

Előterjesztés száma:

ELŐTERJESZTÉS


a Képviselő-testület

228

2021. év október hónap 14. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület, Margó Tivadar utcában található 150228/151 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítésére vonatkozóan

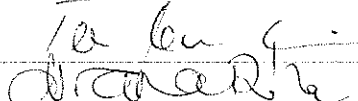

Összeállító:

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


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

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

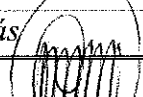
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes JTP	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető 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
Körös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL

Javasolt meghívott:

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1-ed tulajdoni hányadban tulajdonosa a Budapest XVIII. kerület, 150228/151 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Margó Tivadar utcában található 4022 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan megvásárlására vonatkozóan vételi szándéknyilatkozat érkezett az Önkormányzathoz.

Az Ingatlan a Glóriett-telepen a Méta utca, Ipacsfa utca és a Margó Tivadar utca által határolt területen, az ún. dombgarázsok mögött, infrastrukturálisan jól ellátott helyen található.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete szerint az Ingatlan építési övezeti besorolása L7-XVIII/LP, melyre az alábbi előírások az irányadók:

„55. § L7-XVIII/LP építési övezet

(1) Az épületek, helyiségek rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a rendeltetésváltozásból eredő környezetterhelés nem haladja meg az eredeti rendeltetés környezetterhelését.

(2) 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
L7-XVIII/LP	3000 m ²	Telepszerű	50 %	45%	4,5 m	16,5 m	35%	2,5 m ² / m ²

”

Az Ingatlan közműekkel nem ellátott, a közművek az Ingatlant határoló közterületen megtalálhatóak.

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. augusztus 18. napján készített értékbecslés alapján az Ingatlan forgalmi értéke 490.684.000,- Ft.

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:

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

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

A Vagyonrendelet 48. §-a alapján:

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

Fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az alábbi határozati javaslatok egyikét szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat:

1/A. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja, 43. § (1) bekezdése és 48. §-a alapján úgy dönt, hogy **értékesítésre jelöli ki** a Budapest XVIII. kerület, 150228/151 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Margó Tivadar utcában található, 4022 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant. Az értékesítés formája nyílt árverés, az ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott 490.684.000,- azaz négyszázkilencvenmillió-hatszáznyolcvannégyezer 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: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

1/B. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013.(V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja alapján úgy dönt, hogy **nem jelöli ki értékesítésre** a Budapest XVIII. kerület, 150228/151 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1181 Budapest, Margó Tivadar utcában található, 4022 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

Határidő: 2021. október 31.

Felelős: polgármester

Budapest,

2021 OKT 0 6.

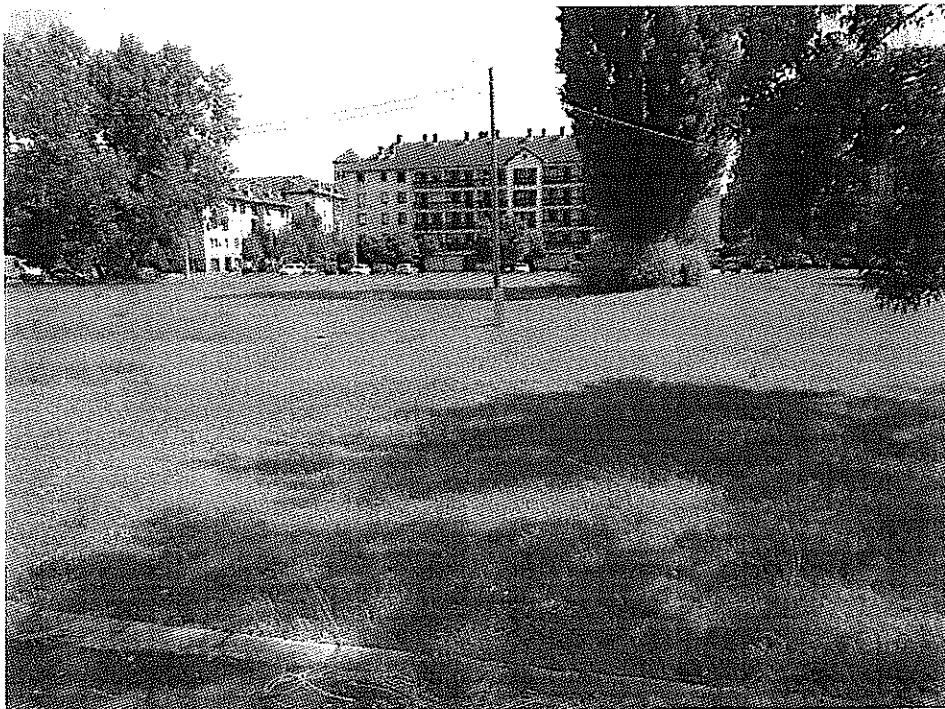


Melléklet:

1. számú melléklet: Értékbecslés

1. sz. mell.

Budapest XVIII. ker. Margó Tivadar u. és a Méta u.
között elhelyezkedő 150228/151 hrsz-ú telekingatlan
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. augusztus 18.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

T-

Ingtalan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Margó Tivadar u. 150228/151.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2020.03.09-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 150228/151
 - Az ingatlan területe: 4022 m²
 - Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-63399 ttsz térrajz alapján egyesítve a 150228/140 hrsz. alatt a., hozzájön a 150228/102 hrsz-ból 4900 m², b., elesik a 150228/105 hrsz-hoz 96 m², c., elesik a 150228/106 hrsz-hoz 168 m², d., elesik a 150228/107 hrsz-hoz 4589 m², e., elesik a 150228/108 hrsz-hoz 3221 m².
Vezetékjog 87 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
Vezetékjog 186 m² területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Méta utca, Ipacsfa utca és a Margó Tivadar utca által határolt területen elhelyezkedő 4022 m² kiterjedésű beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslése.
4. **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.
5. **Közműellátottság:**

Az ingatlan értékelése során, mint közműekkel el nem látott területet vettük figyelembe. Az alábbi közművek az ingatlant határoló közterületen megtalálhatóak:

 - Elektromos energiaellátás,
 - Közüzemi vízellátás,
 - Közüzemi szennyvízelvezetés,
 - Közüzemi gázellátás.
6. **Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan a Gloriett telepen, Pestszentlőrinc központjához és a XIX. kerület határához közel, az M5 autópálya bevezető szakaszának szomszédságában, a L7-XVIII/LP építési övezetben helyezkedik el.
7. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő. A 36-os autóbuszok a Méta úton a 194-es autóbuszok a Besence utcában közlekednek).
8. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan nincs körbe kerítve.

- Az ingatlan L7-XVIII/LP lakótelepi övezetbe sorolt jelentős méretű, 4022 m²-es fejlesztési terület, azonban kedvezőtlenebb beépítési adottságokkal.
- Az ingatlan Pestszentlőrinc központjától ~ 2 km-re helyezkedik el.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel körülményes.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan gazdaságilag felértékelődő területen helyezkedik el.
- Az ingatlan önálló, közvetlen környezetében az alapközművek megtalálhatóak.
- Az ingatlan gondozott, ideális kialakítású.
- A környezet infrastrukturális ellátása jó.

10. Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

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

Összehasonlító adatok:

Ingotlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Liptáktelep	L2/A-XVIII/Ü-4	Víz, gáz, villany, csatorna telken belül, 65% beépíthetőség, szintterületi mutató 2,5 m ² /m ² , főútvonalon, jogerős építési engedéllyel rendelkező, 4 lakásos társasház építésére alkalmas telek.	564	104600
Liptáktelep, Üllői út	L2/A-XVIII/Ü-3	Villany, víz, gáz, csatorna utcában, 65% beépíthető, szintterületi mutató 2,5 m ² /m ² , 60-70 lakásos társasház építhető.	3540	95200
XIX. kerület, Üllői út	Vi-2/XIX/7	Kereskedelmi és szolgáltatási építmény, iroda és 2 lakás építhető, 75%-os beépíthetőség	728	192300
Kispest	lakóövezeti telek	Kispest központjában, akár 30 lakás építésére alkalmas saroktelek, 75% beépíthetőség, 3 m ² /m ² szintterületi mutató, 18 m építménymagasság.	547	274000
Kispest	Lakóövezeti telek	Kispest központjában, a városház tér közvetlen közelében, 6 szintes ház építésére alkalmastelek, jelenleg egy 25 lakásos társasház építéséhez rendelkezésre álló tervekkel.	550	216400

		szintterületi mutató, 18 m építménymagasság.		
Kispest, Üllői út	Lakóövezeti telek	Kereskedelmi és szolgáltatási építmény, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális intézmény, vagy 6000 m ² összes hasznos alapterületű, 90 lakásos lakópark is építhető.	1770	245800
				1128300
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				188.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. augusztus hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~35 %-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, beépíthetőségére is.

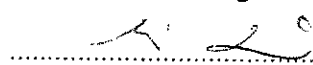
11. Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

490.684.000 Ft, azaz Négyszázkilencvenmillió-hatszáznyolcvannégyezer forint

12. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

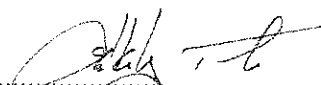
Budapest, 2021. augusztus 18.



Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök)
Oklevélszám: 4583/92; 116/1986.

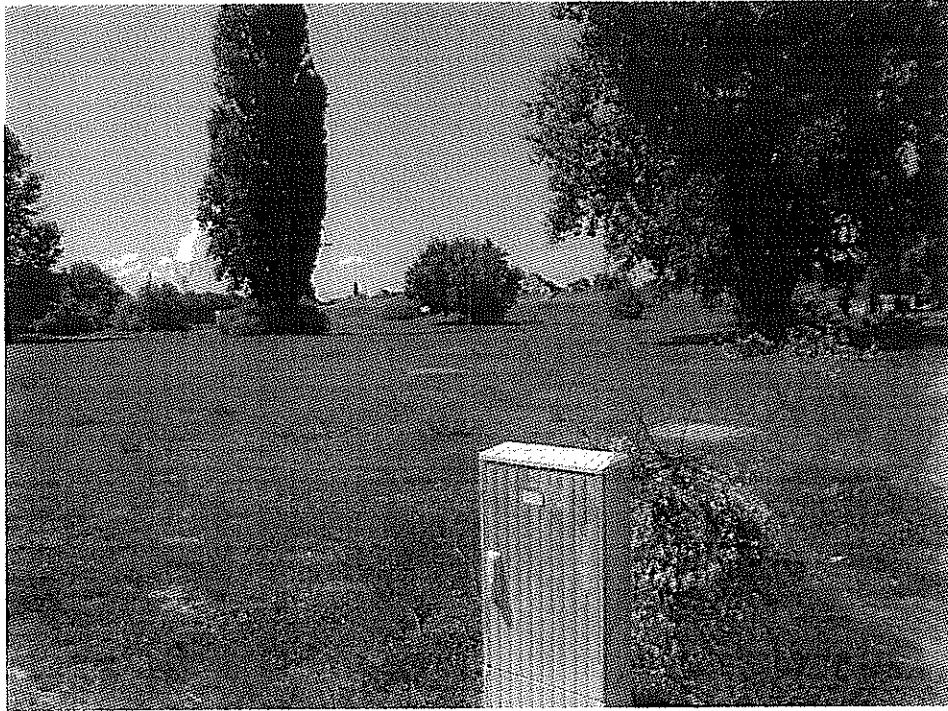
Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Városgazda XVIII. kerület
Nonprofit Zrt.
Elidegenítés
1181-Budapest, Baross u. 3.
Tel: 290-3165
13.



Székely Tamás (okl. ép. mérnök)
oklevélszám: 5246/92, 184/1988.

Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.







Nem hiteles tulajdoni lap

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: 8000004/114001/2020

2020.03.09

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 52

Belterület 150228/151 helyrajzi szám

1181 BUDAPEST XVIII.KER. Margó Tivadar utca. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha.m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet

kat.jöv

ha.m2

adatok

kat.jöv

ha.m2

adatok

kat.jöv

ha.m2

- Kivett beépítetlen terület

0

4022

0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 242559/1/2008/08.12.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 88324/1/2001/01.03.19

- a T-53399.ttzr térrajz alapján egyesítve a a 150228/108 hrsz alatt. a hozzájon a 150228/102 hrsz-bó 4900m2.; b elesenik a 150228/105/ hrszhoz 96.m2.; c elesenik a 150228/106 hrsz-hoz 168.m2; d elesenik a 150228/107 hrsz-hoz 4589.m2;; e elesenik a 150228/108 hrsz-hoz 3221.m2.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 76686/2/2013/11.04.07

Vezetékjog

87 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 137405/1/2012/12.07.02

Vezetékjog

186m2 területre 7103/43/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. 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



Sallai Ir.

150228/111

150228/102

150228/157

150228/156

150228/150

150228/150

150228/159

150228/149

150228/164

Margó Tivadar utca

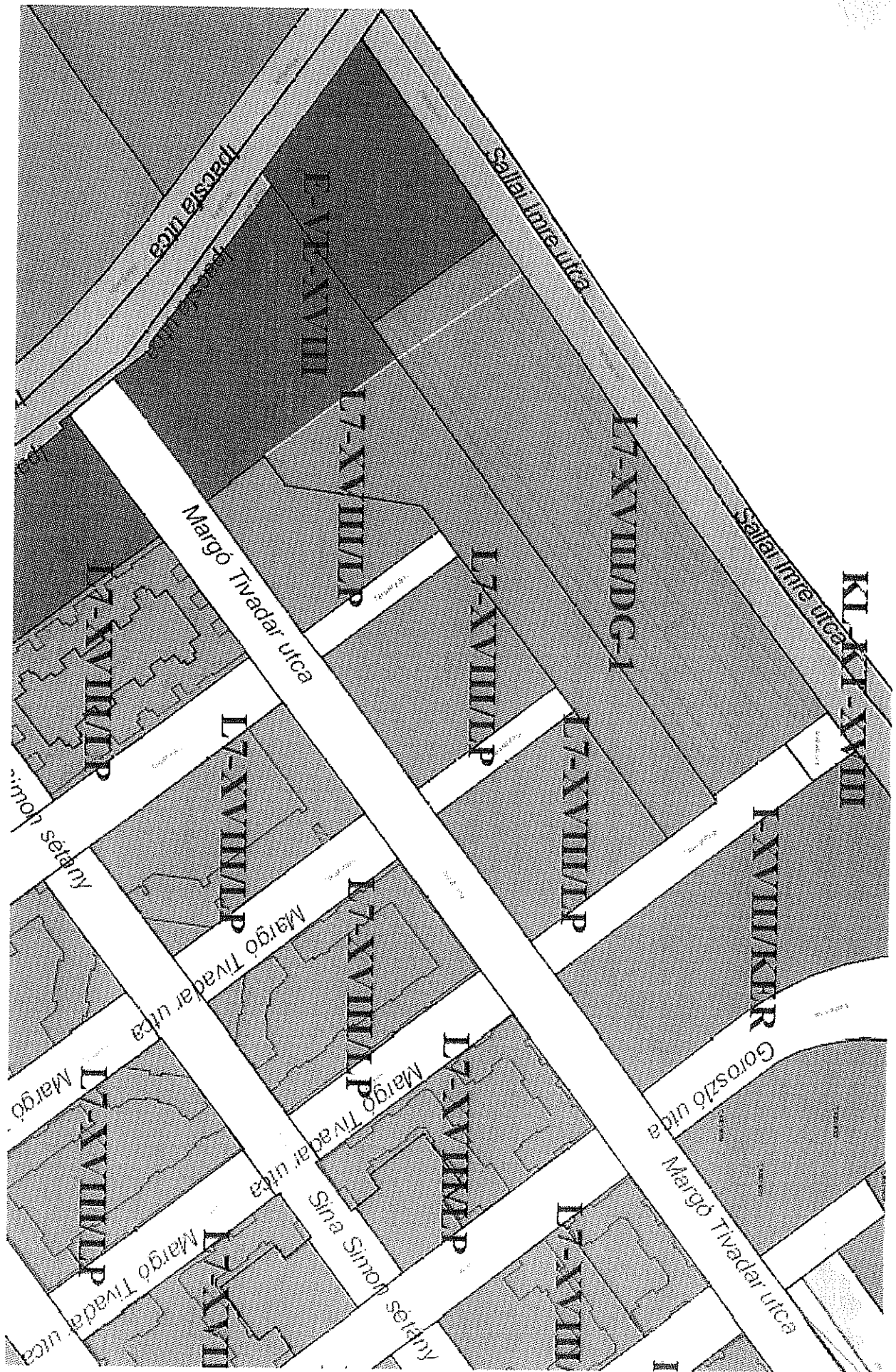
246
244
240
242
241
238

Margó Fűrész utca

Gyöngyösi út

Margó Fűrész utca

- 13



74

(7)²¹⁷ Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete: 6,0 m
b) a hátsókeret mérete: 7,5 m.

(8) 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/CSH2	500 m ²	Zárt sorú	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7 m ² /m ²

52. § L4-XVIII/A építési övezet²¹⁸

(1) Az építési övezetben oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási és sport célú létesítmények, valamint maximum 2000 m² bruttó szinterületű kiskereskedelmi épületek helyezhetők el.

(2)²¹⁹ 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/A	2000 m ²	Kialakult	50%	50%	3,0 m	7,5 m	25 %	1,0 m ² /m ²

(3) Az övezetben elhelyezhető intézményekhez legfeljebb egy szolgálati lakás tartozhat

(4) Az övezet telkein lakó funkciójú főépület is építhető, mely esetben a telket tartalmazó tömb lakóövezeti besorolású telkeinek határértékeit kell figyelembe venni.

(5) 220 -

(6) Az övezetben épülő közintézményi létesítmények építménymagassága legfeljebb 10,00 méter, az épülettel egybeépített, vagy önálló torony legmagasabb pontja legfeljebb 25,00 méter lehet.

25. Az L7 jelű telepszerű lakóterületek építési övezetei²²¹

53. § L7-XVIII/LTP-1 és LTP-2 építési övezet

(1) Az építési övezetben a BVKSZ 35. § előírásait az e §-ban foglalt eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2)²²² -

(3)²²³ A teljes lakótelepre vonatkozóan a középmagas, lapostetős épületekre tetőráépítés és tetőtérbeépítés építhető, ha annak kapcsán nem kerül át az épület középmagas kategóriából magas építmény kategóriába. Tetőtérbeépítés útján új lakás csak akkor alakítható ki, ha a szükséges gépjármű elhelyezésének a lehetősége biztosított.

(4) Az építési övezetben a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciók közül önálló építményként kizárólag parkolóház valósítható meg.

(5) A lakótelep közterületein a PPVSZ közterületek kialakítására vonatkozó fejezetében megengedett építmények helyezhetők el.

(6)²²⁴ A lakóépületek földszintjén a lakosság alapfokú ellátását biztosító, annak rendeltetésszerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A meglévő gyalogos átjárók nem építhetők be, azokat továbbra is fenn kell tartani.

(7)²²⁵ -

²¹⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²¹⁸ Módosította a 19/2013. (VII.08.) sz. rendelet, hatályos: 2013. augusztus 7-től

²¹⁹ Módosította a 16/2016. (IX.19.) sz. rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁰ hatályon kívül helyezte a 22/2017. (IX.12.) sz. rendelet, hatálytalan: 2017. szeptember 13-tól

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

²²² Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

²²³ Módosította a 22/2017. (IX.12.) sz. rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

²²⁴ Módosította a 22/2017. (IX.12.) sz. rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól

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

²²⁵ hatályon kívül helyezte a 22/2017. (IX.12.) sz. rendelet, hatálytalan: 2017. szeptember 13-tól

(8)²²⁶ A lakótelep alapintézményi épületeinek, helyiségek rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha az érintett lakosság alapfokú ellátása más módon, megfelelően biztosított, és a rendeltetésváltozásból eredő környezetterhelés nem haladja meg az alapintézmény környezetterhelését

(9) 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
L7-XVIII/LTP-1	2000 m ²	Telepszerű	45%	45%	3,5 m	20 m	50% ^{KLE}	1,8 m ² /m ²
L7- XVIII/LTP-2	2000 m ²	Telepszerű	0 %	30 %	3,5 m	K	50 % ^{KLE}	3,0 ^{KLE}

^{KLE} Kialakult lakótelepi egységre a BVKSZ 35. § (12) bek. szerint.

54. § L7-XVIII/LTP-V építési övezet

(1) Az építési övezetben szolgáltatás épülete, vendéglátás épülete és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el.

(2) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül egy épület 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 szinterületi mutató
L7-XVIII/LTP-V	2000 m ²	szabadon álló	50 %	50 %	3,0 m	4,5 m	35 %	0,75 m ² /m ²

55. § L7-XVIII/LP építési övezet

(1)²²⁷ Az épületek, helyiségek rendeltetését megváltoztatni csak akkor lehet, ha a rendeltetésváltozásból eredő környezetterhelés nem haladja meg az eredeti rendeltetés környezetterhelését.

(2) 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
L7-XVIII/LP	3000 m ²	Telepszerű	50 %	45%	4,5 m	16,5 m	35%	2,5 m ² /m ²

56. § L7-XVIII/LP-1 építési övezet

(1) Az építési övezet területén lakóépületek, szálláshely-szolgáltató épületek, irodaház, valamint sportépítmények helyezhetők el.

(2) A területen önálló járműtároló épület nem helyezhető el, terepszint alatti építmény, mélygarázs nem létesíthető.

(3) A meglévő lakótelepi épületek számára kialakított telken új épület nem helyezhető el, de a meglévő lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(4) Ujonnan csak magastetős épületek építhetők. A meglévő lapos tetős lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(5) 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
L7-XVIII/LP-1	10.000 m ²	Szabadon álló	0 %	15 %	4,5 m	12,5 m	50 %	0,55 m ² /m ²

57. § L7-XVIII/LP-2 építési övezet

(1) Az épületekben lakások, valamint az épületek közterület felőli földszintjén a lakosság ellátását biztosító kereskedelmi célú helyiségek, a lakóépületek közös kiszolgáló helyiségei és gépjárműtároló helyezhetők el.

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

²²⁷ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól
42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től