, mely telepítésének feltétele, hogy
a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

18. A tereprendezésre, rézsú, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 21.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított – feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
(2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg – a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan. Kivételt jelent ez alól a tereplépcső, a kerti szabadlépcső, mely az oldalkert és hátsókert építési határvonalától mért 1,0 m távolságon belül elhelyezhető.
(3) Tereprendezés építési helyen kívül kizárólag az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása, előkert gépkocsibeálló létesítése érdekében lehetséges.
(4) A telkeken rézsú oly módon alakítható ki, hogy a rézsú állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
(5) Támfal kialakítása során a természetes terepszint
a) felfelé legfeljebb 1,5 méterrel,
b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel,
de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.
(6) A (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki.
(7) Az előkertben a meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal legfeljebb 2,0 m magasságig építhető.

19. A beépítési mód és az építési hely

- 22.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
(2) Új épület előkert építési vonala
a) igazodjon a kialakult állapothoz, ami a szomszédos két-két beépített telek előkertjének átlaga, attól legfeljebb 0,5 m eltéréssel;
b) saroktelek esetén igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához;
c) utcavonalon elhelyezett épületek közötti foghíjtelek esetén a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható.

- (3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti építési vonal nem határozható meg, az előkert mérete 5 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje
 - a) az övezetben szabályozott épületmagasság,
 - b) 14,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 m,
 - c) 12,0 m szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén lakó rendeltetésű épület
 - a) az oldalhatártól számított 0,6-0,8 m távolságra helyezhető el,
 - b) szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (6) Szabadon álló beépítési mód esetén az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- (7) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (8) Legfeljebb 25,0 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

20. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 23.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen 50 m² alapterületű melléképület, melléképítmény helyezhető el.
 - (3) Új lakóépület építése esetén a gépjárműtárolót – amennyiben műszakilag lehetséges - a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.
 - (4) Lakóterület építési övezeteiben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
 - (5) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága - állattartó épület kivételével - legfeljebb 4,0 m.
 - (6) Az előkertben az oldalhatártól legalább 3,0 méterre, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló helyezhető el.
 - (7) Az oldalkertben kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
 - (8) A hátsókertben
 - a) tárolóépület,
 - b) mosókonyha,
 - c) nyárikonyha,
 - d) állattartó épület,
 de legfeljebb 2 melléképület helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
 - (9) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben állattartó építmény
 - a) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,
 - b) a hátsókertben a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra helyezhető el,
 - c) a telek közterületi határvonalától mért 15,0 m mélységű telekrészén nem helyezhető el.
 - d) legfeljebb 80 m² nettó alapterülettel és 300 m³ térfogattal építhető.
 - (10) Lakó- és egyéb konténer, ideiglenes épület, továbbá állandó használatra egy helyben tartott lakókocsi a település területén kizárólag ideiglenes jelleggel helyezhető el legfeljebb 180 napig, vagy – felvonulási épületként – az építés ideje alatt legfeljebb a használatbavételi engedélyig.
 - (11) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

21. A beépítésre szánt területek

- 24.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kertvárosias lakóterület | (Lke) |
| b) Falusias lakóterület | (Lf) |
| c) Településközpont terület | (Vt) |
| d) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| e) Hétvégi házas terület | (Üh) |
| f) Különleges területek | |
| fa) lovassportterület | (K-Spl) |
- (2) Az építési övezetekben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (3) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

22. Kertvárosias lakóterület

- 25.§** (1) Kertvárosias lakóterület a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális;
 - szállás jellegű;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

- 26.§** (1) Lke-1 lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (2) Lke-2 lakóterület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.
- (3) Lke-3 lakóterület építési övezet építési telkein egy fő rendeltetésű épület, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) Lke-3 lakóterület építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.

23. Falusias lakóterület

- 27.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- lakó;
 - mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szálláshely jellegű;
 - igazgatási, iroda;
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - kulturális, közösségi szórakoztató;
 - sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Falusias lakóterület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 3,0 m-rel túlléphető.

24. Településközpont terület

- 28.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) igazgatási, iroda;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközponti terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Településközponti terület építési övezeteinek építési telkein templom, igazgatási, szociális épület építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

25. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 29.§** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) igazgatási, iroda;
 - d) szállás jellegű;
 - e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló legfeljebb 4 lakó;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság értéke 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Az építési övezetben a (2) bekezdésben meghatározott épületek mellett naperómú műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek elhelyezhetők.

26. Hétvégi házas terület

- 30.§** (1) Hétvégi házas terület a Szabályozási terveken Üh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétvégi házas terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) üdülő;
 - b) szállás jellegű;
 - c) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Hétvégi házas terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.

- (4) Hétvégi házas terület építési övezet építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el, melyből legfeljebb egy lehet fő rendeltetésű épület.

27. Különleges területek

- 31.5** (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
- a) lovassportterület (K-Spl)
- (2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

28. Különleges terület - lovassport terület

- 32.5** (1) Különleges terület – lovassport terület a Szabályozási terven K-Spl jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban lovassport-létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lovassport;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) szállás jellegű;
d) szolgálati lakás
rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges terület – lovassport terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (5) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben a közművesítettség mértéke: részleges.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

29. A beépítésre nem szánt területek

- 33.5** A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
- aa) Közpark (Zkp)
ab) Közkert (Zkk)
- b) Erdőterületek
- ba) Védelmi (Ev)
- c) Mezőgazdasági területek
- ca) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
cb) Általános mezőgazdasági terület (Má)
cc) Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület (Má-Ko)
- d) Vízgazdálkodási terület (V)
- e) Különleges beépítésre nem szánt terület
- ea) Temetőterület (Kb-T)
eb) Sportterület (Kb-Sp)
ec) Rekreációs terület (Kb-Rek)
- f) Közlekedési és közműterület
- fa) Közúti (KÖu)
fb) Közmű (KÖm)

30. Zöldterület

- 34.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkp jellel jelölt közpark és Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- pihenést és testedzést szolgáló,
 - a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Zkp-1 övezetben a beépítési előírások a következők:
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 1%;
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.
- (4) Zkk-1 övezetben kizárólag a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltést szolgáló műtárgy helyezhető el, épület nem helyezhető el.
- (5) Zkk-1 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 80%.

31. Védelmi erdőterület

- 35.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.
- (3) Védelmi erdőterület övezetében - az OTÉK-ban meghatározott műtárgyakon kívül - a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy is elhelyezhető.

32. Kertes mezőgazdasági terület

- 36.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt övezet, amely a növénytermesztéshez, a kertészeti termeléshez és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozáshoz és tároláshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezetében elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - kertészeti termeléshez kapcsolódó;
 - az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását biztosító rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Mk-1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;
 - a kialakítható telek legnagyobb területe: 5000 m²;
 - a kialakítható telek legkisebb szélessége: 15 m;
 - a beépíthető telek legkisebb területe: 1200 m²;
 - a beépíthető telek legkisebb szélessége: 15 m;
 - a beépítés módja: szabadonálló;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 4%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m.
- (4) Mk-1 övezet telkein kizárólag 1 épület helyezhető el.
- (5) Mk-1 övezet telkein különálló építményként kizárólag pince helyezhető el, amely legalább 10 m szélességű telken is létesíthető.
- (6) Mk-2 és Mk-3 övezetben épület nem helyezhető el.
- (7) Mk-2 övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m².

33. Általános mezőgazdasági terület

- 37.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

- (2) Má-1 övezetben épület nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható ki.
- (3) Má-1 övezetben a növénytermesztéshez, a legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint az állattartáshoz kapcsolódó műtárgyak elhelyezhetők.

34. Korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület

- 38.§** (1) A korlátozott hasznosítású általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má-Ko jellel jelölt övezet elsősorban a legelő- és gyepgazdálkodás végzésére szolgáló terület, amelynek kiemelt védelme elsődleges.
- (2) Má-Ko1 övezet telkein a természetvédelmi kezeléshez és bemutatáshoz kapcsolódó műtárgy kivételével építmény nem helyezhető el.

35. Vízgazdálkodási terület

- 39.§** (1) A Szabályozási terven V jellel jelölt övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeték telkein épület nem helyezhető el.
- (3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

36. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 40.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Kb-T1 övezetben a beépítési előírások a következők:
- | | |
|--|---------------|
| a) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 5%; |
| c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 4,5 m; |
| d) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 5%; |
| e) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |
- (3) Kb-T1 övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.
- (4) Kb-T2 övezetben épület nem helyezhető el.

37. Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület

- 41.§** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - sportterület a Szabályozási terven Kb-Sp jellel jelölt övezet, amely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) sport;
 - c) sportépítményeket kiszolgáló
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – sportterület övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| a) a kialakítható telek legkisebb területe: | 5000 m ² ; |
| b) a beépítés módja: | szabadonálló; |
| c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 10%; |
| d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: | 6,5 m; |
| e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: | 10%. |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke: | 70%. |

38. Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület

- 42.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület a Szabályozási terven K-Rek jellel jelölt övezet, amely elsősorban a rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- rekreációs, wellness;
 - turisztikai;
 - kereskedelmi, szolgáltató;
 - szállás jellegű;
 - közösségi szórakoztató, kulturális;
 - sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület övezeteiben a telekalakítási és beépítési előírások a következők:
- a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m²;
 - a beépítés módja: szabadonálló;
 - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
 - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;
 - legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 25%.
 - a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület építési övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület övezeteiben a közművesítettség mértéke: teljes.


39. Közlekedési és közmű területek

- 43.5** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, amely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közműterület a Szabályozási terven a KÖm jellel jelölt övezet, mely a közműlétesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (3) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, utcafásítás végezhető.

40. Záró rendelkezések

- 44.5** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
- melléklet: Szabályozási Tervlapok
 - melléklet: Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai
 - melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (3) Hatályát veszti
- Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelete,
 - Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2004.(IX.14.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról,
 - Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2006.(VI.20.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról és
 - Nadap Község Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2006.(XII.13.) önkormányzati rendelete Nadap Építési Szabályzatáról szóló 2/2004. (IV.08) önkormányzati rendelet módosításáról.


Wagner Péter
polgármester



A rendelet kihirdetésének napja:
Nadap, 2019. 09.06.


Szabóné Ános Ildikó
jegyző




Szabóné Ános Ildikó
jegyző



2. MELLÉKLET A 8/2019. (IX.6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Kertvárosias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lke-1	O	800	14	20	30	5,0	45
Lke-2	SZ	700	20	20	30	5,0	45
Lke-3	SZ	1600	20	15	25	5,0	50

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-1	O	600	14	25	35	5,0	45
Lf-2	O	1200	14	15	25	5,0	55

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt-1	O	800	12	40	50	5,0	30
Vt-2	O	3000	20	50	50	5,0	20

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz-1	SZ	4000	-	30	40	6,0	35

SZ szabadon álló

Hétfégi házas terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Üh-1	O	1000	-	15	25	5,0	65

O oldalhatáron álló

Különleges terület – Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Spl1	SZ	5000	-	20	30	6,0	60

SZ szabadon álló

3. MELLÉKLET A 8/2019.(IX.6.)ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Elővásárlási joggal érintett területek

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	052/6, 052/7	Templom köz	Temetőbővítés, közlekedési terület - parkoló kialakítása, védelmi erdő kialakítása

