


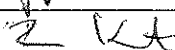
TUL-10

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Tulajdonosi Bizottság
 2020. év szeptember hónap 22 napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület 157452 hrsz. ingatlan értékesítése tárgyában



Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	FFF vagyongazdálkodási ügyintéző	
Pórfia Katalin	FFF főosztályvezető	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JTP osztályvezető	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JTP főosztályvezető	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GFO főosztályvezető	


Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Körös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott:

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

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

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Budapest XVIII. kerület, Abaújvár utca 22. szám alatti, 157452 helyrajzi számon nyilvántartott, 451 m² alapterületű kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) 1/1 tulajdoni arányban Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Ingatlan jelenleg nem áll hasznosítás alatt a korábbi bérlővel fennálló hosszú ideig elhúzódó tisztázatlan jogi helyzet miatt. Az Ingatlan elhanyagolt, az egész területet vastag növényzet takaró borítja, továbbá az ingatlanon egy 17 m² alapterületű ház található, amely dr. Tarrósy Istvánné igazságügyi szakértő által 2019. június 11-én készített szakvélemény szerint nem felújítható, avult műszaki állapotú, annak bontását javasolja. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által 2020. március 10. napján készített – 2020. szeptember 11. napján aktualizált – értékbecslés megerősíti ezt, az épületet szanalásra ítélnék minősíti. A kis házba korábban illetéktelen személyek is beköltöztek, jelenleg elhagyatott, szeméttel teli.

Az Önkormányzat árajánlatot kért a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.-től az Ingatlan növényzettől történő megtisztítására, továbbá az épület bontására és kapu létesítésére.

A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által adott árajánlatok a következők:

- Az Ingatlan növényzettől való megtisztítása: 1.018.997,- Ft
- Épület bontása, törmelék elszállíttatása: 1.956.589,- Ft
- Kerítéskapu készítése: 176.751,- Ft

Az Ingatlan hasznosításra alkalmas állapotba hozatala és folyamatos rendben tartása tetemes összeggel járna, ráadásul hobbytelekként történő hasznosítására a kereslet igen alacsony, ezért kérem a Tisztelt Bizottságot hozzon döntést az Ingatlan értékesítése tárgyában.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 30. § (2) bekezdése alapján:

„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.”

A Rendelet 43. § (2) bekezdése és 46. § c) pontja szerint:

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

46. § „Az önkormányzati ingatlan elidegenítése – ha a törvény kivételt nem tesz és arról jogszabály, vagy jogszabályi felhatalmazás alapján hozott rendelkezés másképpen nem rendelkezik – e rendeletben meghatározott versenyeztetési szabályok szerint

a) nyilvános pályázattal,

b) zártkörű pályázattal,

c) árveréssel történhet.”

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek figyelembevételével az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni:

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület, Abaújvár utca 22. szám (hrsz.: 157452) alatti 451 m² területű kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlant értékesíti. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 15.334.000,- Ft, azaz bruttó tizenötmillió-háromszázharmincnégyezer forint.

A Tulajdonosi Bizottság 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 adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2021. február 28.

Felelős: polgármester

Budapest, 2020. SZEPTEMBER 15.



Kőrös Péter
alpolgármester

Budapest XVIII. ker. Abaújvár u. 22. sz.
(Hrsz.: 157452) alatti ingatlan forgalmi
értékbecslésének aktualizálása



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

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

Budapest, 2020. szeptember 11.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Abaújvár u. 22.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2019. 07. 24-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157452
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett hétvégi ház, udvar
 - Az ingatlan területe: 451 m²
 - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-70792 ttsz-ú térrajz alapján 157431-157454 hrsz-ú ingatlanok telekrendezése
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Ferihegy városrészben az Abaújvár utca és a Forgó utca sarkán elhelyezkedő, 157452 hrsz-ú, 451 m² kiterjedésű hétvégi ház és udvar megnevezésű ingatlan 2020. március 10-én kelt forgalmi értékbecslésének aktualizálása.
5. **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.
6. **Közműellátottság:**

Az alábbi közművek az Abaújvár és a Forgó utcában megtalálhatóak:

 - Szennyvízelvezető csatorna.
 - Elektromos energia (légkábel).
 - Közüemi vízvezeték,
 - Közüemi gázvezeték
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., Pestszentlőrinc központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

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

9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes (tömegközlekedési eszközök megállói kb. 500 m-re).
- A telek mérete kicsi (451 m²), az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.
- Az ingatlan gondozatlan, szanálásra ítélt épülettel, fák és bokrok nyesedékével terhelt. A bejárati kapu hiányzik, az épületet valószínűleg hajléktalanok lakják vagy lakták.

10. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan önálló, szilárd burkolatú úton közelíthető meg.

11. 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, egyéb jellemzők	Terület (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ferihegy, forgó utca	Lakóövezeti telek	Víz, villany a telken belül, gáz az utcában, 320 m ² telken 80 m ² -es felújítandó v. bontandó félkomfortos épülettel.	320	50600
Bélatelep, Toldi utca	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, gáz a telken belül, csatorna az utcában, 35% beépíthetőség, max. 3 lakás építhető, ásott kút, melléképületek.	671	57400
Erzsébettelep	lakóövezeti telek	18. és 10. kerület határában. Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség. Kialakítható legkisebb telekméret 2000 m ² , 7 telekre és útra osztható.	18525	28100
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Csendes utcában nyeles telek, 25%-os beépíthetőség	630	41000
Ganztelep	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, csatorna a telken belül, gáz az utcában,	629	52300

		13,4 m utcafront, 35% beépíthetőség, 3 lakás építhető.		
Ganztelep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna a telken belül, gáz az utcában, 30 m utcafront, hivatalosan két helyrajzi számú telek.	1027	63300
Szemeretelep, Bajcsy-Zsilinszky út	L4-XVIII/AT-E	Saroktelek jogerős építési engedéllyel, egy külön álló és egy ikerház építhető, 35%-os beépíthetőség.	850	72800
Szemeretelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, saroktelek aszfaltozott utcában, 35%-os beépíthetőség, 14,5 m utcafront.	722	36300
Ganz-kertváros, Somlókert utca	Lakóövezeti telek	víz, villany, csatorna, gáz telken belül, 27 m utcafront, 25% beépíthetőség, 75 m ² bontásra szoruló épület, önálló és egy ikerház építhető rá.	1716	49500
Ganz-kertváros, Veróce utca	Lakóövezeti telek	víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, 122 m ² lakóépület engedélyezési terveivel, osztatlan közös tulajdon (nyeles telek), használati megállapodással,	393	45800
Ganz-kertváros, Háromszéki utca	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna, gáz telken belül, 45 m ² -es bővíthető, vagy bontandó épülettel.	540	48000
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna az utcában, 15 m utcafront, 25%-os beépíthetőség.	721	37300
Átlagos m ² ár:				48.500 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2020. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, fekvésére.

12. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

15.334.000 Ft, azaz Tizenötmillió-háromszázharmincnégyezer forint

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

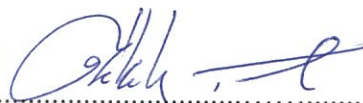
14. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.

Budapest, 2020. szeptember 11.



.....
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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



.....
Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.
Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.





2020. március 09-én készült képek:



Romos épület



2020. március 09-én készült képek:



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: 8000004/347168/2019

2019.07.24

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 157452 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Abaújvár utca 22.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett hétvégi ház, udvar

0

451

0.00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 75709/1992/1992.03.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 245646/2/2005/04.02.27

- a T-70792 tisz-ó térrajz alapján 157431-157454 hrsz-ú ingatlanok telekredezése.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

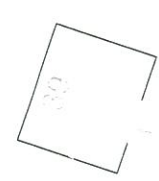
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Margó utca

157457

157456



157453

157460

157454

157461

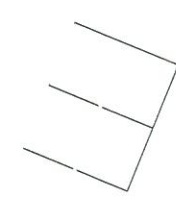
157450

157464

157449

157465

157448



157466

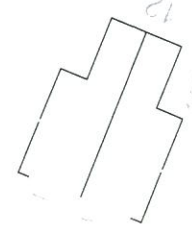


157447

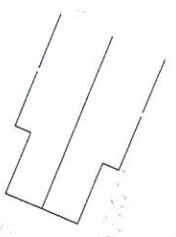
157467

157444

157468

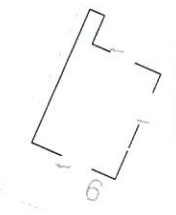


157443



157442

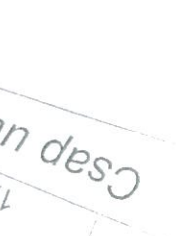
157444



157420



157419



157418

Ugocsa utca

Abajvár utca

Csap utca

36

39

41

22

17

157452

157410/2

18

20

157413

19

16

157416

20

17

157417

21

18

157418

22

19

157419

23

20

157420

24

17

157410/1

25

18

157414

26

19

157415

27

20

157416

28

21

157417

29

22

157418

30

23

157419

31

24

157420

32

25

157421

33

26

157422

34

27

157423

35

28

157424

36

29

157425



KL-RE-XVIII/m

I-XVIII-E

I-XVII-E

Gyömrői út

Forgó utca

Forgó utca

Szepes utca

Iglo utca

Poprad utca

Lepticsányi utca

Ugocsa utca

Gomor utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

I-XVIII-E

I-XVII-E

Ugocsa utca

Gomor utca

Szepes utca

Iglo utca

Lepticsányi utca

Abauy utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

Abauy utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

Csep utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

Csep utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

Csep utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

Csep utca

I-XVIII-E

I-XVII-E

bb) a meglévő, illetve a megépítendő műtárgy kielégíti a műszaki, környezetvédelmi, víz és talajvédelmi követelményeket.

(3) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)¹⁵⁴ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁵⁵ A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)^{156, 157} 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 szinterületi mutató
L4–XVIII/NT-V	800 m ²	Zártsorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ^{NL}	0,7 m ² /m ²
L4–XVIII/NT-V1	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² /m ²

*Az Úllői út menti teleksor esetén

(7) Nem terjed ki a 26. § (2) bekezdés szerinti - a nem lakófunkciójú rendeltetési egységek számára és alapterületére vonatkozó - korlátozás az építési övezet területére.

(8)¹⁵⁸

44. §¹⁵⁹ L4-XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szinterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)¹⁶⁰ Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

a) járműtároló,

b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

c) állattartás céljára szolgáló építmény e rendelet 24. §-ában foglalt előírások szerint

helyezhető el.”

(3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.

(4)¹⁶¹ Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,0 m

c) a hátsókert mérete 6,0 m.

(5)¹⁶² Új beépítés esetén az előkerti építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkerti építési határvonalához kell, hogy igazodjon. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell illeszkedni, kivéve, ha azt domborzati, geológiai adottságok vagy egyéb ok (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye) nem teszi lehetővé, illetve saroktelek esetén.

(6)¹⁶³ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési	Kialakítható	Beépítési	Terepszint	Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb
---------	--------------	-----------	------------	------------	-----------	------------	-----------	------------

¹⁵⁴ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁵⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁵⁶ A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

¹⁵⁷ A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

¹⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁵⁹ A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

¹⁶⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶¹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

övezet	legkisebb telek	mód	alatti beépítés	beépítettség	építmény-magasság	építmény-magasság	zöldfelület	szintterületi mutató
L4 – XVIII/A T-E	500 m ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

* csak a 26. § (11) és (12) bekezdésben foglalt követelmények figyelembevételével alkalmazható a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint"

(7)¹⁶⁴ A (6) bekezdés szerinti * kitevővel jelölt oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazása esetén amennyiben az építési telek szélessége 14 m-nél kisebb, de 12,0 m-nél nagyobb az oldalkert 4,0 m, amennyiben 12,0 m, vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter. Ebben az esetben az építménymagasság és az egyedileg számolt átlagos homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 méter lehet.

45. § L4-XVIII/AT-E1 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2)¹⁶⁵ Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 5,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(3)¹⁶⁶ 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
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹⁶⁷ L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

(1) Az építési övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) Az építési hely meghatározása:

- az előkert mérete 3,0 m
- az oldalkert mérete 3,0 m
- a hátsókert mérete 6,0 m.

(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
L4 – XVIII/AT-E2	400 m ²	Szabadon álló /ikres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁶⁸ Az építési övezetben a 44. § előírásait kell alkalmazni a 44. § (4) bekezdés a) pont kivételével. Az építési hely meghatározása során a (2) bekezdésében foglalt előírást kell figyelembe venni.

(2) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m.

47. § L4-XVIII/AT-V

(1) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 14 m, saroktelek esetében minimum 16 m lehet.

¹⁶⁴ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁶⁷ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

¹⁶⁸ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től