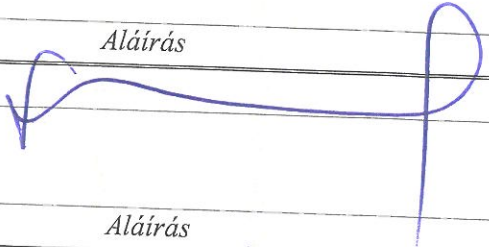


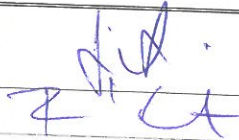
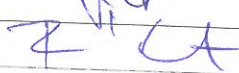
ELŐTERJESZTÉS
a **Képviselő-testület/ Bizottság***
2018. év július hónap 12. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Budapest XVIII. kerület 156140/20 és 156140/21 hrsz-on nyilvántartott ingatlanok földhasználatának ellenértékével kapcsolatos döntés.

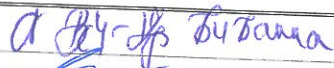
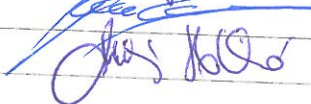
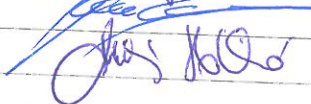
Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Lévai István Zoltán	alpolgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	lakás és vagyongazdálkodási referens	
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kovács 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: -

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)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdés d) pont, 20. § (2) bekezdés	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület 156140/21 hrsz.-ú, természetben a Budapest XVIII. kerület, Besence út 1/A szám alatt található 4351 m² alapterületű kivett udvar és hulladéklerakó telep megnevezésű ingatlan, mely egységet képez a mellette fekvő szintén az Önkormányzat tulajdonában álló 156140/20 hrsz-on nyilvántartott 771 m² alapterületű, kivett saját használatú úttal (továbbiakban: Ingatlan). A két ingatlan a külterületi 0156140/9 hrsz-ú ingatlan megosztása és belterületbe vonása után keletkezett.

A Képviselő-testület 160-161/2013. (IV.25.) számú határozataival hozzájárult ahhoz, hogy a 0156140/9 hrsz.-ú ingatlanon a KEOP-1.1.1/B/12 pályázat keretében Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épüljön, továbbá ahhoz is, hogy a 0156140/9 hrsz-ú ingatlanra 10 év időtartamra földhasználati jog kerüljön bejegyzésre. A földhasználati jog bejegyzésére vonatkozóan az Önkormányzat és a Budapest Főváros Önkormányzata megállapodást kötött.

A Földhasználati jogot alapító megállapodást (továbbiakban: Földhasználati megállapodás) a felek 2013. november 14. napján megkötötték, melyben megállapodtak arról, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata (továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) Szemléletformáló és Újrahasználati Központot (továbbiakban: Felépítmény) létesít, melyhez a földhasználati jogot 2023. szeptember 30. napjáig rögzítették. A pályázati felhívásnak megfelelően a Fővárosi Önkormányzat földhasználati jog alapításának egyszeri ellenértékét 4.916.000,-Ft-ot egy összegben megfizetett, ezzel 10 éves időtartamra a földhasználati díjat kiegyenlítette. A Földhasználati megállapodás és az alapját képező 160-161/2013. (IV.25.) számú határozatok jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képezik.

A Földhasználati megállapodásban rögzítették azt is, hogy a Felépítmény használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követően haladéktalanul, de legkésőbb azt követő 90 napon belül külön megállapodásban rendezik a Felépítmény és az általa elfoglalt terület jogi sorsát és jellemzőit, továbbá azt, hogy a Felépítmény a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül.

A Fővárosi Önkormányzat 2017. augusztus 4. napján küldte el Önkormányzatunk részére a „Megállapodás felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről” szóló szerződés (a továbbiakban: Megállapodás) tervezetét (2. sz. melléklet). A Megállapodás megkötéséhez a Képviselő-testület 138/2018 (V.29.) számú határozatával hozzájárult. Képviselő-testület egyúttal hozzájárult a Fővárosi Önkormányzattal 2013. november 14. napján kötött Földhasználati megállapodás módosításához is, mely módosításban a Fővárosi Önkormányzat által fizetendő földhasználati díj mértékének megállapításával 2023. évben kívánt foglalkozni. Fővárosi Önkormányzat kérte az Önkormányzat álláspontjának felülvizsgálatát.

Az Önkormányzat felülvizsgálva korábbi álláspontját megállapította, hogy a 2013. november 14. napján kelt megállapodás megkötése óta a jogszabályi rendelkezések jelentősen megváltoztak, ezért a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 108. § (2) bekezdése alapján lehetőség van arra, hogy az Önkormányzat a földhasználat jogát ingyenesen biztosítsa, ezért elfogadható a Fővárosi Önkormányzat álláspontja, kérése 2023. évtől.

Az Möt. 23.§ (4) bekezdésének 11. pontja és a 108. § (2) bekezdése szerint:

„23. §

(4) A fővárosi önkormányzat feladata különösen:

„11. távhőszolgáltatás, ivóvíz-ellátás, szennyvízelvezetés, -kezelés és-ártalmatlanítás (csatornaszolgáltatás), hulladékgyűjtés;”

„108. § (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga az állam vagy más helyi önkormányzat javára ingyenesen átadható, jogszabályban meghatározott közzeladat ellátásának elősegítése érdekében.”

A Vagyontörvény 13.§ (1) és (13) bekezdése értelmében:

13. § (1) *Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

13.§ (13) *A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve 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.*

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat:

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy 138/2018. (V.29.) számú határozatát az alábbiak szerint módosítja:

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 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdése, továbbá az Mötv. 108. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy az Mötv. 23. § (4) bekezdésének 11. pontjában meghatározott hulladékgazdálkodási közfeladat ellátása érdekében hozzájárul a „Megállapodás felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről” megnevezésű megállapodás Fővárosi Önkormányzattal történő megkötéséhez, egyúttal hozzájárul a Fővárosi Önkormányzattal 2013. november 14. napján kötött Földhasználati megállapodás módosításához.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a mellékelt „Megállapodás felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről” szülő tervezet véglegesítését követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018 JÚL. 10



dr. Lévai István Zoltán
alpolgármester

Mellékletek:

1. Földhasználati jogot alapító megállapodás
2. KT határozatok
3. Megállapodás tervezet
4. Értékbecslés

1. MELLÉKLET

5/5-1664

FÖLDHASZNÁLATI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (székhelye: 1184 Budapest, Üllői út 400.; adószáma: 15735818-2-43; statisztikai számjele: 15735818-8411-321-01; törzsszám: 735814; számlaszáma: 10900028-00000002-39950006 (UNICREDIT Bank Hungary Zrt. 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.); képviseli Ughy Attila polgármester)

mint földtulajdonos (a továbbiakban: Földtulajdonos),

masrészről **Budapest Főváros Önkormányzata** (székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.; adószáma: 15735636-2-41; statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01; törzskönyvi azonosító szám: 735638; képviseli: Tarlós István főpolgármester)

mint építkező (a továbbiakban: Építkező),

a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. A Szerződő Felek akarategységben rögzítik, hogy közöttük a mai napon létrejött, jelen megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás) alapján a Földtulajdonos Képviselő-testületének 160-161/2013. (IV. 25.) sz. határozatai – melyek jelen megállapodás 2. számú mellékletét képezik – alapján hozzájárul, hogy az Építkező javára a Földtulajdonos 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában álló, a Budapesti 1. számú Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, XVIII. ker., külterület 0156140/9 hrsz. alatt felvett, 5122 m² területű, rét művelési ágú ingatlanon (a továbbiakban: **Ingatlan**) a KEOP-1.1.1/B/10-11 pályázati felhívás keretében benyújtott KEOP-1.1.1/B/10-11-2013-0002 jelű pályázatának megfelelően földhasználati jog kerüljön bejegyzésre jelen Megállapodásban foglaltak szerint.

2. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Építkezőt – az épület mindenkori tulajdonosát – az épület által elfoglalt területre vonatkozóan a jogszabály erejénél fogva földhasználati jog illeti meg.

3. A felépítményekre vonatkozó beruházás megkezdése előtt a Földtulajdonos egyszerűsített zártkörű pályázatot ír ki az Ingatlan további hasznosítása tekintetében.

4. A Szerződő Felek jelen Megállapodás aláírásával megállapodnak abban, hogy a felépítmények használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követően haladéktalanul, de legkésőbb azt követő 90 napon belül külön megállapodásban rendezik a felépítmények és az általuk elfoglalt földterület jogi sorsát és jellemzőit, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 97. §-ának (2) bekezdésében valamint a 155. §-ában foglaltaknak megfelelően, azaz az Építkező tulajdonába kerülnek az általa létesítendő építmények, míg a telek tulajdonjoga változatlanul a Földtulajdonost illeti meg.

Dr. Kőrösi Krisztina
Jogi tanácsos
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Tel: 06-1-450-1111
Fax: 06-1-450-1112

PK4
1

PK4

5. A földrészletre vonatkozó földhasználati jog alapításának egyszeri ellenértékét az Ingatlanra építendő valamennyi felépítmény használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedéséig, de legkésőbb 2015. június 30. napjáig köteles az Építkező megfizetni egy összegben a Földtulajdonosnak. Az egyszeri ellenérték összege összesen 4.916.000,- Ft, azaz négymilliókilencszáztizenhatezer forint.
6. A Szerződő Felek jelen megállapodást határozott időre, 2023. év 09. hó 30. napjáig kötik. A Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a határozott idő leteltét megelőző 6 hónapon belül együttesen egyeztetnek annak esetleges meghosszabbításáról.
7. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Ingatlanra vonatkozóan az ELMŰ Hálózati Kft. (a továbbiakban: ELMŰ) javára 242 m², 327 m² és 1621 m² területre vonatkozóan vezetékjog került bejegyzésre. Az ELMŰ hozzájáruló nyilatkozata a jelen szerződés hatálybalépésének feltétele. Az ELMŰ hozzájáruló nyilatkozata jelen szerződés 1. számú melléklete.
8. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Földtulajdonos kötelezettséget vállal az Ingatlan belterületbe vonásával és kiszabályozásával kapcsolatosan felmerülő munkák jelen szerződés megkötését követő 5 hónapon belüli elvégzésére, és az ehhez kapcsolódóan felmerülő költségek megfizetésére (belterületbe vonás, termőföld más célú hasznosítása miatt földvédelmi járulék megfizetése, művelési ágból történő kivonás, az ingatlant érintő szabályozás miatti telekalakítási vázrajz elkészítése, ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése, stb.).
9. A Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az osztott tulajdonjog folytán a Földtulajdonos az építményre, az épület tulajdonosát pedig a földre vonatkozóan törvényi elővásárlási jog illeti meg.
10. A földhasználati jog megszűnése esetén az Építkező az általa létesített berendezéseket elviheti, követelheti továbbá az elvégzett értéknövelő beruházásai megterítését értékbecslést követően, illetve – amennyiben a Földtulajdonos hozzájárul – amortizációval csökkentett értéken. Felek rögzítik, hogy ezen kérdésekben a későbbiekben külön megállapodásban rendelkeznek.
11. Az épület mindenkorai tulajdonosa jogosult a használat tárgyát képező földrészletet birtokolni, használni, hasznait szedni, és a jelen megállapodás alapján létesített földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzésétől kezdve viseli a földrészlettel kapcsolatos terheket.
12. A Szerződő Felek személyében bekövetkező változás esetén (jogutódlás, átruházás útján) a földhasználati jog a jogutódot jelen Megállapodással azonos tartalommal illeti meg, illetve terheli. A Szerződő Felek vállalják, hogy az Ingatlan az Ingatlanon felépítendő Szemléletformáló és Újrahasználati Központ megvalósulását követően minimum 5 évig nem idegenítik el.

Dr. Szabó Péter
Jogi tanácsadó
Földtulajdonosi ügyek
1022 Budapest, Városmegyei út 9. Ft.

XLA
2
[Signature]

A Szerződő Felek ezen túl kötelezettséget vállalnak arra, hogy vevőikkel a jelen Megállapodásban foglaltakat kifejezett nyilatkozattal is elfogadják.

13. A Földtulajdonos jelen Megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Építkező javára az 1. pontban megjelölt Ingatlan egészére, határozott, 2023. év 09. hó 30. napjáig tartóidőre a Ptk. 156. §-a alapján földhasználati jogot jegyezzenek a jelen Megállapodás alapján, megállapodáson alapuló földhasználati jog jogcímen.

14. A Földtulajdonos jelen Megállapodásban egyidejűleg meghatalmazza az Építkezőt, hogy a földhasználati jog bejegyzésének ügyében a Földtulajdonos nevében az illetékes földhivatalnál eljárjon.

A földhasználati jog alapításáról szóló jelen Megállapodás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről és az épület önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéről az Építkező gondoskodik. A Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselőjük ellátásával meghatalmazzák dr. Csán Krisztina jogtanácsost (Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Jogi Főosztály, cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; jogtanácsosi névjegyzékszám: FB 5311). A Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás aláírása részükről egyúttal a jogtanácsosnak történő meghatalmazás adását is jelenti.

15. A Földtulajdonos jogosult egyoldalú nyilatkozattal elállni a jelen Megállapodástól ha az Építkező az 5. pontban meghatározott egyszeri ellenértéket 2015. június 30. napjáig nem fizeti meg. Szerződő Felek jelen Megállapodás aláírásával kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Földtulajdonos e pont szerinti elállása esetén a törléshez szükséges közös nyilatkozatot aláírják.

16. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény és az egyéb jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

17. A Megállapodás négy (4) oldalból áll és nyolc (8) eredeti példányban készült, abból négy (4) példány a Földtulajdonost, négy (4) példány az Építkezőt illeti.

18. A Szerződő Felek e Megállapodást mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Az ELMŰ Hálózati Kft. hozzájáruló nyilatkozata
2. számú melléklet: A Földtulajdonos Képviselő-testületének döntései

Budapest, 2013. május 14.

Budapest, 2013.

dr. Csán Krisztina
jogtanácsos
1052 Budapest, Városház utca 9-11.
Főpolgármesteri Hivatal
Jogi Főosztály
1052 Budapest, Városház utca 9-11.

KL

Építkező
Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
Tarlós István
főpolgármester megbízásából
Szenczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

Földtulajdonos
Budapest Főváros XVIII. kerületi
Önkormányzat
képviselésében
Ugry Attila
polgármester

2013 OKT. 15

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2013.

Verő Tibor főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály

2013 OKT 3 0

Láttam:

Budapest, 2013. X. 15.

Sáradi Kalmánné dr
főjegyző megbízásából
dr. Uzsák Katalin

Ellenjegyzem:

Budapest, 2013. X. 15.

jogtanácsos

Ellenjegyzem:

Budapest, 2013. 10. 15.

jogtanácsos

dr. Kolozsvári Zsolt
jogtanácsos, II. számú 12124
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Polgármesteri Hivatal
1184 Budapest, Ulloi utca 400.

Jelen Megállapodás szövegé megegyezik a Fővárosi Közgyűlés 2013. szeptember 3.-i ülésére előterjesztett és Budapest Főváros Közgyűlése által jóváhagyott szöveggel. Határozat száma: 1414/2013. (IX.03.) Főv. Kgy. h.

Szignáta:

dr. Simon Annamária
főosztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



HATÁROZAT-KIVONAT

a Képviselő-testület 2013. április 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

15. Döntés szemléletformáló központ kialakításának támogatásáról

170. rendkívüli eljárással!


160/2013. (IV. 25.) sz. határozat

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 19 igen szavazattal egyhangúlag **hozzájárul** ahhoz, hogy a tulajdonában álló, Budapest, XVIII. kerület Méta utcában található, 156140/9 helyrajzi számú, 5122 m² nagyságú, külterületi, rét művelési águ ingatlanon a KEOP-1.1.1/B/12 pályázat keretében Szemléletformáló és Újrahasználati Központ épüljön.”


Határidő: 2013. április 25.


Felelős: polgármester

A kivonat hiteles:


Karay Tivadar
irodavezető

Budapest, 2013. október 22.


Csizmi Krisztina
Irodavezető
Tisztelt Képviselő-testület!
2013. október 22-án
1830 Budapest, Városmegyei u. 5-11.







BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE



HATÁROZAT-KIVONAT

a Képviselő-testület 2013. április 25-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

15. Döntés szemléletformáló központ kialakításának támogatásáról

170. rendkívüli eljárással!

161/2013. (IV. 25.) sz. határozat

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 19 igen szavazattal egyhangúlag **hozzájárul** ahhoz, hogy a KEOP-1.1.1/B/12 pályázat feltételeinek megfelelően, a pályázó Budapest Főváros Önkormányzata javára Budapest, XVIII. kerület Méta utcában található, 156140/9 helyrajzi számú, 5122 m² nagyságú, külterületi, rét művelési ágú ingatlanra az ingatlan nyilvántartásba 10 év időtartamra földhasználati jog kerüljön bejegyzésre. Ennek kapcsán megállapodást köt a Fővárosi Önkormányzattal. A Megállapodásnak az alábbi főbb tartalmi szempontokat kell tartalmaznia:


1. a Fővárosi Önkormányzat Szemléletformáló és Újrahasználati központot szándékozik építeni az ingatlanon, ezt a Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzat tudomásul veszi, s ezzel kapcsolatban földhasználati jogot biztosít a Fővárosi Önkormányzatnak.
2. az esetleges ráépítéssel osztott tulajdonjog keletkezik a vonatkozó, jogerős használatbavételi engedély kiadásával, vagyis a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül a felépítmény, míg az ingatlan és így a felépítmény alatt elhelyezkedő földrészlet tulajdonjoga változatlanul a XVIII. kerületi Önkormányzatot illeti meg.
3. a beruházás megkezdése előtti a Budapest, XVIII. kerület Önkormányzat a Vagyontörvény előírásainak megfelelően egyszerűsített zártkörű pályázatot ír ki az osztott tulajdon létrehozása tekintetében.
4. a Fővárosi Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a kiírásra kerülő pályázatra érvényes pályázatot nyújt be azzal, hogy a Vagyontörvényben meghatározott szabályok szerint vállalja, hogy az épület alatti földhasználatért földhasználati díjat fizet, s a beruházás befejezését követően Ráépítési megállapodást köt a Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzattal.
5. a Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a projekt fizikai befejezését követően minimum 5 évig (a fenntartási időszak alatt) nem idegeníti el a földhasználati joggal érintett földrészletet.
6. a Budapest, XVIII. kerületi Önkormányzat kötelezettséget vállal az ingatlan belterületbe vonásával és kiszabályozásával kapcsolatosan felmerülő munkák elvégzésére és az ehhez kapcsolódóan felmerülő költségek megfizetésére (belterületbe vonás, termőföld más célú hasznosítása miatt földvédelmi járulék megfizetése, művelési ágból történő kivonás, az ingatlant érintő szabályozás miatti telekalakítási vázrajz elkészítése, ingatlan-nyilvántartáson történő átvezettetése).

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a földhasználati jog bejegyzéséhez szükséges megállapodás és egyéb dokumentumok elkészítése érdekében, valamint felhatalmazza azok aláírására.

Határidő: 2013. június 30.

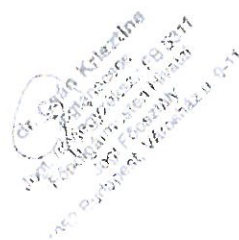
Felelős: polgármester

A kivonat hiteles:


Karay Tivadar
irodavezető

Budapest, 2013. október 22.

R 24


Dr. Csilla Krizsán
18/11. sz. képviselő-testületi ülésen
2013. október 22-én tartott ülésen
18/11. sz. képviselő-testületi ülésen
18/11. sz. képviselő-testületi ülésen



18. Budapest XVIII. kerület 156140/20 és 156140/21 hrsz-on nyilvántartott ingatlanok földhasználatának időtartamával és ellenértékével és telki szolgalmi jog bejegyzésével kapcsolatos döntés (67.)

rendkívüli eljárással!

138/2018. (V.29.) határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 18 igen szavazattal egyhangúlag az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés d) pontja és 20. § (2) bekezdése alapján **úgy dönt, hogy hozzájárul** a „Megállapodás felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről” megnevezésű szerződés Fővárosi Önkormányzattal történő megkötéséhez, egyúttal hozzájárul a Fővárosi Önkormányzattal 2013. november 14. napján kötött Földhasználati megállapodás módosításához, mely szerint:

- a Fővárosi Önkormányzatot a 156140/21 hrsz-ú földterületre, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatát pedig a 156140/21/A hrsz-on újonnan létrejövő Felépítményre elővásárlási jog illeti meg, valamint

- a Fővárosi Önkormányzatot megillető földhasználati jog időtartama az Épület fennállásáig terjedő időtartamra módosul, azzal, hogy a „Megállapodás felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről” megnevezésű tervezetet az alábbiakkal szükséges összhangba hozni és kiegészíteni:

„Felek egyező akaratukkal megállapodnak, hogy legkésőbb 2023. szeptember 30. napját megelőző 60 nappal az Építkező által fizetendő földhasználati díj mértékét felülvizsgálják, és felülvizsgálat eredményeképpen a hatályos jogszabályok szerint az erre vonatkozó szerződéses rendelkezéseiket megfelelően módosítják.”

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a mellékelt „Megállapodás felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének rendezéséről” szóló tervezet véglegesítését követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

139/2018. (V.29.) határozat

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 18 igen szavazattal egyhangúlag az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (6) bekezdése **alapján úgy dönt, hogy hozzájárul** ahhoz, hogy a tulajdonát képező Budapest XVIII. kerület 156140/21 hrsz-ú ingatlanra vízvezetési (csatorna) szolgalmi jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba a 156140/17 hrsz-ú ingatlan javára, egyúttal tudomásul veszi, hogy a 156140/17 hrsz. ingatlanra vízvezetési (vízvezeték) szolgalmi jog kerül bejegyzésre a tulajdonát képező 156140/21 hrsz-ú ingatlan javára. Ennek érdekében hozzájárul a szolgalmi jogok ingatlan nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges megállapodás aláírásához.

Felkéri és felhatalmazza a polgármestert a jelen előterjesztés 4. sz. mellékletét képező „Megállapodás vízvezetési telki szolgalmi jogok alapításáról” szóló tervezet véglegesítését követő aláírására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2018. december 31.

Felelős: polgármester

MEGÁLLAPODÁS
felépítmény és tartozékai tulajdonjogának és ingatlan-nyilvántartási helyzetének
rendezéséről

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata

(1184 Budapest, Üllői út 400.)

adószám: 15735818-2-43

KSH: 15735818-8411-321-01

törzsszám: 735814

képviseli Ughy Attila polgármester

mint földtulajdonos (a továbbiakban: **Földtulajdonos**), másrészről

Budapest Főváros Önkormányzata

(1052 Budapest, Városház u. 9-11.)

adószám: 15735636-2-41

KSH: 15735636-8411321-01

törzsszám: 735638

képviseli: a Fővárosi Közgyűléstől átruházott hatáskörben eljáró Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság elnöke, dr. Láng Zsolt

mint építkező (a továbbiakban: **Építkező**)

a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett

I. Előzmények

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy 2013. november 14-én Földhasználati jogot alapító megállapodást kötöttek (a továbbiakban: Földhasználati megállapodás) abból a célból, hogy a Földtulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló, a Budapesti 1. számú Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában Budapest, XVIII. ker., 0156140/9 hrsz-ú 5122 m² területű ingatlanán (a továbbiakban: Ingatlan) az Építkező a KEOP-1.1.1/B/10-11-2013-0002 azonosító számú, „A fővárosi hulladékgazdálkodási rendszer környezetbarát technológiáinak bővítése, a hulladékfeldolgozás és újrahasznosítás arányának növelése” c. projekt keretében Szemléletformáló és Újrahasználati Központot létesítsen. Ennek érdekében Szerződő Felek az Ingatlan egészére a Földhasználati megállapodással az Építkező javára 2023. szeptember 30. napjáig földhasználati jogot alapítottak, valamint a Földhasználati megállapodásban rögzítették, hogy külön megállapodásban rendezik a felépítmények és az általuk elfoglalt földterület jogi sorsát és jellemzőit.
2. A Földhasználati megállapodás értelmében Szerződő Felek között az Ingatlanon a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:18. § (1) bekezdése szerint osztott tulajdon keletkezik, vagyis Építkező tulajdonába

kerülnek az általa az Ingatlanon létesítendő építmények (az épület és annak tartozékai, a továbbiakban együtt: Felépítmény), míg az alapul fekvő telek tulajdonjoga változatlanul a Földtulajdonost illeti meg (Földhasználati megállapodás 4. pont).

3. Földtulajdonos a Földhasználati megállapodás 4. pontjának megfelelően feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a Felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban a Építkező tulajdonaként feltüntetésre kerüljön, továbbá a Felek megállapodtak, hogy fentiekről külön megállapodást kötnek a jogerős használatbavételi engedély megszerzését követően, valamint rögzítették, hogy a külön albetét kialakítására irányuló megállapodásban Földtulajdonos Építkezővel szemben a Földhasználati megállapodásban rögzítettekhez képest további feltételeket nem támaszt.

II. A tulajdonjogi rendelkezések

1. Felek rögzítik, hogy a Földhasználati megállapodással érintett 0156140/9 hrsz-ú ingatlan időközben megosztásra került, melyből a 156140/20 és 156140/21 hrsz-ú ingatlanok kerültek kialakításra. Az Építkező a Felépítményt a Földtulajdonos tulajdonában lévő 156140/21 hrsz-ú ingatlanon megvalósította, a Felépítményre vonatkozó használatbavételi engedély 2016. május 26-án jogerőre emelkedett (1. számú melléklet).

2. Felek rögzítik, hogy a Felépítmény az alábbiakból áll:

- a) 962 m² alapterületű épület (a továbbiakban: **Épület**)
- b) Az Épületnek a 46/2016. munkaszámú 2016. november 24-én készült, a jelen megállapodás 2. számú mellékletét képező épületfeltüntetésű változási vázrajzon (a továbbiakban: **Változási Vázrajz**) feltüntetett tartozékai (a továbbiakban: **Tartozékok**) úgymint: 7 db kerékpár tároló 15 m², két helyen kialakított 12 db gépkocsi parkolóhely 63 m² és 93 m², porta épület 6,25 m², kerti szín 65 m², játszótér 170 m², hulladékudvar térbeton felülete 840 m², épületkörüli járda 1,5 méter szélességben.

Ad a): Felek rögzítik, hogy az a) pont alatti Épület a Földhasználati megállapodás alapján az Építkező kizárólagos tulajdonát képezi.

Ad b): Felek megállapodnak, hogy a b) pont alatti Tartozékok, amelyeket Építkező az I.1. pontban megjelölt projekt keretében idegen tulajdonon végzett beruházásként, a projekt költségvetéséből valósított meg, az Építkező a könyveiben, – mint az I. 1. pontban megjelölt projekt keretében elkészült projektelemek – saját tulajdonaként nyilvántartásra kerüljenek. Felek rögzítik továbbá, hogy 156140/21 hrsz-ú ingatlanról 2017. május 10-én Helyszínrajzot készítették, amelyen feltüntetésre kerültek a b) pont alatti tartozékok. A Helyszínrajzot Felek a jelen megállapodás 3.számú mellékletévé tették.

III. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

Figyelemmel az előzményekben foglalt Földhasználati megállapodásra és a Felépítményre vonatkozó jogerős használatbavételi engedély meglétére, Felek a jelen megállapodással kívánják megvalósítani az Építkező kizárólagos tulajdonát képező Felépítmény önálló ingatlanként történő kialakításának ingatlan-nyilvántartási rendezését.

1. Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XVIII. ker. 156140/21 hrsz-ú ingatlanon a 46/2016. munkaszámú 2016. november 24-én készült, a jelen megállapodás 2. számú mellékletét képező épületfeltüntetési változási vázrajzon 156140/21/A hrsz-on feltüntetett, az Építkező kizárólagos tulajdonát képező 962 m² alapterületű Épület önálló ingatlanként kialakításra kerüljön Szerződő Felek együttesen kérik az újonnan megnyitásra kerülő Budapest XVIII. ker. **156140/21/A hrsz-ú** tulajdoni lap fentiek szerinti megnyitását és arra az Építménynek a Változási Vázrajz tartalma szerint történő feltüntetését **(önálló ingatlan kialakítása)**.
2. Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XVIII. ker. 156140/21 hrsz-ú ingatlanon létesült 962 m² alapterületű Épületre az újonnan megnyitásra kerülő Budapest XVIII. ker. 156140/21/A hrsz-ú tulajdoni lapon „ráépítés” jogcímén, az Építkező, azaz Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonjoga 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön **(tulajdonjog bejegyzési engedély)**.
3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2013.11.14-én köztük létrejött Földhasználati megállapodás, mint a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye, a Ptk. 5:19. § (1) bekezdés szerint feljegyzésre került a Budapest XVIII. ker. 156140/21 hrsz. ingatlan tulajdoni lapján. A Szerződő Felek a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a 2013.11.14-én létrejött Földhasználati megállapodás, mint a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye, a Ptk. 5:19.§ (1) bekezdés szerint a Budapest XVIII. ker. 156140/21/A hrsz. alatt újonnan nyitandó tulajdoni lapon az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön (A Földhasználati megállapodás feljegyzése).
4. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy mivel az Ingatlan és a Felépítmény tulajdonjoga elválik, a Ptk. 5:20.§ alapján a Földtulajdonost a Felépítményre, a Felépítmény mindenkori tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.

Fentiekre figyelemmel a Földtulajdonos, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XVIII. ker. 156140/21 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a Ptk. 5:20. §-a alapján a Felépítmény fennállásának időtartamáig szóló elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a 156140/21/A hrsz-ú Felépítmény ingatlan mindenkori tulajdonosa javára **(elővásárlási jog bejegyzési engedély I.)**.

valamint

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Építkező feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonába kerülő Budapest XVIII. ker. 156140/21/A hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára a Ptk. 5:20. §-a alapján a Felépítmény fennállásának időtartamáig szóló elővásárlási jog kerüljön bejegyzésre a 156140/21 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára **(elővásárlási jog bejegyzési engedély II)**.

IV. A Földhasználati megállapodás módosítása

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy
 - a) a Földhasználati megállapodásban a földhasználati jog gyakorlásának feltételeit 2023. szeptember 30 napjáig, határozott időtartamra vonatkozóan szabályozták,
 - b) a Földhasználati megállapodás 5. pontja szerint az egyszeri ellenérték fizetése 2015. szeptember 28-án megtörtént.
2. Szerződő Felek megállapítják, hogy
 - a) A földhasználati jog a Ptk. 5:145.§ (1) bekezdése alapján Építkezőt a Felépítmény által elfoglalt földterületre a Felépítmény fennállásáig a Felépítmény rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben illeti meg,

valamint

- b) Földtulajdonos kijelenti, hogy 2023. szeptember 30. napját követően a földhasználati jogot illetően további fizetési igényt semmilyen jogcímen nem támaszt az Építkezővel szemben, figyelemmel arra, hogy a Földhasználati megállapodás 5. pontja szerint az alapítás egyszeri ellenértékének megfizetése megtörtént, valamint arra, hogy az Ingatlanon az Építkező Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (4) bekezdésének 11. pontja szerinti hulladékgyűjtési közfeladatot lát el.

3. Szerződő Felek fentiekre tekintettel megállapodnak, hogy a Földhasználati megállapodást jelen megállapodás aláírásával akként módosítják, hogy a Földhasználati megállapodás 6. pontjának egyidejű törlése mellett a földhasználati jog gyakorlását az egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett a Felépítmény fennállásáig meghosszabbítják az alábbiak szerint:

Földtulajdonos a jelen megállapodás aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló Budapest XVIII. ker. 156140/21 hrsz-ú ingatlanra 2023. szeptember 30. napjáig az Építkező javára bejegyzett földhasználati jog törlése mellett az Építkező javára a Felépítmény fennállásáig szóló, a Ptk. 5:145.§ (1) bekezdésén, mint jogcímen alapuló földhasználati jog kerüljön bejegyzésre.

V. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek. Mind Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, mind Budapest Főváros Önkormányzata kijelenti, hogy Magyarországon működő, a magyar jogszabályok alapján megalakult önkormányzatoknak minősülnek.
2. A jelen Megállapodás tartalmának az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről Építkező gondoskodik, valamint viseli az ennek érdekében felmerülő valamennyi költséget. Szerződő Felek az ingatlan-nyilvántartási eljárás során képviselőjük ellátásával meghatalmazzák dr. Krompaszky Adrienn kamarai jogtanácsost (Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal; cím: 1052 Budapest, Városház utca 9-11.; KASZ: 36074560). Szerződő Felek kijelentik, hogy jelen megállapodás aláírása részükről egyúttal a jogtanácsosnak történő meghatalmazás adását is jelenti. Jogtanácsos a meghatalmazást elfogadja.
3. Építkező képviselője kijelenti, hogy jelen megállapodást Építkező részéről Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatalának kamarai jogtanácsosa, dr. Krompaszky Adrienn (1052 Budapest, Városház u. 9-11., KASZ: 36074560) előtt látta el kézjeggyével, ezzel egyidejűleg a jogtanácsos a JÜB rendszerben való ellenőrzését elvégezte.
4. Földtulajdonos képviselője kijelenti, hogy jelen megállapodást Földtulajdonos részéről Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának jogtanácsosa, dr. Vrana Réka jogtanácsos (1184 Budapest, Üllői út 400., KASZ: 36076303) előtt látja el kézjeggyével.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban nem részletezett kérdésekben a Ptk. szabályait, valamint a Felek által 2013.11.14-én megkötött Földhasználati megállapodást tekintik irányadónak.
6. Jelen szerződés tizenegy (11) eredeti példányban készült, abból három (3) példány a Földtulajdonost, nyolc (8) példány az Építkezőt illeti.

7. Szerződő Felek e megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás az aláírás napján lép hatályba. Amennyiben az aláírás nem egyidejűleg történik a Felek részéről, úgy a hatályba lépés napja a későbbi aláírás időpontja.

Melléletek:

1. Jogerős használatbavételi engedély
2. 46/2016. munkaszámú változási vázrajz
3. Helyszínrajz a 156140/21 hrsz-ú ingatlanról

Budapest, 2018.

.....
Budapest Főváros
Önkormányzata
átruházott hatáskörben eljáró
Tulajdonosi, Gazdasági és
Közterület-hasznosítási Bizottság
képviselésében
dr. Láng Zsolt elnök
Építkező

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:
Budapest, 2018.

.....
Verő Tibor főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály

Szerkeszttem és ellenjegyzem:
Budapest, 2018.

.....
dr. Krompaszky Adrienn
jogtanácsos
KASZ: 36074560

Budapest, 2018.

.....
Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre
Önkormányzata
képviselésében
Ughy Attila polgármester
Földtulajdonos

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2018.

.....
dr. Kanti Gábor irodavezető
Gazdasági és Költségvetési
Iroda

Ellenjegyzem azzal, hogy a jelen
ellenjegyzés az Üttv. 44. § (1)
bekezdés c)-d) pontjaiban
foglaltaknak a Földtulajdonos
vonatkozásában való tanúsítására
terjed ki:

Budapest, 2018.

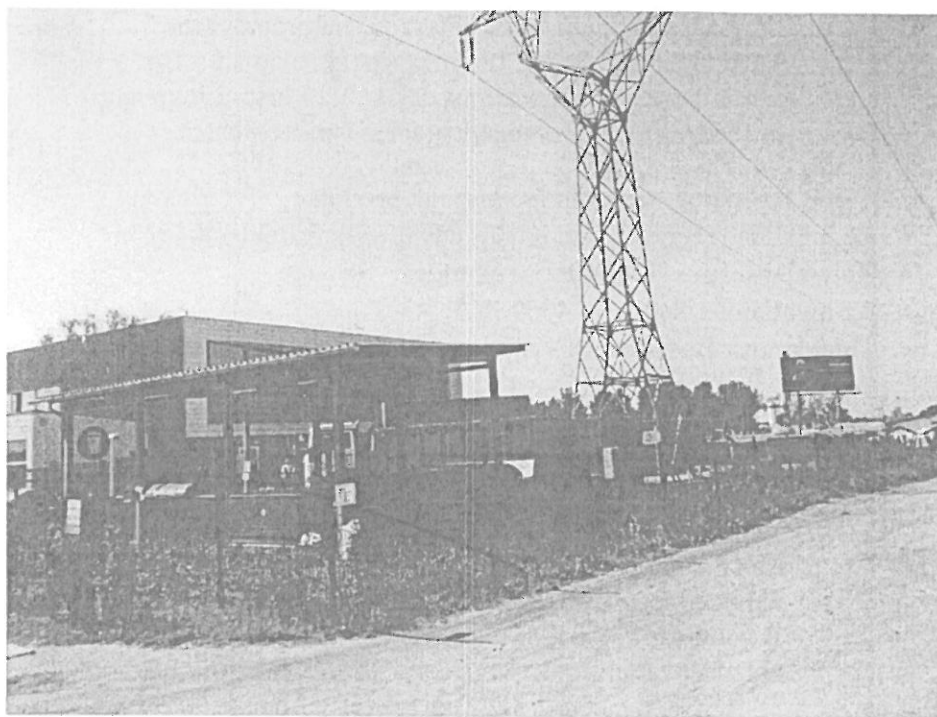
.....
dr. Vrana Réka jogtanácsos
KASZ: 36076303

Jelen Megállapodás szövege megegyezik a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottságának 2018.-i ülésére előterjesztett és a Bizottság által jóváhagyott szöveggel. Határozat száma:

...../2018. (.....) Tulajdonosi, Gazdasági és Közterület-hasznosítási Bizottság
határozata

Budapest XVIII. ker. Méta utca és a Besence utca
sarkán elhelyezkedő ingatlanok forgalmi
értékbecslésének aktualizálása

Helyrajzi szám: 156140/20 és 156140/21



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

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

Budapest, 2018. 05.11.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Méta u. – Besence u. sarok

2. **Az ingatlanok telekkönyvi adatai:**
 - a) A 2017.08.10-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett saját használatú út
 - Helyrajzi szám: 156140/20 külterület
 - Az ingatlan területe: 771 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: Vezetékjog 560 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 97 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Megállapodáson alapuló földhasználati jog 2023. szeptember 30-ig tartó időre. Jogosult: Budapest Főváros Önkormányzata.
A záradékolt T-87252 tiszámú vázrajz alapján a Bp. XVIII. ker. 156140/9 hrsz-ú ingatlan megosztva a 156140/20 hrsz-ú ingatlanra 771 m² területtel és 156140/21 hrsz-ú ingatlanra 4351 m² területtel.

 - b) A 2017.08.10-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett udvar és hulladéklerakó telep
 - Helyrajzi szám: 156140/21 külterület
 - Az ingatlan területe: 4351 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
 - Teher: Vezetékjog 1057 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 145 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 327 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Megállapodáson alapuló földhasználati jog 2023. szeptember 30-ig tartó időre. Jogosult: Budapest Főváros Önkormányzata.
A záradékolt T-87252 tiszámú vázrajz alapján a Bp. XVIII. ker. 156140/9 hrsz-ú ingatlan megosztva a 156140/20 hrsz-ú ingatlanra 771 m² területtel és 156140/21 hrsz-ú ingatlanra 4351 m² területtel.
Vezetékjog. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.

3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Méta utca és a Besence utca sarkán elhelyezkedő 771 m² kiterjedésű saját használatú út valamint egy 4351 m² kiterjedésű udvar és hulladéklerakó telep megnevezésű ingatlan forgalmi értékebecslésének aktualizálása.. Az értékebecslés kizárólag a földterület értékének megállapítására korlátozódik, és nem vettük figyelembe a rajta elhelyezkedő felépítmények értékét.

4. Az igényelt vagyoneértékelési 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.
- A földhasználati jog 1 évi értékének meghatározása.

5. Közműellátottság:

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

6. Az ingatlan fekvése:

A vizsgált ingatlanok Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjához közel, a XIX kerület határán, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a 156140/20 hrsz-ú ingatlan KL-KT-XVIII, a 156140/21 hrsz-ú ingatlan M-XVIII/5 építési övezetben helyezkedik el.

7. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő. A 36-os autóbusz a Méta úton a 194-es autóbusz a Besence utcában közlekednek).

8. Általános értékesítő tényezők:

- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezettség.

A 156140/20 hrsz-ú ingatlan esetében:

- A terület KL-KT-XVIII beépítésre nem szánt övezetbe sorolt.
- Az ingatlan teljes hosszában, a Méta úttal párhuzamosan nagyfeszültségű vezeték húzódik, a terület jelentős részét, 657 m²-t az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga terheli.

A 156140/21 hrsz-ú ingatlan esetében:

- Az ingatlanon a Méta úttal párhuzamosan nagyfeszültségű vezeték húzódik, a terület jelentős részét, 1530 m²-t az ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjoga terheli. A távvezeték ~25 m széles védőtávolságában építkezni csak az ELMŰ hozzájárulásával lehetséges.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlanok megközelítése kedvező, súlykorlátozás a környéken nincs.
- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.

A 156140/20 hrsz-ú ingatlan esetében:

- Az ingatlan közvetlen környezetében minden közmű megtalálható.
- Az ingatlan M-XVIII/5 munkahelyi övezetbe sorolt jelentős méretű, 4351 m²-es fejlesztési terület.

10. Az értébecslés tárgyát képező ingatlanok értékei:

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:

Ingyan elhelyezkedése	Építési övezet	Ingyan jellemzése	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ganz-kertváros	lakóövezeti telek	A fejlesztési terület kiválóan alkalmas lakóépület, kereskedelmi, logisztikai, raktározási vállalkozások számára.	9526	14200
Ganz-kertváros	lakóövezeti telek	Két utcára nyíló belterületi építési telek, víz, villany, gáz, csatorna az utcában, A telek szélessége 61 m, hossza 297 m, kb 16 db telekre osztható.	17064	10000
Méta utca	I-XVIII/KER-3	Kereskedelmi és szolgáltató építmények, valamint irodaépületek helyezhetők el. Forgalmos kereskedelmi zóna	32484	26700
Almáskert	lakóövezeti telek	Két utcára nyíló belterületi építési telek, villany telken belül, víz,gáz, csatorna az utcában, A telek szélessége 60 m, hossza 305 m, kb 15-17 db telekre osztható. 30% beépíthetőség.	18171	12100
Erzsébettelep	I-XVIII/KI	Egybefüggő építési telek 2/3-án lakás, 1/3-án a főút mellett kereskedelmi létesítmények, szállodák építhetők. Alapközművek az utcában.	28962	27300
Átlagos kínálati bruttó m ² ár:				18.100 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. május hó.
- A forgalmi érték megállapításánál a munkahelyi övezetbe sorolt, vezetékjoggal nem érintett ingatlanrészeknél az így kialakult kínálati átlagárát ~5 %-kal növeltük, tekintettel az ingatlan alakjára, beépíthetőségére, településen belüli elhelyezkedésére is.

- A közlekedési útnak fenntartott, KL-KT-XVIII övezetbe sorolt, hosszú távon nem hasznosítható 156140/20 hrsz-ú ingatlannál a kínálati átlagárat ~50%-kal csökkentettük.

A 156140/20 hrsz-ú ingatlan esetében:

$771 \text{ m}^2 * 7.000 \text{ Ft/m}^2 \approx 5.397.000 \text{ Ft}$, azaz
Ötmillió-háromszázkilencvenhétezer forint

A 156140/20 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke összesen:

5.397.000 Ft, azaz Ötmillió-háromszázkilencvenhétezer forint

A 156140/21 hrsz-ú ingatlan esetében:

A vezetékjoggal nem érintett terület forgalmi értéke:

$2821 \text{ m}^2 * 15.000 \text{ Ft/m}^2 = 42.315.000 \text{ Ft}$, azaz
Negyvenkettőmillió-háromszáztizenötezer forint

A vezetékjoggal érintett, a nagyfeszültségű távvezeték védősávjába eső terület forgalmi értéke:

$1530 \text{ m}^2 * 10.500 \text{ Ft/m}^2 = 16.065.000 \text{ Ft}$, azaz
Tizenhatmillió-hatvanötezer forint

A 156140/21 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke összesen:

58.380.000 Ft, azaz Ötvennyolcmillió-háromszáznolcvanezer forint

Megjegyzések:

- A fenti forgalmi értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.
- Az értékbecslés kizárólag a földterület értékének megállapítására korlátozódik, és nem vettük figyelembe a rajta elhelyezkedő felépítmények értékeit.
- A vezetékjoggal érintett terület értékének meghatározásánál 30%-os értékcsökkentést alkalmaztunk.

11. A földhasználati jog 1 évi értéke:

A 156140/20 hrsz-ú ingatlan esetén:

$5.397.000 \text{ Ft} / 20 = 269.850 \text{ Ft}$, azaz Kettőszázhatvankilencezer-nyolcszázötven forint.

A 156140/21 hrsz-ú ingatlan esetén:

$58.380.000 \text{ Ft} / 20 = 2.919.000 \text{ Ft}$, azaz Kettőmillió-kilencszáztizenkilencezer forint.

A fenti érték nettó érték, ÁFA-t nem tartalmaz.


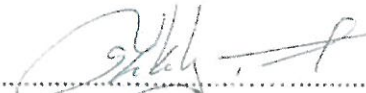
Megjegyzések:

- A földhasználat joga az illetéktörvény szerint vagyoni értékű jognak minősül.
- A vagyoni értékű jogok egy évi értékétül az ezzel terhelt dolog forgalmi értékének egy huszad részét kell tekinteni.
- 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 egy évi érték 20-szorosát.
- A bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog értéke az egy évi jog ötszöröse.

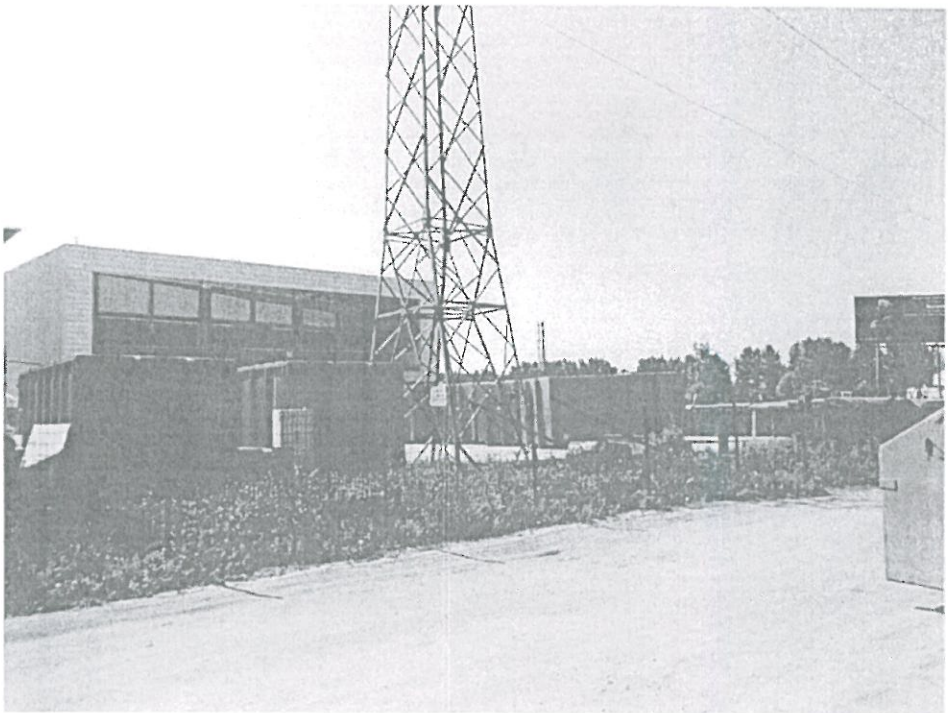
12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

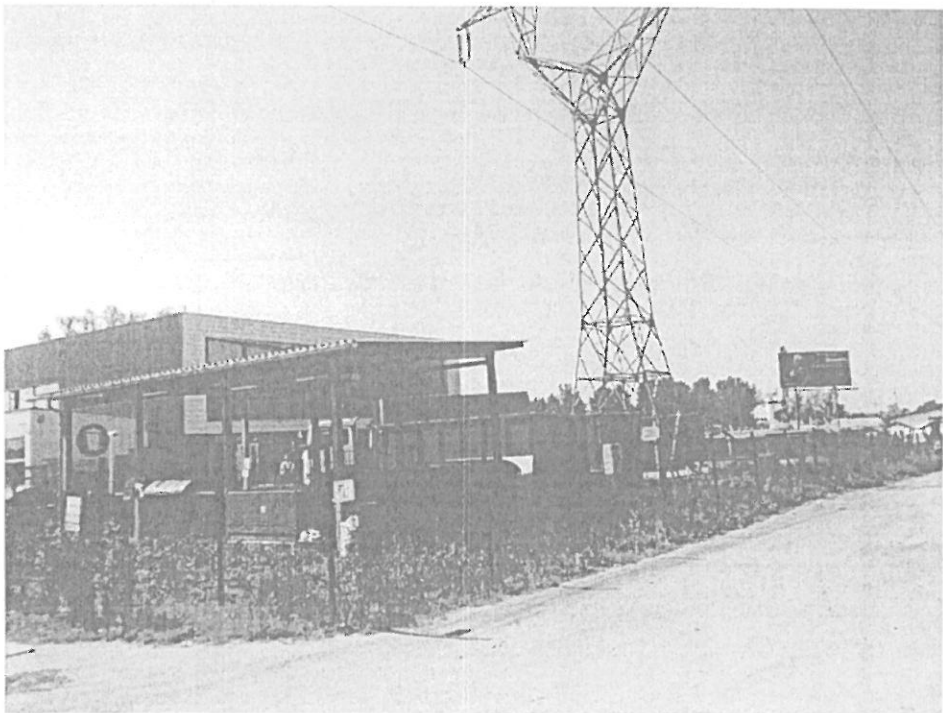
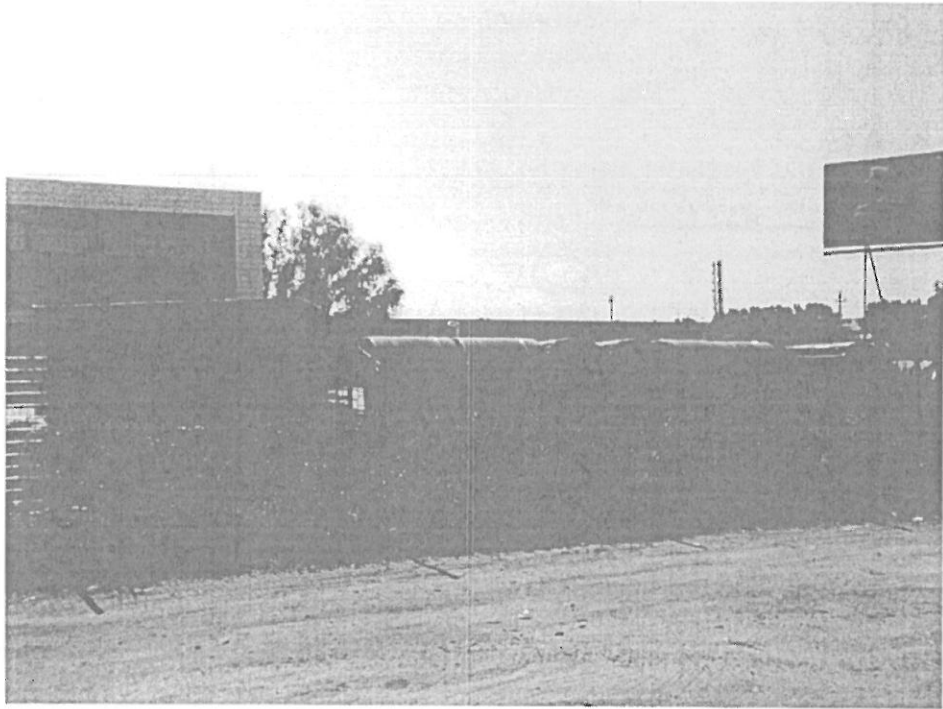
13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a kelezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2018. május 11.

	Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elődegenítés 1161 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.







Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafok ut 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 8000004/375926/2017

2017.09.10

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Beltérület 156140/21 helyrajzi szám

1196 BUDAPEST XVIII.KER. Besenyei út 1/A.

I. RESZ

Foldrendelés területe változás előtt: 4351 (m2) terület határozat: 4381/1/2016/16.09.02
Foldrendelés területe változás előtt: 4351 (m2) terület határozat: 1068/1/2017/17.07.21

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.f.ill

- Kivett udvar és hulladéklerakó telep	0	4351	0,00
--	---	------	------

II. RESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
jogcím: csere -birtok-összevonási célú - 135811/1/2011/11.08.25
jogcím: megsztas
jogallás: tulajdonos
név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSzentLŐRINC-PESTSzentIMRE ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1194 BUDAPEST XVIII.KER. G116: út 400.

III. RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Vezetékgjog
1057 m2 területre, VMB-42/2010, bejegyzés rangsora: 195621/1/2012/10.04.08.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Vezetékgjog
145 m2 területre., VMB-70/2010, bejegyzés rangsora: 59253/1/2011/10.09.17.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XVIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Vezetékgjog
327 m2 területre, VMB-19/2012, bejegyzés rangsora: 118102/2/2012/12.05.18.
jogosult:
név: ELMŰ HALÓZATI KFT
cím : 1132 BUDAPEST XVIII.KER. Váci út 72-74

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19
Földhasználati jog
megállapodáson alapuló földhasználati jog., 2023.szeptember 30-ig tartó időre, bejegyzés
rangsora: 177756/1/2013/13.12.16.
jogosult:
név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11

Folytatás a következő lapon

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: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/375926/2017

2017.08.10

BUDAPEST XVIII. KER.

Szektor : 53

Bolterület 156140/21 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
D I R E K T Ó R

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 141214/2/2014/14.08.19

- a szerződés E-87252 tiszántúli vázrajz alapján a Ép. XVIII.ker. 156140/9 hrsz.-ú ingatlan megosztva a 156140/20 hrsz.-ú ingatlanra 771 m² területtel és a 156140/21 hrsz.-ú ingatlanra 4351 m² területtel.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 130074/2/2015/15.07.23

Vezetékjog

1 m² területre, VE-226/2015, 7103/142/2015.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36057/1/2016/15.07.23

Vezetékjog

vezeték jog bejegyzés.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

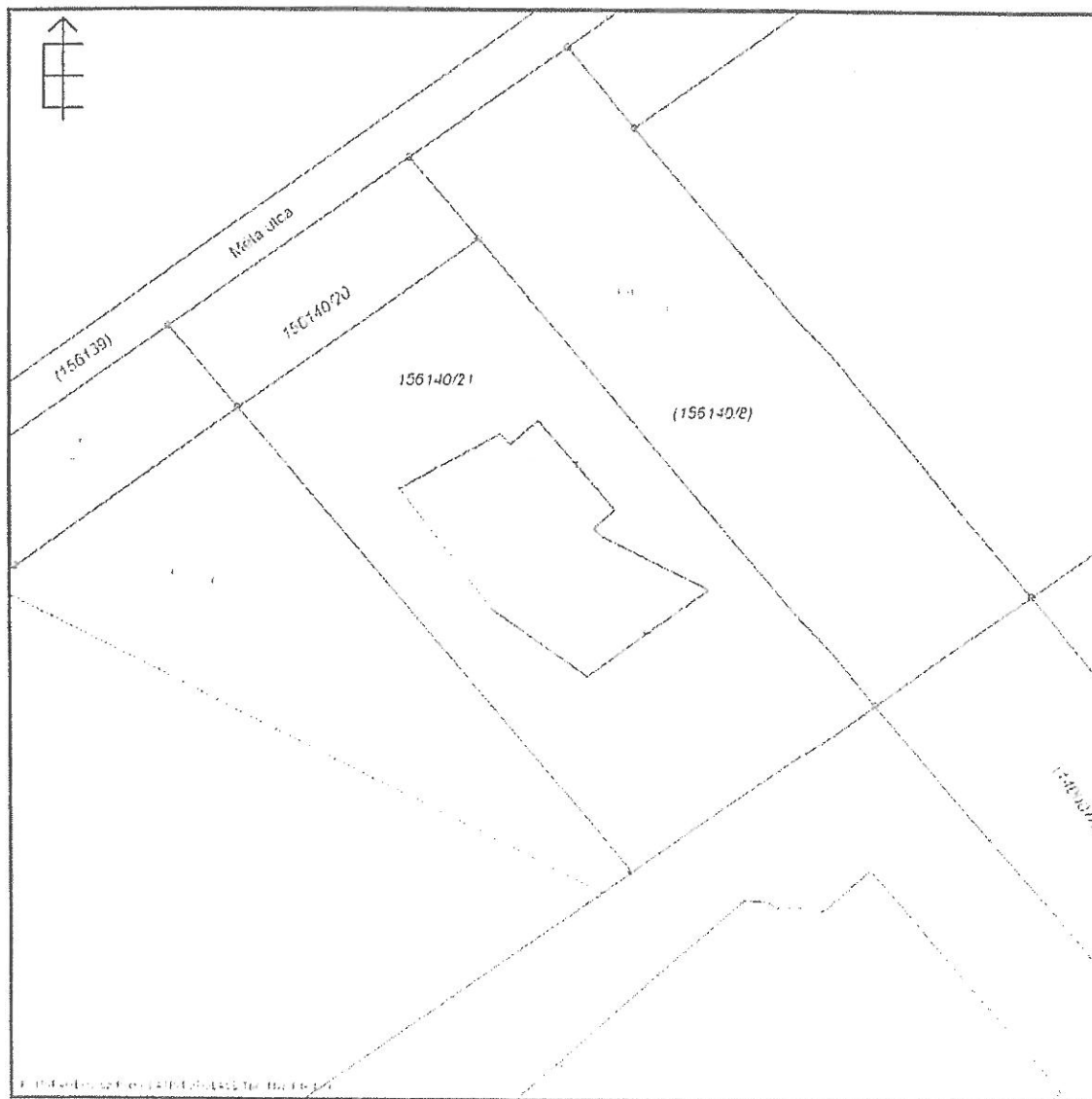
E-hiteles térképmásolat

2017.09.12 11:15:28

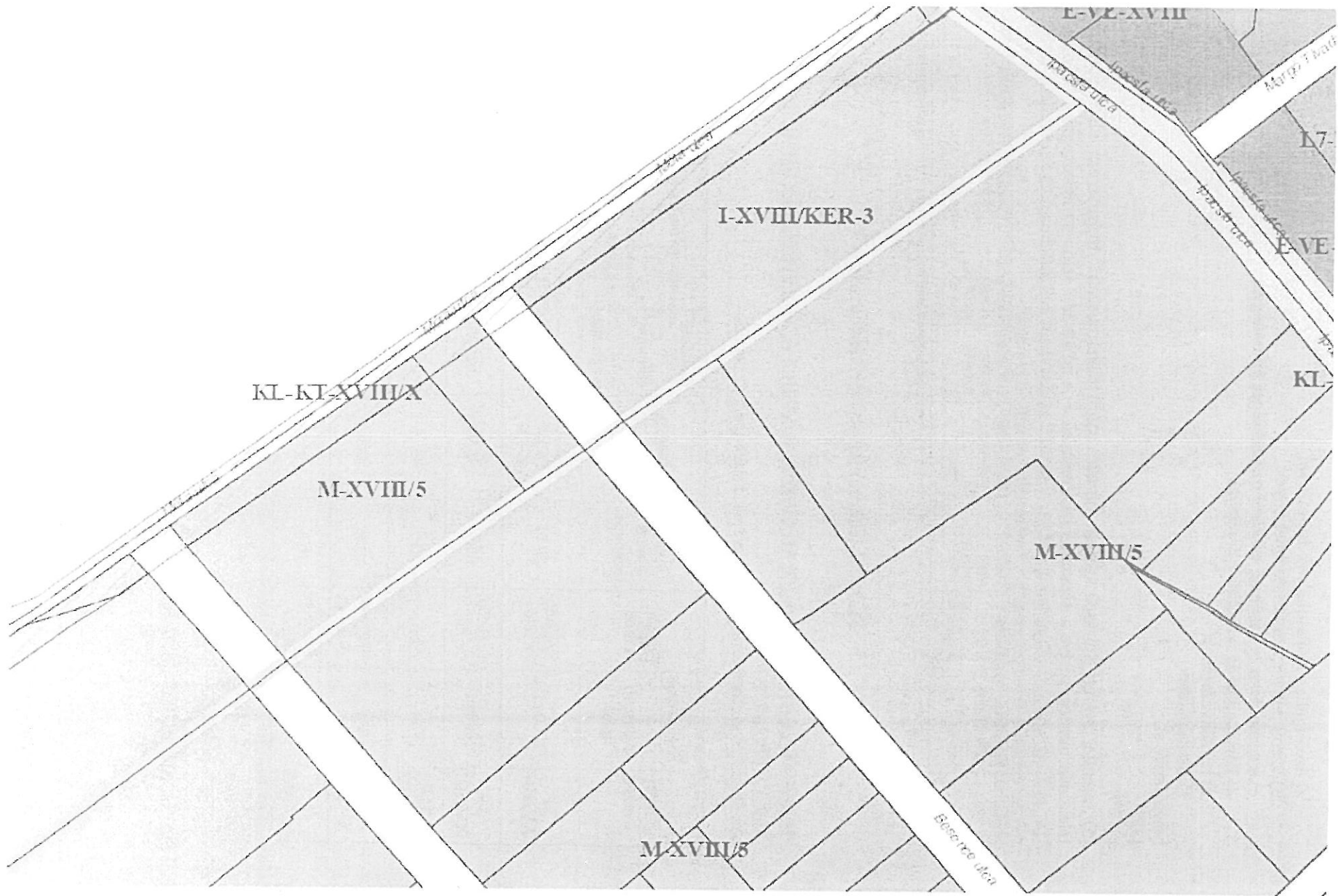
Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIII.KER. belterület 156140/21

Megrendelés szám: 9000/12518/2017

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával.



- a) üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
- b) üzemi jellegű szolgáltató építmények,
- c) a terület kiszolgálásához, ellátásához szükséges építmények,
- d) közlekedési és szállítási építmények,
- e) termékvezetékek,
- f) irodaépületek

helyezhetők el.

(3)²¹²

(4)²¹³

(5) A terület övezeti előírások szerinti mértékű zöldfelületeit a szabályozási terven jelölt helyen, a telekhatár mentén, illetve a védendő létesítmények és a lakóterület felőli területrészein, többszintes (fa- és cserjeszint) növénytelepítéssel védelmi célú zöldsávként kell létrehozni és fenntartani.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alkalmazni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IP-ET-XVIII	3000 m ²	Szabadon álló	25%	35%	3,0	35,5 m ^g 8,0 m ^e	40%	0,7 m ² /m ²

^g az új gázturbina körüli építési helyen

^e egyéb építési helyen

31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei²¹⁴

75. §²¹⁵ M-XVIII/1, M-XVIII/2, M-XVIII/3, M-XVIII/4 és M-XVIII/5, M-XVIII/6, M-XVIII/7, M-XVIII/R 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 ²	Szabadon álló	50 %	45 % 55 % ^R 60 % ^{1D}	3,5 m	12,0 m	25 % 20 % ^{1D}	1,5 m ² /m ² 2,0 m ² /m ²
M-XVIII/2	2000 m ²	Szabadon álló	45 %	45 %	6,0 m	20,0 m	25 %	2,4 m ² /m ²
M-XVIII/3	1500 m ²	Zárt sorú	50 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m ² /m ²
M-XVIII/4	3000 m ²	Szabadon álló	25 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m ² /m ²
M-XVIII/5	5000 m ²	Szabadon álló	50 %	45 %	3,5 m	16,0 m	25 %	1,8 m ² /m ²
M-XVIII/6	5000 m ²	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25%	1,5 m ² /m ²

²¹² 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (3) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²¹³ 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (4) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

²¹⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁵ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

M-XVIII/7	1500 m ²	Szabado n álló	45 %	45 %	3,5 m	6,0 m	25%	1,0 m ² /m ²
M-XVIII/R ..	1500 m ²	Szabado n álló	75%	45%,55%*	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m ² /m ²

¹⁶ intézményi dominancia esetén

* állandósult raktárfunkció esetén

** rehabilitálandó terület¹⁷

R raktár funkció

76. § M-XVIII/Ü építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 46. § (13) bekezdése szerinti intézményi dominanciát kell biztosítani.

(2) Az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el, nem publikus funkció nem alakítható ki.

(3)¹⁶ Parkolóház érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára a 60 m-t nem haladhatja meg.

(4) A főútvonal szabályozásával érintett telkek szélessége csak abban az esetben csökkenthető, ha a telek területe a csökkentést követően sem lesz 500 m²-nél kisebb.

(5)¹⁷ Építési hely az L2/A-XVIII/Ü-1 építési övezetben előírtakkal megegyezően:

a) előkert mérete: 0 m

b) hátsókeret mérete: 6,0 m

c) telkenkénti átépítésnél a benyúló épületszárnyak esetében az oldalkert 5,25 m szabályozási terven közölt mintatelek szerint.

(6)¹⁸ 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/Ü	500 m ² 430 m ^{20sz}	Zárt sorú	65 %	60 %	3,5 m	10,5	20 %	2,5 m ² /m ²

¹⁹

Kizárólag az Üllői út tervben előírt tervezett szabályozás megvalósítását szolgáló telekalakítás esetén

77. § M-XVIII/Z építési övezet

(1) Az építési övezet területét elsődlegesen védelmi célú zöldfelületként kell rendezni és fenntartani, mely megfelelő kialakítás és közhasználat mellett, másodlagosan rekreációs céllal is hasznosítható.

(2) A területen elhelyezhetők:

a) a terület fenntartásához szükséges építmények,

b) a pihenés (sétaút, pihenőhely) és testedzés (tomapálya) építményei,

c) az ismeretterjesztés építményei.

(3)¹⁹ 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

¹⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

M/XVIII/ Z	20.000 m ²	Szabadon álló	0 %	2 %	3,0 m	4,5 m	80 %	0,2 m ² /m ²
---------------	-----------------------	------------------	-----	-----	-------	-------	------	------------------------------------

32. A K jelű különleges területek építési övezetei²²⁰

78. § K-BK2-XVIII építési övezet

(1) Az építési övezetben elhelyezhető építmények:

- nagy területű bevásárló központ,
- kis- és nagykereskedelem,
- szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.
- üzemanyagtöltő állomás.

(2) Önálló reklámtorony a szabályozási tervlapon jelölt mikrohullámú sávban nem helyezhető el.

(3) 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
K-BK2-XVIII	5 000 m ²	Szabadon álló	50 %	40%	3,5 m	30 m 40 m ^{OR}	40 %	2,0 m ² /m ²

^{OR}önálló reklámtorony esetében

79. § Különleges városüzemeltetési területek előírásai

(1) Az építési övezetekben a BVKSZ 50. § rendelkezéseit az övezeti szabályokban meghatározott kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

(2)²²¹ Az építési övezetekben 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
KV-TE-XVIII	10000 m ²	Szabadon álló	0	10%	3,5 m	7,5 m	70%	0,2 m ² / m ²
KV-HU-XVIII	5000 m ²	Szabadon álló	45%	45%	3,5m	10,5m	35%	1,5 m ² / m ²
KV-EN-XVIII	2000 m ²	Szabadon álló	40%	40%	K	7,5 m	40%	1,0 m ² / m ²

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

33. A KL jelű közlekedési területek övezetei²²²

80. § Közlekedési területek általános előírásai

(1) A közlekedési övezetekben a BVKSZ 51. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

²²⁰ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²² Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

(2) A vasúti létesítmények megállóhelyeinél, tömegközlekedési csomópontok környezetében, valamint a fővárost az agglomerációs településekkel összekötő utaknak és a közigazgatási határ találkozásánál vizsgálni kell a P+R parkolók elhelyezhetőségét.

81. § KL-KT-XVIII övezet

(1) Az FSZKT-ban irányadó szabályozással jelzett, tervezett közúti főhálózati elemek (főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak) pontos szabályozási szélességét és helyét – a távlati forgalmak figyelembe vételével – KSZT-ben kell meghatározni. Ennek elkészítéséig csak olyan fejlesztések valósíthatók meg, amelyek a közlekedésfejlesztésekhez szükséges területbiztosítást figyelembe veszik.

(2) A fővárosi, illetve kerületi szinten kiemelt fontosságú közlekedésfejlesztési elemeket a PPSZ önálló övezetként kiemeli és megjeleníti a következők szerint:

- | | |
|----------------------------------|---|
| a) KL-KT-XVIII/Ü | Üllői út |
| b) KL-KT-XVIII/V | 42-es villamos meghosszabbítása |
| c) KL-KT-XVIII/KKK | Külső keleti körút és csatlakozó útszakaszok |
| d) KL-KT-XVIII/4F | 4. számú főút |
| e) KL-KT-XVIII/GY | a főúthálózat fejlesztéséhez nem kapcsolódó gyűjtő-utak |
| f) ²²³ KL-KT-XVIII/X | |
| g) ²²⁴ KL-KT-XVIII/1 | |
| h) ²²⁵ KL-KT-XVIII/KP | |

(3) Az Üllői út teljes kerületi szakaszára új szabályozási terv készítendő az alábbiak figyelembe vételével:

- Az átmenő forgalom más útvonalakra (MO, Külső keleti körút, 4. számú főút bevezetése) átkerülését feltételezve, a kapacitás kialakításánál a kerületen belüli forgalmi igényeket kell figyelembe venni;
- Az Üllői út mindkét szintbeni vasúti keresztezését külön szintűvé kell átépíteni;
- Az elkészült program-szintű tanulmányban foglaltak figyelembe vételével a KSZT-ben dönteni kell a felszínen megtartandó villamosközlekedés illetve ennek közúti gyorsvasúttá fejlesztése, valamint a kéreg alatti metróvonal kiépítése között;
- A készülő szabályozási tervben a vonal meghosszabbítását kell előirányozni a Béke tértől a közigazgatási határig;
- A villamosközlekedéssel összefüggő megalapozott döntéshozatal érdekében a KSZT részeként megvalósíthatósági tanulmányt is kell készíteni, amely feltárja mindkét megoldás előnyeit és hátrányait, költségelőirányzatát – a megvalósításhoz szükséges terület előkészítési (kisajátítás, szanálás, kártalanítás) költségekkel együtt, műszaki és időbeli ütemezhetőségét;
- A Lakatos út és a közigazgatási határ között kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

(4) A 42-es villamos vonal Gloriette lakótelepig történő meghosszabbítása érdekében szabályozási terv készítendő. A vonatkozó tanulmányterv alapján – az Ady Endre út – Új temető út – Csapó utca – Barta Lajos utca – Kinizsi utca – Margó Tivadar utca nyomvonalat kell figyelembe venni.

(5)²²⁶ A tervezett Külső keleti körút nyomvonalának szabályozására – a részletes tanulmányterv alapján – KSZT készítendő. A szabályozási tervnek ki kell terjednie a körút közúti kapcsolatainak biztosítására is az alábbiak szerint:

- Ipacsfa utca: a Közdülő u. és a Kettős Körös u. között az FKF RT. telephelyét átszelő nyomvonal szabályozása

²²³ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁵ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

- b)²²⁷ Nefelejcs utca: a tervezett Külső keleti körút és a Nefelejcs utca kapcsolatát biztosító csomópont szabályozása.
- c) A főút szabályozása során a Flór Ferenc utcától délre eső szakasz mentén kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.
- (6) A 4. számú főút városi bevezető szakaszán – a ferihegyi repülőtérre vezető út és a Gyömrői út elválasztott pálya megszüntetésével – tervezett fejlesztés megalapozására KSZT készítendő. A főút szabályozása során kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.
- (7) A főúthálózat fejlesztéséhez nem kapcsolódó, következő gyűjtő-utakra KSZT készítendő:
- a) Halomi út: Vecsés és Ganzkertváros belterülete közötti szakaszon – 22 m szabályozási szélességgel
- b) Alsó erdősor – Jegenyefasor – Fedezék utca útvonal: a MÁV ceglédi vonal fejlesztési igényének figyelembe vételével.
- (8) Az alábbi közúti keresztezések megvalósításához KSZT készítendő:
- a) Lakatos út - Felsőcsatári út összekötése - az FSZKT-ban rögzített, illetve az egyenesvonalú összekötés változatok közül a műszaki, gazdaságossági szempontból legkedvezőbb megoldás figyelembe vételével - a kerékpárút helyigényét is biztosítva valósítandó meg. utca – Felsőcsatári utca felüljárón történő átvezetése – a kerékpárutat is figyelembe véve,
- b) Lajosmizsei vasútvonal pestszentimrei keresztezésénél közúti aluljáró létesítése.
- (9) A következő útvonalakat érintő szabályozás, illetve építmények elhelyezése során a kerékpárút helyigényét figyelembe kell venni.
- a) Nagykőrösi út déli oldala –Dózsa György út – Pázsit utca – Saláta utca – Kancsó utca
- b) Rozsnyó utca – Kassa utca – Rimaszombat utca – Nagyszeben utca – Vedres M. utca
- c) Felsőcsatári út – Lakatos út – Bartók utca – Margó Tivadar utca – Kele utca – Goroszló utca – névtelen utca – Kettős Kőrös utca – névtelen utca – Határ út

82. § KL-VA-XVIII övezet

- (1) A KL-VA övezetbe sorolt területeken a BVKSZ 19/C. számú táblázat előírásait az e §-ban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni:
- (2)²²⁸ Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tömegközlekedési kapcsolatának biztosítását szolgáló – a Máv ceglédi vonalból kiágazó és a Ferihegy I-től északra, kéreg alatt húzódó, vagy az Újszászi vonal felőli bekötéssel megoldandó – nagysebességű pálya nyomvonalát KSZT-ben kell meghatározni.
- (3)²²⁹ A Budapest – Cegléd vasútvonal elővárosi forgalomra történő átalakításának megalapozására – a rendelkezésre álló tanulmányterv alapján – KSZT készítendő. A szabályozás során figyelembe kell venni a Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér tömegközlekedési kapcsolatának megoldását.
- (4) A Budapest - Lajosmizse vasútvonalat érintően vizsgálni kell a második vágány elhelyezhetőségének helyigényét. A fejlesztési tervekkel összhangban a Méta utcánál létesítendő új megálló területigényének biztosítására KSZT készítendő.
- (5) Vizsgálni kell a „Burma” vágány elővárosi vasúti közlekedéshez való felhasználhatóságát.

83. § KL-VA-XVIII/M övezet

A MÁV által gazdasági célokra korábban értékesített vasúti hulladékterületek területén a vasúti üzemi zaj- és rezgésterhelésre nem érzékeny munkahelyi építmények, raktárak valamint a vasúti alaptevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetők el.

Az övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
--------	------------------------------	---------------	----------------------------	-------------------------	-----------------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------------------

²²⁷Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁸Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁹Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

Budapest XVIII. kerület, Ipacsfu u. -
Méta u. - Nagykörösi ut. - Közdülő ut
által határolt terület
kerületi szabályozási terve

SZABÁLYOZÁSI TERVFLAP
M=1:2000



- KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**
- Szabályozási terület megnevezése, tervezési terület
 - Epevíz elvezető csatorna
 - Közművezeték
 - Állványok elhelyezkedése
 - Megengedett épületsínek
 - ELMI épületsínek elhelyezkedése
 - Bontandó épület
 - Megtartandó fa fasor
 - Tervezési fa fasor
 - Zöldfelület megőrzendő terület
 - Tervezési terület határa

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**
- Belsőhatárolás
 - kerületi határ
 - Tervezési terület határa
 - Javaslattartomány
 - Megengedett épület (belső határ nem benn)
 - Víznyelvény
 - Tervezési szabályozási terület határa (KISZT alapján)
 - Víznyelvény, védősávval
 - Híd (megengedett / tervezett)
 - Művelési terület határa (közterület 33 m)
 - Megengedett épület elhelyezkedése, tervezése
 - Megengedett épület elhelyezkedése, tervezése
 - Megengedett épület elhelyezkedése, tervezése
 - Megengedett épület elhelyezkedése, tervezése
 - Megengedett épület elhelyezkedése, tervezése
- A tervet terjedő terület regisztrált érvényű terület

Tervező		Ellátás	
1. sz. rajztervező	2. sz. rajztervező	1. sz. ellenőrző	2. sz. ellenőrző
3. sz. rajztervező	4. sz. rajztervező	3. sz. ellenőrző	4. sz. ellenőrző
5. sz. rajztervező	6. sz. rajztervező	5. sz. ellenőrző	6. sz. ellenőrző

Kriza János utca – Vaskút utca által határolt területen zártosítási mód alkalmazandó.

7. A Sallai Imre utca – Margó Tivadar utca – Benedekfalva utca – Kriza János utca – Vaskút utca által határolt területen a Benedekfalva, Kriza János és Vaskút utcák felől méretezett zárvédő fal létesítése kötelező.

8. Tűzvédelmi előírások

- a) A tűzoltóság vonulása és működése céljára az építményhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- b) A területen kialakításra kerülő létesítményekben a mértékadó tűzszakasz területére meghatározott vízmennyiséget biztosítani kell.
- c) A vízszerezési helyeket úgy kell kialakítani, hogy az tűzoltó gépjárművel mindenkor megközelíthető, az oltóvíz akadálytalanul kivehető legyen.
- d) Közös vízellátási rendszer esetén a vízvezeték hálózatot úgy kell méretezni, hogy az a kommunális átlagos, a technológiai víz működéséhez szükséges vízmennyiség mellett a meghatározott oltóvíz mennyiséget egyidejűleg biztosítsa.
- e) A területen az oltóvizet vezetékes vízellátás létesítés esetén föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- f) A területen annyi tűzcsapot kell létesíteni, hogy az oltáshoz szükséges vízmennyiség egy időben kivehető legyen.
- g) A tűzcsapokat a védendő építménytől a megközelítési útvonalon mért 100 m-nél távolabb és – a tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.
- h) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- i) A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

Az 53. számú szabályozási terv területén^{291, 292}

(Budapest XVIII. kerület Ipacsfa utca – Méta utca – kerület határ - Közdülő út által határolt terület)

1. Telekalakításra vonatkozó előírások

- 1.1. A területen nyeles-telek nem alakítható.
- 1.2. Magánút céljára a területen a szabályozási tervlapon jelölt helyeken alakítható telek, minimum 12 méter szélességben. A terület többi részén új magánút nem hozható létre.
- 1.3. Új épületet elhelyezni a szabályozási tervlapon jelölt „tervezett szabályozási vonal” által érintett telken csak a telekrendezést követően lehet.

2. Beépítésre vonatkozó előírások

- 2.1. Az I-XVIII/KER-3 jelű építési övezet területén lakófunkció nem létesíthető.
- 2.2²⁹³. Az M-XVIII/5 építési övezetben az előkert mérete 5 m, az oldalkert 8 m. A hátsókeret az építménymagasság függvényében változhat, de 6 méternél kevesebb nem lehet. Az előkert területén elhelyezhető közmű létesítmény, valamint maximum 50 m² alapterületű portaépület
- 2.3. ²⁹⁴A Méta utca mentén, a szabályozási tervlapon jelölt elektromos vezetékek védőtávolságában épület nem helyezhető el, de maximum 2 méter magas kerítés létesíthető.

3. ²⁹⁵ Régészeti védelem

²⁹¹ A 31/2007.(IX.11.) rendeletmódosítás kiegészítette az 1. sz. mellékletet. Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

²⁹² A 34/2010. (IX.14.) rendelet módosította az 53. sz. bejegyzést. Hat.: 2010. XI. 14.

²⁹³ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

²⁹⁴ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

²⁹⁵ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

A teljes terület régészeti érdekű terület.

4. Közlekedés

4.1.²⁹⁶ A Méta utcához közvetlenül csatlakozó építési telken új beépítést kizárólag a csatlakozó utakról kell kiszolgálni, a Méta utcára új csatlakozás nem létesíthető.

4.2.²⁹⁷ Az I-XVIII/KER-3 jelű építési övezet területén új épület használatbavételét megelőzően a közlekedési hálózatnak az alábbiaknak kell megfelelnie a jelenlegi állapothoz képest:

- a) Új, jelzőlámpás forgalomirányítású csomópont kialakítása a Méta utcán a Besence utcai és az Ipacsfa utcai csomópont között.
- b) A Méta utca keresztmetszetének a bővítése a tervezett csomópont és az Ipacsfa utcai csomópont közötti szakaszon a távlati 2x2 sávú keresztmetszetnek megfelelően.
- c) A Méta utca – Ipacsfa utcai csomópont bővítése.
- d) Gyalogos járda és kerékpárút építése a Méta utca XVIII. kerületi oldalán Besence utca - Ipacsfa utca közötti szakaszán.
- e) Önálló balra kanyarodósáv építése az Ipacsfa utcában az I-XVIII/KER-3. övezetben tartozó terület kiszolgálására.

5. Közművek

5.1.²⁹⁸ A tervezett közüzemi közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

5.2. Új közműhálózat csak föld alatti kivitelű lehet.

5.3. A közüzemi víznyomócső hálózaton csak föld feletti tűzcsapok létesíthetők.

5.4. A területen az ingatlanok belső csatornahálózatát elválasztott rendszerben kell kialakítani.

5.5.²⁹⁹ A Gyáli patak 7-es ágának rendezéséig a csapadékvíz szikkasztással kezelhető. Az ideiglenes szikkasztás feltétele:

a.) A szikkasztás megvalósítási módjának meghatározása csak szikkasztási próba alapján történhet.

b.) Az elszikkasztásra kerülő csapadékvizek minőségi paramétereinek meg kell felelniük az erre vonatkozó mindenkor előírásoknak

5.6. Új transzformátorokat épületben, közterületről szállítójárművel közvetlen megközelíthető helyiségben kell elhelyezni.

6. Zöldfelületi előírások

6.1.³⁰⁰

6.2.³⁰¹

6.3.³⁰² A parkolók, a közutak és a belső utak mentén fásítás csak előnevelt, sorfa minőségű díszfa fajokkal, vagy azok fajtáival telepíthető. A fasorokban a fafaj által igényelt távolsággal telepítendő lombos fa, kivéve, ahol az a terület rendeltetésszerű használatát megakadályozza

6.4.³⁰³ Fasor telepítendő - a fás szárú növények védelméről szóló jogszabály figyelembe vételével - a Besence utca és a Zádor utca hiányos szakaszain, a Közdülő utcában, valamint a Méta utca Nagykőrösi út - Zádor utca közötti szakaszán, valamint a Méta utca mentén jelölt nem beépíthető területhez csatlakozó építési hely határán, kivéve, ha ott építmény épül, vagy a telek rendeltetésszerű használatát biztosító burkolt felület kerül kialakításra.

²⁹⁶ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

²⁹⁷ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

²⁹⁸ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

²⁹⁹ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³⁰⁰ Hatályon kívül helyezte a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatálytalan: 2014. december 11-től

³⁰¹ Hatályon kívül helyezte a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatálytalan: 2014. december 11-től

³⁰² Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³⁰³ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

6.5. Közterületi fasorok, zöldfelületek az öntözési lehetőség biztosításával telepíthetők.

6.6.³⁰⁴ A közutak menti zöldfelületi sávokban a fasorokon kívül legalább 1,5 m szélességű cserjesáv is telepítendő, kivéve, ha az veszélyezteti az emberi életet és egészséget, illetve akadályozza a biztonságos közlekedést, a közműellátást, vagy meglévő építmény, létesítmény rendeltetésszerű használatát.

6.7.³⁰⁵ A szabályozási tervlapon jelölt zöldfelületként megtartandó területként lehatárolt részen - légvezeték védőtávolságán kívül eső részén - a meglévő faállomány megtartandó, ha az emberi életet és egészséget nem veszélyezteti, valamint nem akadályozza a biztonságos közlekedést, a közműellátást, vagy a meglévő építmények, létesítmények rendeltetésszerű használatát.

6.8.³⁰⁶ -

7. Környezetvédelmi előírások

7.1. A Méta utca menti tervezett épületek utca felé néző homlokzatait passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

7.2.³⁰⁷ A szabályozási terv területén környezetbe nem illeszkedő, azzal nem harmonizáló, környezettől idegen színű, a környezetbe nem illő, mintás vagy festett képként ható, hullámpala, hullámlemez, trapézlemez vagy műanyag lemezburkolatú, harsány, ríktó kialakítású kerítés közterületi telekhatáron nem létesíthető.

7.3. A közcsatomába bevezetett szennyvizek minőségének meg kell felelniük a mindenkor hatályos erre vonatkozó rendeletben előírt határértékeknek.

7.4.³⁰⁸ A szabályozási terv területén hulladékgazdálkodási létesítmény nem telepíthető, kivéve a Méta u. - Besence u. 1. sz. alatt lévő 156140/21 hrsz.-ú építési telken, a szemléletformáló és újrahasználati központ területén.

7.5.³⁰⁹ A terepszint alatti építmények, építményrészek mentén a talajvíz áramlásának lehetőségét biztosítani kell.

A 60. számú szabályozási terv területén

(Gillice tér – Péterhalmi út – kül-belterületi határvonal – Súlyom utca által határolt terület)

1. A növényültetés során a meteorológiai műszerek magassági irányú védelmi igényét mindenkor figyelembe kell venni.

2. Az IZ-XVIII/1 építési övezetben található rádiószondázó épületen lévő meteorológiai időjárási radar 500 méteres körzetében bármely épület, építmény vagy növény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a m.Bf 159,37 méteres magasságot. Ez tekintendő a radar észlelési magasságának.

3. A lakóövezetben magastetős épületek helyezendők el.

4. Az előkertek 5 méteres sávját – a közművek védőtávolságait és a bejáratokat figyelembe véve – kötelező zöldfelületként egybefüggően háromszintes növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

A 61. számú szabályozási terv területén³¹⁰

(Péterhalmi út – Kőrös utca – Lakitelek utca – Bánfa utca – Mályinka utca által határolt terület)

(Budapest XVIII. kerület Péterhalmi út 8. szám (145200 hrsz.) alatti terület)

³⁰⁴ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³⁰⁵ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³⁰⁶ Hatályon kívül helyezte a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatálytalan: 2014. december 11-től

³⁰⁷ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³⁰⁸ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³⁰⁹ Módosította a 24/2014. (XII.10.) rendelet, hatályos: 2014. december 11-től

³¹⁰ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól