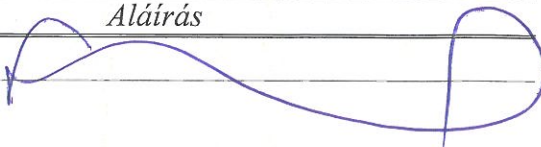




ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság***

2018. év február hónap 15. napján tartandó ülésére

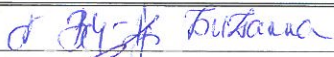


Előterjesztés tárgya: Döntés önkormányzati tulajdonú Budapest III. kerület Szakóca utca 2. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozóan**Előterjesztő:**

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	

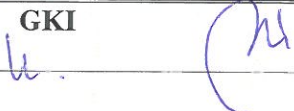
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Paksa Zsuzsanna	vagyon és lakásgazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	JKPI jogi referens	
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: TUL**Javasolt meghívott: -**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A 1031 Budapest, Szakóca utca 2. szám alatti, 22470/2 hrsz.-ú, 3983 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll.

Az ingatlan Budapest, III. kerület központjától távol, nagytelekes, szabadon álló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias L6-III SZ/N építési övezetben helyezkedik el. A környezet infrastrukturális ellátása nem kielégítő, az ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg. A közművek az ingatlantól elérhető távolságra vannak.

Az ingatlan kialakítása kedvezőtlen, csatornázatlan területen helyezkedik el, az Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2007. (VI.22.) ÖK. számú rendelethez, az ÓBVSZ 9/36 számú melléklete 1.2 pontja értelmében a területen közcsatorna hiányában csak 1 lakásos lakóépület helyezhető el. A Budapest III. kerület Aranyhegy-Ürömhegy Péterhegy szabályozási tervkivonat szerint a Kópé utca mentén húzódó tervezett szabályozási vonal az ingatlant tovább keskenyítheti, mellyel jelentősen csökkenti a telek értékét. A területből útszélesítésre (177,74 m hosszon 8,16 m széles) területrész kerül lejegyzésre, ami azt jelenti, hogy a telek szélessége mindössze 14 m lesz, a terület mérete így 1450 m²-rel csökken.

A terület általános értéknövelő tényezője, hogy az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében hivatalos értékbecslés készült, mely az ingatlan forgalmi értékét **nettó 65.720.000,- Ft összegben** határozta meg.

Az értékbecslő javasolta a jelenlegi ingatlan kettő-három egyenlő részre osztását, tekintettel arra, hogy a kisebb telkek jobban értékesíthetőek. A jelenlegi gazdasági helyzetben a telek nagy valószínűséggel viszonylag hamar értékesíthető, míg az ingatlan megosztása, a telekrendezési eljárás időtartamának hosszúsága miatt elképzelhető, hogy nem sikerülne a későbbiekben ilyen kedvező feltételekkel értékesíteni az ingatlant.

Tekintettel arra, hogy a telek elhelyezkedése, közművesítéssel ellátottsága nem megfelelő, célszerűnek látszik az ingatlan jelenlegi állapotában történő értékesítése.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés, 43. § (1) és (2) bekezdés és 48.§-a alapján:

„30. § (1) A Képviselő-testület határoz a forgalomképes ingatlan vagyon gazdasági társaságba apportként történő bevitele tárgyában.

(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,

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – minősített többséggel dönt.

„43. § (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát – átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, (indokolt esetben zártkörű) versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.

(2) A bruttó 5 millió Ft forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén jelen fejezetben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz.”

„48. § Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki. „

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatokat terjesztjük a T. Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest III. kerület, 22470/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1031 Budapest, Szakóca utca 2. szám alatti ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott **nettó 65.720.000.- Ft**, azaz hatvanötmillió-hétszázhuszezer forint.

Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az árverés sikeres és eredményes lebonyolítása érdekében az árverés kiírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére, sikeres árverés esetén az adás-vételi szerződés aláírására.

Felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyt összeg a lakásért életjáradék rendszer fenntartására vagy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítására kerüljön felhasználásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. december 31.

Budapest | 2018. február 7.



dr. Lévai Zoltán István
alpolgármester

Melléklet: értékbecslés

Budapest III. ker., Szakóca utca 2. (Hrsz.: 22470/2)
szám 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, 2018. január 25.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest III., Szakóca u.2.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018. 01. 15-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 22470/2
 - Az ingatlan területe: 3983 m²
 - Tulajdoni hányad: 1/1
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. részére 329319/1/2003/03.10.17. sz. bejegyző határozat: a Budapest III. ker. 22470/2 hrsz. megosztása folytán alakult ki.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest III., Ürömhegyen, a Kópé (Móricz Zs.) u. - Ürömhegyi lejtő - Cecília u. (Iglíce u.) – Óarany u. (Olga u.) által határolt területen elhelyezkedő 3983 m² kiterjedésű beépítetlen terület forgalmi értékbecslése.
4. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

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

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló Kópé (Móricz Zs) utcában, az Ürömhegyi lejtőn és az Óarany (Olga) utcában megtalálhatóak:

 - Elektromos energia ellátás a Kópé (Móricz Zsigmond) utcában, az Óarany (Olga) utcában és az Ürömhegyi lejtőn kiépített
 - Közüzemi vízellátás a Kópé u. (Móricz Zs. u.) felső részén, a Jutas utca és az Óarany (Olga) utca közötti szakaszán, valamint az Ürömhegyi lejtőn megtalálható
 - Közüzemi gázellátás a Kópé u. (Móricz Zs. u.) felső részén, a Jutas utca és az Óarany (Olga) utca közötti szakaszán megtalálható.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest III., központjától távol, nagytelkes, szabadon álló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias L6-III-SZ/N építési övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan az Aranyhegyi úttól a szakóca utcáig keskeny, aszfaltozott úton közelíthető meg (az ingatlant határoló meredek Kópé utca kőszórásos földút). Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő. Óbudai rendelőintézet és a Békásmegyer HÉV állomás között a 160-as autóbusz az Aranyhegyi úton közlekedik.

8. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan infrastrukturális ellátása rossz.
- Az ingatlan kialakítása kedvezőtlen (hosszú keskeny), a Budapest III. kerület Aranyhegy-Ürömhegy-Péterhegy szabályozási tervkivonat szerint a Kópé utca (Móricz Zs. u.) mentén húzódó tervezett szabályozási vonal az ingatlant tovább keskenyítheti, mellyel jelentősen csökkenti a telek értékét. A területből útszélesítésre (177,74 m hosszon 8,16 m széles) területrész kerül lejegyzésre, ami azt jelenti, hogy a telek szélessége mindössze 14 m lesz (a terület mérete így 1450 m²-rel csökken).
- A terület csak részben elkerített, felső szakasza gondozatlan
- Az ingatlan murvás, kőszórásos utak mentén helyezkedik el, a telket határoló Kópé utca (Móricz Zs. u.) meredek, keskeny, téli hónapokban, csapadékos időszakban szinte járhatatlan.
- Az ingatlan, csatornázatlan területen helyezkedik el, az Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2007 (VI.22.) Ök. Számú rendeletéhez, az ÓBVSZ 9/36 számú melléklete 1.2 pontja értelmében a területen közcsatorna hiányában csak 1 lakásos épület helyezhető el.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan hegyvidéki, felső szakasza panorámás.
- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

Az ingatlan értéke az adott területen az előző negyedévben, vagy legfeljebb félévben kialakult műszaki állapottól is függő m²-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár (Ft/m ²)
III., Aranyhegy, Naszád utca	L6-III	Víz, villany telken belül, utcafront: 18 m	1360	26500
III., Ürömhegy, Óarany utca	L6-III-SZ/N	Víz, villany, telken belül gáz, csatorna a telek előtt	5000	40000
III., Aranyhegy, Naszád utca	L6-III-SZ/IK	Gáz az utcában, víz, villany, csatorna telken belül. Utcafront 21 m.	1806	22100
III., Péterhegy,	Lakóövezeti	Víz, villany telken belül,	4071	31800

Saroglya utca		gáz a telken belül. 2 utcára nyíló		
III., Ürömhegy, Jutas utca	Lakóövezeti	Nincs adat	1000	25000
III., Aranyhegy, Taliga utca	L6-III	Víz, villany, gáz az utcában. Új parcellázás	1100	33500
III., Ürömhegy, Jutas utca	L6-III-SZ/IK	Villany telken belül, víz, gáz az utcában. Utcafront: 14,7 m.	1993	25000
III., Ürömhegy, Jutas utca	L6-os	Villany telken belül, víz, gáz, csatorna az utcában. Utcafront: 14,7 m.	1416	24700
III., Ürömhegy, Jutas utca	L6—III-AI/L	Víz, villany, gáz, csatorna	2000	31000
III., Péterhegy, Saroglya utca	L6-III-SZ/N	Víz, villany, gáz, csatorna Utcafront: 27 m.	600	40800
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				30.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárat ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan övezeti besorolására, közművekkel történő elláthatóságára, elhelyezkedésére, méretére, tájolására (északkeleti).

Az ingatlan forgalmi értéke összesen:

65.720.000 Ft, azaz Hatvanötmillió-hétszázhuszezer forint

Megjegyzés: A fenti forgalmi érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.

A jelenlegi területet kettő-három egyenlő részre osztva javasolt értékesíteni. Mivel a kisebb telkek fajlagosan jobban értékesíthetők, a tervezett megosztással az ingatlan 10-15%-al nagyobb értéket képviselhet.

A telkek Ürömhegyi lejtő felőli harmadát 2 jogcím nélküli bérlő használja. A telkek ezen része felépítményekkel terhelt, melyet az értékbecslés során nem vettünk figyelembe.

11. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

12. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. január 25.

.....
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.



Az ingatlant határoló Kópe (Móricz Zs.) utca erősen lejtős, keskeny





Az ingatlan Ürömhegyi lejtő felőli, jogcím nélküli bérlő által használt része





Az ingatlan Kópé (Móricz Zsigmond) utca felőli, jogcím nélküli bérlő által használt része





Az ingatlan gondozatlan, panorámás felső szakasza



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: 8000004/21280/2018

2018.01.15

BUDAPEST III.KER.

Szektor : 53

Belterület 22470/2 helyrajzi szám

1031 BUDAPEST III.KER. Szakóca utca 2.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv	kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	----------------------------------	-------------------------

- Kivett beépítetlen terület

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 329319/1/2003/03.10.17

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 329319/1/2003/03.10.17

- a budapest III. ker. 22470/2 hrsz. a 22470 hrsz. megosztása folytán alakult ki.

TULAJDONI LAP VEGE

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



19. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L5-III-HZ	500	14	25	0,4	35	50	3,5	5,0/4,5

L5-III-LP

laza kertvárosias lakópark területe

79.§

- (1) Az építési övezet lakóparkok több épületben elhelyezett többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén a **63. §**-ban megengedettek közül kizárólag lakófunkció létesíthető, a közterület felé eső földszinti önálló rendeltetési egységek kivételével, ahol irodai, kiskereskedelmi, szolgáltatási funkciók is létesíthetők, melyek bejáratát a közterület felől külön ki kell alakítani.
- (3) Az építési övezet területén a telekalakítás, új épületek elhelyezése csak KSZT alapján lehetséges.
- (4) A lakásokhoz tartozó járműtárolókat a fő rendeltetésű épületen belül lehetőleg teremgarázsban vagy önálló mélygarázsban kell kialakítani. Önálló járműtároló egységek külön épületben (sor vagy ikergarázs) nem létesíthetők. Amennyiben a terepviszonyok, illetőleg a talajviszonyok mélygarázs létesítését nem teszik lehetővé, járműtároló a földszinten is elhelyezhető. Az utcafront felé 10 m-es épülethosszonként legfeljebb 2 garázskapec létesíthető.
- (5) A telekbelsőben az előírt zöldfelületi mértéknek megfelelő zöldfelület legalább 30 %-át egybefüggően kell kialakítani. A telken belüli felszíni parkolók csak gyeprácsos kivitelben valósíthatók meg.

20. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága/homlokzatmagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L5-III-LP	5000	40	20	0,7	35	50	3,5	7,5/6,5

L6-III-SZ/N

nagytelkes, szabadonálló beépítésű, hegyvidéki kertvárosias lakóterület

80.§

- (1) Az **L6-III-SZ/N** jelű építési övezet területén a szabadonálló beépítési mód szerint szabad új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.
- (2) ¹ Ahol a telekszélesség kisebb, mint 16 m, az oldalkert előírt mérete 3,0 m-re csökkenthető, amennyiben az épületek homlokzatai között az előírt távolság biztosított. Jelen rendelet hatálybalépése előtt már kialakított, 12 m-nél kisebb telekszélesség esetén oldalhatáros vagy ikres beépítés is meghatározható, amennyiben az a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét nem korlátozza.
- (3) Az 1500 m² feletti telkek esetében a beépítési mérték és a szintterületi mutató, valamint a terepszint alatti beépítés számításánál a telek 1500 m² feletti területének csak a fele vehető figyelembe. A zöldfelület mértékének számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni.
- (4) Az övezet beépítési mértéke az építménymagasság korlátozása mellett 20%-ra növelhető a **21. számú táblázatban** rögzítettek szerint.
- (5) Két fő rendeltetésű épület akkor helyezhető el egy telken, ha a telek területe:
 - a) a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 1200 m²-nél nagyobb, és 100 m²-nél kisebb beépített alapterületű épület építménymagassága legfeljebb 5,0 m,
 - b) a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 1350 m²-nél nagyobb.

¹ módosított: 31/2014. (VI.30.) rendelet 5. § (27) bekezdés

ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT 32/2001. (XI.30.) Ö.K. SZÁMÚ RENDELETE - **ÓBVSZ**

1000 és 1200 m² közötti telekméret esetén csak akkor helyezhető el két fő rendeltetésű épület, ha a kisebbik épület beépített alapterülete legalább a 60 m²-t meghaladja és építménymagassága legfeljebb 4,5 m.

- (6) Kettőnél több fő rendeltetésű épület:
- a 15 %-os beépítési mérték és a hozzátartozó legnagyobb építménymagasság esetén 2500 m²-nél nagyobb,
 - a 20 %-os beépítési mérték és építménymagassági korlátozás esetén 2000 m²-nél nagyobb telekméret esetén helyezhető el egy telken.
- (7) ¹ 2500 m² és 5500 m² telekméret között a megengedett mértékű beépítés két vagy több épület elhelyezésével valósítható meg. Egy önálló, szabadonállóan kialakított épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a 250 m²-t. 5500 m² feletti telekméret esetében az épületet tagoltan kell kialakítani, úgy hogy megjelenésében az több épület hatását tükrözze.
- (8) 3000 m²-nél nagyobb telek nyúlványos kialakítással legfeljebb 2 önálló telekre osztható. Magánúttal feltárva az övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telkek is kialakíthatók.
- (9) Az övezet közcsatornával ellátott telkein legfeljebb 5 lakásos lakóépületek létesíthetők. ² Egy telken elhelyezhető lakásszám, amennyiben **KSZT** másképp nem rendelkezik:
- 2500 m²-es teleknagysáig a megengedett legnagyobb építhető szintterület 100-zal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám,
 - 2500 m²-es telekméret felett a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó, felfelé kerekített egész szám.
- (10) Új épület esetén az előírt számú személygépjármű-tárolót:
- az épületen belül, vagy
 - önálló terepszint alatti építményben, illetőleg pinceszinten kell kialakítani.
- A közterülethez képest lejtőirányú építési telken a kerítéssel egybeépített önálló személygépjármű tároló létesítése érdekében az előkert mérete a **45. § (8) bekezdés** szerinti feltételekkel csökkenthető.
- (11) Az épület egy homlokzati oldalának összhomlokzathossza nem haladhatja meg:
- lejtő irányban a 22 m-t,
 - 6,5 m-es lejtő felőli építménymagasság esetén a lejtőre merőleges irányban mért 20 m-t,
 - teraszház lejtőirányú épülethossza a 25 m-t.
- (12) Az övezet területén elsősorban magastetős épületek helyezhetők el, manzárdtető alkalmazható. A tető hajlásszöge – a manzárdtető kivételével – nem lehet nagyobb 45 foknál. Ennél nagyobb hajlásszög – torony kialakítása érdekében – legfeljebb a tetőfelület 25 %-án létesíthető.
- (13) A Podolini utca menti **L6-III-SZ/N** jelű építési övezet területén az építménymagasság értéke elérheti a 7,5 m-t.

21. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	Építménymagassága/homlokzathossza	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
L6-III-SZ/N	1000	16 20*	15	0,4	25	75	3,5	7,0/6,5
Engedmény építménymagassági korlátozás esetén	1000	16 20*	20	0,4	25	65	3,5	5,0

* 8 teleknél többet érintő új telek kialakítása esetén

¹ módosította: a 27/2004. (VI.19.) ÖK. sz. rendelet 2.§ 5. pontja
² módosította: 34/2007. (VI.22.) ÖK. sz. rendelet 2.§ (8) bekezdés

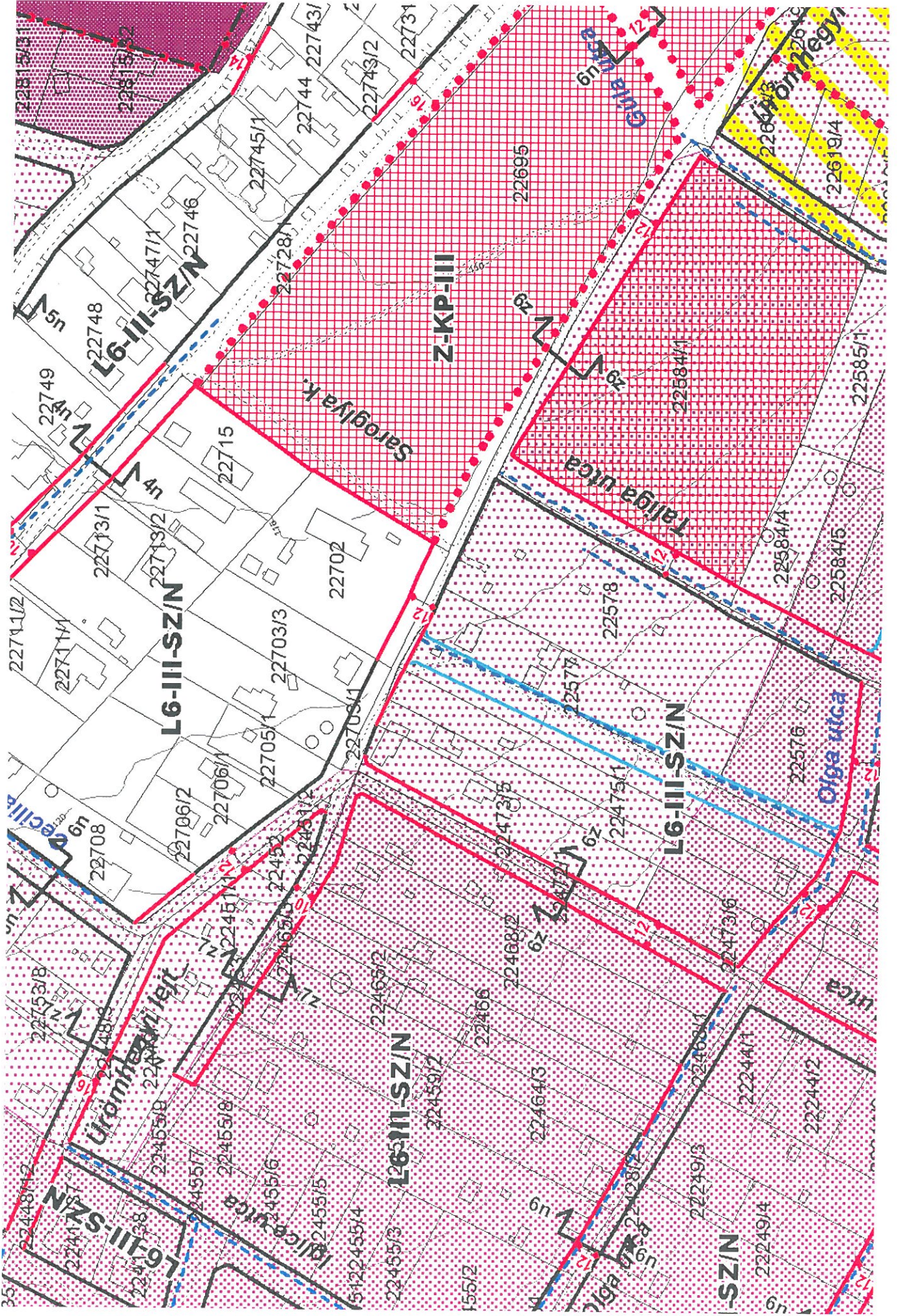
2. számú melléklet

**Óbuda - Békásmegyér Önkormányzata Képviselő-testületének
34/2007 (VI.22.) Ök. számú rendeletéhez**

ÓBVSZ 9/36 számú melléklete

**Kiegészítő rendelkezések
a Budapest III. kerület Aranyhegy – Ürömhegy - Péterhegy
kerületi szabályozási tervéhez**

- 1. A beépítésre és az épület elhelyezésre vonatkozó kiegészítő rendelkezések**
 - 1.1. A szabályozási terven „építménymagassági korlátozás”-sal jelölt területeken történő építmény elhelyezés esetén az adott építési övezet építménymagassági korlátozás esetére megadott szabályozási határértékei alkalmazandók.
 - 1.2. Az L6-III-SZ/N jelű építési övezet közcsatornával ellátott telkein legfeljebb 5 lakásos lakóépületek létesíthetők. Egy telken az elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető szintterület 150-nel való osztásából, a kerekítés szabályai szerinti adódó egész szám. Közcsatorna hiányában csak 1 lakásos lakóépület helyezhető el.
 - 1.3. Az L6-III-LP jelű építési övezet közcsatornával is ellátott telkein legfeljebb 6 lakásos lakóépületek létesíthetők. Egy telken az elhelyezhető lakásszám a megengedett legnagyobb építhető szintterület 80-nal való osztásából adódó - a kerekítés szabályai szerinti - egész szám.
 - 1.4. Az L6-III-SZ/IK-jelű építési övezetben 12 m-nél keskenyebb kialakult telken kötelező elvi engedélyben oldalhatáros, vagy ikres beépítés is meghatározható, amennyiben az a szomszédos ingatlanok beépítési lehetőségét nem korlátozza. Oldalhatáros beépítés esetén az építmény magasság 4,5 m-nél, egy homlokzat homlokzatmagassága 5,0 m-nél , az épület maximális hossza 20,0 m-nél nagyobb nem lehet.
 - 1.5. Az L6-III-SZ/IK övezet területén ikres beépítés csak abban az esetben engedhető, ha az ikres épület egyidejűleg kerül engedélyezésre és kivitelezésre. Végleges használatbavétel csak a teljes iker épület elkészülte után adható.
- 2. Közlekedés**
 - 2.1. A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
 - 2.2. A tervezett közterületek szabályozási szélességét a Szabályozási Tervlap tartalmazza, a meglévő közterületek esetében az ingatlan-nyilvántartás szerint meglévő telekhatárok által meghatározott szélességek kerülnek megtartásra.
 - 2.3. A Bécsi út érintett szakaszának hálózati szerepe gyűjtőútra változik az új 10. sz. főút használatbavétele után.
 - 2.4. Az Aranyvölgy utca hálózati szerepe gyűjtőút.



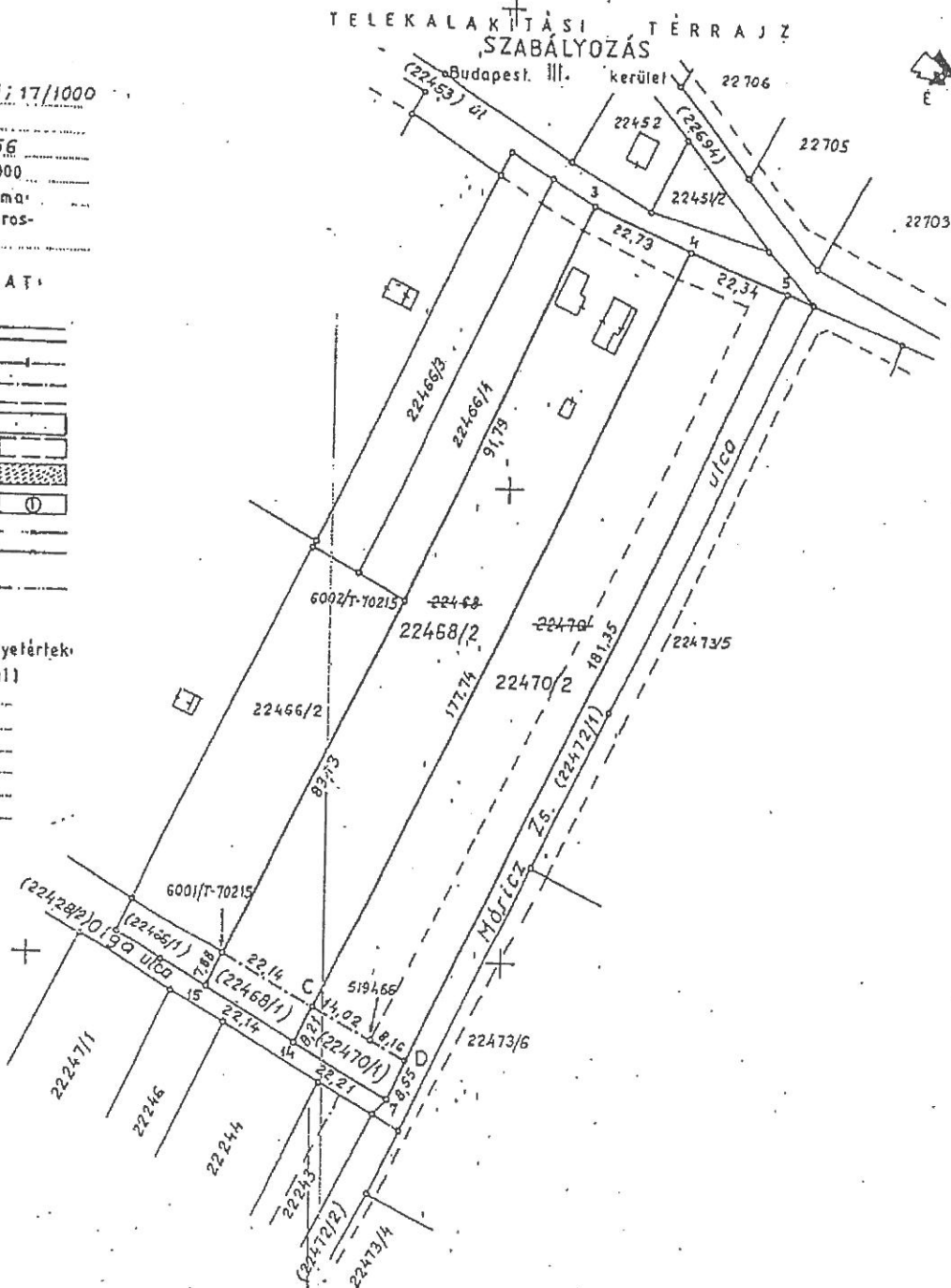
TELEKALKITÁSI TÉRRAJZ
SZABÁLYOZÁS

Szelvéyszám: 10; 11; 17/1000
Építési övezet:
Tömbszám: 556
Méretarány: 1:1000
Szabályozási Jzvk. száma:
Területre vonatkozó városrendezési terv:

JELMAGYARÁZAT:

- megmaradó régi telekhatár
- megszűnő telekhatár
- új telekhatár
- szabályozási vonal
- meglévő (bemérett) épület
- tervezett beépítési mód
- bontandó épület
- kiszájtított terület
- tervezett megszűnő telekhatár
- városrendezési terv
- által javasolt telekhatár

A telekrendezéssel egyetértek:
(tulajdonosok aláírásával)





FÖLDHIVATALI ZÁRADÉK	JÓVÁHAGYÁS:	Félgjegyzések : E vázrajz telekkönyvezését sorrendben megelőzi a
<p>A helyrajzi számozás és a terület-számítás helyes. /Ez a záradék a keltezésétől számított 1 évig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból érvényesíteni kell./</p> <p>2002. 09. 18.</p> <p>Budapest,</p>	<p>A T-70399. tisz. térrajz alapján hozott sz. határozatom jogerőre emelkedett, ingatlannyilvántartási átvezetésre alkalmas.</p> <p>Budapest,</p>	<p>A változási vázrajz megfelel az F2 szabályz tartalmi és pontossági előírásainak.</p>
TULAJDONSOK ALÁÍRÁSA		<p>Iktatószám :</p> <p>Munkaszám :</p> <p>Budapest, 2002. 09. 18.</p>
		<p>Készítette: Pópai Miklós</p> <p>PAPAI MIKLÓS REKÖZEZŐ FÖLDKÉP FM. IFM SZ: 0178/ 1103 BP. KEREPES</p> <p>IMM. SZ: 0178/90</p> <p>A szabályozással egyetértek :</p>

Változás előtt		II. Változás				III.	IV. Változás után			
Hrsz.	terület	El-,hozzászó terület helyrajzi sz.	III. j.	elcsik	hozzájék	I.+II.	Hrsz.	terület	terület	terület
22468	4126	Megosztva: (22468/1) 22468/2 hrsz-ra					(22468/1)	kiv. út		178
							22468/2	kiv. gazd.ép. ud		3948
22470	4170	Megosztva: (22470/1) 22470/2 hrsz-ra					(22470/1)	kiv. út		186
							22470/2	beépítetlen terület		3984
	8296									8296

Lapok száma: 2

Lapszám: 2

<p>FÜLDHIVATALI ZÁRADÉK</p> <p>A helyrajzi számozás és a terület-számítás helyes. /Ez a záradék a keltetésétől számított 1 évig érvényes. Későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újból érvényesíteni kell./</p> <p>Budapest, 2002. 09. 18.</p> 		<p>JÓVÁHAGYÁS</p> <p>A T. 70399... tisz. törreljz alap-ján hozott/..... sz. határozatom jogerőre emelkedett, ingatlannyilvántartási átvezetésre alkalmas.</p> <p>Budapest,</p>		<p>Feljegyzések: E vázrajz telekkönyvezését sorrendben megelőzi a tisz. átvezetése</p> <p>A változási vázrajz megfelel az F2 szabályzat tartalmi és pontossági előírásainak.</p>	
<p>TULAJDÓSHOSK ALÁÍRÁSA</p>		<p>Iktatószám:</p> <p>Munkaszám:</p> <p>Budapest, 2002. 09. 18.</p>		<p>Készítette: <i>Pápai Miklós</i></p> <p>PÁPAI MIKLÓS I. B., RENDEZŐ, FÜLDHIV. N., FM. IFM.: SZ/0173/1080 1143 BR. KÉREPESEI 108</p> <p>IFM. Bz.: 0173/90</p> 	
		<p>Ingtalanrendező:</p>		<p>A szabályozással egyetérttek:</p>	