

Előterjesztés száma:

TUL-1

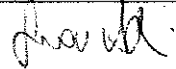
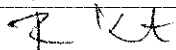
## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület / Tulajdonosi Bizottság\*

2022. év ~~február~~ hónap 23. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a 1185 Budapest Vecsési utca 34. szám alatti, 146701 helyrajzi számú ingatlannal kapcsolatosan érkezett eladási ajánlatról

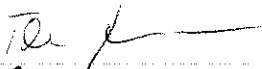

### Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Simon Adrienn	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\*.

<b><u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u></b>		
<b>Mötv. 46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b><u>egyszerű többség / minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály: .....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: </b> Vagyonrendelet 30. § (6) bekezdés b) pontja	
<b>* megfelelő rész aláhúzendó</b>		

## Tisztelt Bizottság!

Budapest XVIII. kerület Vecsési utca 34. szám alatti, 146701 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 651 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) Dr. Kardevánné Lipótvári Piroska (a továbbiakban: Tulajdonos) tulajdonát képezi. Tulajdonos levélben fordult Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatához (a továbbiakban: Önkormányzat), melyben az Ingatlant az Önkormányzat részére megvételre ajánlotta fel.

Az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az Elmű Hálózati Kft. részére 2 m<sup>2</sup> területre vonatkozó vezetékjog került bejegyzésre, az Ingatlan egyebekben tehermentes.

Tulajdonos azzal az indokkal szeretné az Ingatlant az Önkormányzat részére értékesíteni, mert álláspontja szerint az Önkormányzat jobban ki tudná használni az Ingatlan elhelyezkedése adta lehetőségeket (Üllői út mentén).

Az Önkormányzat értékbecslést készíttetett az Ingatlan forgalmi értékének megállapítására. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által 2021. november 22. napján készített értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke: 32.810.000,- Ft.

### **Az értékbecslés szerint:**

Az Ingatlan Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) szerint L4-XVIII/AT-E építési övezeti besorolású. A területre vonatkozóan szabályozási terv nincs érvényben és a terület nem áll védelem alatt.

Víz, szennyvíz, gáz, villamosenergia közművek az Ingatlan előtti közterületen megtalálhatók. Az Ingatlan gondozatlan, rajta egy szanalásra ítélt kb.45 m<sup>2</sup> alapterületű vályog falazatú épülettel. Az Ingatlan értékének megállapítása az épület romos állapota miatt a földterület értékének megállapítására korlátozódott.

A PPVSZ 44. és 37. §-ának alábbi rendelkezései az irányadóak:

„PPVSZ 44.§-a szerint: **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) 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

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

Kialakítható legkisebb telekméret: 500 m<sup>2</sup>

Beépítési mód: Szabadon álló/Oldalhatáron álló\*

Terepszint alatti beépítési: 35%

Legnagyobb beépítettség: 35%

Legkisebb építménymagasság: 3,5 m

Legnagyobb építménymagasság: 6,0 m

Legkisebb zöldfelület: 50 %

Legnagyobb szintterületi mutató: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”

A PPVSZ 37. § (11) (13) (14) és (21) bekezdései szerint:

„(11) Az egyes építési övezetek területére vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, a lakóövezetekben telkenként elhelyezhető lakások száma:

a) teljes közművel ellátott építési telkeken

aa) kialakult beépítésű lakóterületen, 600 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó telken legfeljebb két lakás, e felett három lakás”

(13) Az új lakóépület esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy fedett-nyitott gépjárműtárolókban vagy a (14) bekezdésben meghatározott feltétellel felszíni parkolóval kell biztosítani.

(14) Új épület építése esetén amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére felszíni parkoló kerül kialakításra a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m<sup>2</sup>-rel csökken, a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.

(21) A földszint + 1 emeletnél nagyobb új épület építése vagy a meglévő épület ilyen méretűre történő bővítése esetén a földszint + 1 emeletnél nagyobb épületrész az építési hely közterület felőli 50 %-án állhat. Az egynél több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületet, vagy egynél több önálló rendeltetési egység különálló épületben való elhelyezése esetén az önálló épületeket az építési hely közterület felől mért 75%-os mélységén belül kell elhelyezni.”

A jelenleg döntési szakaszban lévő új KÉSZ alapján az Ingatlan Lke-1/AT övezeti besorolást kap, az Ingatlanon egy épület és abban legfeljebb két lakás lesz létesíthető, a beépíthetőségre vonatkozó főbb paraméterek várhatóan nem változnak.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 11/A. §-a szerint:

*„11/A. § Ingatlan vagyon tulajdonjogának megszerzése esetén a döntést megelőzően az adott vagyontárgy (piaci) forgalmi értékét a minimum hat hónapnál nem régebbi értékbecslésben meghatározott ár alapján kell meghatározni.”*

A Vagyonrendelet 30. § (6) bekezdése szerint:

*„A forgalomképes ingatlan vagyon megszerzése, vagyonkezelésbe adása, megterhelése, valamint a tulajdonjogot nem érintő hasznosítása tárgyában – amennyiben vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – a tulajdonosi jogok gyakorlója:*

- a) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot nem haladja meg a polgármester,*
- b) ha a hasznosítás időtartama az 1 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 10 millió forintot meghaladja a vagyontárgy szerint illetékes önkormányzati bizottság,*
- c) ha a hasznosítás időtartama a 10 évet, vagy a szerződéses érték a bruttó 50 millió forintot meghaladja a Képviselő-testület.”*

Az Önkormányzat 2022. évi költségvetésébe ezen Ingatlan megvásárlására előirányzat nem került betervezésre, így a vásárlás csak az általános tartalék keret terhére történhet.

A fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatok egyikét elfogadni szíveskedjen.

#### **1/A Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat nem kívánja megvásárolni a Budapest XVIII. kerület 146701 helyrajzi számú, természetben a 1185 Budapest Vecsési utca 34. szám alatti, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 651 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. március 31.

Felelős: polgármester

#### **1/B Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Tulajdonosi Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet 30. § (6) bekezdés b) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület 146701 helyrajzi számú, természetben a 1185 Budapest Vecsési utca 34. szám alatti, kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű, 651 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) a 2021.

november 22. napján kelt értébecslésben meghatározott 32.810.000,- Ft, azaz harminckettőmillió-nyolcszázötvenezer forint összegért meg kívánja vásárolni.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert, hogy az Önkormányzat nevében tegyen vételi ajánlatot az Ingatlan megvásárlására továbbá tegye meg a szükséges intézkedéseket az Ingatlan megvásárlásának lebonyolítása érdekében, egyúttal felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2022. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022 FEBR 22.



Mellékletek:

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Értébecslés

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/S03274/2021

2021. 10. 18

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 146701 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII.KER. Vecsési utca 34.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.Fill.	ter kat.jöv
			ha m2	k.Fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület	0	651	0,00	
---------------------------------------	---	-----	------	--

## II. RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96295/1/2002/02.03.25

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kardevánné Lipótvári Piroska

sz.név: Lipótvári Piroska

szül. : 1944

a.név : Nagy Piroska

cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Villányi út 1.VI.24.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96295/1/2002/02.03.25

Örvegyi jog

utalás: II /4.

jogosult:

név : Lipótvári Tivadar

szül. : 1920

a.név : Szabó Terézia

cím : 1094 BUDAPEST IX.KER. Ferenc körút 3.IV.26.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 96623/2/2012/12.04.02

Vezetékjog

2m2 területre vonalazám:20769.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

TULAJDONI LAP VEGE

Budapest XVIII., Vecsési u. 34. szám (hrsz: 146701)  
alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2021. november 22.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyan forgalmi értébecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Vecsési u. 34.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2021.10.18-án kelt tulajdoni lap másolat szerint:

  - Az ingatlan megnevezése: Lakóház, udvar, egyéb épület
  - Helyrajzi szám: 146701
  - Területe: 651 m<sup>2</sup>
  - Tulajdonosok: Dr. Kardevánné Lipótvári Piroska 1/1
  - Teher: Özvegyi jog. Jogosult: Lipótvári Tivadar  
Vezetékjog 2 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: ELMŰ Hálózati Kft.
  - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Természetben a Budapest XVIII., Vecsési u. 34. sz. alatt elhelyezkedő kivett lakóház, udvar, egyéb épület megnevezésű ingatlan forgalmi értébecslése. Az értébecslés kizárólag a földterület értékének meghatározására korlátozódik, és nem vettük figyelembe a rajta elhelyezkedő ~45 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű, bontásra ítélt vályog falazatú épület értékét.
5. **Az igényelt vagyoneértékelési forma:**

Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értékelés során nem vettük figyelembe a tulajdoni lapra bejegyzett jogokat és terheket. Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.
6. **Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

Az alábbi közművek az ingatlan előtti közterületen megtalálhatóak:

  - Közüzemi vízellátás.
  - Szennyvízelvezető csatorna,
  - Közüzemi gázellátás,
  - Elektromos energiaellátás
7. **Az ingatlan elhelyezkedése:**

Az ingatlan Ganztelepen a Béke tértől ~500 m-re, L4-XVIII/AT-E építési övezetben helyezkedik el.
8. **Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan műúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése: a 166-os, a 236-os, a 236A és a 2666-os autóbuszok a Nagybánya utcában (buszmegálló ~ 530 m-re), az 50-es villamosok az Üllői úton közlekednek (Béke téri végállomás ~500 m-re).
9. **Általános értékcsökkentő tényezők:**
  - Az ingatlan gondozatlan, rajta egy szanalásra ítélt vályog falazatú épülettel.



- Az ingatlan a Béke tértől ~ 500 m-re, egy benzinkút szomszédságában helyezkedik el, a környezet infrastrukturális ellátása, megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.
- A telek trapéz kialakítású, dűledező utcafronti kerítésekkel.

#### 10. Általános értéknövelő tényezők:

- -

#### 11. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értékei:

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 tényező külön szerepelnek. Az ingatlan piaci értékének számításánál figyelembevételre került az építmény szerkezeti kialakítása, az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, műszaki állapota stb.

#### Összehasonlító adatok:

Ingotlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár
Ganz-kertváros	L4-XVIII/NT-E	Víz, villany, csatorna az utcában, gáz a telken belül, 25% beépíthetőség, nyeles telek, ügyvédi használati megállapodással, 109 m <sup>2</sup> -es épület engedélyezési tervével.	406	66300
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, új parcellázás, ikerház építésére alkalmas.	750-1050	54000
Ganz-kertváros	L4-XVIII/NT-E	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 14 m utcafront, 25% beépíthetőség, beton kerítéssel körbekerítve, 40 m <sup>2</sup> melléképület.	1075	69300
Ganz-kertváros	Lke-1/XVIII-AK/01	Víz, villany, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, új parcellázás, ikerház építésére alkalmas, szilárd burkolatú út.	826	53800
Ganz Ábrahám u.	L4-XVIII/NT-E	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, körbekerítve.	1050	71300
Átlagos bruttó kínálati m <sup>2</sup> ár:				63.000 Ft/m <sup>2</sup>

## Megjegyzés:


- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. november hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát 20%-kal csökkentettük, tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, állapotára, közműellátottságára és a telek kialakítására is.

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:****32.810.000 Ft, azaz Harminckétfmillió-nyolcszázötzezer forint**

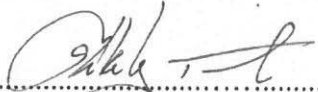
11. A Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2021. november 22.

  
.....  
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: 8000004/503274/2021

2021. 10. 18

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 61

Belterület 146701 helyrajzi szám

1105 BUDAPEST XVIII.KER. Vecsési utca 34.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alomszály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar, egyéb épület

0

651

0.00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 96295/1/2002/02.03.25

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2

utalás: II /1, II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Kardevánné Lipótvári Piroska

sz.név: Lipótvári Piroska

szül. : 1944

a.név : Nagy Piroska

cím : 1114 BUDAPEST XI.KER. Villányi út 1.VI.24.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 96295/1/2002/02.03.25

Özvegyi jog

utalás: II /4.

jogosult:

név : Lipótvári Tivadar

szül. : 1920

a.név : Szabó Terézia

cím : 1094 BUDAPEST IX.KER. Ferenc körút 3.IV.26.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 96683/2/2012/12.04.02

Vezetékjog

2m2 területre vonalszám:20769.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Rába utca (147022)

Vecsési utca

Bihar utca

Hubay Jenő utca

Jedlik Ányos utca

Vecsési utca

Bartók Béla utca

Üllői út

147014

47023

147020

730

146778

146777

146776

146773

146775

146774

146703

146702

146701

146709

146710

146711

146712

146713

145780

147019

147018

147017

147016

(147014)

(147015)

(146697)

(146697)

145778

1a

778

775

2a

777

779

1b

32

26

28

30

32

27

24c

24b

146705

146706

146707

146696

2a

146695

2b

146680

146679

2a

146679

146677

1a

38

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

34

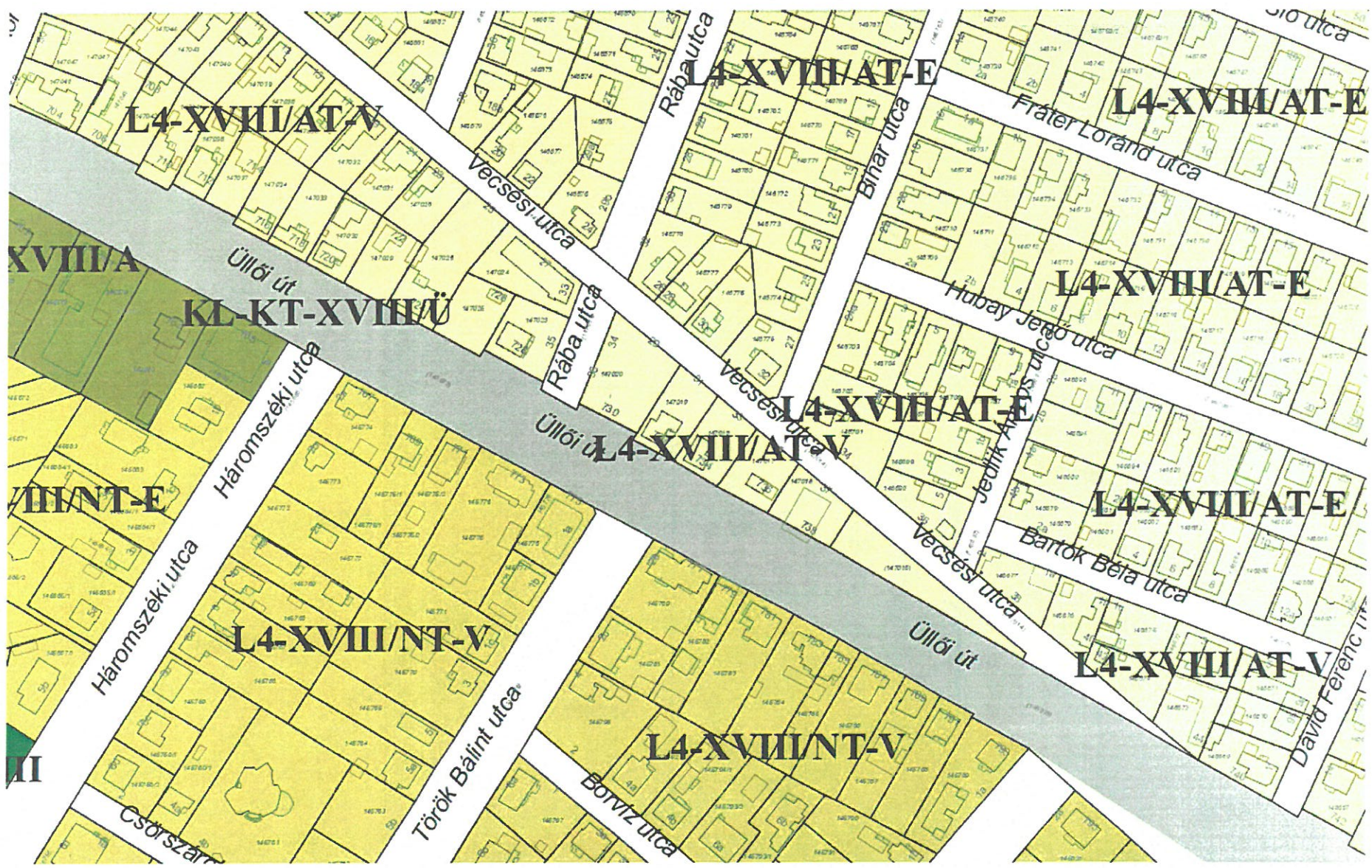
34

34

34

34





L4-XVIII/AT-V

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

XVIII/A

KL-KT-XVIII/Ü

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-V

XVIII/NT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/NT-V

L4-XVIII/AT-V

II

L4-XVIII/NT-V



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/NT-E-Z	400 m <sup>2</sup>	Zártosrú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

#### 43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-V1 építési övezet<sup>181</sup>

(1) Az újonnan kialakítható telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.

(2)<sup>182</sup>

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.

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

ba) a szennyvízkezelés módja környezetvédelmi szempontból igazolt,

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)<sup>183</sup> Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)<sup>184</sup> A hátsókert mérete: 7,5 m.”

(6)<sup>185, 186</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 szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-V	800 m <sup>2</sup>	Zártosrú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% <sup>NL</sup>	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
L4-XVIII/NT-V1	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>187</sup>

#### 44. §<sup>188</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>189</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>190</sup> Az építési hely meghatározása:

<sup>181</sup> A 43. § első sorát módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>182</sup> Módosította a 20/2011. (V.31.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011.VI.30-tól

<sup>183</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>184</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>185</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 31/2007.(IX.11.) rendelet; Hatályba lépés: 2007. IX. 11.

<sup>186</sup> A 43. § (6) bekezdését módosította a 43/2008. (XII. 10.) sz. rendelet. Hatályba lépés: 2008. XII. 10.

<sup>187</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>188</sup> A 29/2009.(IX. 22.) rend. módosította a 44. § (3) bekezdését. hat.: 2009. IX.22.

<sup>189</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>190</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

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

(5)<sup>191</sup> Új beépítés esetén az előkeri építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkeri 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 saroktelkek esetén.

(6)<sup>192</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 szintterületi 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"

(7)<sup>193</sup> A (6) bekezdés szerinti \* kitévővel 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>194</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>195</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 szintterületi 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>196</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 szintterületi 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>197</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.

<sup>191</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>192</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>193</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>194</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>195</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>196</sup> Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 17-től

<sup>197</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től