

Előterjesztés száma:

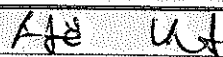

## ELŐTERJESZTÉS

TUL-2

a Képviselő-testület/Tulajdonosi Bizottság  
2021. év július hónap 6. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület, 157415 hrsz.-ú, természetben a 1185 Budapest, Csap u. 14. szám alatt található ingatlan értékesítése tárgyában

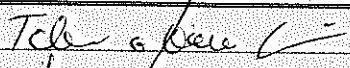

### Összeállító:

| Név                    | Tisztség            | Aláírás   |
|------------------------|---------------------|---|
| Lality Szegő Krisztina | FFF ügyintéző       |  |
| Pórfia Katalin         | FFF főosztályvezető |  |


### Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

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


### Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

| Név                         | Tisztség                      | Aláírás   |
|-----------------------------|-------------------------------|---|
| Telekné dr. Baczoni Rita    | JTP osztályvezető             |   |
| Somogyiné dr. Szatmári Nóra | JTP főosztályvezető-helyettes |  |


### 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\*.

|   |  |                              |
|---|--|------------------------------|
| <b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>            |  |                              |
| <b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>             | <b>46. § (2) bekezdés b)</b>   | <b>46. § (2) bekezdés c)</b> |
| <b>egyszerű többség / minősített többség*</b> |  |                              |
| <b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>          | <b>egyéb jogszabály:.....</b><br>.....                               |                              |
| <b>hatáskör jogalapja</b>                     |  |                              |
| <b>Kt. SZMSZ 93. § e) pontja</b>              | <b>egyéb jogszabály: Vagyonrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja</b> |                              |
| <b>* megfelelő rész aláhúzendő</b>            |  |                              |

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest XVIII. kerület, 157415 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1185 Budapest, Csap u. 14. szám alatti, 399 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan tulajdoni lapja széljegyet nem tartalmaz.

Az Ingatlan a település központjától távol, családi házas környezet szélén, a Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájának szomszédságában fekszik, a zajszennyezés magas. Infrastrukturális ellátása nem kielégítő, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el. Az Ingatlan aszfaltozott úton közelíthető meg, tömegközlekedéssel azonban nehézkes a megközelítése. Az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos légkábelt megépült, az Ingatlanra a közművek nincsenek bekötve.

A tárgyi Ingatlant az Önkormányzattal kötött haszonbérleti szerződés alapján a Projekt 18 Beruházó és Szolgáltató Kft. (továbbiakban: Projekt 18 Kft.) hasznosítja, az Ingatlanra vonatkozó területhasználati szerződés 2021. szeptember 30-ig érvényes.

A havi területhasználati díj mértéke nettó 8.313 Ft. A terület bérlője a használati díjat nem havi rendszerességgel fizeti, jelenleg nagyságrendileg 4 havi használati díjjal tartozik. A terület bérlője levélben jelezte vételi szándékát az Ingatlan megvásárlására vonatkozóan. A bérlőnek elővásárlási joga nincs.

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...”

Az Ingatlan értékének megállapítása érdekében értékbecslés készült. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített, 2021. május 13. napján kelt értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke 13.566.000,- Ft.

A Vagyrendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről „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.”.

A Vagyrendelet 43. § (2) bekezdése alapján „a bruttó 5 millió forint forgalmi érték feletti ingatlan elidegenítése esetén a vagyrendeletben meghatározott versenyeztetési szabályokat kell alkalmazni.”.

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

Fentieket figyelembe véve az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Bizottság elé.

### **Határozati javaslat:**

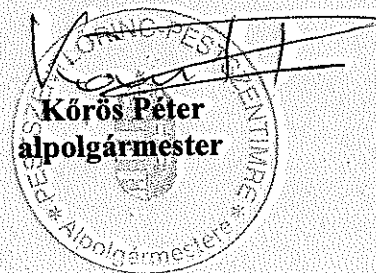
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, 157415 hrsz.-ú, természetben a 1185 Budapest, Csap u. 14. szám alatt található, 399 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett udvar, épület megnevezésű ingatlan kerüljön értékesítésre. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott 13.566.000.- Ft, azaz tizenhárommillió - ötszázhatvanhatezer forint.

A 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. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 JÚN 22.



### **Melléklet:**

1. számú: értékbecslés

Budapest XVIII. ker. Csap u. 14. sz.  
(Hrsz.: 157415) alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2021. május 13.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékebecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Csap u. 14.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2021. 05. 12-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Helyrajzi szám: 157415
  - Az ingatlan megnevezése: Kivett hétvégi ház, udvar
  - Az ingatlan területe: 399 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonos: XVIII. ker. Önkormányzat 1/1
  - Teher: 309939/1/2005/05.10.06 - a T-37058 ttsz-ú térrajz alapján elesik a 157409 hrsz-hez 10 m<sup>2</sup>.  
63167/2/2007/07.02.01 – a 157416 hrsz-ú ingatlanból elesik 16 m<sup>2</sup>, a 157417 hrsz-ú ingatlanból 1 m<sup>2</sup> (a T-77271 számú térrajz alapján).
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII., Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Ferihegy városrészben a Forgó utca és a Zemplén utca közötti szakaszán elhelyezkedő, 157441 hrsz-ú, 399 m<sup>2</sup> kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékebecslése.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékebecslés 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 a Csap utcában megtalálhatóak:

  - Szennyvízelvezető csatorna.
  - Elektromos energia (légkábel).
  - Közüzemi vízvezeték.
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 megállója kb. 550 m-re).
- A telek mérete kicsi (399 m<sup>2</sup>), az ingatlanra a közművek nincsenek bekötve.
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

**10. Általános értéknövelő tényezők:**

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan önálló, gyér forgalmú, aszfaltozott 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 m<sup>2</sup>-enkénti piaci árak alkalmazásával kerül megállapításra. Az értékelésnél a forgalmi értéket növelő- illetve csökkentő tényezők külön szerepelnek.

Összehasonlító adatok:

| Ingyatlan elhelyezkedése | Építési övezet    | Közmű ellátottság, egyéb jellemzők   | Terület (m <sup>2</sup> ) | Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------|--|
| Ferihegy                 | L4-XVIII/AT-E     | Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, 3 utcáról nyíló, minden utcafront 30 m, 35% beépíthetőség, 100 m <sup>2</sup> -es egyszintes felújítandó v. bontandó épülettel + 50 m <sup>2</sup> tároló + garázs.              | 877                       | 56900                                      |
| Erzsébettelep            | lakóövezeti telek | 18. és 10. kerület határában. Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség. Kialakítható legkisebb telekméret 2000 m <sup>2</sup> , 7 telekre és útra osztható.   | 18525                     | 30000                                      |
| Erzsébettelep            | Lakóövezeti telek | Víz, villany, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség, elsősorban oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi és sportrendeltetésű intézmények építhetők, de megengedhető társasház, szálloda és irodaház építése is. | 26003                     | 36500                                      |
| Ganz-kertváros           | Lke-1/XVIII-AK/01 | Új parcellázású, víz, villany, csatorna a telken belül, 25%  | 825                       | 53800                                      |

|                            |                   |  |      |                          |
|----------------------------|-------------------|--|------|--------------------------|
|                            |                   | beépíthetőség, családi ház vagy ikerház építésére alkalmas   |      |                          |
| Ganz-kertváros             | Lakóövezeti telek | Új parcellázású, víz, villany, csatorna a telken belül, 25% beépíthetőség, 19 m utcafront, családi ház, vagy 2 szabadon álló lakóépület építésére alkalmas             | 750  | 54000                    |
| Ganz-kertváros             | Lakóövezeti telek | Víz, villany, csatorna, gáz a telken belül, nyeles telek (3,4 m széles, 10 m hosszú út), használati megosztással.  | 540  | 51900                    |
| Ganz-kertváros             | Lakóövezeti telek | Ganzkertváros és Almáskert határán, új parcellázású építési övezetben 750-1050 m <sup>2</sup> összközműves telek, 25% beépíthetőség, telkenként 2 db lakóház építhető. | 1050 | 54000                    |
|                            |                   |  |      | 337100                   |
| Átlagos m <sup>2</sup> ár: |                   |  |      | 48.200 Ft/m <sup>2</sup> |

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. április hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, állapotára.

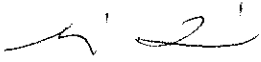
12. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

13.566.000 Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázhatvanhatezer forint

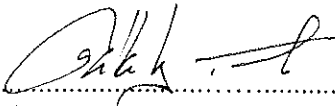
13. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2021. május 13.

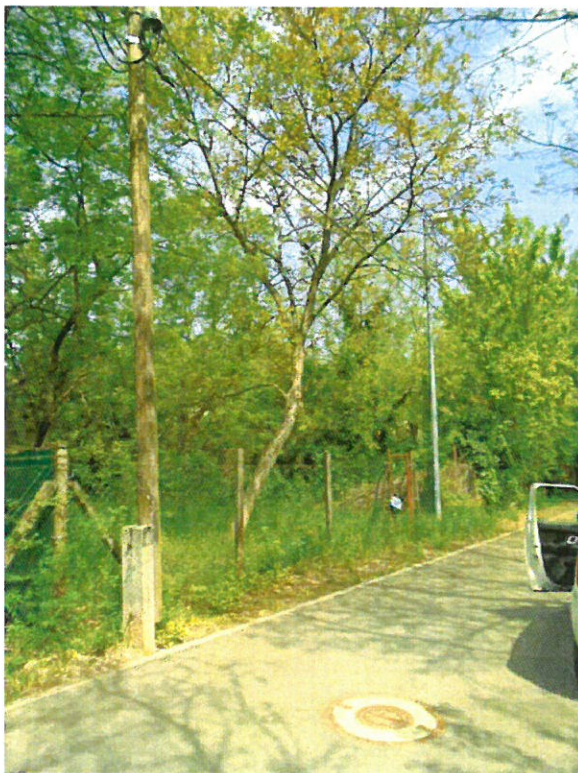
  
 Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)  
 Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.  
 Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.

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

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







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály  
Budapest, XI., Budafoki út 59 1519 Budapest, Pf 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/220370/2021

2021.05.12

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 157415 helyrajzi szám

1195 BUDAPEST XVIII.KER. Csap utca 14.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatak<br>művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fillé | aloktály adatak<br>kat.jöv<br>ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|--|
|--|-------|------------------|-----------------------|--|

- Kivett beépítetlen terület

0

399

0,00

II.RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 345766/1/2005/05.11.15

jogcím: 1991. évi XXXII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: XVIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1194 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400.

A II/6 rangsorában visszajegyezve.

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 309939/1/2005/05.10.06

- a T-37058 ttaz. számú térrajz alapján eszik a 157406 hrsz.-hez 10m2.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 63167/2/2007/07.02.01

- a 157416 hrsz.ú ingatlanból eszik 16 m2, a 157417 hrsz.ú ingatlanból 1 m2 ( a T-77271 számú térrajz alapján).

TULAJDONILAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

- 7 -





(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)<sup>171</sup> Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)<sup>172</sup> A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)<sup>173, 174</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      |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| L4–XVIII/NT-V  | 800 m <sup>2</sup>           | Zárt sorú     | 35%                        | 25%<br>35%*             | 3,0 m                       | 7,5 m                        | 50%<br>25% <sup>NL</sup> | 0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| L4–XVIII/NT-VI | 800 m <sup>2</sup>           | szabadonálló  | 50%                        | 35%                     | 3,0 m                       | 7,5 m                        | 25%                      | 1,0 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |

\*Az Üllői 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)<sup>175</sup>

#### 44. §<sup>176</sup> L4–XVIII/AT-E építési övezet

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2)<sup>177</sup> 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)<sup>178</sup> 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)<sup>179</sup> 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)<sup>180</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      |
|-----------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| L4 – XVIII/AT-E | 500 m <sup>2</sup>           | Szabadon álló / Oldalhatáron álló* | 35%                        | 35%                     | 3,5 m                       | 6,0 m                        | 50%                   | 0,7 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |

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

<sup>171</sup> Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól  
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>172</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>173</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet: Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

<sup>174</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>175</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>176</sup> A 29:2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését, hat.: 2009. IX.22.

<sup>177</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>178</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>179</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>180</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

(7)<sup>181</sup> 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)<sup>182</sup> Az építési hely meghatározása:

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

(3)<sup>183</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     |
|------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| L4 – XVIII/AT-E1 | 500 m <sup>2</sup>           | Szabadon álló | 50 %                       | 25%                     | 3,0 m                       | 6,0 m                        | 50%                   | 0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

#### 45/A. §<sup>184</sup> L4-XVIII/AT-E2 építési övezet

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

(2) 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.

(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 szinterületi mutató     |
|------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| L4 – XVIII/AT-E2 | 400 m <sup>2</sup>           | Szabadon álló /ikres* | 35 %                       | 35%                     | 3,5 m                       | 6,0 m                        | 50%                   | 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

\*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

#### 46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)<sup>185</sup> 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.

(2)<sup>186</sup>

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szinterülettel vendéglátás, kereskedelem célú épület, valamint kisipari és szolgáltató funkciójú épület is elhelyezhető.

b) Részleges közművesítettség esetén, közüzemi szennyvízelvezetés hiányában az a) pontban meghatározott funkciók csak az alábbi előírások együttes teljesülése esetén kivételes esetben helyezhetőek el:

ba) a szennyvíz kezelés módja környezetvédelmi szempontból igazolt.

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

<sup>181</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>182</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>183</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>184</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

<sup>185</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>186</sup> Módosította a 20/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet, Hatályos: 2011.VI.30-tól