

Általános tájékoztatás telek ingatlanvásárlók részére

Hivatalunkhoz érkező telek/ingatlan vásárlás előtt állók érdeklődése és az ingatlanhirdető oldalak hirdetései alapján egyre többször tapasztaljuk, hogy a lakosság számára félrevezető információk kerülnek közlésre az értékesítésre kínált ingatlanok tekintetében.

A tájékoztató célja, hogy felhívja az ingatlan vásárlás, illetve építkezők előtt állók figyelmét a leggyakoribb kérdésekre, félreértéseket okozó állításokra.

Telek beépítésének feltételei:

- megközelítése gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül biztosított,
- a használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz szolgáltatással rendelkezik,
- keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése (előírások szerinti ártalommentes elhelyezése) megoldott,
- keletkező hulladék elszállításának, ártalommentes elhelyezésének vagy házilagos komposztálásának lehetősége megvan,
- gépjárművek elhelyezése előírások szerint biztosítható.

Lakóövezetek:

A lakóövezeti területeken

- elsősorban lakó rendeltetés helyezhető el (lakóépület, családház),
- egy telken jellemzően egy főépület és egy melléképület helyezhető el,
- a főépület tömegén belül jellemzően **maximálisan két lakás** helyezhető el (eltérés kizárólag akkor lehetséges, ha az övezeti előírás másképp rendelkezik),
- igénybe vehető a hitelintézetek által kínált otthonteremtési támogatások (pl.: CSOK)

Üdülőövezetek (Annahegy és Szabadházi-hegy):

Mivel a megtévesztő hirdetések jelentős része az Anna-hegy, és Szabadházi-hegy üdülő területeire vonatkozik, ezért fontos megjegyezni, hogy a területek

- **NEM lakóövezetek,**
- így a hatályos előírások szerint **NEM helyezhető el** a területen **lakóépület,**
- a hatályos előírások szerint csak üdülő, kemping és az ehhez kapcsolódó kiszolgálórendeltetés helyezhető el,
- a területek földhivatali rendezése, esetleges zártkerti művelésből való kivonása és belterületbe vonása a tulajdonos feladata,
- a belterületbe vonás NEM egyenlő a terület lakóövezetbe sorolásával,
- **NEM vehető igénybe a hitelintézetek által kínált otthonteremtési támogatások (pl.: CSOK).**

Pistály és egyéb kertes mezőgazdasági területek:

- jellemzően külterület,
- kertes mezőgazdasági műveléshez, valamint a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetőek el,

- NEM üdülőövezet,
- NEM lakóterület.

Mezőgazdaságiövezetek:

A mezőgazdasági területeken elsősorban a **mezőgazdasági művelés fenntartásra kijelölt területek**, ahol a művelést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

Az arra kijelölt területeken az övezeti előírások alapján akár lakóépület is létesíthető, azonban az csak a mezőgazdasági hasznosítás mellett, a gazdasági épület megépültét követően vagy annak építésével egyidejűleg.

FIGYELEM! Mezőgazdasági területek adásvétele eltérő a belterületi lakó, vagy üdülőterületek adásvételétől. A területek értékesítésekor kifüggesztésre kerülnek és elővételi jogot biztosítanak az arra illetékeseknek. Továbbá, három hektárt meghaladó területek vásárlására csak gazda jogosultsággal lehetséges.

Má-k jelű beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági övezet:

- csak mezőgazdasági termelésre fenntartott terület,
- NEM helyezhető el épület, még a mezőgazdasági termelést kiszolgáló épület sem,
- kerítéssel csak a szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú rész keríthető le,
- szántó, legelő NEM keríthető le,
- a területek földhivatali hasznosításától nem lehet eltérni!

Má-f jelű farmgazdasági mezőgazdasági területek:

- kiemelten fontos a farmgazdasági mezőgazdasági jelleg megőrzése,
- gazdasági épület építeni csak 1 ha-t meghaladó területen lehet,
- lakóépületet építeni csak 3 ha-t meghaladó nagyságú területen lehet (a gazdasági épülettel egyidejűleg vagy annak megépítését követően),
- kerítés csak a kivett, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú részen létesíthető,
- szántó, legelő NEM keríthető le,
- a területen csak 35-45 fokos tetőhajlású, falusias jellegű épület helyezhető el,
- lapostetős épület, sportpálya, hobbi tó NEM létesíthető!
- **a területek földhivatali hasznosításától nem lehet eltérni!**
- csak a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó sportpálya (pl. lovas akadálypálya) létesíthető (tenispálya nem!).

TEREPALAKÍTÁS:

Felhívjuk a figyelmet, hogy **Törökbálint teljes területén a természetes terepviszonyok megőrzése a cél.** Az eredeti terep feltöltése és bevágása jellemzően csak az épületek közvetlen környezetében és a helyi építési szabályzatban meghatározott módon lehetséges!