15 napirendi pont**
Bizalmas: ☐

ELŐLAP

(előterjesztések beadásakor kitöltése kötelező)

Előterjesztés címe:	**A Dunakanyar Építő Korlátolt Felelősségű Társaság telki szolgalmi jog alapítása iránti kérelme**	
Az előterjesztés tartalma:	előterjesztés szerint	
Ülés fajtája*:	nyílt	
Előterjesztő neve:	Balogh Csaba	
Az előterjesztést készítette:	Juhász Anita	
Személyi érintettség esetén a zárt ülés kérésére vonatkozó nyilatkozatra utalás:		
Az előterjesztés beadásának dátuma:**	2022. 09. 20.	
Sürgősség indoka:		
Átadás formája:	Az előterjesztés leadása elektronikus word-formátumban és papíralapon vagy kereshető pdf-formátumban kötelező.	
Tárgyalja:	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság ☐ Pénzügyi, Ellenőrző, Közbeszerzési és Jogi Bizottság ☒ Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ☒ Képviselő-testület ☒	
Szerepelt-e korábbi napirenden:	NEM: ☐	IGEN: ☒ Az előző döntés eredménye (határozatszám): 134/2022. (VI. 30.) Előzmény mellékletként csatolva: ☐
Pénzügyi állásfoglalást igényel:	NEM: ☒	IGEN: ☐ Pénzügyi forráshely-megjelölést tartalmaz: ☐ Pénzügyi osztályvezető ellenjegyzése: .....
Jogi állásfoglalást igényel:	NEM: ☐	IGEN: ☒ Véleményező jogász: dr. Kondorosi Mátyás
Tanácsnoki vélemény:	***Városüzemeltetési tanácsnok***	EGYETÉRT: ☐ NEM ÉRT EGYET: ☐
	Sportügyi tanácsnok	EGYETÉRT: ☐ NEM ÉRT EGYET: ☐
Több alternatív határozati vagy rendeleti javaslat:	VAN: ☒	NINCS: ☐
A határozat végrehajtásáért felelős személy megnevezése:	jegyző	
A végrehajtási határidő megjelölése (reális időpont):	azonnal	
A napirend tárgyalásához tanácskozási joggal meghívandók:		
Jegyzői ellenjegyzés:	Átdolgozandó, tárgyalásra nem alkalmas: ☐ Megjegyzés: .... jegyző	
	Képviselő-testületi és/vagy bizottsági tárgyalásra alkalmas: ☒ ..... jegyző	

* nyílt vagy zárt
** jegyzőkönyvvezető tölti ki

Göd Város Önkormányzata
Polgármesterétől
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

Időközben beszerzésre került a szakértői vélemény, a változási vázrajz és a megállapodás előkészítése is megtörtént. A szakértői vélemény az ellenértéket 120 000 Ft, azaz egyszázhúszezer forint összegben határozta meg.

Az eddig felmerült költségek a következőt:

Változási vázrajz elkészítése	144 800 Ft + 0%
Nyíltárkos bemérés	94 000 Ft + 0%
	238 800 Ft + 0%

A képviselő-testület korábbi határozata alapján a kérelmező 500.000 Ft összeget helyezett letétbe a kártalanítási összeg biztosítékaként, ennek okán indokolt a kártalanítási összeget a letétbe helyezett összeg és az önkormányzatnál felmerült földmérési díjak különbözeteként meghatározni.

A fentiek figyelembevételével, kérem, a Tisztelt Képviselő-testület és Bizottság döntését az alábbi határozati javaslatról.

Melléklet:

1. megállapodás tervezet
2. változási vázrajz
3. ingatlanforgalmi szakértői vélemény
4. Képviselő-testület a 134/2022. (VI. 30.) Ök. határozata
5. Dunakanyar Építő Kft. nyilatkozta az értékbecslés elfogadásáról
6. Változási vázrajz elkészítésére megrendelés
7. Nyíltárkos bemérés megrendelése

Határozati javaslat:

.../2022. (... ...) Ök. határozata

" a Dunakanyar Építő Korlátolt Felelősségű Társaság telki szolgalmi jog alapítása iránti kérelme"

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásba a GÖD belterület 6868. hrsz. alatti ingatlan terhére, a GÖD belterület 6601/1. hrsz. alatti ingatlan javára a Göd belterület 6868. hrsz-ú ingatlan II. jelű 9 m2 alapterületű részére 261 200.- Ft, azaz kettőszázhatvanegyezer-kettőszáz forint kártalanítási összeg, mint ellenérték fejében vízvezetési telki szolgalomi jogot alapít.

Felhatalmazza a polgármestert a záradékolt változási vázrajz rendelkezésre állását követően a telki szolgalmi jogot alapító megállapodás és a vázrajz aláírására.

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Göd, 2022. 09.20.....

Balogh Csaba
polgármester

Megállapodás szolgalmi jog alapításáról

I. Szerződő felek

(1) Göd Város Önkormányzata (székhelye: 2131 Göd, Pesti út 81., nyilvántartó hatóság neve: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma (törzskönyvi azonosító): 731102., statisztikai számjele: 15731106-8411-321-13., adószáma: 15731106-2-13., képviseli: Balogh Csaba polgármester)

mint az ingatlan-nyilvántartásába a **GÖD belterület 6868 hrsz.** alatt felvett, beépítetlen terület megjelölésű, 820 m² alapterületű, természetben **GÖD belterület 6868 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonosa, továbbiakban szolgáló telek tulajdonosa

(2) a(z) **Dunakanyar Építő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 1139 Budapest, Hajdú utca 27., cégjegyzékszáma: 01-09-345934. – Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, adószáma: 25306949-2-41., statisztikai számjele: 25306949-6810-113-01., képviseli: Dobozy Péter (an: Tóth Olga) ügyvezető US 32825 Florida Orlando, Econlockhatche trl 736. S. ép., okmányazonosító: .....),

mint az ingatlan-nyilvántartásába a **GÖD belterület 6601/1 hrsz.** alatt felvett, beépítetlen terület megjelölésű, 4180 m² alapterületű, természetben **GÖD belterület 6601/1 hrsz.** alatti ingatlan tulajdonosa, továbbiakban uralkodó telek tulajdonosa

között az alulírott helyen és időben az alábbiak szerint jött létre:

II. Előzmények

1. A felek rögzítik, hogy az uralkodó telek tulajdonosa kizárólagos tulajdonában áll a **GÖD belterület 6601/1 hrsz.** alatt felvett, beépítetlen terület megjelölésű, 4180 m² alapterületű, természetben **GÖD belterület 6601/1 hrsz.** alatti ingatlan (továbbiakban uralkodó telek).

2. A felek rögzítik, hogy a szolgáló telek tulajdonosa kizárólagos tulajdonában áll a **GÖD belterület 6868 hrsz.** alatt felvett, beépítetlen terület megjelölésű, 820 m² alapterületű, természetben **GÖD belterület 6868 hrsz.** alatti ingatlan (továbbiakban szolgáló telek).

3. A felek rögzítik, hogy az uralkodó telek víz közmű vezetéke vízvezetési szolgalmi jog alapítása nélkül a szolgáló telken keresztül valósul meg. Az uralkodó telken a tulajdonos ... lakásból álló társasházat létesített, az ingatlan vízellátásának a biztosításához szükséges a meglévő vízvezeték bővítése, amely a mellékelt változási vázrajz szerint a szolgáló telken a meglévő nyomvonalon vezethető be, a bekötés feltétele a szolgalmi jog alapítása.

III. Szolgalmi jog alapítása

4. A felek a jelen szerződéses kikötéssel a Képviselő-testület ...../2022. (IX. .....) számú határozata alapján vízvezetési **telki szolgalmat alapítanak** az ingatlan-nyilvántartásba a **GÖD belterület**

13. A felek megállapodnak abban, hogy vízvezeték részeiben felmerülő meghibásodásból, annak javításából, esetleges cseréjéből felmerülő költségek megfizetése uralkodó telkek mindenkori tulajdonosát terheli.

V. Szolgalmi jog alapításának ellenértéke

14. A felek a szolgalmi jog alapításának ellenértékeként **261 200.- Ft, azaz kettőszázhatvanegyezer-kettőszáz forint kártalanítási összeg**ben állapodnak meg. Az uralkodó telek tulajdonosa kötelezettséget vállal arra, hogy a kártalanítási összeget a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg a szolgáló telek tulajdonosa részére megfizeti.

VI. A szolgalmi jog megszűnése, megszűntetése

15. A felek megállapodnak, hogy jelen megállapodástól érvényesen elállni, azt felmondani nem lehet. A szolgalmi jog megszüntetése kizárólag a felek írásba foglalt, egységes akarat-elhatározásával lehetséges.

VII. Záró rendelkezések

16. A felek rögzítik, hogy joghatályos nyilatkozatokat egymás felé csak írásban, a jelen megállapodásban rögzített címekre címzetten, tértivevényes postai úton, vagy a másik fél tudomás szerzését igazoltan személyes átvétellel lehet tenni. A Felek kötelezettsége az elérhetőségi címek változásáról haladéktalanul, legkésőbb 8 napon belül írásban értesíteni egymást. Az értesítés megtörténtéig a korábbi címek érvényesek, és a „címzett ismeretlen," „elköltözött", „kézbesítés akadályozott", „nem kereste", „átvételt megtagadta" jelzéssel visszaszármaztatott küldemények kézbesítettnek tekintendők a kézbesítés postai szolgáltató általi megkísérlésének a napján.

17. Az uralkodó telek tulajdonosa kötelezettséget vállal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett teher jogosultja hozzájárulásának a beszerzéséhez, amely az Inytv. vhr. 28. § (3) bekezdése alapján a szolgalmi jog bejegyzésének a feltétele.

18. A felek törvényes képviselői kijelentik, hogy mindkét fél magyar jogi személy és teljes felhatalmazással jogosultak a jelen szerződés aláírására.

19. A felek a jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

20. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Dunakeszi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

21. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontja alapján közérdekű adatnak minősül. A tv. 26. § (1) bekezdése szerint: az állami vagy helyi

Hovány Béla
földmérő mérnök
2120 Dunakeszi Barátság u.34. 8/50.
Telefon: 20/3293902
E-mail : hb@nagyon.hu

Munka száma: ***15-38/2022***

G Ö D
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2-708/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6868 helyrajzi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez

M=1: 500

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága		ha.m2			jel	műv. ága		ha.m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6868		*kivett, beépítetlen terület*		*0.0820*	*0.00*	***6868***		*kivett, beépítetlen terület*		*0.0820*	*0.00*	*A 6868 helyrajzi számú földrészleten áthaladó vízvezeték vízvezetési telki szolgalmi joga a 6868 helyrajzi számú földrészlet II. jelű, 9 m² területű részére a 6601/1 helyrajzi számú földrészlet mindenkori tulajdonosait illeti meg.*	
Összesen:				*0.0820*	*0.00*					*0.0820*	*0.00*		

A szolgalmi jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

HOVÁNY BÉLA
kisadózó egyéni vállalkozó
2120 Dunakeszi, Barátság u. 34. 8/50
Adószám: 13145384-1-33
Bszt.sz.: 11978425-40854810

Dunakeszi, 2022. augusztus 25

készítő, minőséget tanúsító : .....

Földmérő ig.száma: ***10021***
Ing. rend. min. száma: ***1246/1991***
Kamarai (GD-T) min. száma: ***13-14872***

HOVÁNY BÉLA
földmérő mérnök
Tel.: [illegible]
Ingatlanrendszer sz.: 1246/1991
Kamarai GD-T: 13-14872

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

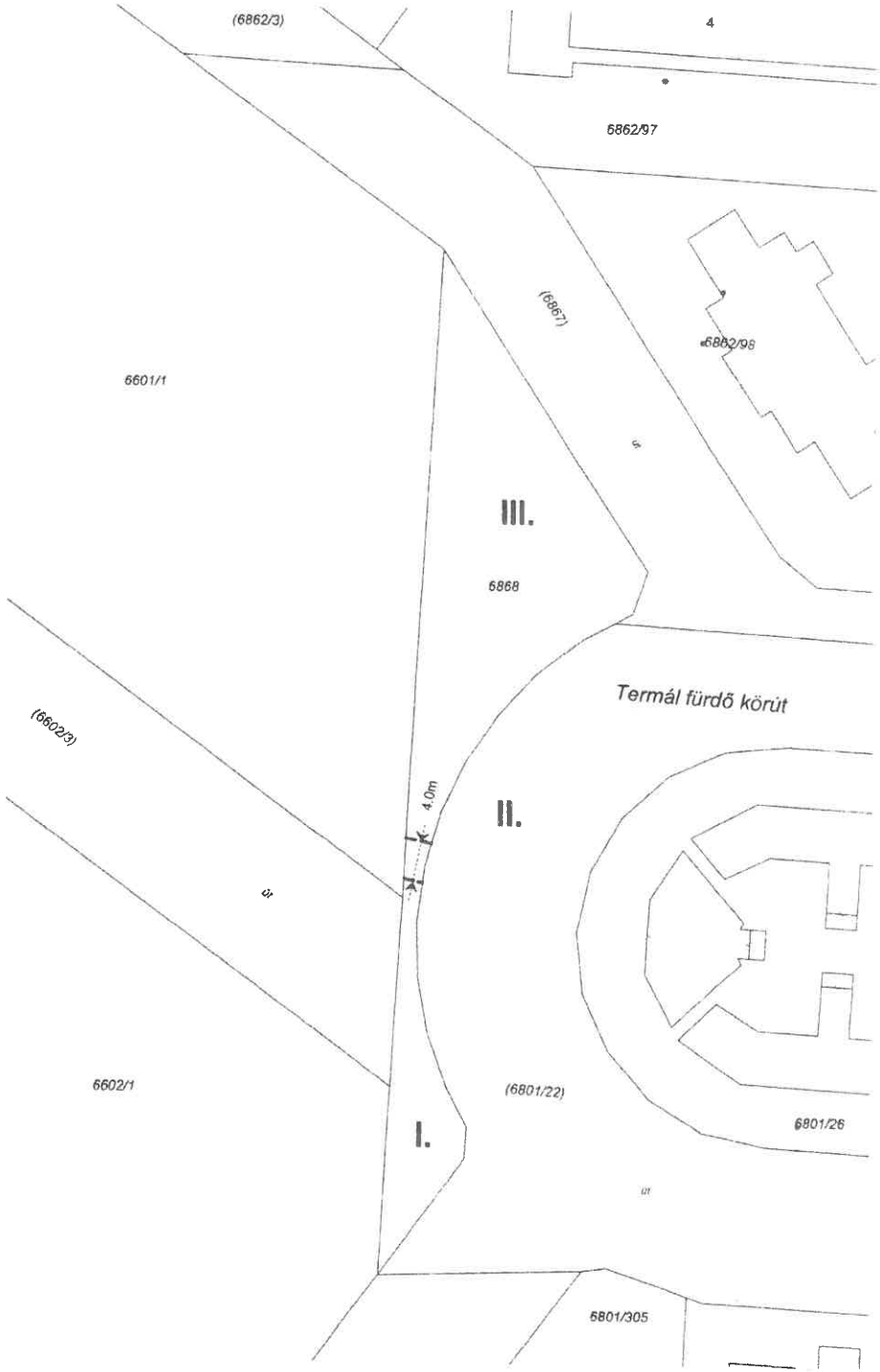
623664/2022

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

Dunakeszi, 2022. 2022 [illegible] 02 *hó* ..... *-n.*

Pest Megyei Kormányhivatal P.H.

Záradékoló: .....
Ing. rend. min. száma: .....

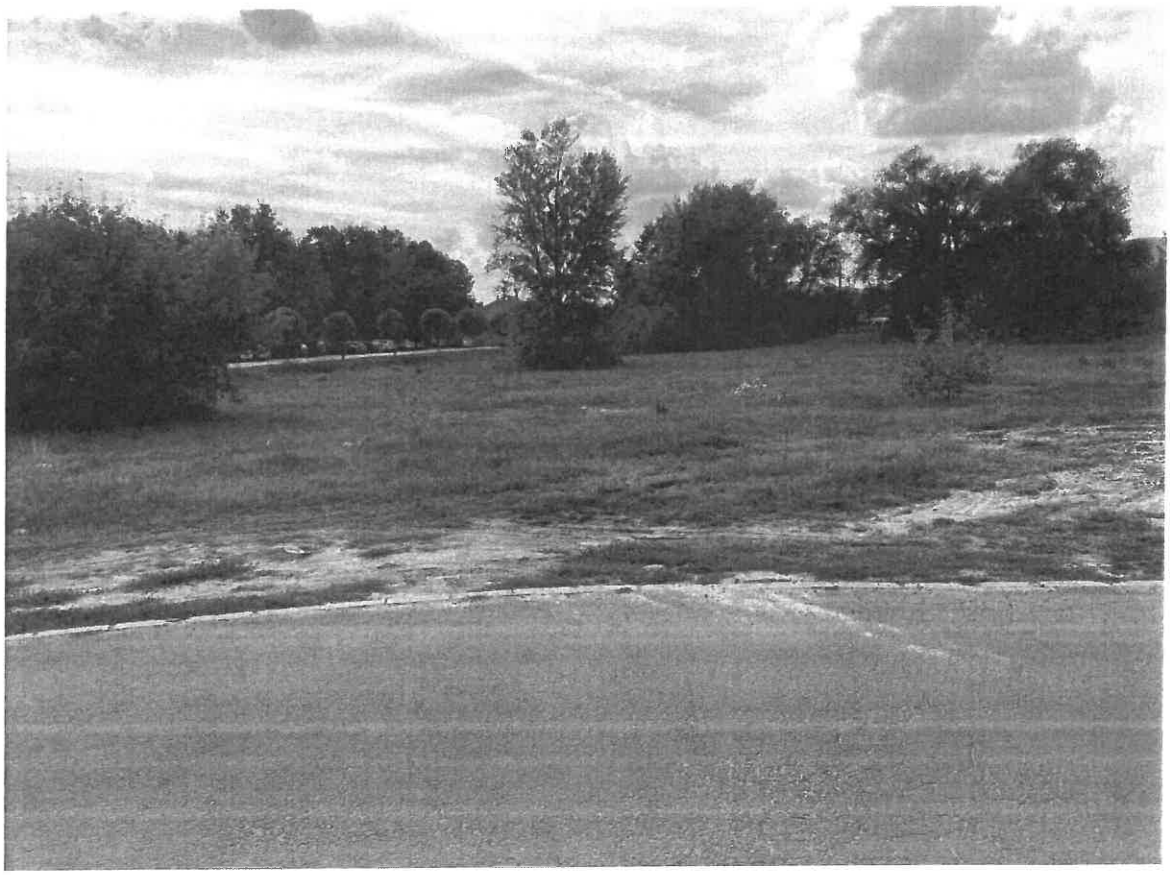


INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

SZOLGALMI JOG ELLENÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

a

2131 Göd, belterület 6868 hrsz. alatt felvett
kivett beépítetlen terület ingatlanról



Megrendelő: Hungaro General Kft.

Terra Penta Kft.
1134 Budapest, Váci út 47/B. Ü/1.
E-mail: info@terrapenta.hu

Budapest, 2022. augusztus 31.

Elektronikusan aláírta:
Szabó Gábor

Ingatlan Értékbecslési Szakvélemény 1

Szolgalmi Jog Ellenértékének Megállapítása 1

Értékbecslési Bizonyítvány 3

1. Értékbecslési Adatok 4

1.1. Megbízó 4

1.2. Megbízott 4

1.3. A Megbízás Tárgya 4

1.4. Az Értékbecslés Célja 4

1.5. Az Értékbecslés Módszere 4

1.7. Az Értékbecslés Érvényességének Ideje. 4

1.8. Az Értékbecsléshez Felhasznált Dokumentumok 4

2. Az Ingatlan Bemutatása 5

2.1. Ingatlan-Nyilvántartási Adatok 5

2.2. Az Ingatlan Környezetének Bemutatása 5

2.3. A Telek Bemutatása 5

2.6. Piaci Helyzetelemzés 12

3. Az Ingatlan Értékbecslése 14

4. A Szolgalmi Jog Bemuatása És Ellenértékének Megállapítása 19

5. Korlátozó Feltételek Nyilatkozata 26

8. Mellékletek 27

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai	
Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Irányítószám:	2131
Település (város, kerület):	Göd
Utca, házszám, emelet, ajtó:	belterület
Helyrajzi szám:	6868
Tulajdonviszonyok	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada:	II/5: Göd Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad, ajándékozás
Tulajdoni helyzet / Forgalomképesség:	Önkormányzati tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	tehermentes tulajdonjog
Az ingatlan főbb jellemzői	
Telek területe összesen:	820 m²
Értékelt terület összesen:	9 m²
Közműellátottság:	víz, villany
Övezeti besorolás:	közterület
Beépíthetőség:	0%
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület
Értékbecslés	
Értékbecslés célja:	forgalmi érték meghatározás
Értékbecslésnél alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító alapú módszer
Értékbecslés fordulónapja:	2022. augusztus 31.
Megrendelő:	Hungaro General Kft.
Megállapított értékek (ÁFA-t nem tartalmaz)	
Forgalmi érték:	**120 000 Ft,** azaz **százhúszezer forint**
Ingatlan forgalomképessége (5 fokozatú skálán)	**0**

Mellékletek: tulajdoni lap, térképmásolat, változási vázrajz, HÉSZ

Budapest, 2022. augusztus 31.

Készítette:

Értékbecslő	Értékbecslő ellenőr
Terra Penta Kft.	Szabó Gábor
Szabó-Bak Andrea	EUFIM Ingatlan-vagyon értékelő

1. ÉRTÉKBECSLÉSI ADATOK

1.1. Megbízó

Hungaro General Kft (1025 Budapest, Verecke út 108., adószám: 26225777-2-41)

1.2. Megbízott

Az értékbecslő feladata az ingatlanok valós piaci értékének meghatározása, az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt. Az ingatlan objektív értékének megállapítása érdekében az értékelői jelentést az alábbiakban felsorolt szakértők közreműködésével készítette a Terra Penta Kft.

1.3. A megbízás tárgya

2131 Göd belterület 6868 hrsz. alatt található ingatlan vízelvezetési szolgalmi jog értékének megállapítása

1.4. Az értékbecslés célja

Az értékbecslés kiterjed a szóban forgó ingatlan tulajdonjogának teljes körű értékbecslésére. Az értékbecslés a szolgalmi jog létesítésének eljárásához történő forgalmiérték megállapítása.

1.5. Az értékbecslés módszere

Az értékbecslés felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak, és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) által javasolt módszerek irányadó elveinek, illetve egyéb eseti szabályozás hiányában az Európai Értékelési Szabványokban meghatározott elvi iránymutatásokat.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2022. augusztus 31.

A helyszíni szemlén a Szabó Gábor szakértő vettek részt.

A beszerzett dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszínen bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

1.7. Az értékbecslés érvényességének ideje.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

1.8. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- változási vázrajz
- Hész

2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám:	6868
Fekvés:	belterület
Ingatlan címe:	2131 Göd, belterület 6868 hrsz.
Ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Terület:	820 m²
Tulajdonos(ok):	II/5: Göd Város Önkormányzata 1/1 tlajdoni hányad, ajándékozás
III. rész:	III/1 Szennyvíz vezetési szolgalmi jog, jogosult: DMRV Duna Menti Regionális Vízmű Zrt.
Széljegy(ek):	-
Egyéb megjegyzések:	-

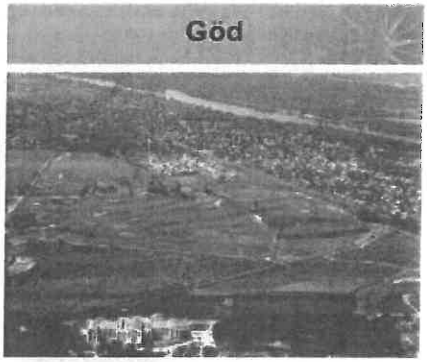
2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

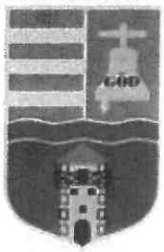
Településen belüli elhelyezkedés:	A település keleti részén
Megközelíthetőség:	aszfaltozott kétirányú, alacsony forgalmú utca
Közlekedési eszközök:	autóbusz, személygépkocsi
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlanok

2.3. A telek bemutatása

Területe:	820 m²
Alakja, formája:	szabálytalan alakú
Határai, kerítettsége:	felismerhető telekhatár, kerítetlen
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	közbenső telek
Domborzati, lejtési viszonyai:	sík felületű
Beépítettsége:	0%
Közművesítettsége:	víz, villany
Felépítmények megnevezése:	-

Göd bemutatása





Göd címere

Göd zászlaja

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Magyarország
Megye	Pest
Járás	Dunakeszi
Jogállás	város
Polgármester	Balogh Csaba (DK-Jobbik-Zöldek-MMM-Momentum-Párbeszéd)[1]
Irányítószám	2131 és 2132
Körzethívószám	27
Testvértelepülései	Lista [kinyit]
Népesség	
Teljes népesség	18 218 fő (2018. jan. 1.)[2] +/-
Népsűrűség	750,86 fő/km²
Földrajzi adatok	
Terület	24,44 km²
Időzóna	CET, UTC+1

Megközelítés

A Dunakanyar közelében található Dunamenti település. Budapesttől kb. 25 km-re északra, Váctól 11 km-re délre található.

Megközelíthető: a Budapest-Vác 2 számú főúton és a 2/A gödi leágazásánál.

A Budapest-Vác menetrendszerinti autóbusz járattal, valamint a Budapest-Szob villamosított nemzetközi vasút vonalon, Alsógöd, Göd és Felsőgöd MÁV állomásokon. Dunai vízi úton Szigetmonostort és Gödöt összekötő réven, 1996-tól Budapestet és a Dunakanyart összekötő kerékpárúton. Gödön helyi autóbusz közlekedés van.

A város elhelyezkedése

Göd Budapesttől északra, a 2. sz. főút mellett helyezkedik el, a Duna bal partján, Budapest és Vác között, a fővárostól mintegy 20 km-re.

Megközelíthető: Budapestről a 2. sz. főúton Dunakeszin keresztül, és a közelmúltban épült új M2 jelű autóúton, valamint a Budapest-Szob villamosított nemzetközi vasútvonalon, Alsógöd, Göd és Felsőgöd MÁV állomásokon. Dunai vízi úton a Szigetmonostort és Gödöt összekötő réven. A városon keresztül halad a Budapestet a Duna-kanyarral összekötő kerékpárút.

Térségi szerepköre

Göd múltját tekintve, a XX. Század elejétől napjainkig kedvező természeti adottságai miatt kedvelt üdülőhely, a közelmúltban a lakó- és üdülőterület jellege egyaránt erősödött.

Városszerkezet

A település szerkezetére jellemző, hogy észak-déli irányban kettészeli a 2. sz. főút, valamint a Budapest – Vác vasútvonal, a többi, településszerkezetet is meghatározó útja a 2. sz. úttól indul ki keleti irányban. A település belterülete a nyugati, Duna melletti sávban helyezkedik el. A belterület két fő részből áll: Felsőgöd és Alsógöd területéből. A településrészek eltérő jellege a földrajzi adottságokon túlmenően a parcellázások különböző megoldásából ered. Önálló településrészként megemlítendő még a mintegy 300 lakosú Bócsa, falusias beépítésével, lovassportjával, s a közelében lévő SAMSUNG SDI képcsőgyárral
Göd közigazgatási területe 2223 hektár, ebből 855 hektár a belterület.

Történelem

A régészeti leletek tanúsága szerint Göd területe már a régmúlt időkben is lakott volt. A település határában számos újkőkori, rézkori, vaskori és bronzkori emléket– többnyire használati tárgyakat – találtak. A mai Bócsa-újtelepen (Ilkamajor) pedig II. Constantinus uralkodása idején épített nagyméretű katonai tábor (Contra Constantinum), valamint egy sarok- és egy bástyatorony maradványait tárták fel.

A település nevét (Gud, Gewd) – amely a betelepülő magyarok török eredetű nevű nemzetségfőjétől származtatható – egy 1255-ben kelt oklevélben említik először. Göd a XII-XIII. században már templomos helynek számított. Felsőgöd déli részén, a Templom-dombon állt a falu középkori temploma. Az oszmán uralom elején elpusztult településünk, majd lassan települt újra Göd-puszta.

A kedvező közlekedési adottságoknak (1846-ban adták át a Pest-Vác vasútvonalat), és a főváros közelségének köszönhetően 1890 körül intenzív parcellázás indult először Felsőgödön, majd később Alsógödön.

1970. július 1-én a döntően munkástelepülésű Felsőgöd és a korábban jómódú villatulajdonosok lakta Alsógöd nagyközséggé egyesült. A település 1999-ben városi rangot nyert. Lakóinak száma 21 027 fő (2018. december 31-i statisztikai adat). Többségük napi ingázó, akik elsősorban Budapestre és a közeli Vácra járnak dolgozni.

A város jelképei

Göd város címere pajzs alakú, egyszer hasítottan, egyszer vágottan három mezőből áll. A vágott mezőből a jobb oldalon négy vörös és három ezüstpólya látható. A bal oldalon vörös mezőben aranysárga színű harang helyezkedik el. A harangban felirat: GÖD (nemes Mayerfi József 1805-ben kiöntette az első magyar feliratú harangot "Göd tágas pusztája" részére. Ez a harang látható Göd címerében is).

A címer alsó harmadát hullámos vágás választja el.

A mező színe kék. Alján zöld háromszögön sárga (arany) színű kétemeletes vörös tetejű épület áll, minden szinten nyitott kapukkal.

A pajzs legfelső részén évszám: 1255. (A legutolsó régészeti leletek szerint Göd több ezer éve lakott hely. Római kori neve Contra Constantion Superior. A honfoglaláskor kapott Göd név személynevekből ered, hivatalos oklevélben 1255-ben jelent meg először.)

A zászló piros mező alatt fehér mező, rajta középen elhelyezkedő címerrel.

Domborzat

Göd közigazgatási területének nyugati fele 110-120 m tengerszint feletti magasságú ártéri síkság, keleti fele teraszokkal jellemezhető, tagolt síkság, mely a Dunától távolodva fokozatosan emelkedik.

Legmagasabb pontja a Jancsi-hegy mellett helyezkedik el, 191 méteres. A Gödi-sziget közel 1 km hosszan, a község középső részével egyvonalban elhelyezkedő homokhordalék.

Vízrajz

A település területe a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik. Az országos szinten jellemző vízhiányt itt a folyam közvetlen közelsége ellensúlyozza. A Dunán a nyár eleji árvíz megszokott. A felsőgödi részen folyik az Ilka-patak és csatorna, és ezek kisebb mellékágai. Az alsógödi Duna parton ered a Széchenyi- és még 72 kisebb-nagyobb forrás. Ugyancsak az alsógödi Duna-parton található 2 mesterséges eredetű tó: a Horgásztó és a Feneketlen tó is. A Dunán élénk vízisport-tevékenység zajlik.

Építészeti értékek

A város számos, a XX. század elején épült hangulatos villa mellett, egy országos jelentőséggel védett műemlékkel is rendelkezik: a volt Nemeskéri Kúriával. Az épületben jelenleg a hangulatos Szt. Hubertus étterem üzemel. A Kúria számos társadalmi eseménynek, hangversenynek is otthont ad. Jelenleg magántulajdon.

A város legrégibb, ma is meglévő épülete az ún. Kincsem istálló. Az épület feltehetőleg a XVII. században épült, postakocsi állomásként működött a Budapest-Vác vasútvonal elkészültéig (XIX. század közepe). A XIX. század végén versenylóistálló üzemelt benne,

nevét a világ máig legeredményesebb versenylováról, Kincsemről kapta. Az épület jelenleg romos, üres, helyi védelem alatt áll. Az önkormányzat távlati terveiben kulturális célú hasznosítása szerepel.

Az épület előtt Göd város díszpolgárának, az 1956-os forradalom miatt kivégzett Iván-Kovács Lászlónak a szobra áll.

Természeti értékek:

- A város természeti értékei közül kiemelkedő a természeti értékekben gazdag Duna-partja. (5km). Három dunai strand nyújt felüdülést a nyári szezonban.
- A Gödi-Sziget és környéke országos szintű védelmet kapott, a Duna-Ipoly Nemzeti Park része.
- A város határában gyógyhatású termálvíz található. A gödi termálfürdő egész évben nyitva áll a vendégek előtt. A gödi termálvizet a szakhatóságok gyógyvíz mellett ásványvízzé is minősítették.
- Szintén országos jelentőséggel védett terület a Gödi Láprét.

Történeti áttekintés

A régészeti leletek tanúsága szerint a mai Göd területe az újkőkorban, a rézkorban, a bronzkorban és a vaskorban is lakott volt. A mai Bócsa-újtelepen II. Constantius uralkodása idején épített katonai tábor (Contra Constantiam) maradványait tárták fel. Településünk területén szarmata és avarkori leleteket is találtak.

A település nevét (Gud, Gewd) – amely a betelepülő magyarok török eredetű nevű nemzetségfőjétől származtatható – egy 1255-ben kelt oklevélben említik először. Göd a XII-XIII. században már templomos helynek számított. Felsőgöd déli részén, a Templom-dombon állt a falu középkori temploma. Az oszmán uralom elején elpusztult településünk, majd lassan települt újra Göd-puszta.

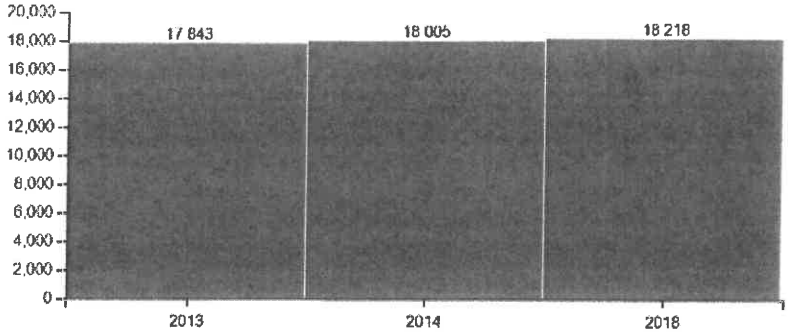
A mezőgazdasági adottságokból a versenylótenyésztés emelkedett ki. A közlekedési lehetőségeknek (1846-tól Pest-Vác vasútvonal) és a főváros közelségének köszön-hetően 1890 körül nagy parcellázás kezdődött Felsőgödön, majd később Alsógödön.

A döntően munkástelepülés Felsőgöd (1921-től község) és a jellemzően korábban jómódú villatulajdonosok lakta Alsógöd (1914-től község) nagyközséggé 1970-ben egyesült. A település 1999-ben városi rangot kapott. Göd lakóinak száma mára eléri a 17000 főt. A dolgozók többsége ingázó, akik Budapestre, vagy Vácra járnak munkába.

Népesség

A település népességének változása:

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 85,7%-a magyarnak, 0,5% cigánynak, 1,1% németnek, 0,4% románnak, 0,2% szerbnek, 0,2% szlováknak mondta magát (14% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 33%, református 8,7%, evangélikus 1,8%, görögkatolikus 0,8%, izraelita 0,2%, felekezeten kívüli 20,7% (32,8% nem nyilatkozott).



Befektetési lehetőségek

Befektetési terület

1. Idegenforgalom

- Vízi és szárazföldi központok kialakítása
- Szálláshely és szabadidőközpontok létesítése
- Idegenforgalom és átmenő turizmus fejlesztése

2. Intézményfejlesztés

- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátási és egészségügyi program
- Oktatás területén középiskola és kultúrközpont
- Sport területén fedett uszoda

3. Lakóterületek

- Telek kialakítás a leendő városközpont figyelembevételével

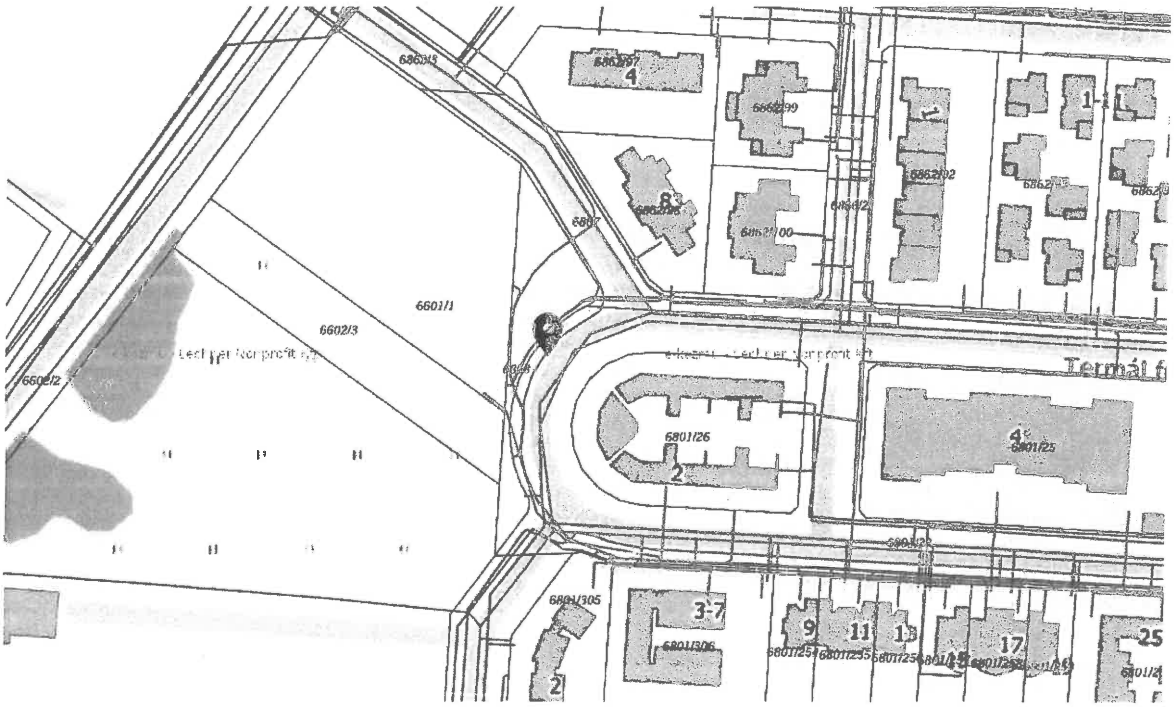
4. Környezetvédelem

- Szelektív hulladékgyűjtés és komposztáló megépítése
- Természetvédelmi területek megőrzése

5. Iparterület

A vizsgált ingatlan Göd városának keleti részén, a Kerek Erdő – Oázis és Termál körutak szomszédságában, a település központjától c.ca: 4km-re. A kétirányú, aszfalt burkolatú úton megközelíthető személygépkocsival és autóbusszal.

A szabálytalan alakú, kerítetlen, sík felületű telek, víz, villany közművel rendelkezik. A telek jogilag rendezett.



A kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan övezeti besorolása közlekedési közútként szabályozott. A terület a jelenlegi szabályozások szerint nem beépíthető, azonban az építési szabályzat módosítását követően akár építési övezetbe is vonható.

A mellékelt változási vázrajz szerint a vízelvvezetési szolgalmi jog mintegy 9 m² területet érint, amely lényegében a telek közepén helyezkedik el.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 90 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Hungaro General Kft megbízásából készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá. A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag részben rendezettnek tekinthető.

2.6. Piaci helyzetelemzés

A lakáspiac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. A lakáspiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. Összességében kijelenthető, hogy a lakáspiac a nemzetgazdaság minden területéhez szervesen kapcsolódik. A lakáspiac folyamatok, és különösen a lakásárak ingadozása a háztartások vagyoni helyzetén keresztül befolyással van a szektor megtakarítási és fogyasztási döntéseire, míg a jelzáloghitelfedezetek révén a pénzügyi intézmények portfóliójára, profitabilitására és hitelezési aktivitására is.

Az immár nyolc éve tartó folyamatos lakáspiaci drágulás során 2021-ben ismét rekordot döntött a lakásárak növekedése, amely elsősorban a vidéki településeken tapasztalható kiemelkedő mértékű áremelkedésnek köszönhető. Az MNB lakásárindex alapján 2021 negyedik negyedévében a lakásárak országos átlagban a jelenlegi ciklusban rekord magasnak számító 21,4 százalékos éves dinamikával emelkedtek szemben az egy évvel korábban mért 8,9 százalékkal. Budapesten az előző év végén 11,3 százalékkal tartózkodtak magasabban a lakásárak az egy évvel korábbi szinthez képest, a vidéki városokban pedig a jelenlegi lakáspiaci ciklusban szintén a legmagasabb, 25 százalékos éves lakásár-növekedést tapasztaltunk. Előzetes ingatlanközvetítői adatok alapján 2022 első negyedévében további rendkívüli mértékű, éves alapon 25,3 százalékos drágulás mérhető országosan, vélhetően az emelkedő infláció és a növekvő kamatkörnyezet miatti előrehozott vásárlásoknak is köszönhetően. A kiemelkedő mértékű lakáspiaci drágulás következtében becslésünk szerint országos átlagban korábban nem látott szintre, 18 százalékra emelkedett a lakásárak túlértékeltsége.

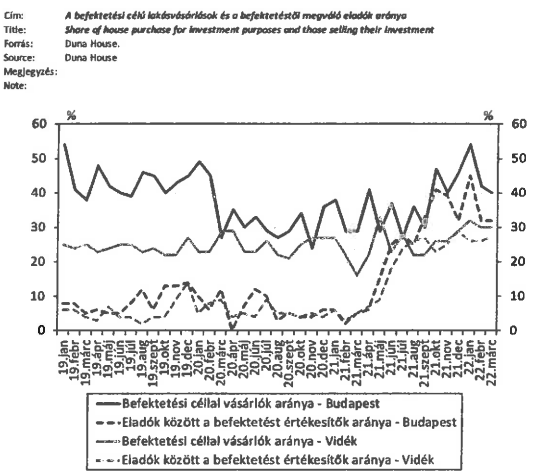
2021-ben mintegy 168 ezer lakáspiaci tranzakció valósult meg, ami jelentős, 15,6 százalékos bővülés a 2020-as, pandémiával érintett évhez képest. Az adásvételek száma elsősorban Budapesten bővült. A magas tranzakciószámhoz és az élénk hitelezéshez a kedvező munkaerőpiaci folyamatok mellett érdemben hozzájárultak a 2021. év elejétől induló új otthonteremtési támogatások és 2021 év végétől az NHP Zöld Otthon Program is. A támogatott és a jegybank által refinanszírozott hitelek növekvő kibocsátása következtében – a kamatkörnyezet emelkedése ellenére – 2022. februárig még csak mérsékelt növekedés látható az ügyfelek által fizetendő átlagos lakáshitel kamatokban. Előretekintve 2022 második és harmadik negyedévben már a bankok fele csökkenő lakáshitel-keresletre számít.

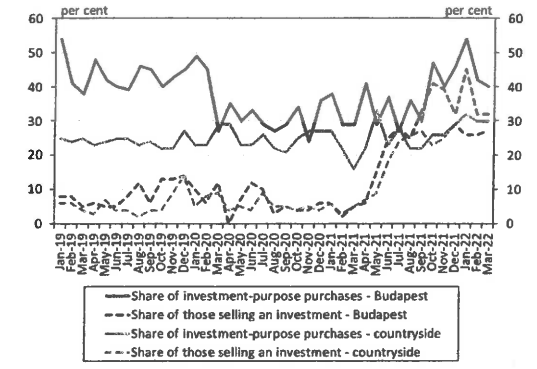
2021-ben mintegy 20 ezer új építésű lakóingatlan kapott használatbavételi engedélyt, ami éves szinten jelentős, 29,5 százalékos visszaesést jelent. Az átadott új építésű lakások száma 2022 első negyedévében is csökkent az előző év azonos időszakához képest. A hazai lakásállomány éves megújulási aránya 0,4 százalék, ami európai összehasonlításban alacsony. A kiadott új lakásépítési engedélyek száma ugyanakkor 32,7 százalékkal bővült az év során, ami vélhetően főként a 2022 év végéig építési engedélyt szerzett épületekre vonatkozó kedvezményes lakás-áfának köszönhető. Az újlakás-kínálat összességében nem tud lépést tartani a kereslettel, a budapesti újlakás-piacon 2022 első negyedévében 27 százalékkal volt alacsonyabb a még szabad lakások száma, mint egy évvel korábban.

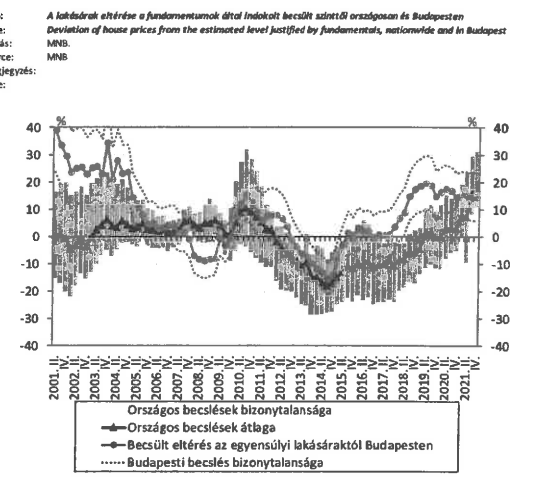
A lakáspiac kínálati oldalának alkalmazkodását több súrlódás is nehezíti, amelyek tekintetében az idei évben is folytatódó romlás várható. 2021-ben az EU-tagországok között Magyarországon nőttek a lakásépítési költségek a legnagyobb mértékben. A háború

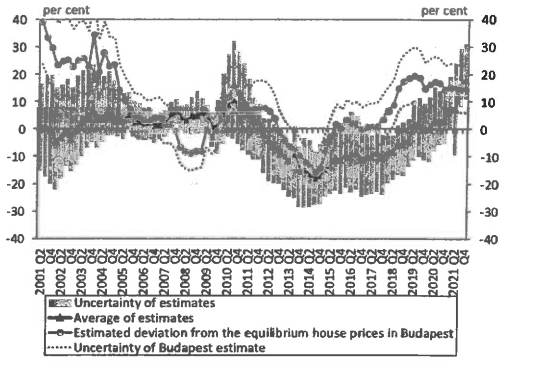
következtében 2022-ben tovább emelkedtek a nyersanyag- és energiaárak, és az ellátási láncokat érintő problémák is fokozódtak, ami növeli a fejlesztési költségeket és a kivitelezések körüli bizonytalanságot. Előretekintve az építőanyagok esetében további áremelkedés várható, ami az egyes projektek kivitelezésének további időbeni csúszását eredményezheti. Piaci szereplők szerint a bizonytalan szabályozói környezet miatt rövid távon jelentősen csökkenhet az induló lakásberuházások száma, ami az elkövetkező két év kínálatára lesz negatív hatással.

Az idei második negyedév elején a lakosság lakásfelújítási és -korszerűsítési tevei kissé visszaestek ugyan az első negyedévhez képest, de éves alapon még így is erősödő kilátásokról beszélhetünk – derül ki GKI és a Masterplast közös kutatásának eredményeiből. E kisebb elbizonytalanodás a társasházi lakások lakói esetében érhető tetten, a családi házak tulajdonosai körében nem. A legerőteljesebb renoválási terveket most is a községekben élők fogalmazták meg









3. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

3.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot

és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

3.2. A piaci összehasonlító alapú értékelési módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát

képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek

különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

3.3. A költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3.4. A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m2 területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték

kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. A SZOLGALMI JOG BEMUATÁSA ÉS ELLENÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. A szolgalom fogalma, jogi szabályozása

A telki szolgalmi jog ingatlanon létesíthető abszolút szerkezetű dologi jog, amelynek alapján valamely ingatlan (vagy közmű) mindenkori birtokosa a más tulajdonában lévő, szolgalommal terhelt ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja, vagy valaminek a tűrésére késztetheti.

Telki szolgalom csak ingatlanra létesíthető és esetenként legalább két ingatlant feltételez. Célja az, hogy az egyik ingatlan részére bizonyos előnyöket biztosítson. Ezen előnyök a szolgalommal terhelt ingatlan vonatkozásában általában hátrányt jelentenek. Ezért nevezi a gyakorlat a szolgalmi jog jogosultját „uralkodó", míg a terheltjét „szolgáló" teleknek. Ez igaz a vezetékjogokra is azzal, hogy itt csak egy telek van (a szolgáló telek), melyre a szolgalom bejegyzésre kerül és a jogosult a közmű társaság, illetve a megnevezett képviselője lesz.

A telki szolgalmat a Ptk. Ötödik könyve szabályozza, melyből a következő általános szabályok figyelembevétele indokolt:
5:160. § [A telki szolgalom fogalma]

> **(1)** Telki szolgalom alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.
>
> **(2)** Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tűrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.

Telki szolgalom csak az ingatlan-nyilvántartás fogalmai szerint önállónak minősülő ingatlanok terhére, illetve javára jöhet létre. Egy ingatlanon belül, annak egyes elkülöníthető részei vonatkozásában telki szolgalmat nem lehet létesíteni (BH1984. 184), mint ahogy az kizárt az ugyanazon ingatlan tulajdonostársai között is (BH1994. 84). Viszont két önálló telek között létrejöhet szolgalmi kötelem akkor is, ha átmenetileg ugyan az a tulajdonos, de ebben az esetben szünetel a jog alkalmazása. Az uralkodó telek javára fennálló szolgalom több szolgáló telket is terhelhet, a szolgalom az ingatlanokat kölcsönösen is megillethetí. Ilyenkor a két ingatlan tulajdonosa ugyanazon szolgalom tekintetében egyszerre lesz jogosult és kötelezett. A szolgalom több ingatlan javára is szolgálhat, ettől azonban az ingatlanok tulajdonosai között semmiféle közösség nem jön létre, az egyes jogviszonyok a szolgalommal kapcsolatban önállóak maradnak.

Ha a szolgalommal érintett ingatlanok több személy tulajdonában állnak (közös tulajdon, földeknél osztatlan közös tulajdon), ebben az esetben keletkezik a szolgalommal összefüggésben közös jog, illetve közös kötelezettség.

A telki szolgalom alanyai az uralkodó, illetve a szolgáló telek mindenkori birtokosai (tulajdonos, haszonélvező, bérlő, haszonbérlő, stb.), de a vezetékjog esetében a jogosult, a közmű társaság meg van nevezve. A birtok megszerzésével a birtokos a szolgalomnak jogosultja lesz.

Telki szolgalom létrejötte, gyakorlása, megszűnése:

5:161. § (A telki szolgalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással]

(1) A telki szolgalom szerződéssel való létesítésére az ingatlan haszonélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(2) Telki szolgalmat az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.

(3) Elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.

(4) A telki szolgalom nem lehet önállóan forgalom tárgya. 5:162. § [A telki szolgalom gyakorlása]

(1) A szolgalom gyakorlása nem vezethet mások, különösen a szolgalommal terhelt dolog használója jogainak szükségtelen sérelméhez.

(2) Ha a telki . szolgalom gyakorlása valamely berendezés vagy felszerelés használatával jár, a fenntartás költségei a szolgalom jogosultját és kötelezettjét - eltérő megállapodás hiányában - olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.

5:163. § [A telki szolgalom megszűnése]

(1) A bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti, korlátozhatja vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetésszerű használatához már nem szükséges.

(2) A szolgalom megszűnik, ha a jogosult - bár ez módjában állt - tizenöt éven át nem gyakorolta vagy eltűrte, hogy gyakorlásában akadályozzák.

(3) A telki szolgalom jogügylettel való megszüntetéséhez az uralkodó telek tulajdonosának a szolgáló telek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozata és a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges.

Telki szolgalmat (a vezetékjog kivételével) nem lehet létesíteni névleg meghatározott személy javára. A tulajdonos rendelkezési jogából eredően azonban az ingatlanra telki szolgalmat csak a tulajdonos létesíthet. Ugyancsak a tulajdonos jogosult a szerződés módosítására, vagy a szolgalomról lemondó nyilatkozat megtételére is. Amennyiben a szolgalom létrehozása, vagy megszüntetése iránt per indul, abban peres félként a tulajdonosnak mindig perben kell állnia. A birtokost a szolgalomból eredő jogok gyakorlása illeti meg és kötelezettségek teljesítése terheli. Amennyiben az ingatlant nem a tulajdonos birtokolja, egymás közötti viszonyukban a

szolgalomból eredő jogokra a köztük fennálló jogviszony tartalma az irányadó. A szolgalomból folyó kötelezettségeket azonban mindketten kötelesek teljesíteni. A közterületek esetében, a tulajdonos képviseletében az Önkormányzat lép fel, míg a szolgalomból eredő kötelezettség is elsősorban Öt terheli, illetve a mindenkori tevékenységét korlátozza, viszont az esetleges „kár" megtérítésére is Ö jogosult.

A telki szolgalom tartalma lehet valamilyen használat, vagy éppen attól való tartózkodás. A használat terjedelme a telki szolgalomhoz igazodik, azonban nem terjedhet ki a dolog egészére. Mértékét a szerződésnek, a telki szolgalmat létrehozó bírósági ítéletnek, hatósági határozatnak (vezetéképítési engedélynek) meg kell jelölnie.
A fentiek alapján a telki szolgalomnak két fö csoportja van: a tevőleges és a tűrésre irányuló szolgalom. A tevőleges szolgalom arra jogosítja fel jogosultját, hogy a más tulajdonában lévő ingatlanon olyat tegyen, amire egyébként nem lenne joga (ilyen pi: az átjárás, a közművek átvezetése), a tűrésre irányuló szolgalom esetében a szolgáló telek birtokosának (tulajdonosának) tartózkodnia kell olyan magatartástól, amire egyébként joga lenne.

Telki szolgalom nem alapítható egyszeri szükséglet kielégítésére, vagy néhány cselekvésre (pi: az építkezés idejére az átjárás engedélyezése bontó feltételtől függő kötelmi jogviszonyt hoz létre).

A telki szolgalom alapítása visszterhesen is történhet, azonban gyakorlása mindig ingyenes. Ehhez képest olyan szerződés, amely a használatért ellenszolgáltatást köt ki csak kötelmi jellegű lehet, pi: a közterületek vezetékjogai esetében.

A telki szolgalom ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése csak az ingatlan egészére vagy annak természetben meghatározott részére történhet, eszmei illetőségre nem. A bejegyzésben a telki szolgalom alanyait (a vezetékjog jogosultja kivételével) név szerint nem lehet feltüntetni. Az uralkodó telek tulajdoni lapján annak a szolgáló teleknek az adatait kell feltüntetni, amelyre a jog fennáll és fordítva, a szolgáló telek tulajdoni lapján az uralkodó telek adatait.

A telki szolgalom létesítésére a Ptk. az ingatlan haszonélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat rendeli alkalmazni.

A telki szolgalmat alapító szerződés nincs kötelező alakisághoz kötve. Létrejöhet szóban, írásban, de ráutaló magatartással is, de figyelembe kell venni, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez, amely a telki szolgalmat keletkezteti

írásbeliség szükséges. A vezetékjogot minden esetben az építéshatóság engedélye keletkezteti, aki kiadja az engedélyt a konkrét vezeték megépítésére.
A szerződés lehet ingyenes, vagy viszterhes, azzal azonban, hogy ellenértékét a szolgalom alapításáért és nem a gyakorlásáért lehet kikötni. Ez utóbbi áll fenn a közterületekre bejegyzésre kerülő vezetékjogok esetében is.

A szerződést dologi jogi hatállyal csak az ingatlan tulajdonosa és a Közmű társaság, vagy megbízottjai köthetik meg, s ha bármelyik ingatlan közös tulajdonban van (pi: Főváros és Ferencvárosi Önkormányzat), a szerződés megkötésében valamennyi tulajdonostársnak részt kell vennie. Egyéb birtokosok csupán kötelmi hatállyal hozhatnak létre megállapodást

Telki szolgalmat alapító szerződés esetében nem elegendő csupán megnevezni a létrehozni kívánt jogot, mert a szolgalom csak korlátozott használatra ad lehetőséget, ezért a szerződésnek tartalmaznia kell a szolgalom tartalmát is, azt, hogy az ingatlan milyen terjedelmű, milyen jellegű használatára vonatkozik. Ha a szerződés nem szól a szolgalom

gyakorlásának módjáról, azt a bíróság állapítja meg (BH1994. 76.). Jelen esetben a szolgalmi jog alapításáról szóló szerződés mellékletének kell lennie a nyomvonal pontos vázrajzát.

Nem tartalmazhat a szerződés rendelkezést a telki szolgalom időtartamának megjelölésére, mert az korlátlan ideig tart, megszüntetésére vagy megszűnésére csak a törvényben meghatározott okból kerülhet sor.

A szerződéssel létesített szolgalmi jog esetében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hatálya konstitutív. A szerződés önmagában csak kötelmi jogcímet hoz létre a szolgalom létesítésének követelésére. A bejegyzésre irányuló kérelemhez szükséges csatolni a vázrajzot, amely a gyakorlás módját, mértékét tünteti fel. (Jelen esetben ez elkészült és mellékelem).

Amennyiben a szerződés bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba nem történik meg, telki szolgalom nem keletkezik, a szerződés kötelmi jelleggel áll fenn az azt megkötő felek között.

Amennyiben jogszabály alapján keletkezik a telki szolgalom, akkor az ingatlan- nyilvántartási bejegyzés nem konstitutív hatályú. A bejegyzés elmaradása esetén viszont az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen és ellenérték fejében jogot szerzővel szemben a telki szolgalomra hivatkozni nem lehet.

A hatósági határozattal létrehozható szolgalmak szintén a Ptk. rendelkezésén alapulnak, pi: a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvény 20. §. (1) bekezdésén, vagy a közműves ivóvízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről szóló 38/1995.(IV.5.) Korm. rendelet 6.§. (4) bekezdésén alapuló vízvezetési szolgalmi jog. Hasonlóan törvényeken alapulnak a csatorna, a gáz és az elektromos vezetékjogok is.

Olyan vízi létesítmények esetében, amelyekhez vízjogi engedély nem szükséges, a telki szolgalom általános szabályok szerinti szerződéssel hozható létre.

A telki szolgalom forgalomképtelen. Ez kizárja a jog átruházását, valamint azt is, hogy a jogosult a szolgalom gyakorlását másnak kötelmi jogcímen átengedje. Az ingatlan tulajdonjogának átszállásával természetesen a telki szolgalom is átszáll.

A szolgalom használata

A szolgalmi jog jogosultja a szolgalommal terhelt ingatlant a saját szükségleteinek indokolt mértékéig használhatja. A telki szolgalom az azzal terhelt ingatlan birtokosának érdekeit kímélve gyakorolható. Míg a szolgalom alapításánál a jogosult, addig a jog gyakorlásánál a szolgáló telek birtokosának érdekeit kell nyomatékosan figyelembe venni. A szolgalom jogosultjának tartózkodnia kell a kárt okozó magatartástól.

E kötelezettségének megszegésével okozott kárért a felelőssége az általános szabályok szerint alakul.

Az egyes közművezetékek szolgalmával kapcsolatban a rendeletek külön is rendelkeznek az ingatlan tulajdonosának tűrési kötelezettségéről, a kíméletes jog gyakorlásáról. Általában kimondják, hogy a létesítményeket érintő munkák elvégzése vagy a szolgalom gyakorlása során az ingatlanban okozott kárt meg kell téríteni.

A szolgalom megszűnése

A telki szolgalom korlátlan ideig áll fenn, s nem szűnik meg mindaddig, amíg a létesítése alapjául szolgáló szükséglet fennáll. Megszűnhet a telki szolgalom külön jogszabály alapján és az ingatlan megsemmisülése esetében is.
Megszűnhet a telki szolgalom akkor is, ha a jogosult arról lemond. A lemondás lehet egyoldalú nyilatkozat, de alapulhat szerződésen is, az lehet ingyenes is, de visszterhes is. Nincs alakszerűséghez kötve, így érvényes akkor is, ha szóban, illetve ráutaló magatartással történik. A telki szolgalomnak az ingatlan- nyilvántartásból történő törlése mindenképpen írásbeli alakot kíván.
Megjegyzem, hogy nem vezet a szolgalom megszűnéséhez a rendeltetésellenes joggyakorlás, vagy a joggal való visszaélés. A szolgalommal terhelt ingatlan tulajdonosa ilyen esetben a sérelmezett magatartás megszüntetését és a jövőben attól való eltiltást bírósági per keretében kérheti.

A törvény sajátossága, hogy nem lehet telki szolgalmi jogot alapítani, ha a tulajdonos és a szolgalom jogosultja ugyanaz, viszont ha a különbözőség révén létrejött a telki szolgalom, de időközben a tulajdonos és a szolgalom jogosultja ugyanazon személy lesz, akkor nem szűnik meg a jog, hanem csak szünetel.

Törvényen alapuló szolgalmak

A használati, szolgalmi jog alapján közérdekű tevékenységet folytató szerv a más tulajdonában lévő ingatlant meghatározott terjedelemben használhatja. Jogszabály határozza meg azon szerveket, amelyek javára szolgalom létrehozható. A szolgalom a felek megállapodásának hiányában a közigazgatási hatóság határozatával jön létre. A határozatnak tartalmaznia kell a jog terjedelmét, mértékét, gyakorlásának módját.

4.2. Az érték meghatározásának jelenlegi gyakorlata

Az elmúlt évek érték meghatározásánál, már amikor egyáltalában készül értékbecslés, ott vagy az elmúlt időszakban alkalmazott értékeket veszik alapul, mint összehasonlító piaci értéket, vagy pedig az Illeték törvényből indulnak ki.

Az Illetékekről szóló 1990 évi XCIII. törvény 72. §.-a a következőket mondja:

(1) bekezdés: „A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog -terhekkel nem csökkentett- forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni."

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

(3) bekezdés: ‚A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke a (4) bekezdésben foglaltak kivételével- az egyévi érték ötszöröse."

(4) bekezdés: „Ha a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegységének idejére terjed, annak értékét az illető személy életkorához képest a következő módon kell megállapítani:

ha a vagyoni érték jogosultja:

25 évesnél fiatalabb, az egyévi érték 10-szerese

25-50 éves, az egyévi érték 8-szorosa
51-65 éves, az egyévi érték 6-szorosa

65- évesnél idősebb, az egyévi érték 4-szerese"

A szolgalmi jog hovatartozásának megítélése egyesek által vitatott, azonban szerintem nem tartozik a vagyoni értékű jogok közé, tekintettel arra, hogy a Ptk. szerint csak a jogosult rendelkezik vele és mint jog nem adható-vehető. Az. Illeték törvény fentiekben idézett része is a használati jogra, haszonélvezeti jogra vonatkozik, hiszen a jogosult személy életkora szerint állapítja meg az értéket és ez a szolgalmi jog egyszeri ellentételezésére nem vonatkozik.

Amennyiben számítási eljárás hiányában mégis ezen előírás szerint kerülne megállapításra az érték, akkor az egyévi érték megállapítása, mint kiindulás, nagyon fontos kérdés. A mezőgazdasági földeknél az egyévi használat értéke a múltbeli adatokból történik, mely a mezőgazdaság viszonylag gyenge jövedelemtermelő képessége alapján alacsony összeget eredményez, így jellemzően 200.000 Ft/év/ha érték mellett, 1 m^2-re jutó éves érték: 20 Ft.

Értelmezési kérdés a (3), illetve a (2) bekezdés alkalmazása, mivel a rendelet a határozatlan idejű jog értékének az egyévi érték ötszörösét jelöli meg, míg a (2) bekezdésben a határozott idejű jog értékénél az évek számával való szorzást engedi meg, mely maximum 20 lehet. Ha ebből indulunk ki, akkor a (3) bekezdés csak 5 éves értéket állapít meg, amely a szolgalomnál nem igaz, hiszen a gázvezeték, vízvezeték, stb, a múltbéli adatokból kiindulva 50-80 évig is ugyanott maradhat, így az llletéktörvényi alkalmazásnál minimum a 20-szoros érték figyelembevétele indokolt. Ebből meghatározva 1 m^2-re eső ellenérték mértéke: 400 Ft. lenne.

A gyakorlatban a szolgalom jogosultja bízza meg a szakértőt az érték megállapításával, ezért érdeke fűződik ahhoz, hogy minél alacsonyabb érték kerüljön megállapításra, így legfeljebb az 5-szörös értéket határozzák meg és a jövedelemtermelő képességet is alacsonyabbra veszik, mely alapján 10-50 Ft/m^2-es térítési értéket állapítanak meg, a korábbi ajánlatokat átvizsgálva a maximum 100 Ft/m^2 volt.

A szolgalmi jog eddigi értékelési gyakorlatának problémája csak az, hogy a bejegyzés alapján keletkező korlátozás nem múltbeli érdekeket korlátoz, hanem a jövőbeli jövedelemtermelő képességet.

Amennyiben elfogadjuk, hogy a múltbeli értékek alapján kerüljön megállapításra a jövedelemtermelő képesség, akkor az előző esetben, jelenleg maximum 20-30 Ft/m^2-es éves értéket lehet megállapítani, mely az előzőek szerint 10-15 év múlva 80-120 Ft/m^2 lesz. Ha akkor valaki 10-15 év múlva eladja a szolgalommal terhelt földterületet, akkor a szolgalom által korlátozott területrésznél jelentős veszteséget könyvelhet el, mely mértéke jelenértéken, 1 ha terület 1O %-as korlátozottsága (1OOO m^2) esetén 30-40 Ft/m^2, mely jelentős, tekintettel arra, hogy most sok esetben még ennyit sem térítenek.

Az egyetlen (szerintem) védhető értékmeghatározás a konkrét telekterület piaci forgalmi értékéből indul ki, illetve a környezet telekterületeinek átlagárából, mely a közös használati funkció miatt csökken 50 %-al. Azért 50 %-al, mert a szakmai szabályok szerint ez a maximális érték korrekció, mely alkalmazható. Ezt követően kell meghatározni, hogy a

szolgalmi jog mennyiben korlátozza az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosíthatóságát. A korlátozás mértéke megadja a szolgalom értékét is

A szolgalom értékének meghatározásához először a telekrész piaci értékének csökkenését számoljuk ki, majd ezt szorozzuk a jelenlegi piaci forgalmi értékkel és így kapjuk meg a szolgalmi jog egyszeri ellentételezésének értékét.

		Vizsgált ingatlan	Összehasonlító adat 1.	Összehasonlító adat 2.	Összehasonlító adat 3.
Adat jellege / dátuma			Kínálati 2022	Kínálati 2022	Kínálati 2022
Forrás			ingatlan.com / 33075820	ingatlan.com / 32668319	ingatlan.com / 32846534
Irányítószám		2131	2131	2131	2131
Település		**Göd**	**Göd**	**Göd**	**Göd**
Közterület neve / hrsz		belterület 6868 hrsz	Terv u.	Castrum u.	belterület
Ingatlan típusa		beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás		közút	lakó	lakó	lakó
Beépíthetősége		0%	30%	30%	30%
Telek terület (m²)		820	700	1 000	1 000
Jellemzők		szabálytalan alakú, víz, villany közműves, kerítetlen	téglalap alakú, víz, villany, gáz közműves, kerítetlen	szabálytalan alakú, összközműves, kerítetlen	szabálytalan alakú, gáz, villany közműves, kerítetlen
Eladási / kínálati ár			**39 900 000 Ft**	**55 000 000 Ft**	**48 000 000 Ft**
Infláció korrekció					
Kínálati korrekció			-5%	-5%	-5%
Fajlagos ár			**54 150 Ft**	**52 250 Ft**	**45 600 Ft**
Korrekció	Környezeti				
	Infrastruktúra				
	Állapot				
	Jogi jelleg				
	Övezeti besorolás		-20%	-20%	-20%
	Beépíthetőség		-30%	-30%	-30%
	Telek terület				
	Összes korrekció		**-50%**	**-50%**	**-50%**
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)		**25 333**	27 075	26 125	22 800

A megállapított telekérték 25.333 Ft/m², azonban tárgyi megbízás a telek 9m² területére vonatkozó szolgalmi jog értékének meghatározása. A szolgalmi jog nem ér fel a tulajdonjoggal, ezért a meghatározott alapárat 50%-on veszem figyelembe.

$$\text{A szolgalmi jog értéke} = \frac{9\text{m}^2 \times 25.333\ \text{Ft}}{50\%} = \frac{227.997\ \text{Ft}}{50\%} = 113.999\ \text{Ft} - \text{Kerekítve: } 120.000\ \text{Ft}$$

Az ingatlan végső forgalmi értéke kerekítve: 120 000 Ft, azaz százhúszezer forint.

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.

2. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket.

3. Az ingatlanok tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotában értékeltük.

4. Nem vállalunk felelősséget az ingatlan-nyilvántartásban rendezetlen adatok tekintetében.

5. Nem végeztünk geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezetvédelmi vizsgálatokat.

6. A megállapított érték kizárólag a szakvéleményben megjelölt felhasználási cél esetében érvényes.

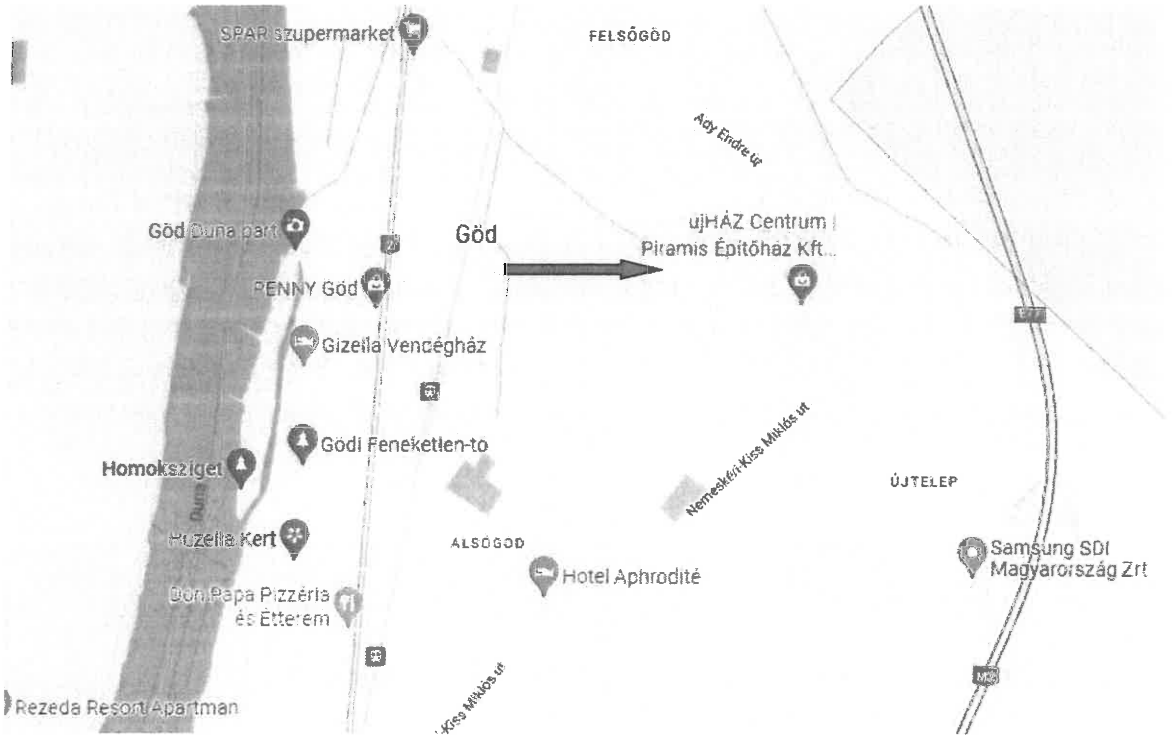
7. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei, illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

8. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta.

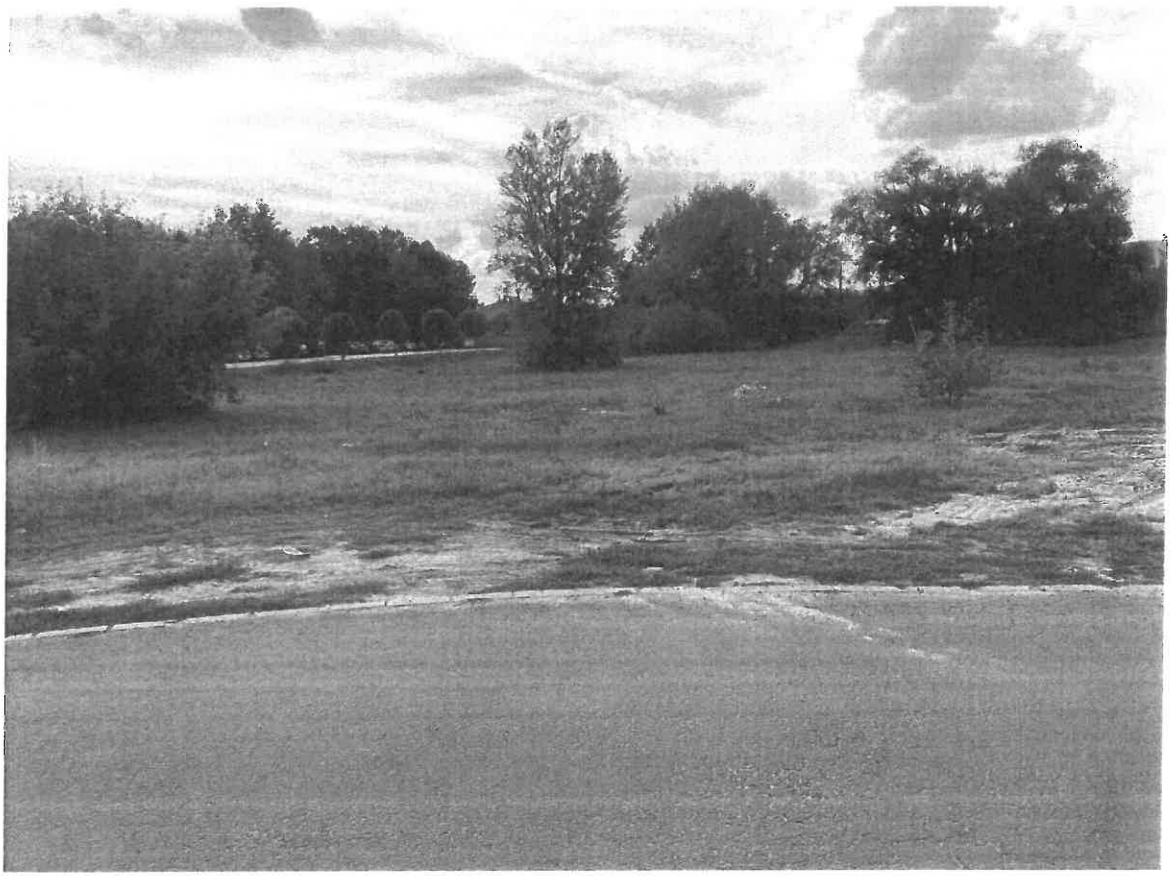
9. A Terra Penta Kft. kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel, továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

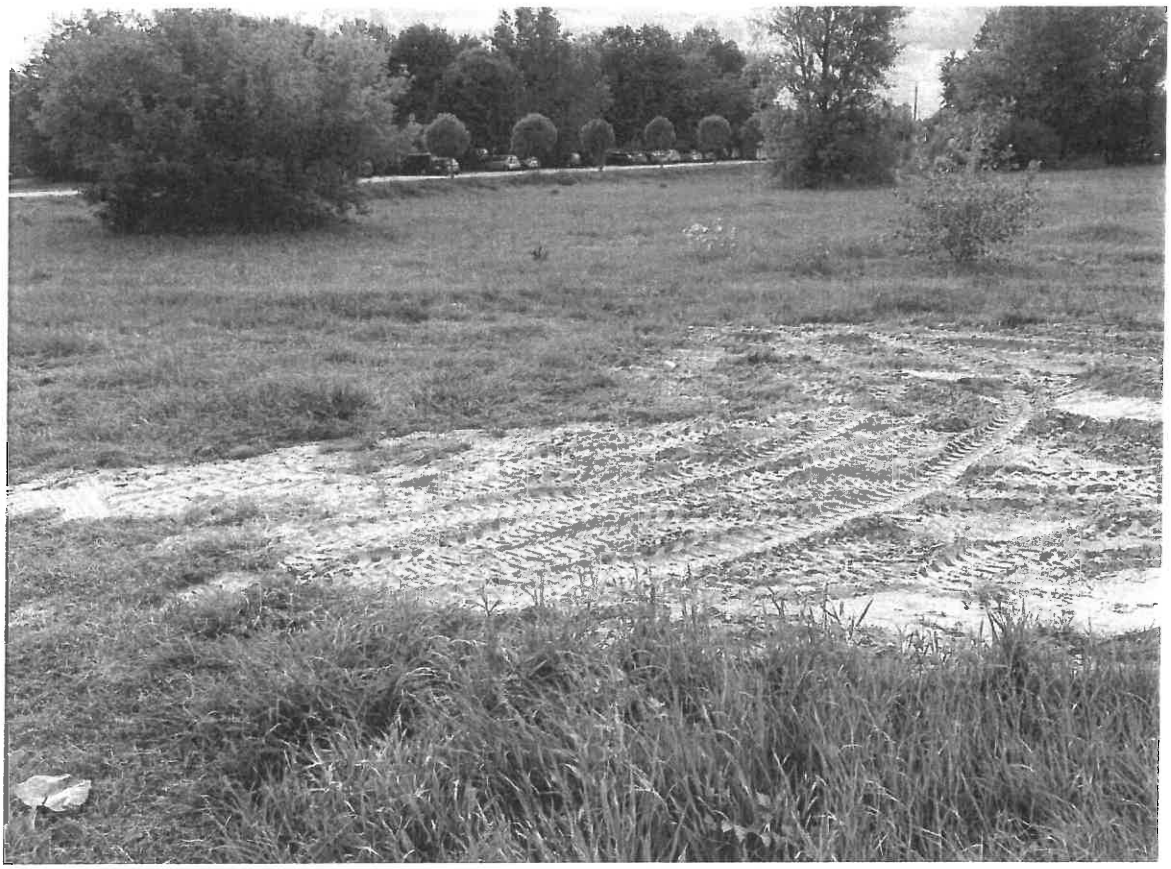
10. A Megbízó által átadott hivatalos dokumentumok kiadásának napjától az értékelés napjáig bekövetkezett esetleges változásokért nem vállalunk felelősséget.

8. MELLÉKLETEK



Térképrészlet





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

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/33901/2022

2022.08.26

Szektor : 53

GÖD

Belterület 6868 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok terület ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	820	0.00		

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 66302/2002.07.12
   jogcím: ajándékozás
   jogállás: tulajdonos
   név: GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 2131 GÖD Pesti út 81.
   törzsszám: 15731106

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68406/2001.09.21
   eredeti határozat: 69830/2001.11.19
   Szennyvíz vezetési szolgalmi jog
   jogosult:
   név: DMRV DUNA MENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT törzsszám: 10863877
   cím : 2600 VÁC Kodály Zoltán út 3.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31010/2008.01.16.

   Önálló szöveges bejegyzés megosztás és telekhatár rendezés 6601/2,6601/3,6602,6801/22,6801/27, 6801/168-170, helyrajzi számokkal.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Pest Megyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

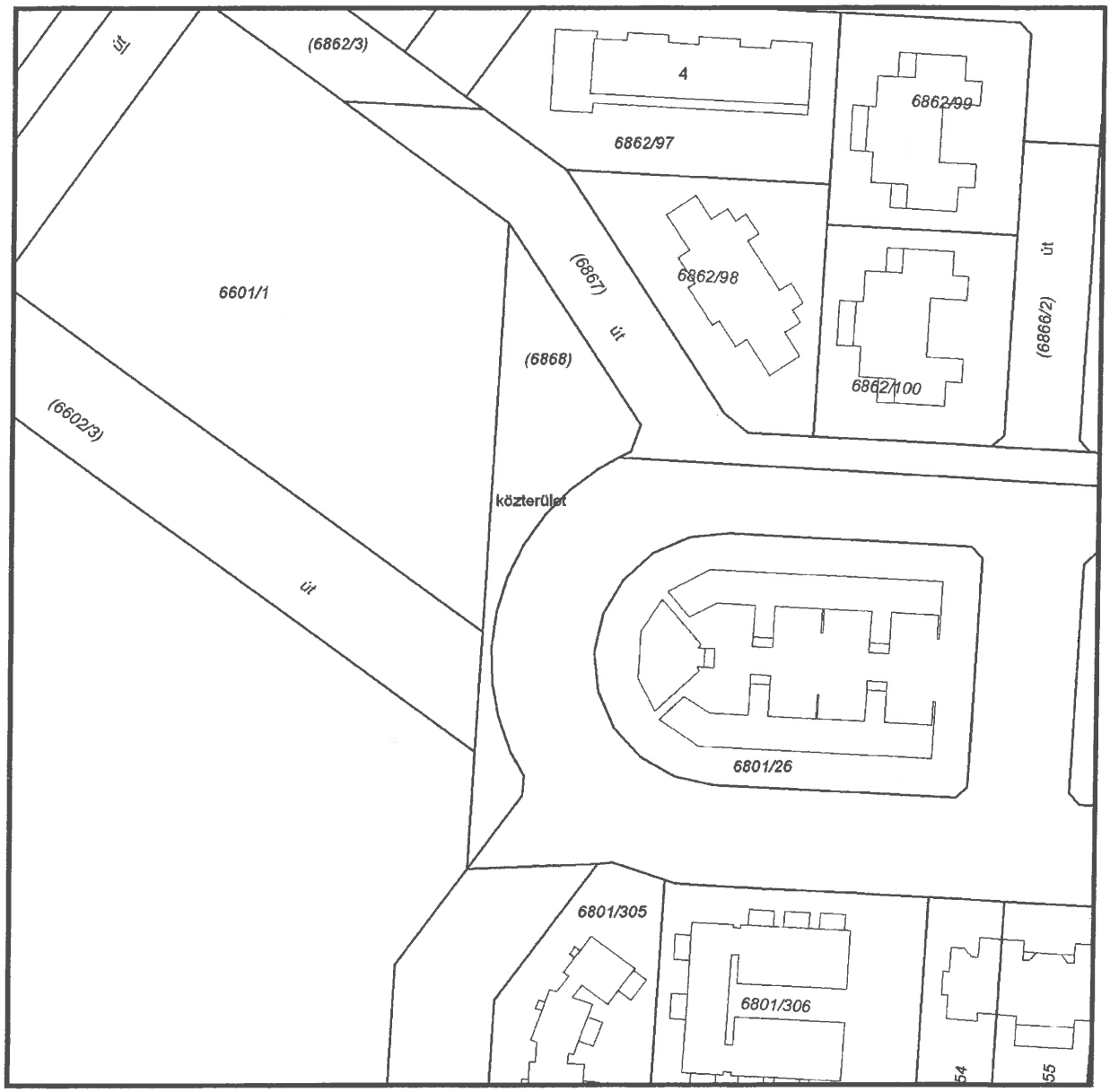
2022.08.26 09:40:14

Helyrajzi szám: GÖD belterület 6868

Megrendelés szám: 7/1527/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 21515720002022



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Hovány Béla
földmérő mérnök
2120 Dunakeszi Barátság u.34. 8/50.
Telefon: 20/3293902
E-mail : hb@nagyon.hu

Munka száma: ***15-38/2022***

GÖD
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2-708/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 6868 helyrajzi számú földrészleten telki szolgalmi jog bejegyzéséhez

M=1: 500

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ö.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.ö.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ága		ha.m2			jel	műv. ága		ha.m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
6868		kivett, beépítetlen terület		0.0820	0.00	**6868**		kivett, beépítetlen terület		0.0820	0.00	A 6868 helyrajzi számú földrészleten áthaladó vízvezeték vízvezetési telki szolgalmi joga a 6868 helyrajzi számú földrészlet II. jelű, 9 m^2 területű részére a 6601/1 helyrajzi számú földrészlet mindenkori tulajdonosait illeti meg.	
Összesen:				0.0820	0.00					0.0820	0.00		

A szolgalmi jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

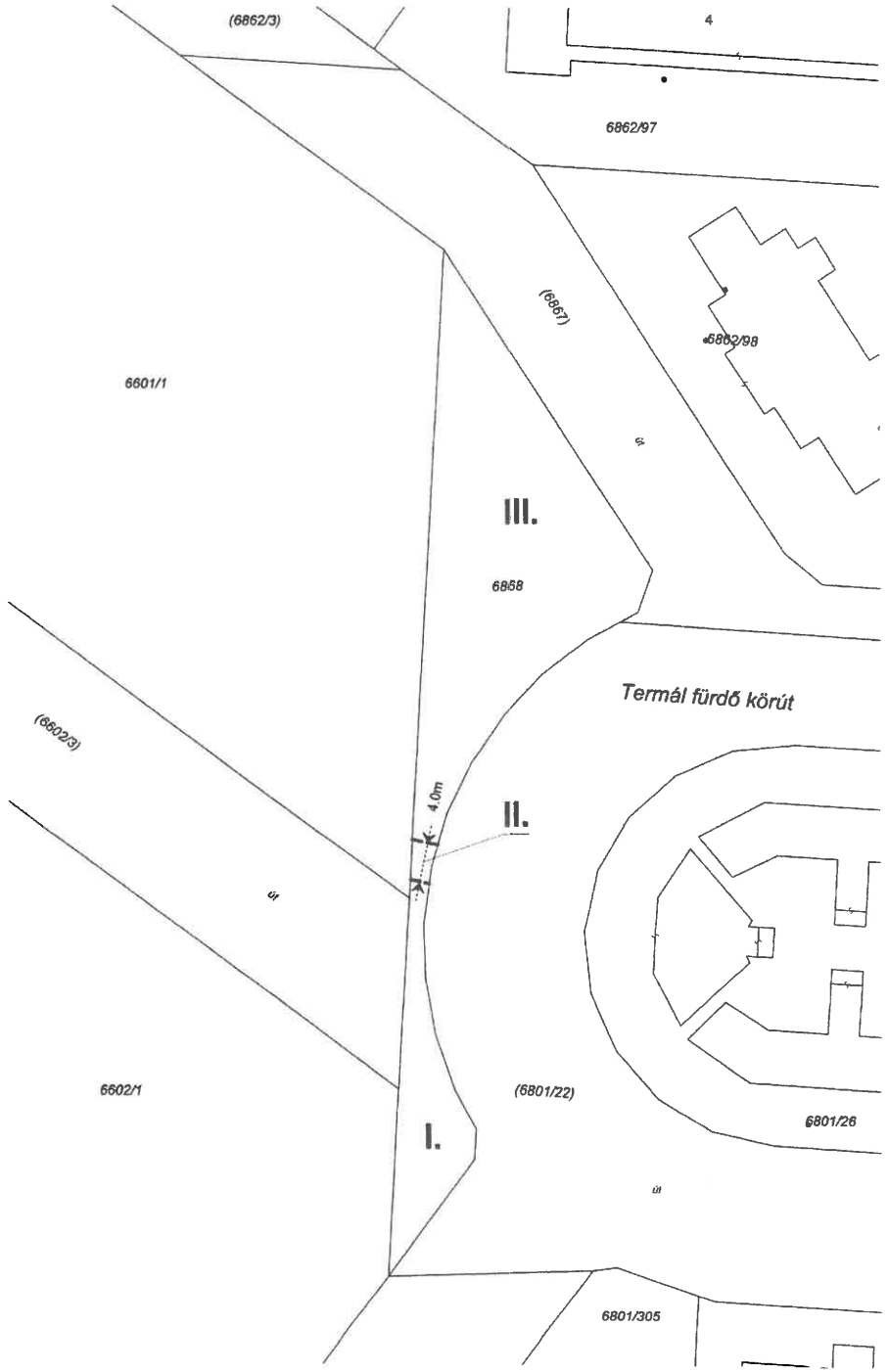
Dunakeszi, 2022. ..... hó ..... -n.

P.H. *Záradékoló: .....*
Ing. rend. min. száma: .....

Dunakeszi, 2022. augusztus 25.

készítő, minőséget tanúsító : .....

Földmérő ig.száma: ***10021***
Ing. rend. min. száma: ***1246/1991***
Kamarai (GD-T) min. száma: ***13-14872***



2013. évi V. törvény

a Polgári Törvénykönyvről[*]

IX. CÍM

SZOLGALOM ÉS KÖZÉRDEKŰ HASZNÁLAT

XXXIII. Fejezet

A telki szolgalom

5:160. § *[A telki szolgalom fogalma]*

(1) Telki szolgalom alapján az ingatlan mindenkori birtokosa átjárás, vízellátás, vízelvezetés, pince létesítése, vezetékoszlopok elhelyezése, épület megtámasztása céljára vagy az ingatlan mindenkori birtokosa számára előnyös más hasonló célra más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja, vagy követelheti, hogy a másik ingatlan birtokosa a jogosultságából egyébként folyó valamely magatartástól tartózkodjék.

(2) Ha valamely föld nincs összekötve megfelelő közúttal, a szomszédok kötelesek tűrni, hogy az ingatlan mindenkori birtokosa földjeiken átjárjon.

5:161. § *[A telki szolgalom létrejötte szerződéssel és elbirtoklással]*

(1) A telki szolgalom szerződéssel való létesítésére az ingatlan haszonélvezetének alapítására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(2) Telki szolgalmat az ingatlan tulajdonosa egyoldalú nyilatkozattal a saját javára is alapíthat.

(3) Elbirtoklással szerzi meg a telki szolgalmat az ingatlan birtokosa, ha a másik ingatlan használata ellen annak birtokosa tizenöt éven át nem tiltakozik. Szívességből vagy visszavonásig engedett jog gyakorlása nem vezet elbirtoklásra.

(4) A telki szolgalom nem lehet önállóan forgalom tárgya.

5:162. § *[A telki szolgalom gyakorlása]*

(1) A szolgalom gyakorlása nem vezethet mások, különösen a szolgalommal terhelt dolog használója jogainak szükségtelen sérelméhez.

(2) Ha a telki szolgalom gyakorlása valamely berendezés vagy felszerelés használatával jár, a fenntartás költségei a szolgalom jogosultját és kötelezettjét - eltérő megállapodás hiányában - olyan arányban terhelik, amilyen arányban a berendezést vagy felszerelést használják.

5:163. § *[A telki szolgalom megszűnése]*

(1) A bíróság a telki szolgalmat megszüntetheti, korlátozhatja vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az az ingatlan mindenkori birtokosa ingatlanának rendeltetésszerű használatához már nem szükséges.

(2) A szolgalom megszűnik, ha a jogosult - bár ez módjában állt - tizenöt éven át nem gyakorolta vagy eltűrte, hogy gyakorlásában akadályozzák.

(3) A telki szolgalom jogügylettel való megszüntetéséhez az uralkodó telek tulajdonosának a szolgáló telek tulajdonosához intézett írásbeli lemondó nyilatkozata és a szolgalmi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése szükséges.

GÖD VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

I. KÖTET
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS

JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ
(Módosítva a 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozattal)

Göd, 2020. október

MEGBÍZÓ:

GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2131 Göd, Pesti út 81.

TERVEZŐ:

Archi-Profil

Építész, Tervező Bt.
1191 Budapest, Lehel u. 23.

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	**Csarkóné Kelemen Ágnes** terület- és településfejlesztési szakokleveles építészmérnök településtervező vezető tervező TT/1 01-0760
Zöldfelületek, környezetvédelem:	**Nemes Zoltán** okl. kert- és tájépítészmérnök, táj és környezetrendező szakmérnök TR 01-5053, K1 01-5053
	Dobos Ivett Katalin okl. kertészmérnök, okl. tájépítészmérnök TK 01-5255
Közlekedés:	**Huszár Dezső** okl. építőmérnök településtervezési közlekedési tervező TKö 01-7830
Közműellátás:	**Dima András** okl. építőmérnök településtervezési vízközmű, településtervezési energia-közmű tervező TV 01-2130 TE 01-2130
Hírközlés:	**Hódos Jenő** okl. villamosmérnök településtervezési hírközlési tervező TH 01-4650

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
347/2020. (X.12.) sz. önkormányzati határozata

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Göd Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2020. október 12-i rendkívüli ülésén készült jegyzőkönyvéből

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

az előterjesztést megtárgyalta, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdése és 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület

1. Göd Város 206/2019. (X. 9.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét az *1. melléklet* szerint módosítja (rajzszám: Településszerkezeti Terv – TSZT-M3/2020) és az alábbi területfelhasználás változást fogadja el:
    - különleges sportterület területfelhasználás módosítása kertvárosias lakóterület besorolásra *(Érintett földrészlet: 4846 hrsz. terület egy része, 0,008 ha)*

2. megállapítja, hogy a tervezett módosítás a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX. törvény 2. és 7. melléklete szerint települési térség területén történik;

3. a hatályos Településszerkezeti Terv Leírás 4. számú mellékletét „A település területi mérlegét" a *2. melléklet* szerint módosítja;

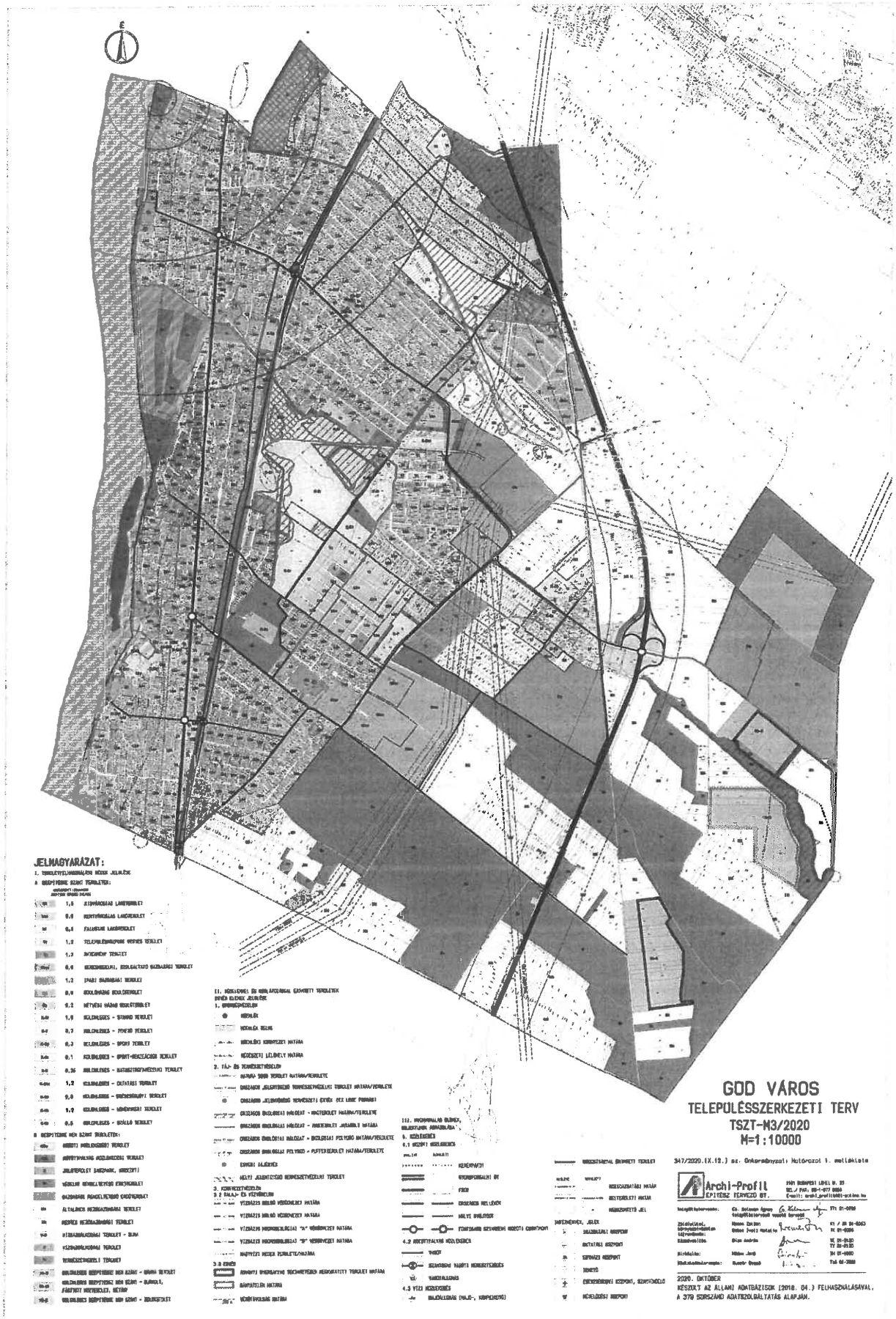
4. elfogadja Göd Város Településszerkezeti Tervére vonatkozóan a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint számított és továbbvihető +6,268009 biológiai aktivitásértéket;

5. úgy dönt, hogy a településfejlesztési, településrendezési tevékenységek előkészítése során az 1. pontban megállapított módosított Településszerkezeti Terv (*1. melléklet*) a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Felelős: polgármester, jegyző
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

1. melléklet a jelen határozathoz:

1. melléklet: TSZT- M3/2020 Településszerkezeti Terv M=1:10000



2. számú melléklet: A Településszerkezeti Terv Leírása

1. A településrendezés célkitűzései

A településszerkezeti terv az a településrendezési terv, amely meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és a térségi érdek, a szomszédos vagy más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

Kiemelt területként kell kezelni: az infrastrukturális hálózatok fejlesztését (út, közlekedés, közműhálózatok, szennyvíztisztítás, stb.), a környezetvédelmi szempontok érvényesítését, egyéb információs kapcsolatrendszerek, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenység folytatására alkalmas területek fejlesztését, illetve a lakóterület-fejlesztést.
Göd Város Településszerkezeti Tervének alapja az elfogadott településfejlesztési koncepció.

2. A Településszerkezeti Terv hatálya

A Településszerkezeti Terv (továbbiakban: a Terv) hatálya Göd Város közigazgatási területére terjed ki.

3. Igazgatási és belterületi határ

A Településszerkezeti Terv módosítás igazgatási határ változást nem irányoz elő.
A belterületi határ módosításával érintett területeket és azok rendeltetését a Terv határozza meg.
A belterületbe vonás feltételeként kell kezelni, hogy a belterületbe vonás legalább egy önálló területegységre terjedjen ki, mely lehet meglévő terület-felhasználási egység, vagy a településszerkezeti tervben meghatározott új terület-felhasználási egység is.
A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt terület-felhasználások esetében a belterületbe vonás nem kötelező. A területek belterületbe vonása a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében és időpontjában szakaszosan is végrehajtható.

4. A Településszerkezeti Terv elemei

4.1. A Településszerkezeti tervlap az alábbi kötelező településszerkezeti és területfelhasználási elemeket tartalmazza:

a) közigazgatási határ
b) belterületi határ,
c) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek,
d) területfelhasználási egység határa,
e) területfelhasználási egység jele és beépítési sűrűsége,
f) a területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek,
g) műemléki környezet határa,
h) helyi értékvédelmi terület határa,
i) helyi egyedi művi érték,

j) helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa,
k) gyorsforgalmi út, országos I. rendű főút, országos mellékút (települési főút) gyűjtőút út nyomvonala,
l) közúti csomópont,
m) vasút nyomvonala,
n) kerékpárút nyomvonala,
o) közművek jelentős, területfelhasználást befolyásoló, védőtávolságot igénylő létesítményeinek hálózatai.

4.2 A településszerkezeti tervlap az alábbi más jogszabály által elrendelt elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Képviselő-testület határozza meg:
a) műemlék,
b) régészeti lelőhely határa,
c) országos ökológiai hálózat magterület övezetének határa,
d) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó határa,
e) országos ökológiai hálózat pufferterület határa

5. Településszerkezet, területfelhasználás

A település közigazgatási területe a fejlesztés és építés szempontjából beépítésre szánt (beépült vagy a terv alapján távlatában beépülő) és beépítésre nem szánt területre tagozódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterület. A beépítésre szánt területek a felhasználási igények szerint, ütemezetten belterületbe vonhatók. A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.
Göd Város területe a Településszerkezeti Terven feltüntetetteknek megfelelően beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területre tagozódik.

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak.

(L) Lakóterületek (falusias, kertvárosias, kisvárosias),

(Ü) Üdülőterületek (hétvégi házas, üdülőházas)

(V) Vegyes területek (településközpont vegyes terület, intézmény terület)

(G) Gazdasági területek (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, ipari gazdasági terület)

(K) Különleges terület (strand, temető, sportterület, sport-rekreációs, katasztrófavédelmi, oktatási, egészségügyi, növénykert, szálló terület)

A beépítésre nem szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak

(Kö) Közlekedési és közműterületek

(Z) Zöldterületek

(E) Erdőterületek

(M) Mezőgazdasági területek

(V) Vízgazdálkodási terület

(K) Különleges terület (bánya, burkolt közterület, sétány, zöldterület)

5.1 Beépítésre szánt területek

Lakóterületek

A település területére a kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületi kialakítás a jellemző mind a beépítés módja, intenzitása, mind az épületek használati módja tekintetében.

Az alsógödi részen kis-és kertvárosias, a felsőgödi településrészen falusias beépítés jellemző. A két településrész közti egykori nyaralóterületek folyamatosan alakulnak át lakóterületté. A település nyugati részén falusias beépítésű terület, Bócsai újtelep helyezkedik el. Jelentős nagyságú falusias lakóterület Nevelek településrész. Kertvárosias jellegű beépítések találhatók Alsógödön közvetlenül a Duna-parton, illetve a gödi vasútállomástól nyugatra és Felsőgödtől délkeletre, a termálfürdő mögött.

A meglévő lakóterületek vonatkozásában az értékmegőrzést kell előirányozni. Ehhez alapvető a közterületek rehabilitációja (út- és járdaépítés, fasorok, közparkok, játszókertek, stb. kialakítása és fejlesztése).

A lakóterület-bővítés településszerkezeti tervben való megjelenése során figyelembe kell venni az infrastruktúra-fejlesztési lehetőségeket, a jelenlegi területhasználatot, a természeti adottságokat, a természeti értékeket és a várható környezeti terhelés mértékét. Településrendezési szempontból csak a település szerkezetéhez és jellegéhez igazodó bővítés engedhető meg.

A településszerkezeti tervben a fejlesztési területek kijelölésével fenti elv betartása fontos feladat.

Üdülőterületek

Üdülőházas üdülőterületi besorolású területek találhatóak a Duna mentén, a strand szomszédságában. A Nemeskéri-Kiss kúria területe szintén üdülőházas üdülőterület. Hétvégi házas üdülőterület szintén a Duna mellett található, a Településszerkezeti Terv jelölése szerint.

Vegyes területek

Településközpont vegyes és intézmény területi besorolást kaptak a település központi részén található intézményi területek. Ezek az oktatási, igazgatási, egészségügyi, művelődési, egyházi, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek: községháza, templom, iskola, stb.

A város sajátos, helyi karaktert is befolyásoló problémája a központ hiánya, a központképző intézmények térbeli szórtsága, mivel az intézmények szétszórt elhelyezkedése miatt egyik területet sem nevezhetjük valóságos, sok funkciót ellátó településközpontnak. Ennek ellenére Alsógöd és Felsőgöd területén is központnak nevezhető egy-egy terület. A Polgármesteri Hivataltól délre fekvő terület a Pesti út mentén és környezete Alsógöd kisebb központjának, a vasútállomás, az általános iskola és az óvodák, tehát az Ady Endre út környezete pedig Felsőgöd központjának tekinthető. A településszerkezeti terv is ezeknek a területeknek a bővítését javasolja.

A központok további alakulásának kell további lehetőséget biztosítani azzal, hogy ezek terjeszkedésére lehetőséget adunk a központi területeken úgy, hogy ezzel minőségi településközpont épüljön az egyre növekvő lakosság színvonalas ellátására alkalmas módon. Felsőgödön a Duna utca és az Ady Endre utca mentén a Latabár K. tértől a Teleki Pál utcáig terjedően egy-egy tömb, illetve sáv területe is településközponti vegyes övezetbe sorolt területként javasoltak, mivel a településnek ezeken a központi területein várható az üzleti, kereskedelmi funkció előtérbe kerülése is az igazgatási, oktatási funkciók bővítési szándéka mellett.

Gazdasági területek

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek a település keleti oldalán alakultak ki, valamint a sződi közigazgatási határ mentén.

Ipari-gazdasági terület a Nemeskéri Kúria mellett a volt TSz területén, illetve Bócsától délre alakult ki. Itt épült fel a település legnagyobb gazdasági beruházása, a Samsung gyár.

A településen lakóterületek között kizárólag környezetbarát és lehetőleg munkahelyteremtő területek tarthatók fenn.
A meglévő gazdasági területek fejlesztése környezet- és természetkímélő beruházások megvalósításával, korszerű technológiák és tevékenységek befogadásával lehetséges, amelyek hozzájárulnak a népesség helyben történő foglalkoztatásának növeléséhez.
Zöldfelületi eszközökkel biztosítani kell a gazdasági területek elszigetelését a lakóterületektől.

Különleges területek

- strand terület (Kst)
- temető terület (Kt)
- sport terület (Ksp)
- sport-rekreációs területek (Ksr)
- katasztrófavédelmi terület (Kk)
- oktatási intézmények területe (Ko)
- egészségügyi intézmények terület (Keü)
- növénykert terület (Kn)
- szálló terület (Ksz)

A beépítésre szánt területek egyes terület-felhasználási egységei építési használatának (terhelhetőségének) megengedett felső határát, ill. jellemző mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Terület-felhasználási egységek	*Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség*[1]
Kisvárosias lakóterületek	1,5
Kertvárosias lakóterületek	0,6
Falusias lakóterület	0,5
Településközpont vegyes terület	1,2
Intézmény terület	1,2
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,8
Ipari gazdasági terület	1,2
Üdülőházas üdülőterület	0,6
Hétvégi házas üdülőterület	0,2
Különleges strand terület	1,0
Különleges temető terület	0,2
Különleges sport terület	0,3
Különleges sport-rekreációs terület	0,1
Különleges katasztrófavédelmi terület	0,25
Különleges oktatási terület	1,2
Különleges egészségügyi terület	0,8
Különleges növénykert terület	1,2
Különleges szálló terület	0,5

[1] *Beépítési sűrűség:* a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.

A beépítésre szánt területek felhasználása, ill. a belterületek bővítése csak ütemezetten, műszaki, környezeti és gazdasági szempontból szigorú feltételekhez kötötten, a fejlesztésben érdekeltek finanszírozásában valósíthatók meg.

5.2 Beépítésre nem szánt területek

Göd igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

a)	Közlekedési terület	
aa)	Közúti közlekedési terület övezete	(KÖu)
ab)	Kötöttpályás közlekedési terület övezete	(KÖk)
b)	Zöldterület	
ba)	Közpark övezete	(Zkp)
bb)	Közkert övezete	(Zkk)
c)	Erdőterületek	
ca)	Védelmi erdőterület övezete	(Ev)
cb)	Gazdasági erdőterület övezete	(Eg)
d)	Mezőgazdasági területek	
da)	Általános mezőgazdasági terület övezete	(Má)
db)	Kertes mezőgazdasági terület övezete	(Mk)
e)	Vízgazdálkodási terület	(V)
f)	Természetközeli terület	(Tk)
g)	Különleges beépítésre nem szánt terület	
ga)	Bányaterület övezete	(Kb-B)
gb)	Burkolt, fásított közterület övezete	(Kb-Kt)
gc)	Zöldterület	(Kb-Z)

Közlekedési terület

Vasúti, meghatározó közúti közlekedési területek három helyen vágják át a települést észak-dél irányban. A belterületi részen halad át a 2-es számú főút és a Budapest–Vác vasútvonal. A külterület nyugati részén található az M2 autóút.

Zöldterületek

A település zöldfelületi hálózatának elemei: meglévő és már kijelölt zöldterületek, lakóterület fejlesztés tervezett zöldterületei. A településen belül a meglévő zöldterületek megőrzendők. A belterületi – közös használatú – zöldfelületek aránya a domináns kertes-családiházas települési arculatnak megfelelően – alacsony.

A belterületi zöldfelületi rendszer túlnyomó részét a magántelkek alkotják, melyeknek a települési mezoklíma alakításában meghatározó szerepük van. Ápoltságuk, funkció szerinti kialakításuk (díszkert, haszonkert) növényfaj összetételük rendkívül vegyes.

Erdőterületek

A település zöldfelületi hálózatának elemei a településen található fásítási rendszer, a települést körülvevő fásítás, erdősávok.

Göd legértékesebb erdőterületei a város nyugati szélén a Duna partján találhatók, mint az eredeti természeti állapotot részben őrző, megmaradt galéria erdők.

Az erdőterületek nagyobb része pedig a várost keletről szegélyező mezőgazdasági zónába ékelődő, a gyengébb talajadottság miatt mezőgazdasági művelésre kevésbé alkalmas területeken jött létre.

Egyes szakaszokon erdősávok kísérik a kisvízfolyásokat is.

Védelmi rendeltetésű erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőterületek.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek a külterület keleti felén találhatók. Az M2 autóút területén, lakóterületi beépítés helyén és a belterület növekedése során területük jelentősen csökkent. A még meglévő mezőgazdasági területeken elsősorban szántóföldi művelést folytatnak.

Göd mezőgazdasági területeinek általános tulajdonsága a termőföldek gyenge minősége miatt az alacsony haszontermelő képesség. A mezőgazdasági területeken jellemzően gabonafélék és takarmánynövények termesztése történik.

Göd területén az állattartás szerepe az elmúlt évtizedben jelentősen visszaszorult, lényegében megszűnt.

Vízgazdálkodási területek

A vízgazdálkodási területek közé tartozik a Duna medre és az Ilka-patak területe. A vízgazdálkodási területek lehatárolása a meglévő állapot szerinti.

6. Közművesítés

Közművesítési teendők, melyek a további fejlesztéseknél is iránymutatóak, illetve amelyek betartása szükséges.

- A belterületen, illetve a beépítésre szánt területen már csak a teljes közműellátás biztosításával adható építési engedély az új övezeti besorolású területeken is. A teljes közműellátáshoz a már beépített, a beépítésre szánt területen a vízellátást (ivóvíz és tűzi-víz ellátást), a közcsatornás szennyvízelvezetést, a felszíni vízrendezést, a villamos-energia ellátást és a földgázellátást, valamint a vezetékes hírközlést kell biztosítani.

- A külterületen, a beépítésre nem szánt területen, a mezőgazdasági övezetekben is elsődlegesen csak a belterületi közműhálózathoz csatlakozóan teljes közműellátással engedélyezhető területfejlesztés. A központi belterülettől, illetve a közművesített területektől távolabbra eső területen építési engedély a szabályozási előírásokban a közművekre vonatkozó előírások teljesítése esetén adható.

- A cél, hogy a település teljes közigazgatási területén biztosítható legyen a környezetvédelmi igényeket kielégítő közműellátás lehetősége és építést engedélyezni nagyobb távlatban már csak a környezet védelmét fokozottabban biztosító közműellátással lehessen.

- A település Duna-parti adottságából eredően néhány Dunába torkolló patak, vízfolyások, árkok, kialakult tavak találhatók a településen, ezért a vízgazdálkodási területként jelzett (patak, árkok, vízjárta terület, stb.) területet mindaddig vízgazdálkodási területként kell kezelni, amíg annak felülvizsgálata meg nem történik. A funkcióját megváltoztatni csak vízjogi létesítési engedély birtokában lehet. Amíg a terület vízgazdálkodási területként lejegyzett, addig sem út, sem közmű nem helyezhető el benne.

- A település hatályos településrendezési tervében rögzítésre került a kül-, és belterület távlati hasznosítási lehetősége. Kijelölésre kerültek a távlati – funkcióváltással - falusias, kertvárosias, kisvárosias lakóterületi, üdülőházas, településközpont vegyes, kereskedelmi – ipari - gazdasági, egyéb sport, szabadidő stb. fejlesztésre figyelembe vehető területek. A fejlesztési területek közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

7. Természetvédelem

Göd területén nemzetközi Natura 2000 védelem alatt áll a város területéhez tartozó Duna meder, valamint a Gödi sziget és a mellette lévő holtág.

A város közigazgatási területén Göd 02 hrsz.-ú és a Göd 03 hrsz-ú ingatlanok részét képezik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott HUDI20034 jelű Duna és ártere nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmégőrzési területnek.

A Göd 0109 hrsz.-ú ingatlan az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján a HUDI20023 jelű Gödöllői-dombság peremhegyei nevű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület része.

A Nevelek településrészhez közel eső Göd város közigazgatási területéhez tartozó egyes ingatlanok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján részét képezik a HUDI20014 jelű Debegió-hegy nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek.

Természetvédelem alatt áll a Gödi sziget füzes- nyáras galéria erdeje.
Természetvédelem alatt áll a kékperjés láprét a település északi határánál. A védett terület átnyúlik Sződliget területére is. A két település területére eső védett területet a Sződrákosi patak két területrészre bontja, melyből a keleti kékperjés rész Göd területén, a tőzegtavak Sződliget területén vannak.
Ex lege védett lápok találhatók a golfpálya területén, illetve mellette. Védett területként lehatárolt a golfpálya melletti teniszteleptől délre lévő kis tó és környezete.
Védett vegyes fafaj-összetételű hársas, vadgesztenyés fasor díszlik a régi 2. út, a mai út mellett.
Védett szürke nyárfák veszik körül a Duna parton lévő Feneketlen tavat.

<u>Göd helyi védettségű természetvédelmi területei:</u>

- Göd 03 hrsz-ú ingatlan (Gödi-sziget területe) a Duna-Ipoly Nemzeti Park létesítéséről szóló 34/1997. (XI. 20.) KTM rendelet a Duna-Ipoly Nemzeti Park részeként országos jelentőségű védett természeti terület.
- Göd-felsői Kékperjés láprét (22,3 ha): 05/1-10, 05/14, 05/17-21, 05/24-28, 05/31 hrsz.
- Göd Láprét 6607/2 és 6324/2 hrsz.
- Göd homokpusztagyep 025/6-7 hrsz.
- Göd-felsői Kékduna sporttelep (3,3 ha): 3658 hrsz.
- Göd, Nemeskéri Park Kiserdő (13,3 ha): 1934 hrsz.
- Göd, ezüst juhar fa: 652 hrsz.
- Gödi ELTE Botanikus kert: 357 hrsz.
- Gödi védett fasorok:
  - Pesti út Kossuth utcától a Szent István utcáig (idős hárs és vadgesztenye –Aesculus h.- fák)
  - A Feneketlen-tavat körbe ölelő szürkenyár –Populus x - fasor (353 hrsz.)
  - A Csapatpihenő Duna-parti kerítése mellett húzódó platán -Platanus o.- fasor (352/3 hrsz.)

8. Örökségvédelem

8.1 Régészeti lelőhelyek jegyzéke

	A	B	C	D	E
1	AZONOSÍTÓ	NÉV	LELŐHELY-SZÁM	HELYRAJZI SZÁM	MEGJEGYZÉS (VÉDELEM)
2	**10142**	Juhász-halom (Lyukas-halom)	9	0109, 021/12, 021/5	
3	**10230**	Malomárok	11	936, 937, 938, 939, 940, 02/25, 02/26, 03, 02/24	
4	**10351**	Alba-kert	1	2687, 2769/13, 2769/14, 2769/46, 2770/1, 2770/2, 2771, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2785, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2800, 2808, 2809, 2810, 2811, 2838, 2839, 2840, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2911, 2912/1, 2912/2, 2912/3, 2912/4, 2912/5, 2912/6, 2912/7, 2912/8, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985,2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011, 3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017, 3018, 3019, 3030, 3031/1, 3031/2, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041, 3042, 3043, 3044/1, 3044/2, 3044/3, 3045, 3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055/1, 3055/2, ,056, 3079/5	
5	**10352**	Duna-part	2	173, 174, 175, 176, 177, 178/1, 178/2, 180/2, 2738, 2739, 2740, 2746, 2747, 2748, 2749, 2750, 2751, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756, 2757, 2758, 2759, 2760, 2761, 2762, 2763, 2764,2772, 2765, 2766, 2767, 2768, 2769/3, 2769/4, 2769/16,	

				2769/17, 2769/18, 2771, 2772, 2775/7	
6	**10353**	Pesti út 164.	3	2462, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2505, 2506	
7	**10354**	Dózsa György utca 67.	4	2268, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2458, 2459, 2460	
8	**10355**	Gödpuszta	5	1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1203/6, 1203/7, 1203/8, 1203/9, 1203/10, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211	
9	**10356**	Bócsaújtelep (Ilkamajor)	6	039/38, 039/39, 039/40, 039/41, 039/42, 039/43, 039/44, 039/45, 039/46, 039/47, 039/48, 039/49, 039/50, 039/51, 039/52, 039/66, 039/67, 039/68, 039/69, 039/70, 039/71, 039/72, 039/73, 039/74, 039/75, 039/76, 039/77, 039/78, 039/79, 039/80, 039/81, 039/82, 039/83, 039/84, 039/85, 046, 047/10, 6401, 6408, 6422, 6424, 039/101, 039/102, 039/103, 039/104, 039/105, 039/106, 039/107, 039/108, 6407/2, 6409, 6410, 6411, 6412, 6413/2, 6414, 6415, 6423, 6424, 6426, 6428, 6508, 6510, 6511, 6512, 6513, 6514, 6515, 6901	kiemelten védett 30/2005. (XII. 7.) NKÖM, 44/2013. (VIII. 9.) BM
10	**84359**	Bócsaújtelep (Ilkamajor) védőövezete	6	6401, 6408, 6422, 6511, 039/101, 039/102, 039/104, 039/105, 039/106, 039/107, 039/108, 039/38, 039/39, 039/40, 039/41, 039/42, 039/43, 039/51, 039/52, 039/66, 039/75, 039/83, 039/84, 046, 039/108, 039/100, 039/103	védőövezet 44/2013. (VIII. 9.) BM
11	**10357**	Öregfutó-tábla	7	013/8, 013/9, 013/10, 013/11, 013/16, 013/17, 013/18, 013/19, 013/20, 013/21, 013/22, 5151, 5154, 5155, 5156, 5157, 5158, 5159, 5160, 5161, 5162, 5163, 5166	
12	**10358**	Bajcsy-Zsilinszky utca 19.	8	126, 127, 128/1, 128/2, 134/1, 134/2, 2688, 2694, 2695, 2696, 2697, 2698, 2699, 2700, 2701, 2702, 2712, 2713, 2714, 2715, 2717, 2718, 2719, 2723, 2724, 2725	
13	**10359**	Öregfutó-tábla	9	013/25, 013/26, 013/27	
14	**10360**	Öregfutó-tábla	10	013/31, 013/32, 013/33	
15	**10361**	Öregfutó-tábla	11	013/41, 013/42, 013/43, 013/44, 013/46, 013/47, 013/48, 013/49, 013/50, 013/54, 013/55, 013/56, 013/58	
16	**10362**	Pulyka-házi-dűlő	12	6609, 6610	
17	**10363**	Ilkamajor	13	6422, 6431, 6432, 6433/1, 6433/2, 6434/1, 6434/2, 6435, 6436, 6437/1, 6437/2, 6438/1, 6438/2, 6442, 6462/1, 6462/2, 6475/1, 6476, 6478, 6501	
18	**10364**	Csomádi-rét	14	078/20, 078/21, 078/3, 078/14,078/15, 078/7, 078/19, 078/17, 078/16, 078/18, 078/8, 078/55, 078/22, 078/23	
19	**10365**	Csomádi-rét	15	078/10, 3827, 3828, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834, 3838, 3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846,	

				3847, 3848, 3849, 3850, 3851	
20	**10366**	Belterület (Pusztatemplom)	16	2092/6, 4384, 4697, 4698, 4707, 4712, 4713, 4714, 4715/1, 4715/2, 4715/3, 4717, 4718, 4720, 4721/1, 4721/2, 4722, 4723, 4724/1, 4724/2, 4725, 4726, 4727, 4732/3, 4750/5, 4750/6, 4750/7, 4750/9, 4750/10, 4750/11, 4751,4752, 4753, 4754, 4755, 4756, 4757, 4759, 4760, 4761, 4763, 4764, 4765, 4766, 4767, 4768, 4773, 4774, 4775, 4776, 4777, 4778, 4779, 4780, 4781, 4782, 4783, 4784, 4785, 4786, 4787, 4788/1, 4788/2, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4803, 4804, 4805, 4806,4807, 4808, 4809, 4810, 4811, 4812, 4813, 4814, 4815/1, 4815/2, 4816/1, 4816/2, 4816/4, 4818, 4819, 4821/1, 4821/2, 4822, 4823/1, 4823/2, 4824, 4825, 4826, 4827, 4828, 4829, 4830, 4832, 4837, 4838/1, 4838/2, 4838/3, 4839, 4843, 4844, 4845, 4846, 4847/1, 4847/2, 4848, 4849, 4850, 4851, 4852, 4853, 4854, 4855, 4856/1, 4856/2, 4856/3, 4857, 4858, 4859, 4860, 4861, 4862, 4863, 4864, 4865, 4866, 4867/1, 4867/2, 4868, 4869, 4870, 4871,, 4873, 4874, 4875, 4876/1, 4876/2, 4877/1, 4877/2, 4877/3, 6011, 6023, 6024, 6025, 6026, 6027, 6028, 6029, 6030, 6031, 6032, 6033, 6034, 6046, 6050/1, 6050/2, 6051, 6052, 6053, 6054, 6055, 6056, 6057, 6058/1, 6058/2, 6061, 6062, 6063, 6064, 6065, 6066/1, 6066/2, 6067,6068, 6069, 6070, 6071, 6072, 6073, 6074, 6075, 6076, 6077, 6078, 6079/1, 6079/2, 6080, 6081, 6082, 6083, 6084, 6085, 6227, 6228	
21	**10367**	Várdomb	17	4750/10, 4750/11, 4752, 4750/7	kiemelten védett 59108/1991. MKM
22	**10368**	Könyök-utca 20., 22.		3976, 3977, 3979, 3980, 3981, 3986, 3987, 3988	
23	**10369**	Kisfaludy utca 13.	19	4362, 4374/2, 4375, 4376, 4377, 4395, 4415, 4416, 4437, 4438/2, 4439	
24	**11709**	Nevelek-dűlő	23	06/4, 06/9, 07/1, 3395/8, 3605/242, 0228/63, 3498, 3605/249, 3605/51	
25	**11710**	Nevelek-dűlő	24	06/4, 06/9, 06/10, 07/1, 07/2, 07/3, 3605/253, 3605/265, 3605/252, 3605/41, 3605/266, 3605/279, 3605/278	

8.2. Limes

Település	Hrsz.
Göd	039/83
Göd	6408
Göd	039/50
Göd	039/51
Göd	039/103
Göd	6422
Göd	039/80
Göd	039/81
Göd	039/104
Göd	039/102
Göd	039/82
Göd	039/69
Göd	039/101
Göd	6423
Göd	6411
Göd	039/84
Göd	6413/2
Göd	6412
Göd	039/107
Göd	6415
Göd	039/43
Göd	039/76
Göd	039/38
Göd	039/39
Göd	039/40
Göd	039/41
Göd	6514
Göd	039/42
Göd	6401
Göd	6511
Göd	6410
Göd	6409
Göd	039/49
Göd	6515
Göd	6513
Göd	039/48
Göd	6512
Göd	039/44
Göd	039/73
Göd	039/74
Göd	039/79
Göd	039/72
Göd	039/78
Göd	039/77
Göd	6414
Göd	039/105
Göd	039/70
Göd	039/47
Göd	039/71
Göd	039/106
Göd	039/46
Göd	039/75
Göd	039/45
Göd	039/67
Göd	039/68

8.3 Műemlék, műemléki környezet jegyzéke

	A	B
1	**1827/28**	műemléki környezet 7352 [13266] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria műemléki környezete
2	**1827/47**	műemléki környezet 7352 [13266] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria műemléki környezete
3	**1827/80**	műemléki környezet 7352 [13266] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria műemléki környezete
4	**1827/81**	műemléki környezet 7352 [13266] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria műemléki környezete
5	**1827/94**	műemlék III. 7352 [7045] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria; II. 7352 [14877] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria kertje
6	**1827/95**	műemléki környezet 7352 [13266] Nemeskéri-Kiss Miklós Kúria műemléki környezete

3. számú melléklet: Változások (beavatkozások, ütemezések)

(192/2016.(XII.8.) Kt. határozat szerint)

1. **1. számú módosítás**

1/a. sz. Erdőterület területfelhasználás módosítása kertvárosias lakóterületre *(0,18 ha),* valamint különleges beépítésre nem szánt zöldterületre *(0,01 ha)*
(Érintett terület: 2769/3 hrsz.) – 0,19 ha
1/b. sz. Vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosítása erdőterületre *(Érintett terület: 3057 hrsz. terület) – 1,98 ha*

2. **3. számú módosítás**

Erdőterület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett területek: 050/1-2, 7001-7008 hrsz. területek egy része) – 0,61 ha*

3. **5. számú módosítás**

Beépítésre szánt különleges bányaterületek területfelhasználásának módosítása beépítésre nem szánt különleges bányaterületre – *62,56 ha*
5.1. sz. *(Érintett területek: 0110/2-4 hrsz. terület)*
5.2. sz. *(Érintett területek: 0108/1-4 és 0108/15-16 hrsz. terület)*
5.3. sz. *(Érintett területek: 089/8-20 hrsz. terület)*

4. **10. számú módosítás**

10.1. A Pesti út, a Duna út és az Ady Endre utca mentén lévő központi vegyes területek területfelhasználásának módosítása településközpont vegyes területre
(Érintett területek: 1, 4-5, 7, 8/2-3, 9-12, 15, 16/2, 17/1-2, 18-20, 109, 118/1, 119-120, 123, 124/1, 198/1-2, 204-205, 207, 215-216, 299/2, 300-301, 303/1-2, 305/3-4, 331, 333, 344, 396-397, 400, 402-403, 406-407,503-504, 2118-2120, 2122-2123, 2137, 2138/2, 2140, 2141/1, 2159, 2163, 2166/1, 2177, 2178/2, 2208-2213, 2214/1, 2215-2217, 2221-2222, 2672-2673, 2685, 2690/3, 2690/5-6, 2690/8-9, 2691/1, 4384-4386, 4387/1-2, 4388-4394, 4390, 4397-4404, 4598-4603, 4681, 4684, 4686-4687, 4703-4705, 4708/1, 4709, 4712-4714, 4715/1-2, 4871, 4873-4875, 5599-5605, 5611-5616, 5618, 5620-5622, 5624-5633, 5634/1-2, 5635, 5638/1, 5639-5640, 5883, 5884/1-2, 6005-6010, 6012-6015, 6016/2, 6017/1-2, 6018, 6019/1-2, 6020, 6021/1-2, 6022-6024 hrsz.) – 16,03 ha
10.2. Központi vegyes terület területfelhasználásának módosítása Különleges beépítésre nem szánt burkolt közterület sétány területre *(Érintett terület: 5638/2 hrsz.) – 0,12 ha*

5. **11. számú módosítás**

11.1. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása intézmény területre *(1,55 ha),* valamint különleges beépítésre szánt zöldterületre *(0,09 ha)*
(Érintett terület: 6322/6 hrsz. terület egy része) - 1,64 ha
11.2. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása természetközeli területre *(Érintett terület: 6322/6 hrsz. terület egy része) – 0,75 ha*

6. **12. számú módosítás**

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználásának módosítása vegyes intézmény területre

(Érintett területek: 039/54 hrsz. terület egy része, 039/55-64 hrsz., 039/65 hrsz. terület egy része, 039/87 hrsz. terület egy része, 039/88-96 hrsz., 039/97 hrsz. terület egy része, 039/121-132 hrsz., 039/133 hrsz. terület egy része, 039/161 hrsz. terület egy része, 039/162-172 hrsz.) – 11,58 ha

7. **13. számú módosítás**

13.1. Zöldterület területfelhasználásának módosítása vegyes intézmény területre *(0,16 ha)*, valamint különleges beépítésre nem szánt zöldterületre *(0,01 ha)*

(Érintett területek: 5637/1-2 hrsz.) – 0,17 ha

13.2. Zöldterület területfelhasználásának módosítása különleges beépítésre nem szánt burkolt, fásított közterület, sétány területre *(Érintett területek: 5637/1-2 hrsz.) – 0,57 ha*

8. **14. számú módosítás**

Hétvégi házas üdülőterület területfelhasználásának módosítása üdülőházas üdülőterületre *(Érintett terület: 3255/2 hrsz.) – 1,84 ha*

9. **15. számú módosítás**

Zöldterület-közpark területfelhasználás egy részének módosítása különleges sport területre *(Érintett terület: 525 hrsz.) – 0,42 ha*

10. **16. számú módosítás**

16.1. Kertvárosias lakóterületek módosítása településközpont vegyes területre – *18,74 ha*

(Érintett területek: 23/1, 25-26, 29-33, 30-37, 39-40, 71, 74, 76-78, 80-93, 94/1, 95, 96/1-2, 97-103, 140/2, 505, 508-509, 513-514, 517-519, 523, 725-728, 732-733, 738/1-2, 739/1-2, 743-744, 748-750, 754-755, 757-758, 763, 764/3, 950-952, 955-956 959-962, 971-973, 976-977, 982/1-2, 986/2, 987-989, 998-1000, 2475-2476, 2480, 2482, 2484-2489, 2490/1, 2544, 2546/1, 2549, 2552, 2554, 2570, 2572, 2574, 2577, 2594, 2596, 2598, 2600, 2608, 2609/1, 2615, 2618, 2620, 2622-2623, 2630-2631, 2633, 2636, 2638, 2641-2642, 2646-2647, 2654, 2657, 2659, 2669-2670, 3331-3332, 3336-3337, 3340-3341, 3343, 3345-3346, 3351/2, 3354, 3559-3566, 3604-3606, 3608-3612, 3699-3700, 3824/1-5, 3863/1, 3866/1, 3867/1-7, 3868-3881, 4613-4616, 4626-4629, 4639-4641, 4643-4644, 4661, 4663-4667, 4668/2, 4669, 4728-4731 hrsz.)

16.2. Központi vegyes terület területfelhasználás módosítása kertvárosias lakóterületre *(Érintett területek: 2-3, 6, 8/1, 13-14, 16/1, 21/1-2, 110-111, 118/2, 118/4, 124/2, 208, 214, 217-218, 304, 305/2, 332, 345, 346/1-2, 347, 392-393, 502, 2114-2117, 2138/1, 2141/2, 2142, 2157-2158, 2160, 2164-2165, 2166/2, 2178/1, 2207, 2214/2, 2683-2684, 2691/2, 4685, 4708/2 hrsz.) – 3,38 ha*

16.3. Településközpont vegyes terület területfelhasználás módosítása intézmény területre *(Érintett területek: 387, 2838, 3323, 3328/1-8 hrsz.) – 0,32 ha*

16.4. Kisvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása településközpont vegyes területre *(Érintett földrészletek: 4732/6, 4732/11, 4732/13-15 hrsz.) – 0,55 ha*

16.5. Kisvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása kertvárosias lakóterületre *(Érintett földrészletek: 4732/10, 4732/16 hrsz.) – 0,13 ha*

11. **17. számú módosítás**

17.1. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület: 0312 hrsz.) – 0,93 ha*

17.2. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület: 0286 hrsz.) – 2,15 ha*

17.3. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása általános mezőgazdasági területre *(Érintett területek: 0342-0343 hrsz.) – 1,54 ha*

12. **18. számú módosítás**

18.1. Kisvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett területek:9065-9079, 9081-9099, 9101-9103, 9105-9114, 9218-9247 hrsz.) - 5,29 ha*

18.2. Kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett területek:9015-9022, 9024-9033, 9035-9050, 9051 hrsz. terület egy része, 9116-9130, 9132-9142, 9144-9172, 9174-9216, 9262-9273, 9275 hrsz. terület egy része, 9276-9286, 9287 hrsz. terület egy része) – 12,81 ha*

18.3. Településközpont vegyes terület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett területek: 9012-9014, 9131, 9160 hrsz.) – 1,99 ha*

18.4. Zöldterület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett területek: 9023, 9034, 9104, 9261 hrsz.) – 0,85 ha*

18.5. Településközpont vegyes terület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett területek: 0239-0243, 0245 hrsz.) – 4,02 ha*

18.6. Kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása természetközeli területre *(Érintett területek: 9052 hrsz. egy része, 9053, 9054 hrsz. egy része, 9252-9255, 9256-9257 hrsz. egy része, 9275 hrsz. egy része, 9289-9292 hrsz. egy része) – 0,95 ha*

18.7. Zöldterület területfelhasználás módosítása közlekedési területre *(Érintett terület: 9260 hrsz.) – 0,81 ha*

18.8. Kisvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása természetközeli területre *(Érintett területek:9010 hrsz. egy része) – 0,27 ha*

18.9. Kisvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása zöldterületre *(Érintett területek:9010 hrsz. egy része) – 0,20 ha*

18.10. Kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása zöldterületre *(Érintett területek:9054, 9055 hrsz. egy része, 9056-9061, 9256 hrsz. egy része, 9257-9258 hrsz.) – 0,62 ha*

13. **19. számú módosítás**

19.1. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület:0211 hrsz. földrészlet egy része) – 16,81 ha*

19.2. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület:0211 hrsz. földrészlet egy része) – 3,32 ha*
19.3. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett terület:0211 hrsz. földrészlet egy része) – 4,56 ha*
19.4. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre *(Érintett terület:0211 hrsz. földrészlet egy része) – 12,65 ha*
19.5. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása ipari gazdasági területre *(Érintett terület:0211 hrsz. földrészlet egy része) – 2,33 ha*

14. **<u>20. számú módosítás</u>**
20.1. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása kertvárosias lakóterületre *(0,41 ha)*, valamint különleges beépítésre szánt zöldterületre *(0,02 ha)* *(Érintett területek:013/7 és 013/18 hrsz. földrészletek egy része) – 0,43 ha*
20.2. Kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása általános mezőgazdasági területre *(Érintett területek:013/8 hrsz. földrészlet egy része) – 0,15 ha*

15. **<u>21. számú módosítás</u>**
21.1. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása általános mezőgazdasági területre *(Érintett területek:013/17-013/22 hrsz. földrészletek egy része, 013/23 hrsz.) – 1,03 ha*
21.2. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása általános mezőgazdasági területre *(Érintett területek: 013/12-15 hrsz.) – 1,69 ha*

16. **<u>22. számú módosítás</u>**
22.1. Védelmi rendeltetésű erdőterület területfelhasználás módosítása különleges temető területre *(Érintett területek: 1829/3 hrsz. terület egy része) – 0,30 ha*
22.2. Településközpont vegyes területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett területek:8151/8-13 hrsz. területek egy része) – 0,36 ha*

17. **<u>23. számú módosítás</u>**
Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása gazdasági rendeltetésű erdőterületre *(Érintett területek: 099/23 hrsz.) – 2,93 ha*

18. **<u>24. számú módosítás</u>**
Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása gazdasági rendeltetésű erdőterületre *(Érintett területek:0110/2-3 hrsz. területek egy része) – 1,87 ha*

19. **<u>25. számú módosítás</u>**
Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett területek:0109 hrsz. terület egy része) – 0,79 ha*

20. **<u>26. számú módosítás</u>**
Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett területek: 097 hrsz.) – 1,15 ha*

21. **27. számú módosítás**
Vízgazdálkodási terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett területek:3057 hrsz. egy része) – 7,66 ha*

22. **28. számú módosítás**
Településközpont vegyes terület területfelhasználás módosítása intézmény területre *(Érintett területek: 2172 hrsz.) – 0,40 ha*

23. **29. számú módosítás**
Központi vegyes területfelhasználás módosítása különleges oktatási területre *(Érintett területek: 5619 hrsz.) – 0,13 ha*

24. **30. számú módosítás**
30.1. Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása vízgazdálkodási területre *(Érintett területek: 06/11, 06/14, 06/16, 06/20 hrsz. területek és 08 hrsz. terület egy része) – 1,14 ha*
30.2. Általános mezőgazdasági terület területfelhasználás módosítása vízgazdálkodási területre *(Érintett terület: 08 hrsz. terület egy része) – 0,89 ha*

25. **31. számú módosítás**
Zöldterület területfelhasználás módosítása kertvárosias lakóterületre *(0,06 ha)*, valamint különleges beépítésre szánt zöldterületre *(0,01 ha) (Érintett területek: 783 hrsz. terület egy része) – 0,07 ha*

26. **32. számú módosítás**
Közlekedési terület területfelhasználás módosítása intézmény területre *(Érintett területek: 2075 hrsz. terület egy része) – 0,04 ha*

27. **33. számú módosítás**
33.1. Kertvárosias lakóterület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület: 0293 hrsz. terület egy része) – 0,52 ha*
33.2. Településközpont vegyes terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület: 0293 hrsz. terület egy része) – 0,04 ha*
33.3. Közlekedési terület területfelhasználás módosítása védelmi rendeltetésű erdőterületre *(Érintett terület: 0293 hrsz. terület egy része) – 0,23 ha*

4. számú melléklet: A település területi mérlege

(Módosítva a 347/2020. (X.12.) önkormányzati határozattal)

Közigazgatási terület	2420,52 ha		
Területfelhasználási egység	Terület nagyság jelenleg (ha)	Terület nagyság tervben javasolt (ha)	Változás (ha)
Beépítésre szánt területek	**969,38**	**969,38**	-
Kisvárosias lakóterület	6,32	6,32	-
Kertvárosias lakóterület	472,48	472,488	+0,008
Falusias lakóterület	76,50	76,50	-
Településközpont vegyes terület	62,04	62,04	-
Intézmény terület	16,45	16,45	-
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	106,30	106,30	-
Ipari gazdasági terület	117,18	117,18	-
Üdülőházas üdülőterület	13,97	13,97	-
Hétvégi házas üdülőterület	0,43	0,43	-
Különleges strand	4,80	4,80	-
Különleges temető	5,91	5,91	-
Különleges sport	7,79	7,782	-0,008
Különleges sport-rekreációs	57,30	57,30	-
Különleges katasztrófavédelmi	0,79	0,79	-
Különleges oktatási intézmények	8,66	8,66	-
Különleges egészségügyi intézmények	6,48	6,48	-
Különleges növénykert	5,57	5,57	-
Különleges szállás	0,41	0,41	-
Beépítésre nem szánt területek	**1451,14**	**1451,14**	-
Zöldterület	38,33	38,33	-
Védelmi erdőterület	440,15	440,15	-
Gazdasági erdőterület	4,80	4,80	-
Általános mezőgazdasági terület	461,63	461,63	-
Kertes mezőgazdasági terület	29,45	29,45	-
Vízgazdálkodási terület	163,49	163,49	-
Természetközeli terület	2,33	2,33	-
Különleges bányaterület	62,56	62,56	-
Különleges burkolt közterület	0,69	0,69	-
Különleges zöldterület	0,14	0,14	-
Kötöttpályás közlekedési terület	20,51	20,51	-
Közúti közlekedési terület	227,06	227,06	-

5. számú melléklet: A BATrT által megengedett fejlesztések

(192/2016.(XII.8.) Kt. határozat szerint)

A Budapesti Agglomeráció területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) által megengedett, a módosított Településszerkezeti Terv szerinti, valamint a további fejlesztési lehetőségeket bemutató táblázat

BATrT területi mérlege a Pest Megyei Kormányhivatal PED/ÁF/227-15/2015 térségi területfelhasználási engedély alapján vehető figyelembe az alábbi táblázat szerint:

A	B	C	D	E	F	G
	Település	**BATrT szerinti térségi terület-felhasználási kategóriák**	**Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)**	**Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)**	**Közigazgatási határ módosítás utáni terület (hektár)**	**Összhang igazolás utáni terület (hektár)**
112.	**Göd**	városias települési térség	998,00	44,9	1111,91	**1111,91**
113.		magas zöldfelületi arányú települési térség	7,86	0,35	13,20	**13,20**
114.		erdőgazdálkodási térség	633,24	28,49	703,11	**412,30**
115.		mezőgazdasági térség	395,87	17,81	404,32	**630,29**
116.		különleges rendeltetésű térség	70,03	3,15	70,03	**134,87**
117.		vízgazdálkodási térség	117,95	5,31	117,95	**117,95**
		Összesen:	2222,95		2420,52	**2420,52**

Göd	BATrT szerinti térségi terület-felhasználási kategóriák	Összhang igazolás utáni terület (ha)	BATrT szerinti fejlesztési lehetőség (ha)	Jelen településrendezési eljárás szerint tervezett fejlesztések (ha)			Megfelelés	További fejlesztési lehetőségek (ha)
				Beépítésre nem szánt területek	Beépítésre szánt területek	térségnek megfelelő módosítási szándék		
112.	városias települési térség	**1111,91**	**22,238** (települési térség 2%-a)		Lke **0,19** (1.a. sz.) Gksz **0,61** (3. sz.) Lke **0,43** (20.1. sz.) Gksz **4,56** (19.3. sz.) Gksz **12,65** (19.4. sz.) **18,44**		22,238 -18,440 **3,798**	**3,798**
113.	magas zöldfelületi arányú települési térség	**13,20**	**3,96** (30%)				3,96 -0,52 **3,44**	**3,440**
114.	erdőgazdálkodási térség	**412,30**	**61,845** (15%)	Má **1,54** (17.3. sz.)	Lke **0,19** (1.a. sz.) Gksz **0,61** (3. sz.) Gksz **12,65** (19.4.sz.) **13,45**	Ev 0,93 (17.1. sz.) Ev 0,52 (25. sz.) **1,45**	-1,54 -13,45 +1,45 **-13,54**	61,845 -13,450 **48,305**
115.	mezőgazdasági térség	**630,29**	**63,029** (10%)	Ev **1.98** (1.b. sz.) Ev **2,15** (17.2 sz.) Eg **2,93** (23. sz.) Eg **1,87** (24. sz.) Ev **0,27** (25. sz.) Ev **1,15** (26. sz.) Ev **7.66** (27. sz.) V **1,14** (30.1. sz.) V **0,89** (30.2. sz.) **20,04**	Lke **0,43** (20.1.sz.) Gksz **4,56** (19.3.sz.) Gksz **16,81** (19.1.sz.) **21,80**	Má 0,15 (20.2.sz.) Má 1,03 (21.1.sz.) Má 1,69 (21.2.sz.) **2,87**	-20,04 -21,80 +2,87 **38,97**	63,029 -38,970 **24,059**
116.	különleges rendeltetésű térség	**134,87**						
117.	vízgazdálkodási térség	**117,95**	**5,8975** (5%)					
	Összesen:	**2420,52**						

6. számú melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

(192/2016.(XII.8.) Kt. határozat szerint)

A tervezett terület-felhasználás változások alapján végzett biológiai aktivitásérték számítás a 9/2007. (IV. 03.) ÖTM rendelet 1. melléklet 1. és 2. pontja alapján

Terület sorszám	Terület nagyság (ha)	Meglévő terület-felhasználás	BIA mutató	BIA érték	Tervezett terület-felhasználás	Terület nagyság (ha)	BIA mutató	BIA érték	BIA érték változás
1/a	0,19	erdőterület – védelmi (Ev)	9,0	1,71	kertvárosias lakóterület	0,19	2,7	0,513	**-1,197**
1/b	1,98	vízgazdálkodási terület (V)	6,0	11,88	erdőterület-védelmi (Ev)	1,98	9,0	17,820	**+5,940**
3.	0,61	erdőterület-védelmi (Ev)	9,0	5,49	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,61	0,4	0,244	**-5,246**
5.	62,56	beépítésre szánt bányaterület (Kb)	0,1	6,256	beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-B)	62,56	0,2	12,512	**+6,256**
10.1	16,03	központi vegyes (Vk)	0,5	8,015	településközpont vegyes terület (Vt)	16,03	0,5	8,015	**0**
10.2	0,12	központi vegyes (Vk)	0,5	0,06	különleges beépítésre nem szánt burkolt közterület, sétány(Kb-Kt)	0,12	0,3	0,036	**-0,024**
11.1	1,64	erdőterület – védelmi (Ev)	9,0	14,76	intézmény terület (Vi)	1,64	0,5	0,820	**-13,940**
11.2	0,75	erdőterület – védelmi (Ev)	9,0	6,75	természetközeli terület (Tk)	0,75	8,0	6,000	**-0,750**
12.	11,58	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	4,632	intézmény terület (Vi)	11,58	0,5	5,790	**+1,158**
13.1	0,17	zöldterület (Z)	6,0	1,020	intézmény terület (Vi)	0,17	0,5	0,085	**-0,935**
13.2	0,57	zöldterület (Z)	6,0	3,420	különleges beépítésre nem szánt burkolt közterület, sétány (Kb-Kt)	0,57	0,3	0,171	**-3,249**

14.	1,84	hétvégi házas üdülőterület (Üh)	3,0	5,520	üdülőházas üdülőterület (Üü)	1,84	2,7	4,968	**-0,552**
15.	0,42	zöldterület (Z)	6,0	2,520	különleges sportterület (K-Sp)	0,42	3,0	1,260	**-1,260**
16.1	18,74	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	50,598	településközpont vegyes terület (Vt)	18,74	0,5	9,370	**-41,228**
16.2	3,38	központi vegyes (Vk)	0,5	1,690	kertvárosias lakóterület (Lke)	3,38	2,7	9,126	**+7,436**
16.3	0,32	település-központ vegyes terület (Vt)	0,5	0,160	intézmény terület (Vi)	0,32	0,5	0,160	**0**
16.4	0,55	kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,660	településközpont vegyes terület (Vt)	0,55	0,5	0,275	**-0,385**
16.5	0,13	kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,156	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,13	2,7	0,351	**+0,195**
17.1	0,93	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	3,441	erdőterület – védelmi (Ev)	0,93	9,0	8,370	**+4,929**
17.2	2,15	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	7,955	erdőterület – védelmi (Ev)	2,15	9,0	19,35	**+11,395**
17.3	1,54	erdőterület – védelmi (Ev)	9,0	13,860	általános mezőgazdasági terület (Má)	1,54	3,7	5,698	**-8,162**
18.1	5,29	kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	6,348	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	4,232	0,4	1,6928	**-4,6552**
					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	1,058	7,0	7,406	**+7,406**
18.2	12,81	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	34,587	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	10,248	0,4	4,0992	**-30,4878**
					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	2,562	7,0	17,934	**+17,934**
18.3	1,99	település-központ vegyes terület (Vt)	0,5	0,995	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	1,592	0,4	0,6368	**-0,3582**

					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	0,398	7,0	2,786	**+2,786**
18.4	0,85	zöldterület (Z)	6,0	5,100	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,68	0,4	0,272	**-4,828**
					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	0,17	7,0	1,19	**+1,19**
18.5	4,02	település-központ vegyes terület (Vt)	0,5	2,010	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	3,216	0,4	1,2864	**-0,7236**
					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	0,804	7,0	5,628	**+5,628**
18.6	0,95	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	2,565	természetközeli terület (Tk)	3,1625	8,0	7,600	**+5,035**
18.7	0,81	zöldterület (Z)	6,0	4,860	közlekedési terület (Köu)		0,6	0,486	**-4,374**
18.8	0,27	kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,324	természetközeli terület (Tk)	0,27	8,0	2,160	**+1,836**
18.9	0,20	kisvárosias lakóterület (Lk)	1,2	0,240	zöldterület (Z)	0,20	6,0	1,200	**+0,960**
18.10	0,62	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	1,674	zöldterület (Z)	0,62	6,0	3,720	**+2,046**
19.1	16,81	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	62,197	erdőterület - védelmi (Ev)	16,81	9,0	151,29	**89,093**
19.2	3,32	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	0,4	1,328	erdőterület - védelmi (Ev)	3,32	9,0	29,88	**28,552**
19.3	4,56	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	16,872	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	3,648	0,4	1,4592	**-15,4128**

					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	0,912	7,0	6,384	**+6,384**
19.4	12,65	erdőterület - védelmi (Ev)	9,0	113,850	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	10,12	0,4	4,048	**-109,802**
					differenciált számítás: háromszintű növényzet a terület 20%-án	2,53	7,0	17,71	**+17,71**
19.5	2,33	erdőterület – védelmi (Ev)	9,0	20,970	ipari gazdasági terület (Gip)	2,33	0,4	0,932	**-20,038**
20.1	0,43	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	1,591	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,43	2,7	1,161	**-0,430**
20.2	0,15	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	0,405	általános mezőgazdasági terület (Má)	0,15	3,7	0,555	**+0,150**
21.1	1,03	erdőterület - védelmi (Ev)	9,0	9,270	általános mezőgazdasági terület (Má)	1,03	3,7	3,811	**-5,459**
21.2	1,69	erdőterület - védelmi (Ev)	9,0	15,210	általános mezőgazdasági terület (Má)	1,69	3,7	6,253	**-8,957**
22.1	0,30	erdőterület – védelmi (Ev)	9,0	2,700	különleges temető terület (K-T)	0,30	3,0	0,900	**-1,800**
22.2	0,36	település-központ vegyes terület (Vt)	0,5	0,180	erdőterület – védelmi (Ev)	0,36	9,0	3,240	**+3,060**
23.	2,93	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	10,841	erdőterület - gazdasági (Eg)	2,93	9,0	26,370	**+15,529**
24.	1,87	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	6,919	erdőterület - gazdasági (Eg)	1,87	9,0	16,830	**+9,911**
25.	0,79	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	2,923	erdőterület - védelmi (Ev)	0,79	9,0	7,110	**+4,187**
26.	1,15	általános mezőgazdasági terület (Má)	3,7	4,255	erdőterület - védelmi (Ev)	1,15	9,0	10,350	**+6,095**
27.	7,66	vízgazdálkodási terület (V)	6,0	45,960	erdőterület – védelmi (Ev)	7,66	9,0	68,940	**+22,980**
28.	0,40	település-központ vegyes terület (Vt)	0,5	0,040	intézmény terület (Vi)	0,40	0,5	0,040	**0**

29.	0,13	központi vegyes (Vk)	0,5	0,065	különleges oktatási terület (K-okt)	0,13	3,0	0,390	**+0,325**
30.1	1,14	kertes mezőgazdasági terület (Mk)	5.0	5,700	vízgazdálkodási terület (V)	1,14	6,0	6,840	**+1,140**
30.2	0,89	általános mezőgazdasági terület (Má)	3.7	3,293	vízgazdálkodási terület (V)	0,89	6,0	5,340	**+2,047**
31.	0,07	zöldterület (Z)	6,0	0,420	kertvárosias lakóterület (Lke)	0,07	2,7	0,189	**-0,231**
32.	0,04	közlekedési terület (KÖu)	0,6	0,024	intézmény terület (Vi)	0,04	0,5	0,020	**-0,004**
33.1	0,52	kertvárosias lakóterület (Lke)	2,7	1,404	erdőterület - védelmi (Ev)	0,52	9,0	4,680	**+3,276**
33.2.	0,04	település-központ vegyes terület (Vt)	0,5	0,020	erdőterület - védelmi (Ev)	0,04	9,0	0,360	**+0,340**
33.3	0,23	közlekedési terület (KÖu)	0,6	0,138	erdőterület - védelmi (Ev)	0,23	9,0	2,070	**+1,932**
				535,831				546,1834	**+10,3524**

GOD VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
TSZT-M3/2020
M=1:10000

347/2020.(IX.12.) sz. Önkormányzati Határozat 1. melléklete

Archi-Profil ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ BT.
1191 BUDAPEST LEHEL U. 23.
TEL./ FAX: 06-1-277 8853
E-mail: archi_profilbt@t-online.hu

Településtervezők: Ca. Kelemen Ágnes településtervező vezető tervező — TT1 01-0700
Zöldfelület, környezetvédelem tájrendezés: Nemes Zoltán / Dobos Ivett Katalin — K1 / TR 01-5053 TK 01-6255
Közművesítés: Dino András — TE 01-2130 TV 01-2130
Hírközlés: Hódos Jenő — TH 01-6850
Közlekedéstervezés: Huszár Dezső — TKö 01-7830

2020. OKTÓBER

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ADATBÁZISOK (2016. 04.) FELHASZNÁLÁSÁVAL,

JELMAGYARÁZAT:

I. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK JELÖLÉSE

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lk	1,5	KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lke	0,6	KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
Lf	0,5	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
Vt	1,2	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
Vi	1,2	INTÉZMÉNY TERÜLET
Gksz	0,8	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET
Gip	1,2	IPARI GAZDASÁGI TERÜLET
Gö	0,8	ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
Gh	0,2	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET
K-fü	1,0	KÜLÖNLEGES - STRAND TERÜLET
K-t	0,2	KÜLÖNLEGES - TEMETŐ TERÜLET
K-sp	0,3	KÜLÖNLEGES - SPORT TERÜLET
K-sr	0,1	KÜLÖNLEGES - SPORT-REKREÁCIÓS TERÜLET
K-K	0,25	KÜLÖNLEGES - KATASZTRÓFAVÉDELMI TERÜLET
K-Okt	1,2	KÜLÖNLEGES - OKTATÁSI TERÜLET
K-Eü	0,6	KÜLÖNLEGES - EGÉSZSÉGÜGYI TERÜLET
K-Mk	1,2	KÜLÖNLEGES - MŰVEMKERT TERÜLET
K-Szt	0,5	KÜLÖNLEGES - SZÁLLÓ TERÜLET

B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET
- ZÖLDTERÜLET (KÖZPARK, KÖZKERT)
- VÉDELMI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
- GAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ ERDŐTERÜLET
- Á — ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- K — KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET
- V-D — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET – DUNA
- V — VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- TK — TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET
- K-Bá — KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT - BÁNYA TERÜLET
- K-Bá-Rk — KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT - BURKOLT, FÁSÍTOTT KÖZTERÜLET, SÉTÁNY

II. VÉDELEMMEL ÉS KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK
EGYÉB ELEMEK JELÖLÉSE

1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
- MŰEMLÉK
- MŰEMLÉK TELKE
- MŰEMLÉKI KÖRNYEZET HATÁRA
- RÉGÉSZETI LELŐHELY HATÁRA

2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM
- NATURA 2000 TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
- ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉRTÉK (EK LEGE FORRÁS)
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT – MAGTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT – MAGTERÜLET JAVASOLT HATÁRA
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT – ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA/TERÜLETE
- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ – PUFFERTERÜLET HATÁRA/TERÜLETE
- EGYEDI TÁJÉRTÉK
- HELYI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLET

3. KÖRNYEZETVÉDELEM
3.2 TALAJ- ÉS VÍZVÉDELEM
- VÍZBÁZIS BELSŐ VÉDŐIDOMVEZET HATÁRA
- VÍZBÁZIS KÜLSŐ VÉDŐIDOMVEZET HATÁRA
- VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI "A" VÉDŐIDOMVEZET HATÁRA
- VÍZBÁZIS HIDROGEOLÓGIAI "B" VÉDŐIDOMVEZET HATÁRA
- NAGYVÍZI MEDER TERÜLETE/HATÁRA

3.3 EGYÉB
- ARVÁNYI NYERSANYAG TEKINTETÉBEN MEGKUTATOTT TERÜLET HATÁRA
- BÁNYATELEK HATÁRA

III. NYOMVONALAS ELEMEK, OBJEKTUMOK ÁBRÁZOLÁSA

4. KÖZLEKEDÉS

4.1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

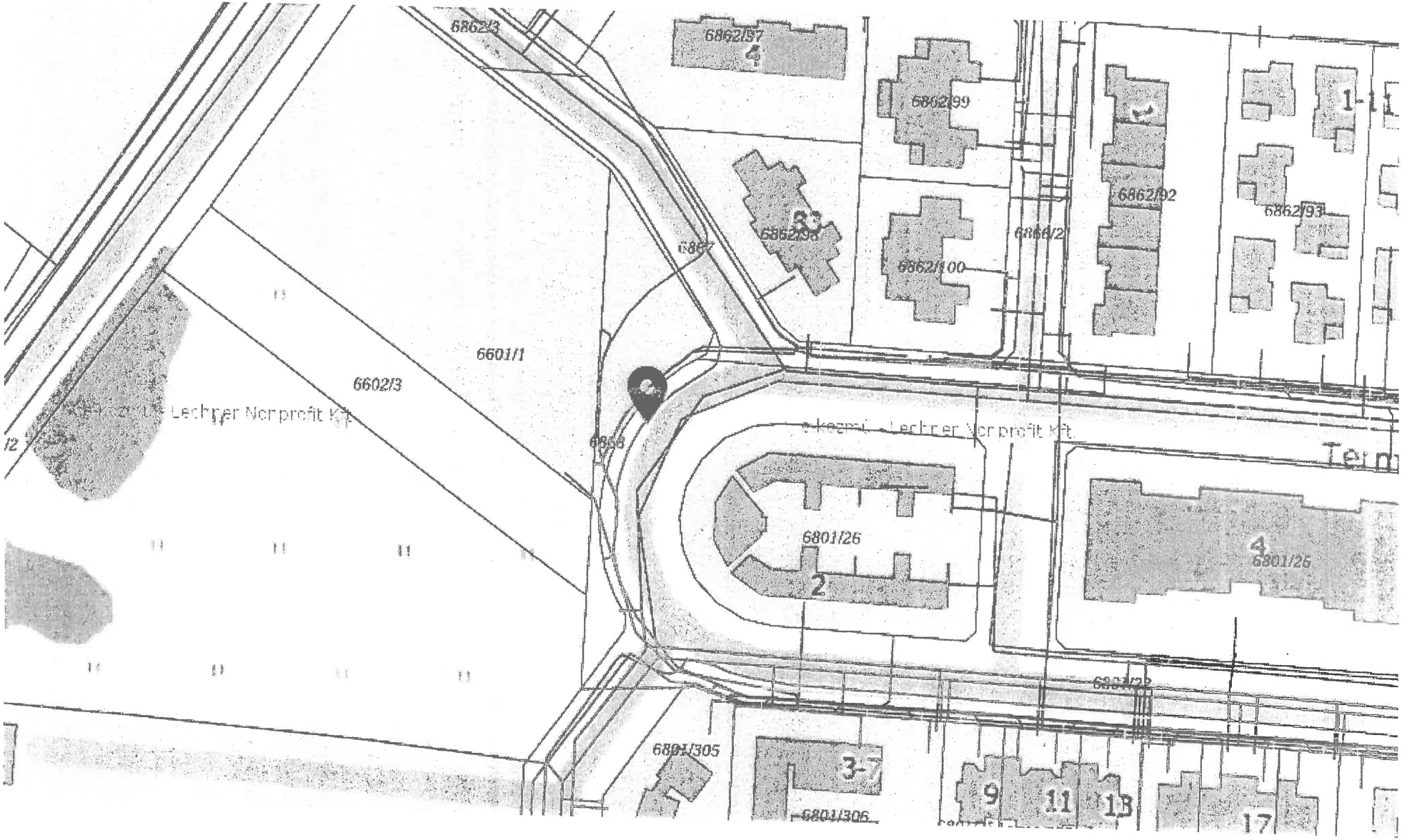
MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KERÉKPÁROT
		GYORSFORGALMI ÚT
		FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		HELYI GYŰJTŐÚT
		FONTOSABB SZINTBENI KÖZÚTI CSOMÓPONT

4.2 KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS
- VASÚT
- SZINTBENI VASÚTI KERESZTEZŐDÉS
- VASÚTÁLLOMÁS

4.3 VÍZI KÖZLEKEDÉS

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁR
		MEDDŐTÉTETŐ JEL

INTÉZMÉNYEK, JELEK
- IGAZGATÁSI KÖZPONT
- OKTATÁSI KÖZPONT
- EGYHÁZI KÖZPONT
- TEMETŐ
- EGÉSZSÉGÜGYI KÖZPONT, SZAKRENDELŐ


6862/3
6862/97
4
6862/99
6862/92
6862/93
6862/100
6862/2
6601/1
6602/3
6801/26
2
4
6801/26
6801/305
3-7
6801/306
9
11
13
17

Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.

HATÁROZAT

134/2022. (VI. 30.) Képviselő-testületi határozat

"A Dunakanyar Építő Korlátolt Felelősségű Társaság telki szolgalmi jog alapítása iránti kérelme "

134/2022. (VI. 30.) Ök. határozat

Göd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

a) úgy határoz, hogy elvi hozzájárulását adja az ingatlan-nyilvántartásba a Göd belterület 6868 hrsz. alatti ingatlan terhére, a Göd belterület 6601/1 hrsz. alatti ingatlan javára ellenérték fejében vízvezetési telki szolgalom alapításához.

Felkéri a jegyzőt a Dunakanyar Építő Korlátolt Felelősségű Társaság (1139 Budapest, Hajdú utca 27., cg. 01 09 345934., adószám: 25306949-2-41.) kérelmező (a továbbiakban: kérelmező) költségén ingatlanszakértői vélemény beszerzésére az ellenérték megfelelő megállapítása céljából.

b) úgy határoz, hogy az ingatlanon kivitelezési munkálat elvégzése kizárólag a szakértői véleménybe foglalt ellenérték kérelmező általi elfogadását követően történhet meg.

Felkéri a jegyzőt a szakértői vélemény, a záradékolt változási vázrajz rendelkezésre állását követően a telki szolgalmi jogot alapító megállapodás előkészítésére és annak előterjesztésére.

c) Megállapítja, hogy a szolgalmi jog alapításával kapcsolatban felmerülő összes költség viselését a kérelmező elfogadta, mely költségek fedezetének biztosítása érdekében a kérelmező 500.000,- Ft-ot a Gödi Polgármesteri Hivatal házipénztárában letétbe helyez.

d) az általa hozott 101/2022. (V. 26.) Ök. határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

Határidők, felelősök:

Határidő: azonnal, Felelős: polgármester, Hivatali felelős: jegyző

K. m. f.

A kivonat hiteléül: jegyzőkönyvvezető

Göd Város Önkormányzata
Balogh Csaba Polgármester

Göd,
Pesti út 81.

2131

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Dunakanyar Építő Kft. (1139. Budapest, Hajdú u. 27., adószám: 25306949-2-41., képviseli Dobozy Péter ügyvezető) ezennel kijelentjük, hogy a Göd, belterület, 6868. helyrajzi számú, 820 m2 területű ingatlanon 9 m2 területnagyságon alapítandó vízvezetési szolgalmi jog értékére vonatkozóan a Terra Penta Kft. (1134. Budapest, Váci út 47/B.) által, 2022. 08. 31.-i keltezéssel elkészített értékbecslésben meghatározott nettó 120.000,-Ft azaz Egyszázhúszezer forint értéket elfogadjuk.

Budapest, 2022. 09. 01.

Tisztelettel:

Dunakanyar Építő Kft.
Szh.:1139 Budapest
Hajdú utca 27.
Adószám: 25306949-2-41

Dunakanyar Építő Kft.
Dobozy Péter ügyvezető

Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

Hovány Béla Úr részére

2120 Dunakeszi, Barátság u. 34.

Iktatószám: 9/432-8/2022

Tárgy: Megrendelés

Tisztelt Hovány Béla Úr!

Hivatkozással 2022. augusztus 19-én kelt árajánlatára, ezúton rendeljük meg az alábbiakat:

Göd Város Önkormányzata 1/1-es tulajdonában lévő, Göd 6868 hrsz-ú., 820 m2 nagyságú, beépítetlen terület művelési ágú földrészleten áthaladó, meglévő, korszerűsítésre-bővítésre kerülő vízvezetékkel kapcsolatos, az üzemeltető DMRV Zrt. által előírt geodéziai munka, a fenti földrészletet érintő telki/vízvezetési szolgalmi jog bejegyzéséhez szükséges műszaki dokumentáció elkészítése, földhivatali leadása, a **szolgalmi jogos záradékolt Változási vázrajz elkészítése.**

Megjegyzések:

- az ár alanyi Áfa-mentes;
- ***az ajánlati ár tartalmazza a földhivatali adatszolgáltatás, vizsgálat-záradékolás földhivatali díjait, költségeit;***
- a munkavégzés Megrendelő részéről közölt extra sürgősségét és az ezzel kapcsolatos soron kívüli záradékoltatás földhivatali költségét;
- Megrendelői adatszolgáltatás hiányában, a szolgalmi sáv szélességgel kapcsolatos DMRV Zrt-vel való egyeztetést, információ beszerzést;
- a munka teljesítettnek tekintendő, a szolgalmi jogos Változási vázrajz földhivatali érkeztetéssel ellátott példányának Megrendelő részére történő átadásával;
- a Megrendelőnek a későbbiekben átadásra kerül: 4 pld földhivatali záradékolással ellátott Változási vázrajz;

A vállalási határidő (a műszaki dokumentáció földhivatali záradékolásra történő leadása): a Megrendelést követő naptól számított max. 6. munkanap.

Nettó ár: 144.800,- Ft + 0% Áfa

Számlázási adatok: Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.

Fizetési mód: átutalás
Intézkedésüket előre is köszönve

Göd, 2022. 2022 AUG 24.

Tisztelettel:

GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1.

Balogh Csaba
polgármester

Pénzügyi ellenjegyző: .....
Schönné Kovacsik Katalin
mb. pénzügyi osztályvezetőh.
Dátum:...2022.08.24.

Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.
E-mail: varoshaza@god.hu

Hovány Béla Úr részére

2120 Dunakeszi, Barátság u. 34.

Iktatószám: 9/432-9/2022

Tárgy: Megrendelés

Tisztelt Hovány Béla Úr!

Hivatkozással 2022. augusztus 19-én kelt árajánlatára, ezúton rendeljük meg az alábbiakat:

Göd Város Önkormányzata 1/1-es tulajdonában lévő, Göd 6868 hrsz-ú., 820 m2 nagyságú, beépítetlen terület művelési ágú földrészleten áthaladó, meglévő, korszerűsítésre-bővítésre kerülő vízvezetékkel kapcsolatos, az üzemeltető DMRV Zrt. által előírt geodéziai munka, a fenti földrészletet érintő vízvezeték építéskivitelezési munkái során-után, az elkészült új vízvezetékszakasz nyíltárkos bemérése alapján Mérési vázlat elkészítése.

Megjegyzések:

- az ár alanyi Áfa-mentes;
- az ajánlati ár tartalmazza a földhivatali adatszolgáltatás díját, költségét;
- a munkavégzés pontos/várható időpontjáról a Megrendelő/Kivitelező időben
- (min. 3 nappal előbb) értesíti a földmérőt az építési munkálatok várható időpontjáról;
- a munka teljesítettnek tekintendő, a Mérési vázlat (3 eredeti pld.) Megrendelő részére történő átadásával;

A vállalási határidő: folyamatos (az építéskivitelezési munka időpontjának függvénye) a kivitelezés elkészülte ill. a földmérő értesítése utáni naptól számított max. 10. munkanap.

Nettó ár: 94.000,- Ft + 0% Áfa

Számlázási adatok: Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.

Fizetési mód: átutalás
Intézkedésüket előre is köszönve

Göd, 2022. 2022 AUG 24.

Tisztelettel:

GÖD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1.

Balogh Csaba
polgármester

Pénzügyi ellenjegyző: Schönné

Schönné Kovacsik Katalin
mb. pénzügyi osztályvezetőh.
Dátum: 2022.08.24.