

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2022. év március 3. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest, XVIII. kerület 157370 helyrajzi számú, természetben 1185 Budapest, Forgó utca 21. szám alatt található ingatlan értékesítéséről

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
Kőrös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja: TUL**Javasolt meghívott:** -A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges.*Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVIII. kerület 157370 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1185 Budapest, Forgó utca 21. szám alatti, 569 m² nagyságú, „kivett udvar, épület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Ingatlan értékesítése korábban is napirendre került, azonban a szomszédos telkek tulajdonosai és az Önkormányzat között fennálló vitás helyzet miatt az értékesítésre kijelölésre nem volt lehetőség. A vitás helyzet rendeződött, mind a Poprád, mind az Igló utca irányában lévő szomszédos telkek tulajdonosai kerítéseiteket a jogi telekhatárra áthelyezték, illetve a jogtalan területhasználatért kirótt területhasználati díjakat az Önkormányzat részére megfizették. Az Ingatlan természetbeni és jogi telekhatára már egybeesik.

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, 2022. február 3. napján kelt értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke 26.515.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázötvenöt ezer forint.

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 **25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni**, a vagyon feletti vagyionkezelés 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...”

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 157370 helyrajzi számú, természetben a 1185 Budapest, Forgó utca 21. szám alatt található, 569 m² nagyságú, „kivett udvar, épület” megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) értékesíti.

A Vagyonrendelet 43. § (2) bekezdésével, valamint 49. §-ával összhangban az értékesítés formája nyílt árverés, az Ingatlan kikiáltási ára az értékbecslésben meghatározott bruttó 26.515.000,- Ft, azaz huszonhatmillió-ötszázötvenötezer 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 megkötésére.

Határidő: 2022. július 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022. február 11.



Melléklet:

1. számú melléklet: térképszelvény
2. számú melléklet: értékbecslés



Forgó utca

157260

Parkoló

157305

157306

157307

157309

157308

157369

157370

157371

157310

157311

157368

157367

157313

157312

157365

157366

157314

157315

157364

157363

17

157316

157361

157363

157520

157519

157521

157522

157524

157523

20

27

30

21

23

34

31

25

26

28

29

22

27

32

33

35

18k. borítás

Prot.

Prot.

Prot.

dk

dk

dk

dk

dk

dk

— N —

Budapest XVIII. ker. Forgó utca 21. (Hrsz.: 157370) sz.
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, 2022. február 03.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

— 5 —

Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Forgó u. 21.
2. **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**

A 2020. 11. 04-én kelt tulajdoni lap másolat szerint:

 - Helyrajzi szám: 157370
 - Az ingatlan megnevezése: Kivett udvar, épület
 - Az ingatlan területe: 569 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 1/1
 - Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
3. **Megbízó:** Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
1184 Budapest XVIII., Üllői út 400.
4. **A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII., Forgó utcában elhelyezkedő, 157370 hrsz-ú, 569 m² kiterjedésű ingatlan forgalmi értékbecslése.

Megjegyzés: Az ingatlan beépítetlen terület.
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 alábbi közművek a Forgó, az Igló illetve a Poprád utcákban megtalálhatóak:

 - Elektromos energia (a két szomszédos ingatlan a Poprád, illetve Igló utca felől bekötve).
 - Közüzemű gázellátás
 - Közüzemű vízellátás (az ingatlan előtt a Forgó utcában).
 - Közüzemű szennyvízelvezetés (az ingatlan előtt a Forgó utcában).
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. **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.

10. Általános értéksökkentő tényezők:

- Az ingatlan nincs bekerítve (utcafronti kerítése hiányzik) gondozatlan, bozotos terület.
- Az ingatlan a település központjától távol helyezkedik el, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
- Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nehézkes (buszmegálló, vasútállomás ~370 m).
- A Ferihegy 1. repülőtér kifutópályájához közel, helyezkedik el – a zajszennyezés magas.

11. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan L4-XVIII/AT-E övezeti besorolású.
- Az ingatlan környezetében az alapközművek megtalálhatóak.
- Az ingatlan önálló.

12. 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, egyéb jellemzők	Terület (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Ferihegy	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, 70-80 m ² -es bontandó épülettel és melléképületekkel	439	79700
Erzsébettelep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, Üres, körbekerített. 25% beépíthetőség, sorház, vagy 4 lakásos társasház építhető rá	996	75300
Erzsébettelep	lakóövezeti telek	18. és 10. kerület határában. Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség. Kialakítható legkisebb telekméret 2000 m ² .	18525	35000
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, csatorna telken belül, új parcellázású építési övezetben 750-1050 m ² összközműves telkek, 25% beépíthetőség, telkenként 2 db lakóház építhető.	750	76200
Átlagos m ² ár:				66.600 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2022. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~ 30 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, közművekkel történt ellátására, állapotára.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

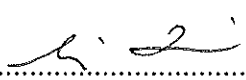
569 m²x46.600 Ft/m² = 26.515.000 Ft, azaz

Huszonhatmillió-ötszázötvenöt ezer forint


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

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

Budapest, 2022. február 03.


.....
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. 9.
Tel: 290-3158
13.


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



Gondozatlan, bozótos terület





A kerítés telekhatárra történő áthelyezése folyamatban

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: 80 00004/45 1810/2020

2020.11.04

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 157370 helyrajzi szám

1185 BUDAPEST XVIII. KER. Forgó utca 21. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett udvar, épület

0	569	0.00
---	-----	------

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 99594/1999/1999.04.09

jogcím: árszállás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE KÖNKORMÁNYZATA

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

névváltozás a 60420/1/2018 számon.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP TÖRTE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

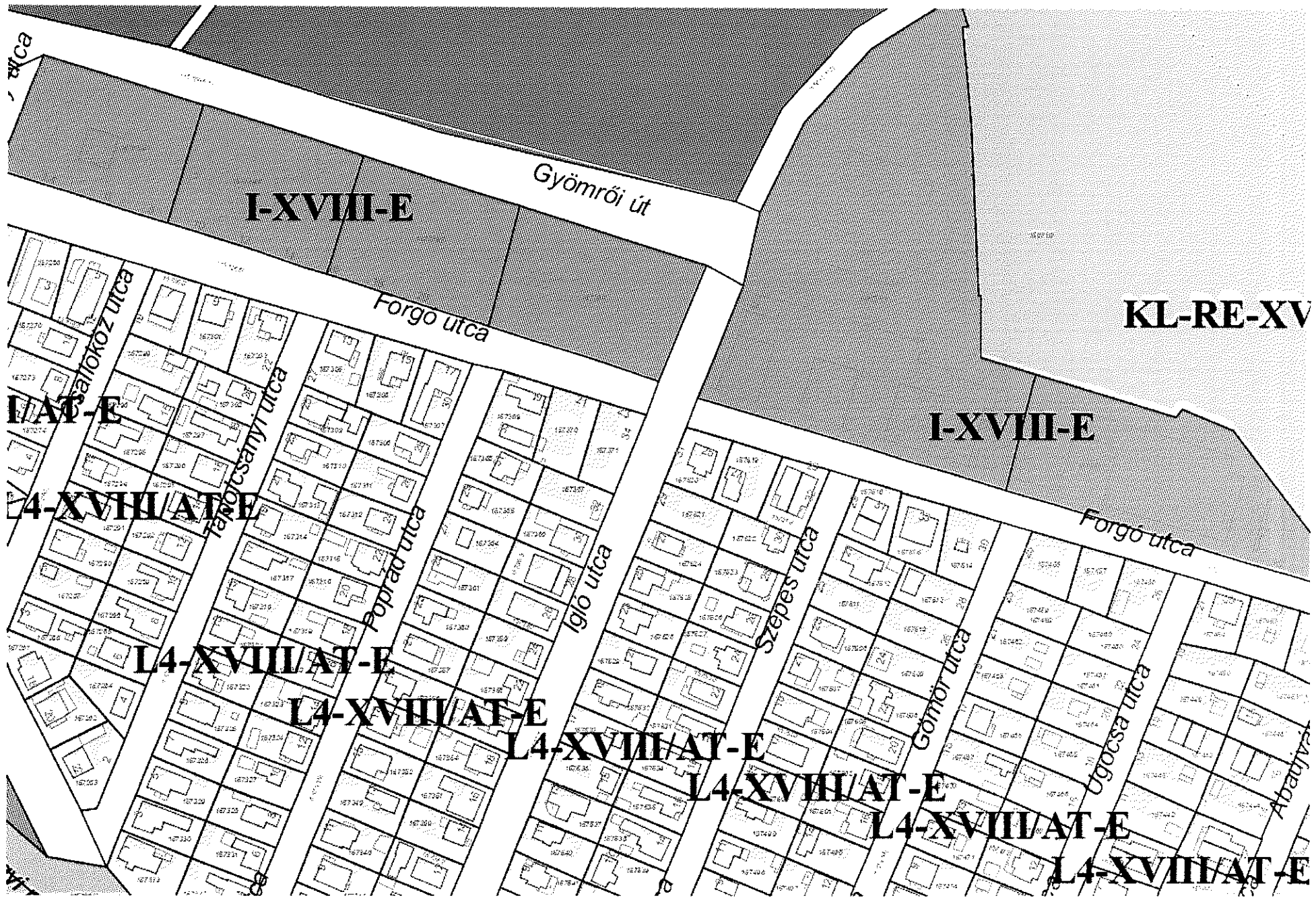
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





I-XVIII-E

KL-RE-XV

I-XVIII-E

I-XVIII-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

L4-XVIII/AT-E

Gyömrői út

Forgó utca

Forgó utca

Salfokoz utca

Károlycsány utca

Poprad utca

Iglo utca

Szepes utca

Gömör utca

Ugočsa utca

Abatjvári

14

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-E-Z	400 m ²	Zárt sorú	35 %	25 %	6,0 m	7,5 m	50 %	0,7 m ² /m ²

43. § L4-XVIII/NT-V és L4-XVIII/NT-V1 építési övezet¹⁸¹

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

(2)¹⁸²

a) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m² bruttó szinterületű 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 főút vonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4)¹⁸³ Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkert nélkül is megvalósítható.

(5)¹⁸⁴ A hátsó kert mérete: 7,5 m.”

(6)^{185, 186} Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L4-XVIII/NT-V	800 m ²	Zárt sorú	35%	25% 35%*	3,0 m	7,5 m	50% 25% ¹⁸¹	0,7 m ² /m ²
L4-XVIII/NT-V1	800 m ²	szabadonálló	50%	35%	3,0 m	7,5 m	25%	1,0 m ² /m ²

*Az 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)¹⁸⁷

44. §¹⁸⁸ L4-XVIII/AT-E építési övezet

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

(2)¹⁸⁹ 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)¹⁹⁰ Az építési hely meghatározása:

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

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

¹⁸³ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól

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

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

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

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

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

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

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

¹⁹⁰ 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)¹⁹¹ 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)¹⁹² 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 ²	Szabadon álló / Oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

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

(7)¹⁹³ 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)¹⁹⁴ 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)¹⁹⁵ Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 – XVIII/AT-E1	500 m ²	Szabadon álló	50 %	25%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7 m ² / m ²

45/A. §¹⁹⁶ 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 ²	Szabadon álló /ikres*	35 %	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,5 m ² / m ²

*elbírálása a kialakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint

46. § L4-XVIII/AT-EN építési övezet

(1)¹⁹⁷ 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.

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

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

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

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

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

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

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