

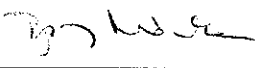
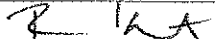
Előterjesztés száma: *KT 174<sub>e</sub>*

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület  
2021. év július hónap 8. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére vonatkozóan

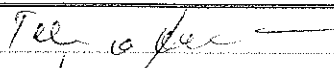

### Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pagony Mónika	vagyongazdálkodási ügyintéző (FFF)	
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	

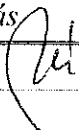
### Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

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


### Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Dobos Anita	jogi referens (JTP)	
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	főosztályvezető-helyettes (JTP)	

### Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	főosztályvezető (GFO)	

### Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

### Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	

### Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott: -

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv. 46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b>egyszerű többség / <u>minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § 17. pontja</b>	<b>egyéb jogszabály: Mötv. 50. §-a, Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja</b>	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....</b>	<b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1-ed tulajdoni hányadban tulajdonosa az alábbi ingatlanoknak (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok):

1./ Budapest XVIII. kerület, 152628 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1184 Budapest, Béla u. 7. szám alatti, 588 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan,

2./ Budapest XVIII. kerület, 152629 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1184 Budapest, Béla u. 9. szám alatti, 636 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

Az Ingatlanokhoz kapcsolódó jogokat és tényeket a földhivatali TAKARNET rendszer útján lekért tulajdoni lap másolatok igazolják, amelyek széljegy feljegyzés nem tartalmaznak, továbbá az Ingatlanok per-, teher- és igénymentesek.

Az Ingatlanok Pestszentlőrinc központjától távol, a Kártoló utca, Fáy utca, Fonal utca és Malomkő utca által határolt területen, közvetlenül a KISTEXT területének a szomszédságában helyezkednek el, övezeti besorolásuk munkahelyi övezeti M-XVIII/1 és a KISTEXT területével képeznek egységet.

Az Ingatlanok csatornázatlan területen helyezkednek el, közműekkel nem ellátottak, a közművek közül az elektromos és közüzemi vízellátás a Béla utcában, míg a közüzemi gázellátás a Fonal utcában található meg.

A körbekerített telkek elhanyagoltak, gondozatlanok, építési törmelékkel szennyezettek. A Béla u. 9. szám alatti ingatlan közterületről megközelíthető, azonban a Béla u. 7. szám alatti ingatlan közterületről nem, csak a szomszédos Béla u. 9. szám alatti ingatlanon keresztül közelíthető meg, hiszen a Béla utca vége betonkerítéssel van lezárva.

Az Ingatlanok infrastrukturális ellátása nem kielégítő, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11. § (2) bekezdés a) pontja szerint:

*„(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítése, cseréje, más jellegű hasznosítása, megterhelése, zálogba adása esetén, a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét:*

*a) Ingatlan és ingó vagyon esetében minimum a hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni...”*

A 2021. június 1. napján készített értékbecslés alapján a Béla u. 7. szám alatti, 152628 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke bruttó 16.052.000,- Ft, azaz bruttó tizenhatmillió-ötvenkettőezer forint, míg a Béla u. 9. szám alatti, 152629 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke bruttó 20.797.000,- Ft, azaz bruttó húszmillió-hétszázkilencvenhétezer forint, együttesen (összesen) bruttó 36.849.000,- Ft, azaz bruttó harminchatmillió-nyolcszáznegyvenkilencezer forint.

**Az Ingatlanok a megközelíthetőségük miatt kizárólag együtt értékesíthetőek.**

A Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdése alapján:

*„(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről*

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

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

*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 Vagyonrendelet 43. § (1) és (2) bekezdése alapján

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

*(2) A bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyonrendeletben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni.”*

Továbbá a Vagyonrendelet 48. §-a alapján *„az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázatot és árverést a tulajdonosi jogkör gyakorlója vagy meghatalmazottja írja ki.”*

A Vagyonrendelet 49. §-a alapján *a pályáztatást – a jelen rendeletben vagy egyéb jogszabályokban meghatározott kivételektől eltekintve – nyilvános eljárással kell lebonyolítani.*

A fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé:

### Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy az Önkormányzat a 152628 helyrajzi számú, természetben a 1184 Budapest, Béla u. 7. szám alatt található, 588 m<sup>2</sup> nagyságú és a 152629 helyrajzi számú, természetben a 1184 Budapest, Béla u. 9. szám alatt található, 636 m<sup>2</sup> nagyságú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat (a továbbiakban együttesen: Ingatlanok) egy értékesítési eljárás keretében együttesen értékesíti. A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdésével, valamint 49. §-ával összhangban az értékesítés formája nyílt árverés, az Ingatlanok együttes kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 36.849.000,- Ft, azaz bruttó harminchatmillió-nyolcszáznegyvenkilencezer forint.

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

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

Bp, 2021 JÚN 24.

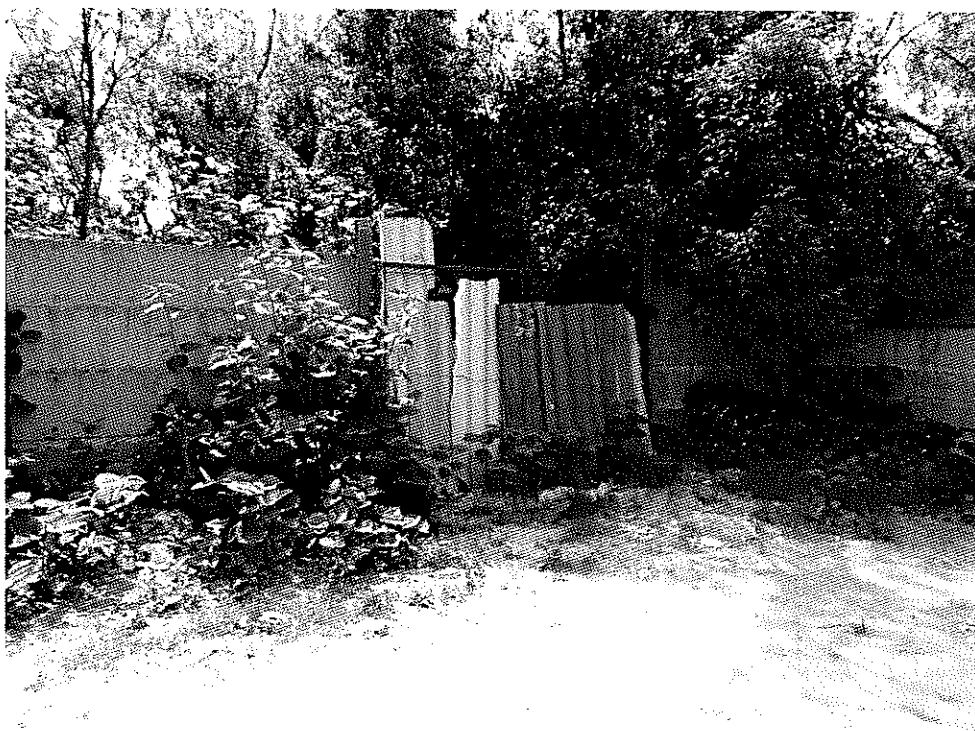


Melléklet:

1. számú: értékbecslés

# Budapest XVIII. ker. Béla utca 7-9. sz. telekingatlanok forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 152628 és 152629



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

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

Budapest, 2021. június 01.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Béla u. 7-9.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2018.07.17-én kelt tulajdoni lap másolatok szerint:

**Helyrajzi szám: 152628**

  - Művelési ága: Kivett beépítetlen terület
  - Telek területe: 588 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.

**Helyrajzi szám: 152629**

  - Művelési ága: Kivett beépítetlen terület
  - Telek területe: 636 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: Budapest XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
  - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Bp. XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Béla u. 7 és 9. sz. alatti, közvetlenül a KISTEXT szomszédságában (gyakorlatilag a KISTEXT területéhez csatolt) elhelyezkedő 588 m<sup>2</sup> és 636 m<sup>2</sup>-es, M-XVIII/1 munkahelyi övezetbe sorolt beépítetlen területek forgalmi értékbecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési 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 ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettünk figyelembe.

Az alábbi közművek az ingatlan közelében megtalálhatóak:

  - Elektromos energiaellátás a Béla utcában,
  - Közüzemi vízellátás a Béla utcában,
  - Közüzemi gázellátás a Fonal utcában.
7. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Pestszentlőrinc központjától távol, a Kártoló utca, Fáy utca, Fonal utca. Malomkő utca által határolt területen, közvetlenül a KISTEXT területének szomszédságában helyezkedik el.

### 8. Az ingatlan megközelíthetősége:

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése körülményes: a 182-es, a 182A és a 184-es autóbuszok a Nefelejcs úton közlekednek, melyek közvetlen csatlakozást biztosítanak az M3 metró Kőbánya-Kispesti végállomásával. Buszmegálló ~580 m-re.

### 9. Általános értékcsökkentő tényezők:

- A Béla u. 7. sz. ingatlan megközelítése a Béla utca felől nem lehetséges, betonkerítéssel le lett zárva a Béla utca vége.
- Az ingatlanok munkahelyi övezetbe soroltak (M-XVIII/1) gyakorlatilag a KISTEXT területével (152634 hrsz.) képez egységet. Az ingatlanok tulajdonosa nincs birtokban.
- Az ingatlan csatornázatlan területen helyezkedik el.
- Az ingatlan elhanyagolt, gondozatlan, építési törmelékkel szennyezett.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátása nem kielégítő, megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

### 10. Általános értéknövelő tényezők:

- -

### 11. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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

Összehasonlító adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Liptáktelep, Puskás Ferenc u.	Lakóövezeti lakás	40 lakásos társasház építhető (a földszinten nem lehet lakás)	2549	58500
Kosztolányi Dezső utca	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz telken belül, csatorna, gáz az utcában. 12,5 m utcafront, 35% beépíthetőség, Egy kétszintes, 2 lakásos ikerház építhető.	360	58300
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	35% beépíthetőség, üres nyeles telek (3,3 m utcafronttal), kerítéssel leválasztva.	450	57600
Miklóstelep, Nefelejcs	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 22 m utcafront, 4-6 lakásos társasház vagy ikerház építésére alkalmas.	955	57600
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	Villany, gáz, víz telken belül, 15 m utcafront, 35% beépíthetőség, külön bejárattal rendelkező telekrész használati	440	54300

		megosztással, 60 m <sup>2</sup> lakható épülettel.		
Miklóstelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, üres telek, ikerház építésére alkalmas. 35% beépíthetőség.	450	58200
Bókaytelep	L4-XVIII/AT-E	Villany, víz telken belül, gáz, csatorna az utcában, 14 m utcafront, 35% beépíthető.	811	46700
Szent Lőrinc lakótelep	M-XVIII/5	Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 200 m utcafront, 45% beépíthető.	5000-32484	44500
Átlagos bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár:				54.500 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. május hó.
- Az ingatlanok munkahelyi övezetbe soroltak (M-XVIII/1), Önkormányzat, mint az ingatlanok tulajdonosa nincs birtokban, a terület a szomszédos, 152634 hrsz-ú ingatlannal képez egységet. Az ingatlan jogállása tulajdoni lap szerint tisztázott, de a tulajdonos nincs birtokban (de használat szerint mindig KISTEXT használatában volt és van jelenleg is), ezért az alábbiakban megadott forgalmi érték megállapítását ~40% csökkentéssel vettük figyelembe. Tekintettel arra, hogy a 152628 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi állapotban közterületről nem közelíthető meg, forgalmi érték megállapítását ~50% csökkentéssel vettük figyelembe.
- Az ingatlan értékesíthetősége erősen korlátozott. A birtokban lévő szomszédos ingatlan tulajdonosa vételi pozícióban van, míg az Önkormányzatnak természetes más vevője nincs, ezért az értékesítés során az alku a meghatározó.

**A Béla u. 7. sz. alatti, 152628 hrsz-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:**  
**588 m<sup>2</sup> x 27.300 Ft/m<sup>2</sup> = 16.052.000 Ft, azaz**  
**Tizenhatmillió-ötvenkétezer forint**

**A Béla u. 9. sz. alatti, 152629 hrsz-ú ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:**  
**636 m<sup>2</sup> x 32.700 Ft/m<sup>2</sup> = 20.797.000 Ft, azaz**  
**Húszmillió-hétszázkilenevenhétezer forint**

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

**13. A forgalmi érték becslésének érvényessége a keltezéstől számított 6 hónap.**

Budapest, 2021. június 01.

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

Városgazda XVIII. kerület  
 Nonprofit Zrt.  
 Elidegenítés  
 1181 Budapest, Baross u. 7.  
 Tel: 290-3155  
 13.

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





Elhanyagolt, gondozatlan, építési törmelékkel szennyezett terület



A 152628 hrsz-ú ingatlan a Béla utca felől megközelíthetetlen  
(betonkerítéssel lezárták a Béla utca végét)



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/327264/2018

2018.07.17

Szektor : 15

BUDAPEST XVIII. KER.

Beltérület 152628 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Béla utca 7.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	mitto	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alésszám ter.	alésszám kat.jöv. k.fill.
- Kivett beépítetlen terület	0	566	0,00		

- Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 372091/1/2004/04.11.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII. KERÜLETI PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMEREI ÖNKORMÉNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII. KER. Ulloi út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

- 1A

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: 8000004/337269/2018

2018.07.17

Szektor : 15

BUDAPEST XVIII. KER.

Beltérület 152629 helyrajzi szám

1184 BUDAPEST XVIII. KER. Béla utca 9.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett beépítetlen terület

0

636 0,00

II RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 372091/1/2004/04.11.22

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 10. § (1) bek.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII. KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

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

törzsszám: 11844001

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

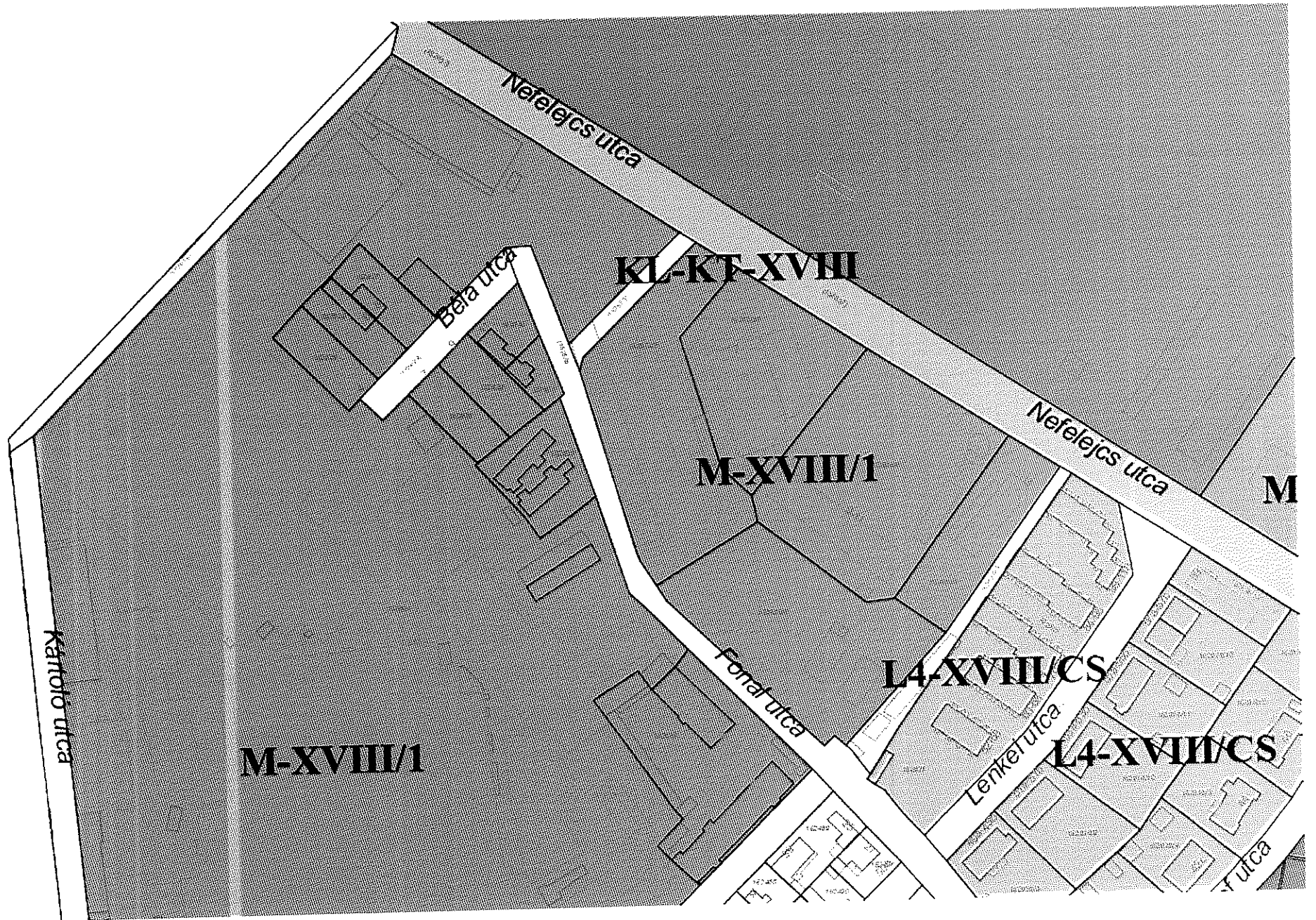
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



13



151



(5)<sup>262</sup> A munkahelyi övezetekben az előírt zöldfelületek legalább 1/3 részét egybefüggően, háromszintes növényállománnyal kell kialakítani. Kivétel ez alól, ha a meglévő épületek miatt erre nincsen lehetőség, vagy az építési övezeti előírás, szabályozási terv másképpen rendelkezik.

(6) A tevékenységhez kapcsolódó tárolás, raktározás kizárólag épületen belül folytatható. Nem vonatkozik az előírás olyan tevékenységekre, melyek gyakorlásának alapvető feltétele a szabadtéri tárolás biztosítása (pl. építőanyag telep, gépkocsi kölcsönző).

### 30. Az IP jelű iparterületek övezetei<sup>263</sup>

#### 74. § IP-ET-XVIII építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 42-45. § rendelkezéseit az e §-ban foglalt kiegészítéssel és eltéréssel kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben az ipari és raktározó építményeken kívül új épületként:

- üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
- üzemi jellegű szolgáltató építmények,
- a terület kiszolgálásához, ellátásához szükséges építmények,
- közlekedési és szállítási építmények,
- termékvezetékek,
- irodaépületek

helyezhetők el.

(3)<sup>264</sup>

(4)<sup>265</sup>

(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 zöldsvávként 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 szinterületi mutató
IP-ET-XVIII	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	25%	35%	3,0	35,5 m <sup>G</sup> 8,0 m <sup>E</sup>	40%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>G</sup> az új gázturbina körüli építési helyen

<sup>E</sup> egyéb építési helyen

### 31. Az M jelű munkahelyi területek övezetei<sup>266</sup>

#### 75. §<sup>267</sup> 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 szinterületi mutató
M-XVIII/1	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50%	45% 55% <sup>K</sup> 60% <sup>LD</sup>	3,5 m	12,0 m	25% 20% <sup>LD</sup>	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/2	2000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45%	45%	6,0 m	20,0 m	25%	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>262</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>263</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>264</sup> 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (3) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

<sup>265</sup> 11/2008.(III.25.) rendeletmódosítás törölte a 74. § (4) bekezdését. Hatályba lép: 2008. III.25.

<sup>266</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>267</sup> 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/3	1500 m <sup>2</sup>	Zártorú	50 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/4	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	25 %	45 %	3,5 m	7,5 m	25 %	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/5	5000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	45 %	3,5 m	16,0 m	25 %	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/6	5000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	10,5 m	25%	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/7	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	45 %	45 %	3,5 m	6,0 m	25%	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
M-XVIII/R**	1500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	75%	45%,55%*	4,5 m	20,0 m	25%	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>1D</sup> intézményi dominancia esetén

\* állandósult raktárfunkció esetén

\*\* rehabilitálandó terület\*\*

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)<sup>268</sup> 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 m<sup>2</sup>-nél kisebb.

(5)<sup>269</sup> Építési hely az L2/A-XVIII/Ü-1 építési övezetben előírtakkal megegyezően:

a) előkert mérete: 0 m

b) hátsókertr mérete: 6,0 m

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

(6)<sup>270</sup> 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
M-XVIII/Ü	500 m <sup>2</sup> 430 m <sup>2</sup> 13%	Zártorú	65 %	60 %	3,5 m	10,5	20 %	2,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>13SZ</sup> 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 (tornapálya) építményei,

c) az ismeretterjesztés építményei.

(3)<sup>271</sup> 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
M-XVIII/Z	20.000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	0 %	2 %	3,0 m	4,5 m	80 %	0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>268</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>269</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>270</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>271</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től