


ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2023. év február hónap 23. 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:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
------------	-----------------	----------------


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	osztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)₁	


Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Körös 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. § 17. pontja	egyéb jogszabály: Vagyrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ	egyéb jogszabály: Vagyrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

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 (a továbbiakban: Ingatlan) Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

Az Ingatlan értékesítése korábban is napirendre került, annak eladásáról a Képviselő-testület a 163/2022. (V.26.) számú határozatával döntött és az Ingatlan eladási árát 37.895.400,- Ft-ban határozta meg. Az Ingatlan az Önkormányzat által 2022. november 8. napján megtartott nyílt árverésen 37.895.400,- Ft-os áron nem kelt el.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 15/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyrendelet) 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 új értékbecslés készült. A Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. által készített, 2023. január 19. napján kelt értékbecslés szerint az Ingatlan bruttó forgalmi értéke 30.726.000,- Ft, azaz harmincmillió-hétszázhuszonhatezer forint.

A Vagyrendelet 30. § (2) bekezdése alapján:

„(2) Forgalomképes ingatlan vagyon elidegenítéséről

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

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

c) amennyiben a vagyontárgy forgalmi értéke a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a Képviselő-testület – az illetékes bizottság előzetes véleménye alapján – **minősített többséggel dönt.**”

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

„(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő **bruttó 25 millió Ft értékhatár feletti vagyont értékesíteni**, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni – amennyiben jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű vagy kétszakaszos **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 (a 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 30.726.000,- Ft, azaz harmincmillió-hétszázhuszonhatezer 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: 2023. augusztus 31.

Felelős: polgármester

Budapest,

2023 FEBR 08.



Melléklet:

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

h



A. Szűcs

2. számú melléklet

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, 2023. január 19.

Az ingatlan értékbecslés a keletkezéstől számított 6 hónapig érvényes.

J

Ingyan forgalmi értébecslése

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 értébecslése.
Megjegyzés: Az ingatlan beépítetlen terület.
5. **Az igényelt vagyonértékelési forma:**
Piaci (forgalmi) érték megállapítása. Az értébecslés 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).
 - Közüzemi gázellátás
 - Közüzemi vízellátás (az ingatlan előtt a Forgó utcában).
 - Közüzemi 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, Lke-1/AT 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 értébecslése:**
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 értékcsökkentő 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 Lke-1/AT övezeti besorolású.
- Az ingatlan környezetében az alapközművek megtalálhatóak.
- Az ingatlan önálló.

12. Az ingatlan forgalmi értékebecslése:

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:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Terület (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Erzsébettelep	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, A telek végén egy 30 és egy 40 m ² -es pince.	483	76600
Erzsébettelep	L4-XVIII/NT-E3	Víz, villany, gáz, csatorna a telken belül, Üres, körbekerített, 25% beépíthetőség, 2db 150 m ² -es lakás építhető rá	994	72400
Erzsébettelep	lakóövezeti telek	18. és 10. kerület határában. Villany, víz, gáz, csatorna az utcában, 45% beépíthetőség. Kialakítható legkisebb telekméret 2000 m ² .	18525	35000
Erzsébettelep	lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna az utcában, Osztatlan közös tulajdon használati megosztással, 19 m utcafront, 25% beépíthetőség, 21 m ² melléképület + garázs áll a telken, kb 80 m ² beépíthető +emelet.	361	91100

Lugos utca	L4-XVIII/AT-E	Víz, villany, esatorna, gáz telken belül, 35% beépíthetőség, bontandó épület	757	62100
Bélatelep, Rím utca	lakóövezeti telek	Víz, villany, esatorna telken belül, gáz az utcában, bontandó családi ház és melléképület	707	67900
				405100
Átlagos m ² ár:				67.500 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 ~ 20 %-kal csökkentettük tekintettel az ingatlan elhelyezkedésére, méretére, közművekkel történt ellátására, állapotára.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:


569 m² x 54.000 Ft/m² ≈ 30.726.000 Ft, azaz

Harmincmillió-hétszázhuszonezer forint

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

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

Budapest, 2023. január 19.


 Városgazda XVIII. kerületi
 Nonprofit Zrt.
 Elidegenítés
 Budapest, Baross u. 2.
 Tel: 2393115
 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 Fővárosi Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI. Budaörsi út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Méghatározás száma: 8000004/451810/2020

2020.11.04

Szektor : 53

BUDAPEST XVIII. KER.

Belterület 157370 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	ajóspály	adatok
melélesi ág/kivett megnevezés/	ha m ²	k fill	ter.	kat.jöv
	ha m ²	k.fill	ha m ²	k.fill

- Kivett útvar, épület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 98594/1999/1999.04.09

jogcím: Átszállás

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTISZENTLŐRINC-PESTISZENTIMRE ÉAKORHÁNYZATA

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

névváltozás a 60420/1/2018 számon.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

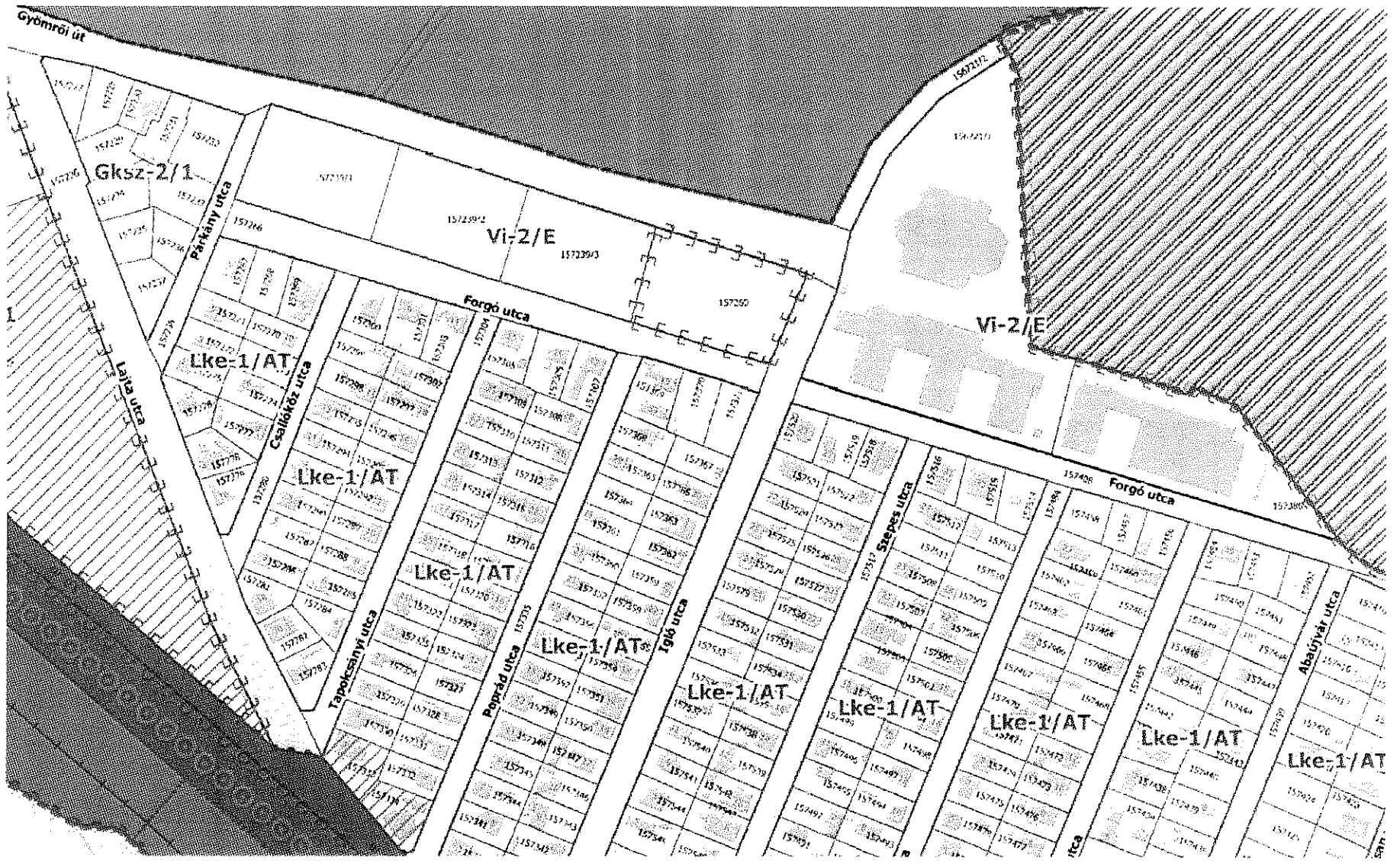
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



13



Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	
			Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többség
Lke-1/NT	800 m ²	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,6	0,2
Lke-1/NT2	1000 m ²	IK	25%	25%	3,5 m	4,5 m	60 %	0,4	0,2
Lke-1/AT	500 m ²	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
Lke-1/NL	2000 m ²	SZ	50 %**	50 %	3,5 m	12,5 m ¹	25 %**	1,0	0,2
Lke-1/CS	1500 m ²	Z	35%	35%	3,5 m	5,0 m	50%	0,7	0,2
Lke-1/CS1	1500 m ²	Z	25%	65%	5,0 m	7,5 m	50%	0,7	0,2
Lke-1/CS2	2000 m ²	Z	45%**	50%	4,0 m	7,5 m	50%	1,0	0,2
Lke-1/CSH1	200 m ²	Z	40%**	40 %	3,5 m	7,5 m	50%	1,0	0,2
Lke-1/CSH2	500 m ²	Z	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7	0,2
Lke-1/A	2000 m ²	SZ	50 %**	50 %	3,5 m	12,5 m ¹	25 %**	1,0	0,2
Lke-1/B	800 m ²	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,7	0,2

* 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet

** BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

¹ ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

a) lakóépület, szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18 méternek, saroktelek esetében 20 méternek kell lennie, kivéve az Alacscai út – Termény utca – Kerékkötő utca – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek kell lennie,

d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek, vagy

db) az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkert méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná, legalább 3,0 méternek

kell lennie,

e) az oldalkert méretének legalább 3,75 méternek kell lennie;

f) a hátsókeret méretének legalább 7,50 méternek kell lennie, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, ahol a hátsókeret méretének legalább 6,0 méternek kell lennie és az épületmagasság legfeljebb 6,0 méter lehet,

g) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén, amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert 4,0 méter lehet,

h) az Orgonafűzér utca – Határ utca – 156080 helyrajzi számú ingatlan – Alacscai út – Platánliget utca – Égerfa utca által határolt területen, a 800 m²-t meg nem haladó telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, a 800 m²-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(2) Az Lke-1/AT jelű építési övezetben

a) az építési telkeken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető az általános előírások betartása mellett,

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek, saroktelek esetében 16 méternek kell lennie,

d) új épület elhelyezése esetén – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az előkert méretének

da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek, vagy

db) amennyiben a da) alpontban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkert méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná legalább 3,0 méternek

kell lennie.

e) az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek kell lennie,

f) a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie,

g) a 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet,

h) a 32. § (13) és (15) bekezdésének megfelelően, az oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód alkalmazása esetén, amennyiben az építési telek szélessége 14,0 méternél kisebb, de 12,0 méternél nagyobb, az oldalkert 4,0 méter, amennyiben az építési telek szélessége 12,0 méter vagy annál kisebb, az oldalkert 3,0 méter lehet.

(3) Az **Lke-1/CS**, az **Lke-1/CS1**, az **Lke-1/CS2** jelű építési övezetben egy telken több főépület is elhelyezhető zárt sorú beépítési móddal.

(4) Az **Lke-1/CSH1** jelű építési övezetben

a) telkenként egy lakó rendeltetési egység helyezhető el, kivéve saroktelkek esetén, ahol legfeljebb kettő;

b) a fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként nem helyezhető el a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú melléképület;

c) az előkert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

d) a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek kell lennie.

(5) Az **Lke-1/CSH2** jelű építési övezetben

a) telkenként egy lakó rendeltetési egység helyezhető el;

b) a fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként nem helyezhető el a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú melléképület;

c) az előkert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

d) a hátsókert méretének legalább 7,5 méternek kell lennie.

(6) Az **Lke-1/A** jelű építési övezetben

a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;

b) lakó rendeltetés esetén

ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet;

bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;

bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;

bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;

c) az övezetben a lakó rendeltetési egységek kivételével az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken.

d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie.

239/2

157239/3

157260

157263

157264

Gy*mr*1

157266

157261

157262

157265

157373

157377

15737

3

Forg* u.

Igl* u.

157374

157305

157306

157307

157369

157370

157371

157375

157376

157379

157309

157308

157368

157520

157519

157518

157310

157311

157367

157521

27

1575

21

157313

157312

157365

157524

157522

23

157314

157315

157364

157366

157524

30

157522

7317

157316

157361

157363

157525

157523

15751

7318

157316

157361

157363

157525

157523

157511

Igl* u.

157319

157360

157362

157526

23