KÉTPÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Előkészítésben közreműködött:
Farkas Edit főépítész

Az előterjesztést véleményezi:

E L Ő T E R J E S Z T É S

Kétpó Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

2025. július 18-ai ülésére

Wagner Tabak Bt. által a Kétpó 236/2 hrsz. alatti ingatlanon meglévő épület rendeltetés változás- településképi bejelentési eljárás kapcsán határozat elfogadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Wagner Tabak Bt. (5411 Kétpó, Árpád út 13. sz.) – Kétpó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 14/2017.(XII.19.) rendelete (továbbiakban: ÖR.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerint - településképi bejelentési eljárás lefolytatását kezdeményezte a Kétpó, Ady Endre út 9. szám, 236/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő irodaépület besorolást, lakóépületté történő rendeltetés változás kapcsán.

A meglévő irodaépülete hagyományos szerkezetű, téglából falazott, faszerkezetű kontyolt magastetős, földszintes épület. A jelenlegi rendeltetése szerint irodaépület. A tervezett lakóépület kialakítása építési tevékenységet nem igényel.

A Rendelet értelmében:

46. §(1) Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást köteles lefolytatni az építmények rendeltetésének megváltoztatása – így az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása – esetén, az országos és a helyi építési követelmények érvényesítése érdekében.
(7) Az önkormányzat a bejelentés beérkezését követően haladéktalanul bekéri az önkormányzati főépítész szakmai álláspontját.

Az ÖR 21.§ (6) bekezdése értelmében az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

a) jogszabályi előírásoknak való megfelelőség;
b) a kialakult településszerkezetnek és telekszerkezetnek való megfelelőség;
c) a tervezett, távlati adottságokat, a településfejlesztési terveket figyelembe vevő megfelelőség, terület felhasználás megfelelősége, és
d) az épület belső elrendezésének és szerkezetének funkcionális megfelelősége.

A Rendelet értelmében a határkör címzettje a településképi bejelentési eljárás kapcsán az önkormányzat és mivel az ÖR ezen hatáskör átruházásáról nem rendelkezett, így arról a képviselő-testület jogosult dönteni.

A kérelemmel kapcsolatos települési főépítészi véleményt az előterjesztés 1. melléklete.

Mellékletek:

1. Főépítészi vélemény
2. benyújtott dokumentáció

Fentieket figyelembe véve, kérem az előterjesztés megtárgyalását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Kétpó, 2025.július.15.

Virágné Lukács Gabriella
polgármester

Határozati javaslat

Képpó Község Önkormányzata
...../2025.(VII.18.) képviselő-testületi határozata

Ügyiratszám: **KPO/ /2025.** **Tárgy: Wagner Tabak Bt. településképi bejelentési eljárás ügye**

H A T Á R O Z A T

Képpó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendeletében kapott felhatalmazás alapján **Wagner Tabak Bt. (5411 Képpó, Árpád út 13. sz.) a Képpó, Ady Endre út 9. szám, 236/2 hrsz.-ú ingatlanon meglévő irodaépület besorolást, lakóépületté történő rendeltetés változását tudomásul veszem.**

Egyúttal tájékoztatom a kérelmezőt, hogy
A tevékenység a bejelentés alapján - az esetleges kikötések figyelembevételével - megkezdhető, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

Ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni, a rendeltetésváltoztatás végrehajtásáról 6 hónapon belül gondoskodni kell.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben a fenti tervezett önálló rendeltetési egységek helyiségeire, valamint a szükséges számú parkolók kialakítására vonatkozó előírásokat a kivitelezés során be kell tartani.

A kivitelezési munkák befejezése után az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetés céljából az önkormányzat kérelemre 15 napon belül hatósági bizonyítványt állít ki az építmény rendeltetésének módosításáról és új rendeltetéséről.

I N D O K O L Á S

Wagner Tabak Bt. – Képpó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 14/2017.(XII.19.). önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) értelmében - településképi bejelentési eljárás lefolytatását kezdeményezte, a kérelemhez mellékelte a Rendelet 21.§ (3) bekezdésben előírt tervdokumentációt.

Vélemény kialakításához kikértem a városi főépítész szakmai álláspontját az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló *419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet* a 46.§ értelmében, aki a .....számú főépítészi állásfoglalásában a következőket rögzítette:

„- A véleményezésre benyújtott tervdokumentáció tartalma megfelel a 14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelete 21.§ (3) bekezdésében megfogalmazott előírásainak

*- A **236/2 hrsz.-ú** ingatlan Képpó Község hatályos településrendezési eszközök (Képpó Község Önkormányzata által 14/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv) szerint **a Vt-2 (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba tartozik.***

Övezeti besorolásra a következők vonatkoznak:
*28.§ (1) A Településközpont vegyes terület építési övezeteiben **(Vt)** elhelyezhető:*
a) lakóépület,
b) igazgatási épület,
c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyen a gazdasági célú használat az elsődleges,

e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

f) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló létesítmények.

*(3) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:*

a) Beépítési mód:	*oldalhatáron álló*
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	*600 m2*
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	*30 %*
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	*0 %*
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	*40 %*
f) Legnagyobb épületmagasság:	*6,0 m*

g) Az előkert mérete: 5,0 m.

- Az Vt-2 (településközpont vegyes terület) építési övezetében elhelyezhető lakóépület.

*- A fentiek alapján a benyújtott - jelenleg iroda épület rendeltetés lakóépületre történő változtatása - **rendeltetés változtatásra vonatkozó kérést támogatom.”***

Településképi véleményemet a főépítész szakmai javaslata alapján, fenti jogszabályok, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 44-45. §-ai figyelembe vételével hoztam.

Jogorvoslati lehetőséget a Korm. rendelet 45.§ (9) bekezdése szabályozza.

Kétpó, 2025.július.18.

Virágné Lukács Gabriella
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Mezõtúr 5401 Kossuth tér 1. Pf. 69

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11394/2023

2023.08.17

KÉTPÓ Szektor: 34

Belterület **236/2 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

Széljegy: 153038/2023 2023.07.06
tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, WAGNER TABAK KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT. 5411 KÉTPÓ Árpád út 13

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás elõtt: 672 (m2) törlõ határozat:35711/3/2015.11.11

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. Kivett irodaépület, udvar	0	672	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlõ határozat: 34015/4/2007.07.16
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30056/3/2007.2006.12.12
törlõ határozat: 34015/4/2007.07.16
eredeti határozat: 33079/1999.08.09
jogcím: átadás 33079/1999.08.09
jogállás: tulajdonos
név: KÉTPÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5411 KÉTPÓ Almásy tér 1.
törzsszám: 15732712

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlõ határozat: 31515/9/2018.03.09
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 34015/4/2007.07.16
törlõ határozat: 31515/9/2018.03.09
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: FEGYVERNEK ÉS VIDÉKE KÖRZETI TAKARÉKSZÖVETKEZET KIRENDELTSÉGE FEGYVERNEK
cím: 5231 FEGYVERNEK Felszabadulás út 138.
törzsszám: 10081891

3. tulajdoni hányad: 1/1 törlõ határozat: 150733/2/2020.03.31
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 31515/9/2018.03.09
törlõ határozat: 150733/2/2020.03.31
jogcím: egyesülés és jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: 3A TAKARÉKSZÖVETKEZET
cím: 6800 HÓDMEZÕVÁSÁRHELY Andrássy út 50.
törzsszám: 10113732

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11394/2023

2023.08.17

KÉTPÓ Szektor: 34

Belterület **236/2 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 150733/2/2020.03.31
jogcím: apport
jogállás: tulajdonos
név: TIHASZ TAKARÉK INGATLANHASZNOSÍTÓ ZRT.
cím: 1125 BUDAPEST Fogaskerekû utca 4-6.
törzsszám: 27079782

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30056/3/2007.2006.12.12
törlõ határozat: 31200/4/2007.03.01
eredeti határozat: 31561/2/2006.03.01
Jelzálogjog 15 000 000 FT,azaz tizenötmillió FT és járulékai erejéig .
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

2. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30056/3/2007.2006.12.12
törlõ határozat: 34368/2007.07.31
eredeti határozat: 32101/2007.2006.12.07
Jelzálogjog 25 000 000 FT,azaz huszonötmillió FT és az okirat szerinti járulékai erejéig.
ELSÕ RANGHELYEN. Egyetemleges terhelésként lásd még a kétpói 170 hrsz-ú ingatlant is.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

3. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30056/3/2007.2006.12.12
törlõ határozat: 34368/2007.07.31
eredeti határozat: 32101/2007.2006.12.07
Lemondás jelzálog ranghelyével való rendelkezés jogáról
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

4. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 30056/3/2007.2006.12.12

Önálló szöveges bejegyzés 236 hrsz-ú ingatlan megosztásából.

5. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35711/3/2015.11.11

Önálló szöveges bejegyzés épület feltüntetés.

Folytatás a következõ lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/11394/2023

2023.08.17

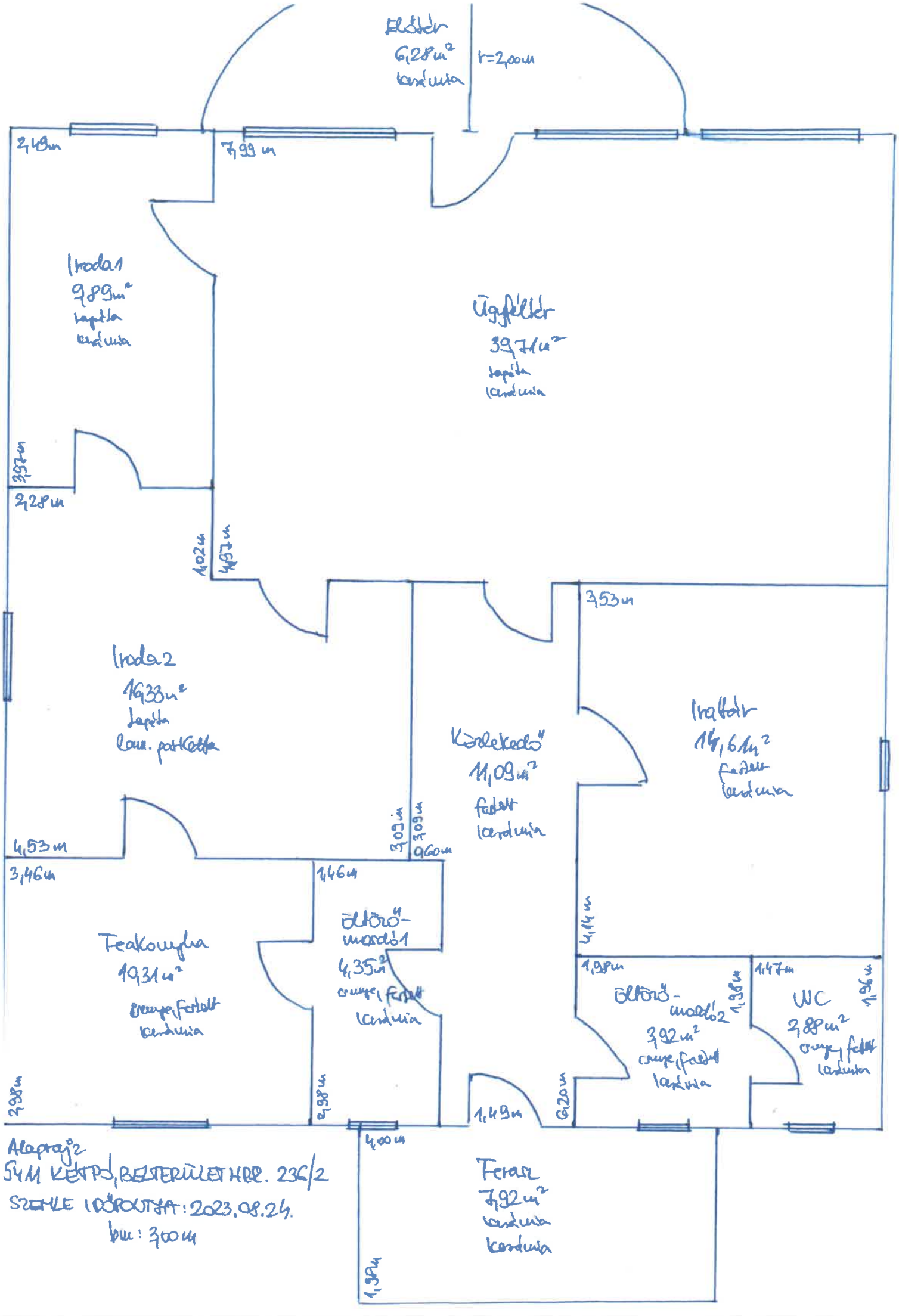
KÉTPÓ Szektor : 34

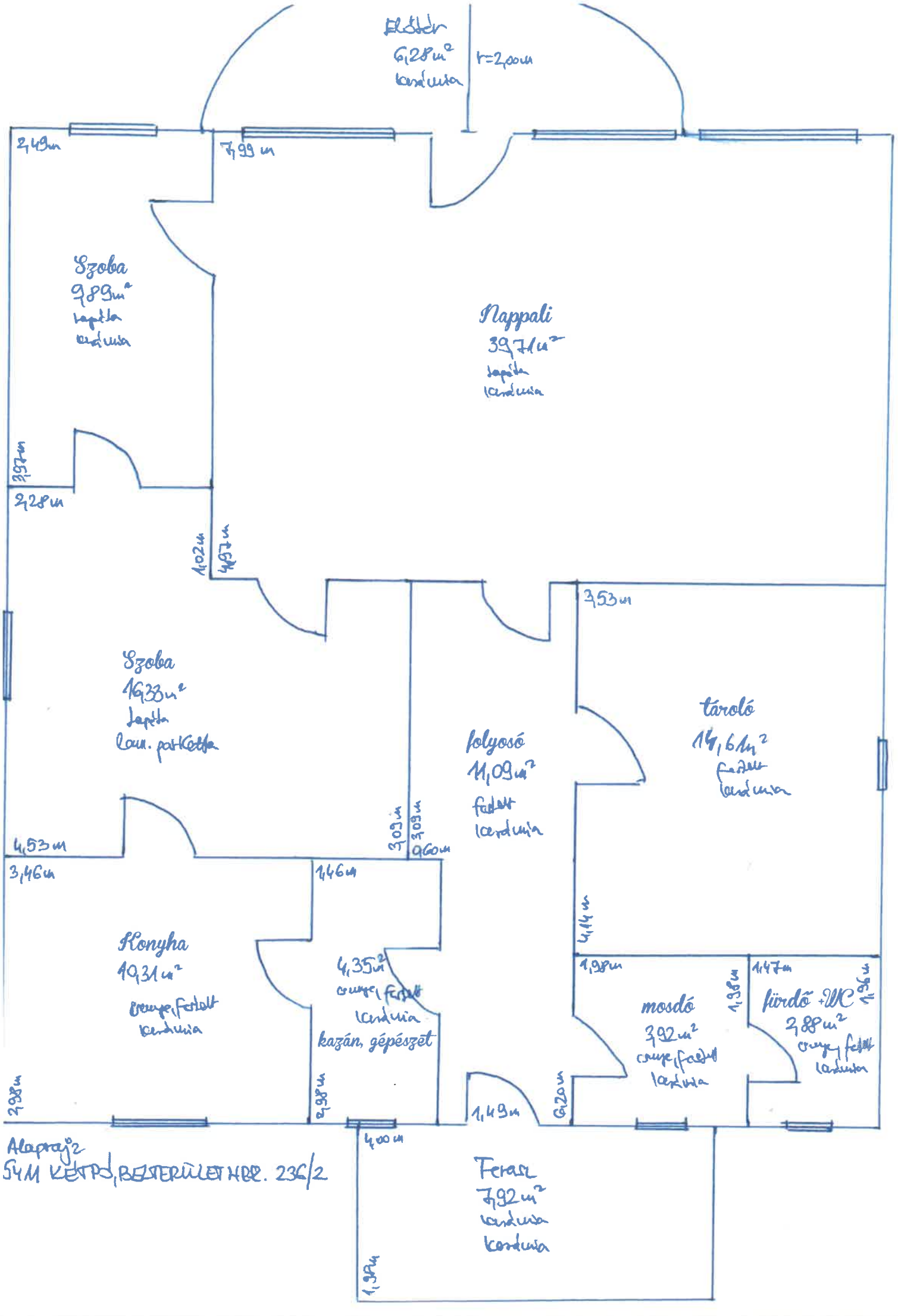
Belterület **236/2 helyrajzi szám**

Folytatás az elõzõ lapról

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

TULAJDONI LAP VÉGE


előtér
6,28 m²
kerámia
r=2,00m
2,49m
7,99 m
Iroda 1
9,89m²
lapolta
kerámia
Ügyfélvár
39,71m²
lapolta
kerámia
3,97m
2,28m
1,02m
4,57m
3,53m
Iroda 2
16,33m²
lapolta
laus. parketta
Konferencia
11,09m²
padlót
kerámia
Irattár
14,61m²
padlót
kerámia
4,53m
3,46m
3,09m
3,09m
0,60m
1,46m
Előtér-
mosdó 1
4,35m²
csempe, padlót
kerámia
Teakonyha
19,31m²
csempe, padlót
kerámia
4,14m
1,98m
1,47m
Előtér-
mosdó 2
3,92m²
csempe, padlót
kerámia
1,98m
WC
2,88m²
csempe, padlót
kerámia
1,96m
2,98m
2,98m
1,49m
6,20m
4,00m
Alaprajz
54M KÉTPD, BELTERÜLET HRSZ. 236/2
SZERKESZTŐDÖTT: 2023.08.24.
M: 1:100
Terasz
7,92m²
kerámia
kerámia
1,39m


Előtér
6,28 m²
kerámia
r=2,00m
2,49m
7,99 m
Szoba
9,89m²
lapolta
kerámia
Nappali
39,71m²
lapolta
kerámia
2,97m
2,28m
1,02m
4,97m
3,53m
Szoba
16,33m²
lapolta
laur. parkettás
tároló
14,61m²
padlás
kerámia
folyosó
11,09m²
padlás
kerámia
3,09m
3,09m
4,53m
3,46m
9,60m
1,46m
4,14m
Konyha
19,31m²
csempe, padlás
kerámia
4,35m²
csempe, padlás
kerámia
kazán, gépészet
1,98m
1,47m
1,98m
1,96m
mosdó
3,92m²
csempe, padlás
kerámia
fürdő + WC
2,88m²
csempe, padlás
kerámia
2,98m
2,98m
1,49m
6,20m
4,00m
Alaprajz
54M KÉTPD, BELTERÜLET HRSZ. 236/2
Terasz
7,92m²
kerámia
kerámia
1,98m

Elektronikusan aláírta:
Kiss Sándor

Termofoldertekeles.hu
Értékeljük az agráriumot!

VAGYONERTEKELES.HU®

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

5411 Kétpó, Ady Endre út hrsz 236/2

szám alatti

236/2

hrsz-ú ingatlanról

PANNON
MSZ EN ISO 9001:2009

Magyar Ingatlanszövetség

Raiffeisen BANK

FEDEZET ÉRTÉKELÉS	Ipari / Kereskedelmi	I/K

* a megfelelő rovatot jelölje X-el

Az értékelő társaság:	**Biblio-Markt Ingatlanforgalmazó és Ker Kft** **www.vagyonertekeles.hu** **info@vagyonertekeles.hu** **+36304932403**
Szakértő(k) neve:	Kádár Balázs ingatlanvagyon értékelő / **ell.**: Rábai Gyula Ingatlanvagyon értékelő
Helyszíni szemlét végezte:	Kádár Balázs
Helyszíni szemle időpontja:	2023. augusztus 24., csütörtök
Az értékelés fordulónapja:	2023. augusztus 24., csütörtök
A vizsgálat célja:	**Piaci és hitelbiztosítéki értékelés a Raiffeisen Bank Zrt. részére**
A banki ügyfél:	**Wagner Tabak Bt**

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma(i):	**236/2**
Az ingatlan természetbeni címe:	5411 Kétpó, Ady Endre út hrsz 236/2
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	kivett irodaépület, udvar

Az ingatlan természetbeni hasznosítási formája:	irodaépület, jelenleg használaton kívül		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdonjog	mértéke:	1/1
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1 db		
Telek területe:			672 m2
Összes nettó felépítmény terület			127 m2
Összes redukált felépítmény terület			115 m2
Felépítmények darabszáma			1 db

Piaci érték	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint	10 100 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint	8 700 000 Ft
Költség elvű megközelítés szerint	11 900 000 Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	**10 100 000 Ft**
Várható hitelbiztosítéki érték:	**7 070 000 Ft**

A megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak. A megállított értékek per-, teher-, és igénymentes álapotra vonatkoznak. Amennyiben a szakvélemény ettől eltérően nem rendelkezik, a megállapított értékek a tárgyi eszközök, gépek, berendezések, technológia stb. értékét nem tartalmazzák.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége *

Könnyű	Átlagos	Problematikus	Nehéz	Illikvid
			x	
erős keresleti piac	*stabil keresleti piac*	*mérsékelt keresleti piac*	*gyenge keresleti piac nincs beazonosítható keresleti piac*	

Az ingatlan egyedi jellemzői*

átlagos nagyságú, kialakítású, értékű	nagyobb értékű	egyedi nagyságú, kialakítású
x		

Felelősséget kizáró körülmény nincs
x

PH

.....

Az értékelő aláírása

Mellékletek:

1.	Tulajdoni lap(ok)	x
2.	Földhivatali térképmásolat(ok)	x
3.	Alaprajz(ok)	x
4.	Fotók	x
5.	Térképrészlet	x
6.	HÉSZ, szabályozási terv	x
7.	Összehasonlító adatok	x
8.	Közműtérkép	x
9.	Piacelemzés	x
10.	Energetikai lekérdezés	x
11.	Megrendelő	x

Raiffeisen BANK

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Jogi adatok:

Tulajdoni lap dátuma:	2023.08.17	
Földhivatali térképmásolat dátuma:	2023.08.17	
Az ingatlan természetbeni címe (irsz, település, cím):	5411 Kétpó	
	Ady Endre út hrsz 236/2	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	5411 Kétpó, belterület hrsz 236/2	
Helyrajzi szám(ok):	236/2	
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése:	kivett irodaépület, udvar	
A telek területe:	672 m2	
Bejegyzett tulajdonos(ok) tulajdoni hányad(uk):	TIHASZ Takarék Ingatlanhasznosító Zrt	1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	-	
Szolgalmi jogok, haszonélvezet ill. egyéb terhek (értékelt tulajdoni hányadra vonatkozóan):	nincsenek	

Elhelyezkedés:

Településen belüli elhelyezkedés:	Kétpó déli részén, a Felszabadulás útról nyíló Ady Endre úton 236/2 hrsz. szám alatt, falusias lakóövezetben, jellemzően lakóházak környezetében.			
Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	lakóházak			
Megközelíthetőség:	aszfalt burkolatú útról			
Közlekedési eszközök:	személygépjárművel, gyalogosan			
Közvetlen közterület kapcsolattal rendelkezik az ingatlan?	igen	x	nem	
Nemleges válasz esetén részletezés szükséges (pl. van bejegyzett út-,/ átjárási szolgalmi jog?)				

Telek:

A telek alakja, formája:	Téglalap alakú						
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	ÉNY-DK-i hossztengelyű, ÉNY-i tájolású.						
A telek határai, kerítettsége:	körbekerített, közterület, szomszédos ingatlanok határolják						
Domborzati és lejtésviszonyok:	megközelítőleg sík						
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Oldalhatáron állóan épített, oldalkertes						
Telken belüli közművek:	víz:	x	villany:	x	gáz:	x	csatorna: x

Övezeti előírások:

Övezeti besorolás:	Lf			
Kialakítható legkisebb telekterület:	700 m2			
Beépítési mód:	oldalhatáron álló			
Legnagyobb beépíthetőség:	30%			
Legkisebb / legnagyobb építménymagasság:	Legkisebb		Legnagyob	6,00 m
Zöldfelület legkisebb mértéke:	40%			
Terepszint alatti legnagyobb beépíthetőség:				
Szintterületi mutató:				
Az ingatlan tilalommal, korlátozással érintett:	nem érintett			

Egyéb adatok:

Az ingatlannyilvántartási dokumentumok alapján egyértelműen beazonosítható az ingatlan? Nemleges válasz esetén részletezés szükséges.	igen [x] nem [ ]
Az ingatlan természetbeni kialakítása megegyezik az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapottal? Eltérés esetén annak részletezése szükséges.	igen [x] nem [ ]
Hasznosítás formája:	irodaépület, jelenleg használaton kívül
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	víz, áram, gáz, csatorna
Az ingatlan jelenlegi funkciójának leírása, természetbeni hasznosításának bemutatása:	irodaépület, jelenleg használaton kívül
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	szolgáltató jellegű tevékenység
Energetikai besorolás:	EE
Energetikai tanúsítvány dátuma:	2023.06.25
HET azonosító:	HET - 01608081
Fűtött terület:	
Összesített energetikai jellemző, méretezett	
Összesített energetikai jellemző, követelmény	
Szén-dioxid kibocsátás:	
Megújuló energia részaránya:	
Megújuló energia típusa:	Napelem [ ] Napkollektor [ ] Biomassza [ ] Hőszivattyú [ ] Klíma (hűtő-fűtő [x] Egyéb [ ]
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Tulajdonjog jogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos. Az ingatlan forgalomképes. A megállapított értékek per-, teher és igénymentes, jogilag rendezett, kiürített állapotra vonatkoznak, az ingóságok értékét nem tartalmazzák. A megállapított értékek az ÁFÁT nem tartalmazzák. A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idö alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. Az értékelt ingatlan jogilag rendezett. Az ingatlan teljes közművel ellátott (víz, áram, gáz, csatorna). Az ingatlan a település központhoz közeli részén, rendezett környezetben található. Az értékelt épület (korábban bankfiókként funkcionált) jelenleg használaton kívül van. Energetikai tanúsítvány lekérdezés szerint érvényes tanúsítvánnyal rendelkezik, energetikai besorolása EE. Az épület energetikai szempontból átlagosnál jobb. Az ingatlan adásvétellel érintett, adásvételi szerződés nem áll rendelkezésre, a vevő által szóban közölt 9.000.000 Ft-os vételárat alacsonynak tartjuk. Az épület délnyugati homlokzatán vízszintes irányú vakolatrepedés látható, állékonyságot veszélyeztető károsodás nem tapasztalható. Az épület jelentősebb ráfordítás nélkül akár lakófunkcióra is alkalmas, emiatt korrekciót alkalmaztunk.

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan Jász-Nagykun Szolnok megye középső részén, a megyeszékhelytől - Szolnok - mintegy 31 km-re délkeletre Kétpón, a település déli részén, a Felszabadulás útról nyíló Ady Endre úton 236/2 hrsz alatt található, jellemzően lakóházak környezetében, falusias lakóövezetben (Lf). A polgármesteri hivatal 200 m-re, orvosi rendelő 200 m-re, alapellátást biztosító egység 50 m-re, iskola 300 m-re, távolsági járatú busz megállója 300 m-re, vasútállomás 1000 m-re elérhető. Megközelíthető aszfalt burkolatú útról személygépjárművel, illetve gyalogosan.

AZ ÉPÜLET ADATAI (I.) *Irodaépület*

Általános és területi adatok:

Az épület megnevezése és száma:	Irodaépület	I.
Funkciója:	Irodaépület	
Becsült építési éve:	2007	
Az utolsó felújítás éve és tárgya (ha volt):	nem ismert	
Az épület szintosztása:	földszint	
Belmagasság:	3,00 m	
Nettó és Redukált alapterület:	Nettó: 127 m2 Red.: 115 m2	

Épületszerkezettel kapcsolatos információk:

Alapozás, szigetelés:	Beton sávalapozás, bitumenes szigeteléssel
Felmenő falazat:	Tégla falazat
Födémek:	Vasbeton födémszerkezet
Tetőszerkezet, héjalás:	Összetett magastető, ácsolt fa fedélszerkezet, cserép héjalással
Külső felületek:	Nemesvakolat
Belső felületek:	Festett, csempézett, tapétázott
Nyílászáró szerkezetek:	Műanyag külső szerkezetek, ablakok hőszigetelő üvegezéssel ellátva, ragasztott fa belső ajtók
Padlóburkolatok:	Kerámia, laminált parketta

Közművesítettség, infrastruktúra:

Vízhálózat:	Községi közműhálózat (önálló mérőóra)
Elektromos hálózat:	Országos közműhálózat (önálló mérőóra)
Gázhálózat:	Országos közműhálózat (önálló mérőóra)
Közcsatorna:	Községi közműhálózat
Fűtési rendszer:	Központi kombi gázkazán, radiátor
Használati melegvíz ellátás:	Kombi gázkazánnal
Telefon, hírközlés	Kiépített
Beépített berendezések, egyéb ellátottság:	Biztonsági kamerarendszer, riasztó, tűzjelző, egyedi klímaberendezések

Állapottal kapcsolatos információk:

Igényszint általánosan:	átlagos-jó állapotú
Fizikai állapot:	átlagos-jó állapotú
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	75%

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt felépítmény egy 2007-ben hagyományos módon kivitelezett, földszintes kialakítású, beton sávalapozású, tégla falazatú, vasbeton födémszerkezetű, cserép héjalású ácsolt fa fedélszerkezetes, összetett magastetős irodaépület. A külső falfelületek nemesvakolattal fedve, a belsők festve, csempézve, tapétázva vannak. A padlófelületek kerámia járólappal, laminált parkettával burkolva. A külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, ablakok hőszigetelő üvegezéssel ellátva, a belső ajtók ragasztott fa szerkezetek. A fűtés központi kombi gázkazánnal, radiátorral megoldott a melegvíz ellátás szintén a gázkazánnal történik. Az épület átlagos-jó műszaki állapotú. Az értékelt épület megújuló energia ellátással nem rendelkezik. Az épület délnyugati homlokzatán vízszintes irányú vakolatrepedés látható, állékonyságot veszélyeztető károsodás nem tapasztalható.

ÉPÜLET I. HELYISÉGLISTA

Ép. sz.	Szint	Helyiség megnevezése	Nettó alapterület	Red.	Redukált alapterület
I.	földszint	ügyféltér	39,71	100%	39,71
I.	földszint	iroda1	9,89	100%	9,89
I.	földszint	iroda2	16,33	100%	16,33
I.	földszint	teakonyha	10,31	100%	10,31
I.	földszint	közlekedő	11,09	100%	11,09
I.	földszint	öltöző-mosdó1	4,35	100%	4,35
I.	földszint	öltöző-mosdó2	3,92	100%	3,92
I.	földszint	irattár	14,61	100%	14,61
I.	földszint	WC	2,88	100%	2,88
I.	földszint	előtér	6,28	20%	1,26
I.	földszint	terasz	7,92	10%	0,79
épület I. összesen:			**127,29**		**115,14**

Raiffeisen BANK

ÖSSZESÍTETT HELYISÉGKIMUTATÁS

Épület	Megnevezés	Nettó alapterület (m2)	Redukált alapterület
I.	Irodaépület	127,29	115,14
összesen:		**127,29**	**115,14**
számítás során figyelembe vett:		**127,29**	**115,14**

6. melléklet a 14/2017 (XII.19.) önkormányzati rendelethez

KÉTPÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERI HIVATALA

	BEJELENTÉSI KÉRELEM **településképi bejelentési eljárás lefolytatásához**
Beérkezés dátuma:	Iktatószám:
Átvevő neve:	

Kérelmező tölti ki!			
1.Kérelmező adatai:		**Tervező adatai (amennyiben releváns):**	
Név:	Wagner Tabak Bt	Név:	
Lakcím / székhely:	5411 Kétpó, Árpád út 13.	Jogosultság sz.:	
Levelezési cím:	5411 Kétpó, Árpád út 13.	Levelezési cím:	
Kapcsolattartó:	Vágner Olivér	Tervező szervezet:	
Tel./E-mail:	06202470021, info@wagnertabak.hu	Tel./E-mail:	

2. A bejelentés tárgya:					
reklámhordozó elhelyezése:		építési tevékenység:		rendeltetésváltozás:	X

A tervezett tevékenység rövid leírása: **Kétpó, belterület 236/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a 5411 Kétpó, Ady Endre út 9. szám alatt VT-2 – településközpont vegyes övezetben található, 672 m2 alapterületű, **kivett irodaépület és udvar** megnevezésű ingatlan átminősítése lakó ingatlanná.

A korábbi településkép védelmi szakmai konzultáció időpontja:	
3. Az érintett ingatlan adatai:	
címe: 5411 Kétpó, Ady Endre út 9.	helyrajzi száma: 236/2
4. A tevékenység megvalósításának tervezett időtartama:	..... év ..... hó ..... nap – tól ..... év ..... hó ..... nap – ig

5. A településképi véleményezési dokumentáció tartalma:	**2 példány szükséges**
műszaki leírás:	
helyszínrajz:	
alaprajz(ok):	
homlokzat(ok):	
helyszínre illesztett látványterv:	
tulajdonosi / társasházi hozzájáruló nyilatkozat:	
egyéb az elbírálást segítő munkarész (pl.: kertészeti munkarész)	

Alulírott 1. pont szerinti Építtető, a 3. pontban megjelölt ingatlanon, a 2. pont szerinti tevékenység megvalósítására vonatkozóan, a 4. pontban megjelölt időtartamra kérelmezem a településképi bejelentési eljárás lefolytatását.

Kelt:
Kétpó, 2025. év május hónap 16. nap

WAGNER TABAK BT.
5411 Kétpó, Árpád út 13.
Adószám: 24197559-2-16
Cégjegyzékszám: 16-06-010685
Bsz: 12050002-01737047-00100004

.....
Építtető aláírása

Előzmények:

A TEVÉKENYSÉG IGAZOLÁSA		
Jogszerű hallgatás		
Tudomásul vesz		**Feltétel nélkül.**
Kikötésekkel tudomásul vesz		**Feltétel a kiadott településképi véleményben.**
Megtilt és figyelmeztet		**Indoklás a kiadott településképi véleményben.**
Kétpó, ... év ..... hónap ..... nap **PH.** **.....** **Polgármester megbízásából**		

Fényképek **5411 Kétpó, belterület hrsz. 236/2**

Utcakép, bejárat Ady Endre út

épülethomlokzat DNY

épülethomlokzat ÉNY, DNY

épülethomlokzat DNY

nappali

szoba (9.8m2)

Fényképek **5411 Kétpó, belterület hrsz. 236/2**

szoba (16,33m2)

szoba (16,33m2)

Konyha

folyosó

kazán, gépészet

mosdó

fürdő + WC

tároló

vízóra

szennyvízközmű

villanyóra

gázóra

KÉPTÓ KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE
FARKAS EDIT | farkasterv@gmail.com | +36 30 9 145 099

ÜGYIRATSZÁM: .....

TÁRGY: FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS- A WAGNER TABAK BT. A KÉTPÓ 236/2 HRSZ. ALATTI INGATLANON MEGLÉVŐ ÉPÜLET RENDELTETÉS VÁLTOZÁS VÁLTOZÁS - TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS ÜGYÉBEN.
KF-2025.04.14.-2

FŐÉPÍTÉSZI ÁLLÁSFOGLALÁS

Tisztelt Képviselő testület!

Wagner Tabak Bt. (5411 Kétpó, Árpád út 13. sz.) – *Kétpó Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló* 14/2017.(XII.19.) *rendelete rendelete (**továbbiakban: Önk. rendelet**) értelmében* - településképi bejelentési eljárás lefolytatását kezdeményezte a **Kétpó, Ady Endre út 9. szám, 236/2 hrsz.-ú** ingatlanon meglévő irodaépület besorolást, lakóépületté történő **rendeltetés változás kapcsán.**

A meglévő nettó 127 m2 irodaépülete hagyományos szerkezetű, téglából falazott, faszerkezetű kontyolt magastetős, földszintes épület. A jelenlegi rendeltetése szerint **irodaépület**. A tervezett **lakóépület** kialakítása **építési tevékenységet nem igényel.**

A településképi védelemről szóló 14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelet 21. § szerinti bejelentési eljárás (1) bekezdés alapján *meglévő építmények rendeltetésének – részleges vagy teljes – megváltoztatása,* esetében főépítészi állásfoglalást adok az alábbiak szerint:

- A véleményezésre benyújtott tervdokumentáció tartalma megfelel a 14/2017.(XII.19.) önkormányzati rendelete 21.§ (3) bekezdésében megfogalmazott előírásainak

A **236/2 hrsz.-ú** ingatlan Kétpó Község hatályos településrendezési eszközök (Kétpó Község Önkormányzata által 14/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv) szerint **a Vt-2 (településközpont vegyes terület) övezeti besorolásba tartozik.**

Övezeti besorolásra a következők vonatkoznak:

*28.§ (1) A Településközpont vegyes terület építési övezeteiben **(Vt)** elhelyezhető:*

- *a) lakóépület,*
- *b) igazgatási épület,*
- *c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
- *d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyen a gazdasági célú használat az elsődleges,*
- *e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,*
- *f) a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló létesítmények.*

*(3) A **Vt-2** jelű építési övezet előírásai:*

a) Beépítési mód:	*oldalhatáron álló*
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	*600 m2*
c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség:	*30 %*
d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség:	*0 %*
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	*40 %*
f) Legnagyobb épületmagasság:	*6,0 m*

g) Az előkert mérete: 5,0 m.

Az Vt-2 (településközpont vegyes terület) építési övezetében elhelyezhető lakóépület.

A fentiek alapján a benyújtott - jelenleg iroda épület rendeltetés lakóépületre történő változtatása - **rendeltetés változtatásra vonatkozó kérést támogatom.**

Javaslom a **rendeltetés változás tudomásul vételét.**

Kétpó, 2025.07.14.

Farkas Edit
Főépítész