

TUL-54

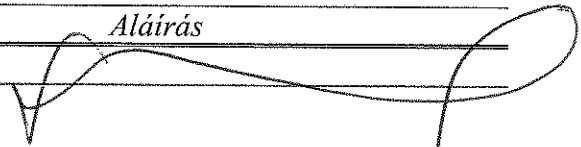
Előterjesztés száma:

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ **Tulajdonosi Bizottság**  
2017. év június 21. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület Gyömrői út melletti 157231 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának rendezéséről

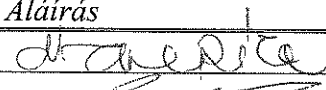
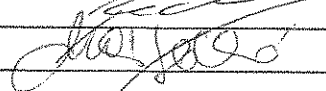
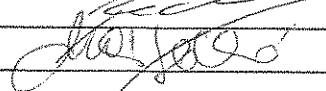
**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


**Összeállító:**

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

**Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI jogi csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

**Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	Gazdasági vezető GKI irodavezető	

**Egyeztetve, tájékoztatva:**

Név	Tisztség	Aláírás

**Tárgyalja: -**

**Javasolt meghívott: -**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / minősített többség*</b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:.....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pont, Nemzeti vagyontörvény 13. § (13) bekezdés</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

### **Tisztelt Bizottság!**

A tulajdoni lap szerint a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll a **157231** hrsz.-ú, természetben Budapest XVIII. kerület Párkány utca – Gyömrői út és a Lajta utca által határolt területen lévő ingatlan, mely 488 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű belterületi ingatlan – továbbiakban: **Ingatlan** (az ingatlan tulajdoni lapja 1. számú melléklet.)

Az Ingatlan és a Lajta utca - Párkány utca – Gyömrői út által határolt tömbben lévő ingatlanok a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 107. § -a alapján kerültek az Önkormányzat tulajdonába. A tulajdonba kerülés időszakában a tömbben lévő ingatlanokon 2 épület volt megtalálható, ebből a jelenleg a 157231 hrsz.- ú ingatlanon lévő épület (továbbiakban: Épület) 3 helyrajzi számmal jelölt ingatlanon helyezkedett el, ezért 1998-ban telekalakítási vázrajz készült annak érdekében, hogy az Épület az ingatlan-nyilvántartás szerint egy helyrajzi számú ingatlanhoz legyen köthető. Az Épületben egy 38 m<sup>2</sup> alapterületű 1+1/2 szobás, komfortos és egy 23 m<sup>2</sup> alapterületű 1+1/2 szobás, komfort nélküli lakás található.

Az Épületet az 1960-as években Barna János építette, s a megépítése óta családja használja. Ugyan az ingatlan-nyilvántartás szerint a teljes ingatlan az önkormányzat tulajdonát képezi, de az Épület soha nem volt az Önkormányzat birtokában, azt soha nem hasznosította, ellentétben a tömbben található másik épülettel és a földterületekkel, melyet folyamatosan hasznosított, illetve hasznosít az Önkormányzat, vagy értékesítés vagy bérbe adás formájában.

Az Épület építtetője és családja folyamatosan vitatta az Ingatlannal és a mellette található 157230 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatosan az Önkormányzat tulajdonjogát, a család tulajdonjogának megállapítása érdekében éveken keresztül tulajdonjogi megállapítása iránti per volt folyamatban, mely 2014-ben jogerősen lezárult.

A tulajdonjogi per lezárultát követően az Épület jelenlegi tulajdonosa Bányai István szeretné az épület tulajdonjogát rendezni, s tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:37. § szerint: „Ha az ingatlan tulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék”.

Az Épület építésével osztott tulajdonjog keletkezett, melynek alapján az épület tulajdonjoga az építkezőt és nem a föld tulajdonosát illeti meg. Az Épület tulajdonosa az épület alatti földterület használatáért azonban földhasználati díj fizetésére köteles. Tekintettel arra, hogy a földhasználati díj nem került kiszámlázásra, azt visszamenőleg legfeljebb 5 évig követelheti az Önkormányzat az Épület tulajdonosán, melynek összege 5 évre visszamenőleg a Polgármesteri Hivatal megrendelésére készített ingatlan forgalmi értékbecslés és az illetekekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. §-ban foglaltak alapján: 490.750,- Ft.

Tekintve, hogy az Épület jelenlegi tulajdonosa jelezte, hogy szeretné rendezni az ingatlan helyzetét, szeretné, ha a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetésre kerülne, ez az alábbi módokon történhet.

1. Bányai István a 157231 helyrajzi számú, Önkormányzati tulajdonban lévő földterületet megvásárolja.
2. Másik mód, ha az épületre vonatkozóan külön tulajdoni lap kerülne megnyitásra kivett 157231/A hrsz-on az ingatlan-nyilvántartásban, melyen már tulajdonosként Bányai István szerepelne. Ebben az esetben megállapodás kötésére van szükség:
  - amely alkalmas a Bányai István tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási átvezetésére,
  - amely figyelembe veszi a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény irányadó rendelkezéseit,
  - amelyben a földhasználati díj megállapítása – a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (2) bekezdésének megfelelően – hat hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján történik,
  - amelynek mellékletét képezi a tényleges használati viszonyokat rögzítő, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 65. § (2) bekezdésének megfelelően elkészített vázrajz,
  - és amelyben a Felépítmény alatti Ingatlan vázrajzon megjelölt részére földhasználati jog kerülne bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az Ingatlan forgalmi értékének megállapítása végett hivatalos értékbecslést rendeltünk a Budapest XVIII. kerület Városgazda Nonprofit Zrt.-től. Az értékbecslés szerint a földhasználattal érintett telek forgalmi értéke 6.344.000,-Ft.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: **Vagyontörvény**) 13. § (13) bekezdése értelmében *a nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.*

A Vagyonrendelet 30.§ (5) bekezdés b) pontja alapján: „Amennyiben a vagyontárgy értéke a bruttó 25 millió forintot nem éri el, nem szükséges versenyeztetési eljárást tartani

*b) területek, felépítmények, ingatlanok használatával, tulajdonjogával kapcsolatos jogviták rendezése esetén,”*

A Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján:

*„(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről:*

*a) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 5 millió forintot nem haladja meg, a polgármester,*

*b) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot nem haladja meg, a Képviselő-testület Tulajdonosi Bizottsága, szükség esetén a tulajdon tárgya, hasznosítási jellege szerint illetékes szakmai bizottság véleményének kikérését követően,”*

Fent leírtak alapján az Ingatlannal kapcsolatos tulajdoni jogok rendezéséről a Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

Kérem a tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (13) bekezdése értelmében úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a 157231 hrsz.-ú természetben Budapest XVIII. kerület Gyömrői út menti ingatlanon elhelyezkedő Épület 157231/A helyrajzi számon az Épület tulajdonosának 1/1 arányú tulajdonaként bejegyzésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásba. Az épület alatti, valamint annak megközelítéséhez szükséges, összesen 151 m<sup>2</sup> nagyságú terület használatáért az Épület tulajdonosa földhasználati díjat köteles fizetni, melynek összege 98.150,- forint Ft/év.

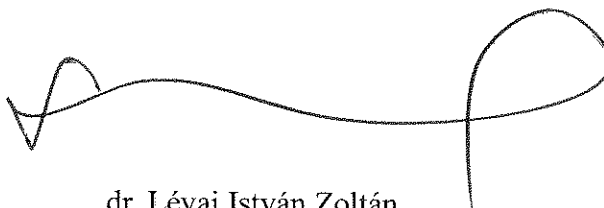
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Tulajdonosi Bizottsága felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket

- az Ingatlan telekredezése érdekében, hogy az ingatlanon lévő Épület az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon kerüljön feltüntetésre,
- az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas használati megállapodás előkészítése és az Épület tényleges tulajdonosával történő aláírása érdekében. A használati megállapodásban rendelkezni kell 5 évre visszamenőleg a használati megállapodás aláírásának napjáig terjedő időtartamra az Épület tulajdonosát – a tulajdonában lévő épület alatti földterület használatáért – terhelő, értékbecslésben meghatározott 98.150,- Ft/év földhasználati díj fizetési kötelezettségről.

Határidő: 2017. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JÚN. 14



dr. Lévai István Zoltán  
alpolgármester

Melléklet:  
Értékbecslés

Budapest XVIII. ker. Gyömrői út (Hrsz.: 157231) sz.  
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



Megbízó: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Budapest, 2016. április 26.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingtalan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Gyömrői út
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**  
A 2016. 03. 31-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
- Helyrajzi szám: 157231
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar
  - Az ingatlan területe: 488 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 1/1
  - Teher: A T-62598 ttsz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**  
Budapest XVIII., Ferihegy településrészen elhelyezkedő 157231 hrsz-ú, 61 m<sup>2</sup> alapterületű kétlakásos családi ház forgalmi értébecslése a hozzá tartozó 488 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekkel.

Megjegyzés: Az ingatlanon elhelyezkedő épületek magántulajdonban vannak.

5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**  
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

6. **Beépített alapterületek:**

Az értébecslés tárgya egy, a múlt század közepén épült 2 lakásos épület.

Helyiségek, és burkolataik:

Fszt. 1. sz. lakás:

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	12,07	Parketta	Közepes	Festés	Jó
Szoba	8,12	Laminált padló	Jó	Festés	Jó
Konyha	7,92	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó
Fürdőszoba	3,27	Kerámia lap	Jó	Csempe + festés	Jó
Bojler tér					

Alapterülete: 37,63 m<sup>2</sup> ≈ 38 m<sup>2</sup>.

Az udvarra nyíló bojlerteret nem tudtuk megközelíteni.

Fszt. 2. sz. lakás: felújítás és korszerűsítés alatt

Helyiségek	Alapt. m <sup>2</sup>	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	13,62	aljzatbeton	-	vakolt, mennyezet gipszkarton	-
Szoba	9,51	aljzatbeton	-	vakolt	-

Alapterülete: 23,13 m<sup>2</sup> ≈ 23 m<sup>2</sup>.

Megjegyzés: A kisebb alapterületű szobában kerülnek kialakításra a vizesblokkok.

#### 7. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg téglából és kövekből falazott sávalap. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló jelek nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, 25-30 cm vastagságú teherhordó falak, amelyek kívülről festett vakolatot kaptak. A homlokzaton a lábazati javítások a felnedvesedésére enged következtetni, amely az alapszigetelés hiányára vagy tönkremenetelére enged következtetni.

Födém: Feltárás nem történt, a zárófödém – az épület korát figyelembe véve – borított gerendás fafödém.

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete faanyagú nyeregtető, illetve kontyolt nyeregtető épült, égetett agyagcserép fedéssel. A bojlertér helyisége fölött kis lejtésű tető épült hullámpala fedéssel.

#### 8. Közműellátottság:

- Elektromos energia.
- Vízellátás ásott kútból (emberi fogyasztásra nem, csak tisztálkodásra alkalmas).
- Szennyvízelvezetés szennyvíztárolóba történik.

#### 9. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, közvetlenül a Ferihegyi reptérre vezető út mentén, M-XVIII/1 munkahelyi övezetben helyezkedik el.

#### 10. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 200E jelű autóbusz megállója a Gyömrői úton, a 93-as és a 183-as autóbuszok megállója a Pataky István utcában (Szemeretelep vasútállomás) megtalálható.

#### 11. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a szomszédos 157230 és 157229 hrsz-ú ingatlantól fizikailag nincs elválasztva.
- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.

- Az alapközművek közül csak az elektromos áramot vezették be, a többi közmű még az ingatlan határos közterületen sincs.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, közvetlenül a Ferihegyi reptérre vezető út mentén helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

## 12. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan önálló.

## 13. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Kínálati fajlagos m <sup>2</sup> ár
Ferihegy	Jó	5 szobás, duplakomfortos, 90 m <sup>2</sup> családi ház + 40 m <sup>2</sup> garzon garázzsal, pincével, gáz cirkófűtésű.	130	167.700 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Felújított	1 + 3 fél szobás, összkomfortos, gázcirkós, teljes gépészet, tetőszerkezet, nyílászáró csere, dryvitrendszer színező vakolat nélkül, 12 m <sup>2</sup> tároló.	100	249.600 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Jó	2 +1/2 szobás, összkomfortos alapincézett, garázsos családi ház, gázcirkó.	91	240.700 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy, Cser utca	Felújított	3 szobás, összkomfortos családi ház 12 m <sup>2</sup> terasszal, gázkazán, déli tájolás, 38-as téglafalak, fafödém, teljesen felújított.	80	312.500 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy, Poprád utca	Közepes	1 + 2fél szobás, komfortos, gázkonvektoros, családi ház garázzsal.	65	238.500 Ft/m <sup>2</sup>
Ferihegy	Közepes	3 szobás, komfortos, családi ház, gázcirkó, utcai, új nyílászárók és vezetékek.	105	238.000 Ft/m <sup>2</sup>
Átlagos m <sup>2</sup> ár:				241.100 Ft/m <sup>2</sup>

### Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2016. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~25 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára és a közművekkel történő elláthatóságára (víz, gáz és csatorna még az utcában sincs), valamint a terület övezeti besorolására is.



A felépítmények forgalmi értéke:

Fszt. 1. sz. épületrész:

$38 \text{ m}^2 \times 90.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.420.000 \text{ Ft}$ , azaz

Hárommillió-négyszázhuszezer forint

Fszt. 2. sz. épületrész:

$23 \text{ m}^2 \times 50.000 \text{ Ft/m}^2 = 1.150.000 \text{ Ft}$ , azaz

Egymillió-százötvenezer forint

Megjegyzés: Az ingatlanon elhelyezkedő épületek magántulajdonban vannak.

A telek forgalmi értéke:

$488 \text{ m}^2 \times 13.000 \text{ Ft/m}^2 = 6.344.000 \text{ Ft}$ , azaz

Ötmillió-százhuszonkettőezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

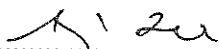
**10.914.000 Ft, azaz**

**Tízmillió-kilencszáztizennégyezer forint**

14. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

15. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelteztől számított 6 hónap.

Budapest, 2016. április 26.

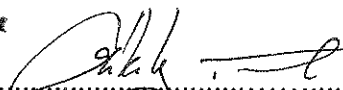


Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)

Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület  
Nonprofit Zrt.  
Elidegenítés  
1181 Budapest, Baross u. 7.  
Tel: 290-3165  
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)

oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

Földszint 1. épületrész képei



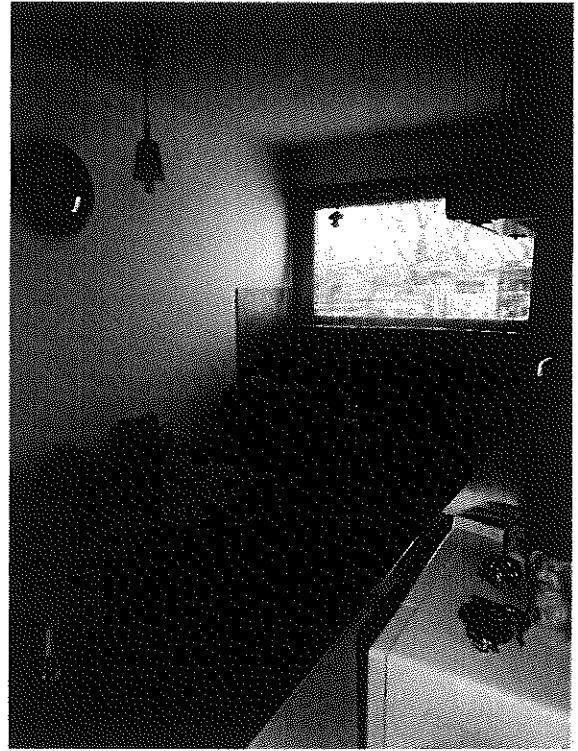
Szoba



Szoba



Előtér, gardrób



Konyha

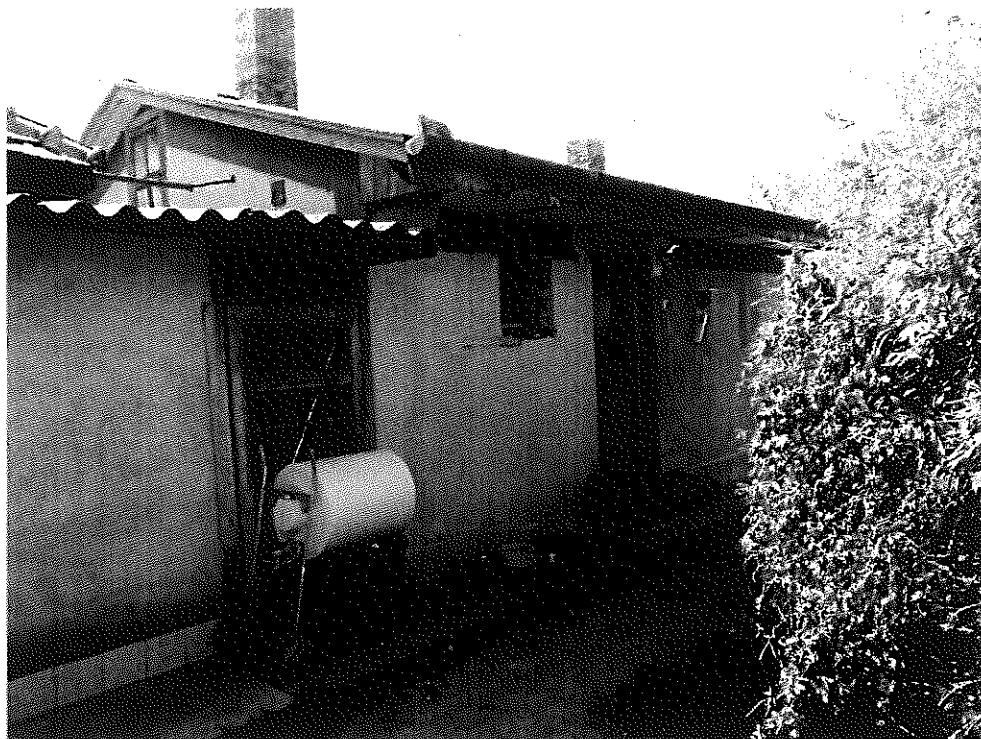


Fürdőszoba

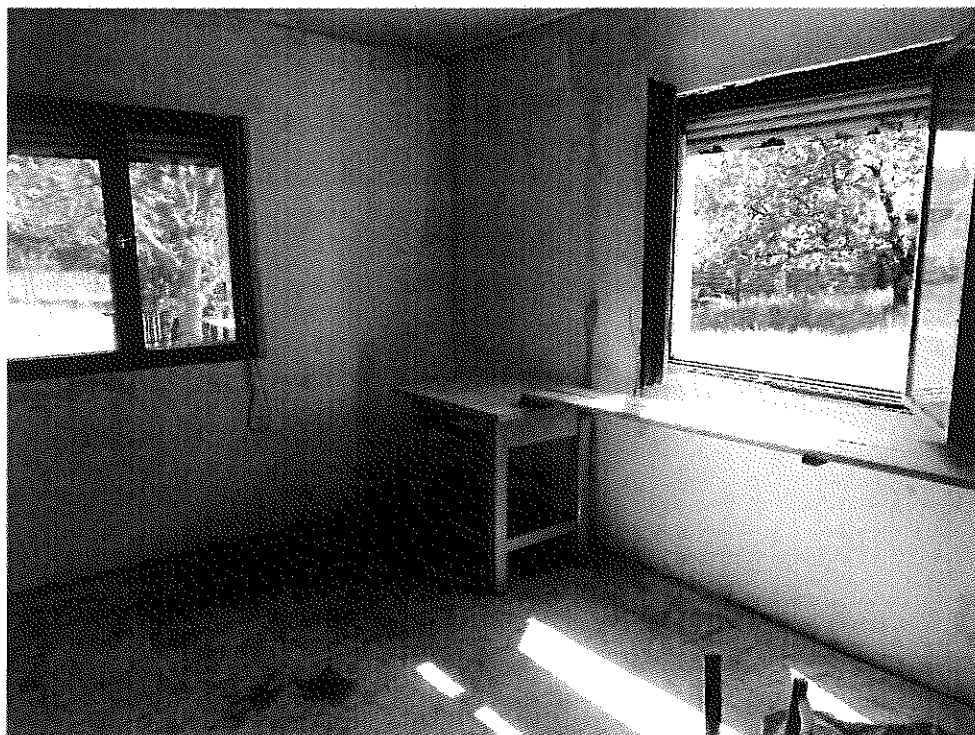


WC





*Földszint. 2. épületrész képei:*



Szoba



Kialakulásra kerülő vizesblokk





Kert



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 80 00004/149569/2016

2016.03.31

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 157231 helyrajzi szám

1180 BUDAPEST XVIII. KER. Gyömrői út 157231 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill.

alosztály  
ter.

adatok  
kat.jöv.

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar

0  
II. RÉSZ

488

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 205614/1996/1996.11.25

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER PÉSTSZENTLŐRINC-PÉSTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA POLG. HIV.

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 217340/1/1998/98.09.03

- a T-62598 ttz. térrajz alapján a 157162-157172, 157227-157237, 157239-157265 hrsz-ú ingatlanok határrendezése.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





Gy?mr?i u.

Forg? u.

P?rk?ny u.

Lajta u.

Bat?r u.

228/7427°  
3/7061

VIII/AT-E

XVIII/AT-E

L4

M-VIII/

M-VIII/

M-VIII/

XVIII/AT-E

L4

75. §, M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6 építési övezet

Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
M-XVIII/1	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	45 % 55 % <sup>R</sup> 60 % <sup>ID</sup>	3,5 m	12,0 m	25 % 20 % <sup>ID</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/2	2000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	6,0 m	20,0 m	25 %	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/3	1500 m <sup>2</sup>	Zárt sorú	50 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/4	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	25 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/5	5000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	45 %	3,5 m	16,0 m	25 %	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/6	5000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25 %	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/R**	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	75%	45%, 55%*	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\* állandósult raktárfunkció esetén

\*\* rehabilitálandó terület\*\*