

Budapest XVIII. ker. Iharos Sándor u. 6. sz. alatti, az
Almáskert területén elhelyezkedő beépítetlen
telekingatlan forgalmi értékbecslése

Helyrajzi szám: 145111/287



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

Az értékbecslést készítette: Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt.

Budapest, 2021. január 29.

Az ingatlan értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Ingyan forgalmi értébecslése

- 1. Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Iharos Sándor u. 6.
- 2. Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2021.01.20-án kelt Tulajdoni lap másolat szerint:

 - Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
 - Helyrajzi szám: 145111/287
 - A telek területe: 836 m²
 - Tulajdonos: Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
 - Teher: A T-82870 számú változási vázrajz alapján a 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz-ra.
 - Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.
- 3. A megbízás tárgya:**

Budapest XVIII. kerületben, az Alacskai ltp. mögött, az Almáskertben új parcellázású területen, az Iharos Sándor utcában elhelyezkedő 836 m²-es beépítetlen terület forgalmi értébecslése.
- 4. 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.
- 5. Közműellátottság:**

Az ingatlan új parcellázású területen helyezkedik el, a közművek közül az utcában a vízvezeték, a csatornahálózat és az elektromos földkábel megépült, a gázvezeték gerinc megléte az utcában feltételezhető (már több új építésű épületek áll az utca ezen szakaszán). Az ingatlanra a vízbekötés megtörtént.
- 6. Az ingatlan fekvése:**

A vizsgált ingatlan Budapest XVIII., kerületben, az Almáskert területén helyezkedik el L4-XVIII/NT-E1 építési övezetben.
- 7. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan a Határ úttól még földúton közelíthető meg. Tömegközlekedési eszközzel a megközelítése nem kielégítő: a 254M jelű, 166-os és a 266-os autóbuszok a Nemes úton, a 84E, 84M jelű, a 184-es és a 284E jelű autóbuszok a Kisfaludy utcában közlekednek (megállóhelyek távolsága: ~ 700-800 m). A 182-es és a 282E jelű autóbuszok végállomása az Alacskai úti lakótelep szélén található.
- 8. Általános értécsökkentő tényezők:**
 - Az ingatlan a település központjától távol fekszik, infrastrukturális ellátása nem kielégítő.
 - Megközelítése tömegközlekedési eszközökkel nem kielégítő.

- Az ingatlan a Határ úttól földúton közelíthető meg, a szilárd burkolat megépítése a közművek lefektetését követően várható.
- Az ingatlan nincs körbe kerítve.

9. Általános értéknövelő tényezők:

- Az újonnan parcellázott területen az alapközművek megépültek, a víz- és szennyvízhálózat valamint az elektromos hálózat (földkábelben) megépült, a gáz gerincvezeték megléte is feltételezhető.
- A PPSZ az ingatlant az L4-XVIII/NT-E1 építési övezetbe sorolja.

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:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság, egyéb jellemzők	Területe (m ²)	Kínálati bruttó fajlagos m ² ár
Krepuska Géza-telep	Lakóövezeti telek	Villany, gáz az utcában, csatorna, és a víz, kiépítése folyamatban, 25% beépíthetőség, 2 lakásos épület építhető.	1257	50800
Krepuska Géza-telep	Lakóövezeti telek	Villany, gáz telken belül, csatorna, és a víz az utcában, kiépítése folyamatban, 27,9 m utcafront, 25% beépíthetőség.	1198	52500
Krepuska Géza-telep	L4-XVIII/NT-E2/B	Gáz, villany földkábelben telek előtt, víz, csatorna kiépítés alatt. 19 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás, 2 lakásos épület építhető.	823	50400
Krepuska Géza-telep	Lakóövezeti telek	Közművek bekötése folyamatban, 17,3 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás	800	54400
Krepuska Géza-telep	Lakóövezeti telek	Közművek bekötése folyamatban, 27,9,3 m utcafront, 25% beépíthetőség, új parcellázás	1198	51700
Almáskert, Alacskaai út	Lakóövezeti telek	Villany, víz, gáz, csatorna telken belül, internet csatlakozás, 31,6 m utcafront, 25% beépíthetőség, aszfaltos	750	50000

		út, térköves járda.		
Ganz-kertváros	Lakóövezeti telek	Víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 25% beépíthetőség, új parcellázás, 2 lakóház építhető.	1050	54000
Átlagos bruttó kínálati m ² ár:				52.000 Ft/m ²

Megjegyzés:

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2021. január hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~15 %-kal csökkentettük.

Az ingatlan bruttó forgalmi értéke összesen:

44.000 Ft/m² x 836 m² = 36.784.000 Ft,

azaz Harminchatmillió-hétszáznyolcvannégyezer forint

11. Az ingatlan diagnosztikája szemrevételezéssel történt.

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

Budapest, 2021. január 29.

	<p>Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. Elidegenítés 1181 Budapest, Baross u. 7. Tel: 290-3165 13.</p>	
Antalóczy Zoltán (okl. ép. mérnök) Oklevélszám: 4583/92; 116/1986. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.		Székely Tamás (okl. ép. mérnök) oklevélszám: 5246/92, 184/1988. Városgazda XVIII. ker. Nonprofit Zrt.



Újonnan parcellázott terület, a telekre a vízbekötés megtörtént





Az ingatlan a Határ utcától földúton közelíthető meg



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: 8000004/30762/2021

2021.01.20

BUDAPEST XVIII.KER.

Szektor : 53

Belterület 145111/287 helyrajzi szám

1188 BUDAPEST XVIII.KER. Iharos Sándor utca 6.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alorshály adatak ter. kat.jöv	kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	----------------------	----------------------------------	-------------------------

- Kivett beépítetlen terület 0 836 0.00

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 153152/1/2009/08.12.20

jogcím: egyezség

jogcím: telekalakítás

jogcím: csere

jogcím: - 1991. évi XXXIII. tv. 1.§

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII.KER. PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Úllői út 400

eredeti II/1 rangsorba vissza; eredeti bejegyző határozat száma: 53414/1/2009/08.12.20.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53414/1/2009/08.12.20

- a T-82870 sz. változási vázrajz alapján 145111/3, 145111/45-88 hrsz. alatt felvett ingatlanok egyesítve 145111/88 hrsz. alatt, majd megosztva 145111/265-386 hrsz.-okra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

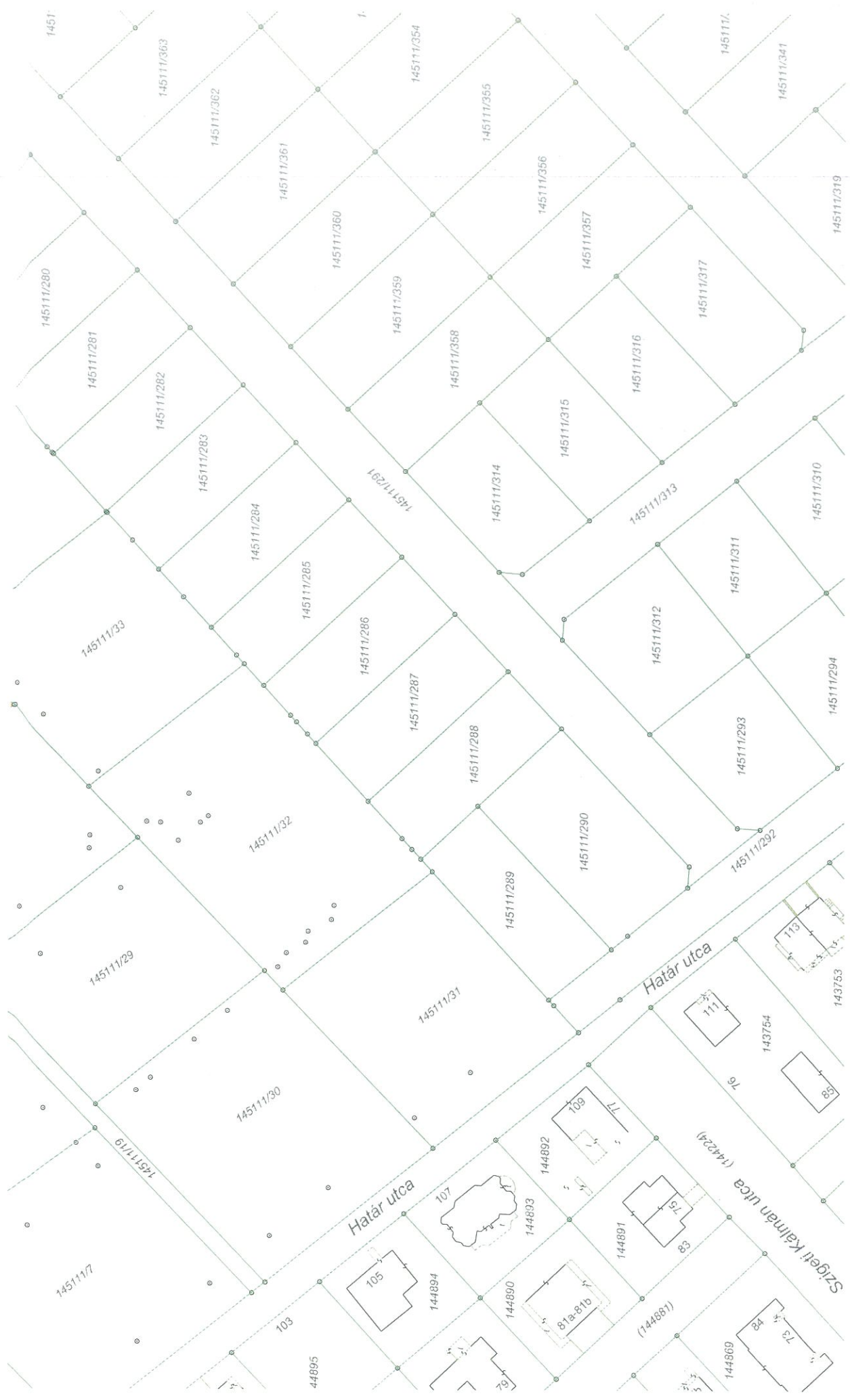
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



(7) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(8)⁹⁹ -

(9)¹⁰⁰ Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

- a) Az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;
- b) Zárt sorúan, a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;
- c) Az utcai traktuson kívül eső hátsó kert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 5,25 m;
- d) A hátsó kert mérete: 10,5 m.”

(10) 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
L2/A-XVIII/A-1	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	20%	2,5 m ² /m ²

23. Az L3 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület építési övezeti¹⁰¹

36/B. §¹⁰² L3-XVIII építési övezet

(1) Az építési övezet területén a BVKSZ 30. § előírásait az e §-ban foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) Az építési övezetben az építési telkek minden teljes 150 m² területe után létesíthető egy lakás.

(3) Egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 360 m²-t.

(4)¹⁰³ Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert mérete: 5,0 m,
- b) az oldalkert mérete: 5,25 m,
- c) a hátsó kert mérete: 10,5 m

(5) Az újonnan kialakított építési telek legkisebb szélessége 20,0 m, saroktelek esetén 22,0 m lehet.

(6) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(7)¹⁰⁴ 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
L3-XVIII	1200 m ²	Szabadonálló	35%	30%	4,5 m	10,5 m	55%	1,0 m ² /m ²

24. Az L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterület építési övezeti¹⁰⁵

37. § Intenzív kertvárosias lakóterületek általános előírásai

⁹⁹ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹⁰⁰ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰¹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰² 36/B §-sal egészítette ki a 40/2009.(XI.17.) rend. Hat.: 2009.11.17.

¹⁰³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰⁵ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

- (1)¹⁰⁶A kertvárosias lakóterületeken a BVKSZ 31. § előírásait az e §-ban foglalt általános érvényű előírásokkal, valamint az építési övezeti előírásokban foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (2) A kertvárosias lakóterületeken kisipari és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység csak akkor alakítható ki, ha
- a) a tevékenység folytatása - ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést - a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti,
 - b) az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.
- (3) A kertvárosias lakóterület telkein átmeneti jelleggel sem tárolható 2-nél több nehézgépjármű.
- (4)¹⁰⁷ A kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületeken az építési övezetek eltérő rendelkezése hiányában:
- a) az oldalkert mérete 3,0 m
 - b) a hátsókert mérete 6,0 m
- (5) A szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben ikres beépítés is alkalmazható, ha a már meglévő és a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12 m, és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret felénél. Ikres beépítés alkalmazása esetén az 500 m²-nél kisebb telkeken csak egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (6)¹⁰⁸ -
- (7)¹⁰⁹ Nem kialakult lakóterületen új épület építése esetén a főrendeltetés szerinti és azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciókat egy épülettömegben kell elhelyezni, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik
- (8)¹¹⁰ -
- (9)¹¹¹ -
- (10)¹¹² A kertvárosias lakóövezetek területén zászlótartó oszlop, antennaoszlop legfeljebb a rendezett terepszinttől számított 6,0 m magassággal helyezhető el.
- (11)¹¹³ 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 m²-t meg nem haladó telken legfeljebb két lakás, e felett három lakás, a Ganzkertváros területén csak abban az esetben, ha az egy lakásra jutó telekhányad nagyobb, mint 400 m²,
 - ab) újonnan alakított lakóterületen 800-1000 m² teleknagyságig legfeljebb 4 lakás, a felett 200 m²-ként további 1-1 lakás;
 - b) részleges közművel ellátott terület építési telkein
 - ba) legfeljebb két lakás, vagy
 - bb) egy lakás és a közműigény szempontjából azzal egy tekintetbe eső kereskedelmi, szolgáltató rendeltetési egység.
- (12)¹¹⁴ Minden L4 -XVIII/AT övezetű tömbben 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség mértéke 800 m² területig a beépítés mértéke 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után pedig 25%.

¹⁰⁶ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹⁰⁸ hatályon kívül helyezte a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatálytalan: 2017. szeptember 13-tól

¹⁰⁹ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹¹⁰ Hatályát veszítette a 45/2012. (X. 15.) önkormányzati rendelettel, Hatályos: 2012. X. 16-tól

¹¹¹ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹¹² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹¹³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹¹⁴ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

A 45/2007.(XII. 21.) rendelet a 37. §-t (12) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés: 2007. XII. 21.

(13)¹¹⁵ 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)¹¹⁶ 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 m²-rel csökken, a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.

(15)¹¹⁷ A kertvárosias lakóterületek azon építési övezeteiben ahol a fő rendeltetés szerinti épület építésével a telek beépítettsége eléri az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettség mértékét, építési helyen belül 1 db legfeljebb bruttó 10 m² alapterületű, épületnek nem minősülő tároló építmény helyezhető el, a fő rendeltetés szerinti épület építészeti kialakításával összhangban, a településképhez illeszkedő módon.

(16)¹¹⁸ Amennyiben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületeken a hátsókertek beépítettek fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló járműtároló, háztartással kapcsolatos konyha és egyéb tároló építménnyel, ezen építmények a foghíjtelkeken, illetve a beépítetlen hátsókerti traktusú építési telken is elhelyezhetők, ebben az esetben a hátsókert 0,0 méter. Az építési hely hátsó telekhatár felőli 6,0 méteres sávjában kizárólag ezen építmények helyezhetők el építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkedő módon, amennyiben a beépítés a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.

(17)¹¹⁹ A kertvárosias lakóterületeken a telektömbben meglévő és az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméretet kétszeres vagy annál nagyobb – aprótelkes lakóterületen háromszoros vagy annál nagyobb – mértékben meghaladó méretű építési telek beépítését több épület elhelyezésével, illetve építészeti tagoltan kell megvalósítani. Az épületek elhelyezésének, tömegének, architektúrájának – a (18) bekezdésben foglalt kivétellel – a kialakult beépítéshez kell igazodni.

(18)¹²⁰ A kertvárosias lakóterületeken, két utca között átmenő telek beépítésénél, az építhető szintterületet a telek két homlokvonala között úgy kell megosztani, hogy mindkét határoló utca felé a kialakult beépítéshez illeszkedő épület legyen elhelyezhető.

38. §¹²¹ L4-XVIII/NT-E építési övezet

(1) 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 szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.

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

(3)¹²² Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete 3,0 m

b) az oldalkert mérete 3,75 m

c) a hátsókert mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, továbbá a 156

¹¹⁵ Módosította a 22/2017. (IX.12.) rendelet, hatályos: 2017. szeptember 13-tól
16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

¹¹⁶ Módosította a 16/2016. (IX.19.) rendelet, hatályos: 2016. szeptember 20-tól

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

¹¹⁷ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹¹⁸ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹¹⁹ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁰ Beiktatta a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²¹ A 12/2007. (III.27.) rendelet módosította a 38. § (3) bekezdés c) pontját.

¹²² Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert mérete 6,00 méter.

(4)¹²³ Új beépítés esetén az előkert építési határvonal a szomszédos telkek beépítésének előkert 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.

(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 szintterületi mutató
L4 XVIII/NT-E	800 m ²	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m ² / m ²

(6)¹²⁴

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

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

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3)¹²⁵ Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető, önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5)¹²⁶ -

(6)¹²⁷ Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert mérete: 3,75 m

c) a hátsókert mérete: 10 m.”

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(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 szintterületi mutató
L4 XVIII/NT-E1	800 m ²	Szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² / m ²

(9)^{128 129} A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

(10)¹³⁰ Szabályozási terv a (8) bekezdésben megállapított beépítési paraméterektől eltérő paramétert is megállapíthat. Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában a (8) bekezdésben megállapított beépítési paramétereket kell figyelembe venni.

40. § L4-XVIII/NT-E2 építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16,0 m, legkisebb mélysége 30,0 m lehet.

(2) A lakótelkeken kizárólag lakóépületek helyezhetők el, amelyekben a kiszolgáló funkcióknak is helyet kell biztosítani.

¹²³ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁴ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹²⁵ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁶ Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

¹²⁷ Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

¹²⁸ A 20/2009. (IV. 28.) rendelet a 39. §-t új (9) bekezdéssel egészítette ki. Hatályba lépés dátuma: 2009. IV. 28.

¹²⁹ Módosította az 5/2014. (III.14.) sz. rendelet, hatályos: 2014. április 13-tól

¹³⁰ Beiktatta a 30/2018. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2018. december 19-től

szélességben benyúlhat, mely időszakosan nyitható lehet.

6. A fő rendeltetésű épületről a közterület felett fix előtető nem, kizárólag mobil kivitelben (napernyő) létesíthető, a közlekedési úrszelvényre vonatkozó előírások betartásával.

7. A települési önkormányzat a településképi követelmények teljesülésének megkövetelése érdekében helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el a városszerkezetben kiemelt pozíciójú főútvonalak (Ráday Gedeon utca, Nefelejcs utca) mentén fekvő ingatlanok esetében.

8. A szabályozás tervlapon jelölt „Be nem építhető területen”-en kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, valamint igazgatási –célú szolgáltató építmény nem helyezhető el.

A 107. számú szabályozási terv területén³⁸²

(Határ utca – Orgonafűzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacskaí út – 156080 hrsz.-ú út által határolt terület)

1. A terület L-4 XVIII/NT-E1 övezetbe tartozó építési telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az ikres beépítésű módú telkeket, ahol telkenként egy lakás helyezhető el.

2. A szabályozási terv területén, az Orgonafűzér utca – 145111/250, 145111/141, 145111/142, 145111/143 hrsz.-ú ingatlanok – Platánliget utca – Alacskaí út – Iharos Sándor utca – Határ utca által határolt területen a legkisebb kialakítható telekméret 700 m².

3. A 2. pont szerinti területen, szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható az OTÉK-ban meghatározott követelmények, és oldalkert méret figyelembevételével.

A 108. számú szabályozási terv területén

(Csapó u. – Bartha Lajos utca – Kinizsi Pál utca – Margó Tivadar utca menti terület)

1. A Csapó utca kerülethatár és Darányi Ignác utca közötti szakaszával határos telkeken az előkert mérete 0 m.

2. A Csapó utca Darányi Ignác utca és Barcsay utca közötti szakaszával határos telkeken az előkert mérete:

a) a páros oldalon: 8,0 m

b) a páratlan oldalon: 3,0 m.

V. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

90. §³⁸³, ³⁸⁴ (1) Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján, a tulajdonában nem álló ingatlanokra – a PPVSZ 2. számú mellékletében lehatároltak szerint – a településrendezési célok megvalósításához az elővásárlási jogát biztosítja:

a) a VK építési övezetbe tartozó területen lévő ingatlanokra - a hiányzó városrészközpont megvalósítása érdekében,

³⁸² Módosította a 30/2018. (XII.18.) sz. rendelet. hatályos: 2018. december 19-től

³⁸³ A 45/2007.(XII. 21.) rendelet a 90. § (1) bekezdését f) és g) pontokkal egészítette ki. Hatályos: 2008.XII.21.-től

³⁸⁴ A 29/2009. (IX.22.) rendelet a 90. § (1) bekezdését m) és n) pontokkal egészítette ki. Hatályos: 2009. IX. 22.

