

Budapest XVIII. ker., Üllői út 486. szám (hrsz: 155674)  
szám alatti ingatlan forgalmi értékbecslése



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

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

Budapest, 2018. október 05.

Az ingatlan értékbecslés a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.

## Ingyatlan forgalmi értékbecslése

1. **Az ingatlan címe:** Budapest XVIII., Üllői út 486.

2. **Az ingatlan tulajdoni jellege:**

A 2017.02.08-án kelt Tulajdoni lap másolat és a Társasháztulajdont Alapító Okirat szerint:

Helyrajzi szám: 155674/0/A/1

- Az ingatlan megnevezése: öröklakás
- Eszmei hányad: 427/1000
- A lakás alapterülete: 85 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 155674/0/A/2

- Az ingatlan megnevezése: iroda
- Eszmei hányad: 339/1000
- Az iroda alapterülete: 67 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Helyrajzi szám: 155674/0/A/3

- Az ingatlan megnevezése: raktár
- Eszmei hányad: 234/1000
- A raktár alapterülete: 46 m<sup>2</sup>
- Tulajdonos: Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat 1/1
- Teher: A Tulajdoni lap másolat III. része bejegyzést nem tartalmaz.
- Széljegy: A Tulajdoni lap másolat széljegy feljegyzést nem tartalmaz.

Megjegyzések:

- Az ingatlan 100% önkormányzati tulajdon, a társasház alapítást követően nem történt értékesítés.
- A Társasház alapító okiratban nem szerepel sem a külön albetétek, sem pedig a társasház közös tulajdonai között már az alapító okirat megszerkesztése idején is romos állapotú, az ingatlan farmezsgyéjén elhelyezkedő 133 m<sup>2</sup> alapterületű műhelyépület.

3. **Megbízó:** Budapest XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
1184 Budapest, Üllői út 400.

4. **A megbízás tárgya:**

Természetben Budapest XVIII., Üllői út 486. szám alatt elhelyezkedő ingatlan forgalmi értékbecslése jelenlegi állapotában, a hozzá tartozó 666 m<sup>2</sup> kiterjedésű telekkel.

**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. Beépített alapterületek:**

Helyiségek, és burkolataik:

Lakás (hrsz.: 155674/0/A/1)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Szoba	Parketta	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Előszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Fürdőszoba	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Konyha	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + csempe	Elhasználódott
Kamra	-	-	Festés	Elhasználódott
A lakás ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 85 m <sup>2</sup>				
Iroda (hrsz.: 155674/0/A/2)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Iroda	Kerámia lap	Elhasználódott	Festés + ma. lambéria	Elhasználódott
Iroda	PVC	Elhasználódott	Festés + ma. lambéria	Elhasználódott
Váró	PVC	Elhasználódott	Festés + ma. lambéria	Elhasználódott
Közlekedő	PVC	Elhasználódott	Tapéta + ma. lambéria	Elhasználódott
Kézmosó	PVC	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
WC	PVC	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
Kézmosó	PVC	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
Raktár	Tört mettlachi	Elhasználódott	Festés + PVC	Elhasználódott
Raktár	PVC	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Raktár	Tört mettlachi	Elhasználódott	Festés	Elhasználódott
Az iroda ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 67 m <sup>2</sup>				
Raktár (hrsz.: 155674/0/A/3)				
Helyiségek	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
Oktató terem	Szőnyegpadló	Elhasználódott	ma. falburkolat + festés	Közepes + elhasználódott
Háttérhelyiség	Kerámia lap	Közepes	ma. falburkolat + csempe	Közepes + elhasználódott
Mosdó	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
WC	Kerámia lap	Közepes	Csempe + festés	Közepes + elhasználódott
A raktár ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete: 46 m <sup>2</sup>				

### **7. Az építmény építési és szerkezeti rendszere:**

Hagyományos építési mód. A lakóház földszintes, harántfőfalas, részben alapincézett, tetőtere nincs beépítve.

### **8. Az építmény tartószerkezeteinek anyaga, állapota:**

Alapozás: Feltárás nem történt, valószínűleg csömöszölt beton vagy téglasávalap. Az épületen egyenetlen süllyedésre utaló jelek, repedések nem észlelhetők.

Falazat: Az épület hagyományos építési móddal készült, a teherhordó falak változó, 30-45 cm vastag téglafalak, melyek kívülről kőporos vakolatot kaptak. Talajnedvesség elleni szigetelés valószínűleg nem készült (vagy tönkrement), erről a falak állapota tanúskodik (feltárás nem történt).

Födém: A teherhordó falakra a pince fölött poroszüveg födém, a földszint fölött pedig borított gerendás fafödém épült.

Tetőszerkezet: Az épület tetőszerkezete állószékes faanyagú nyeregtető, agyagcserép fedéssel. Az utcafronton a talpszelemen erősen elcsavarodott, a szarufák közül néhány kifordult, a tetőgerinc hullámos. A tetőszerkezetet szakértői véleményben foglaltak szerint megerősítették, ennek ellenére a szakértő a tetőszerkezet teljes cseréjét javasolja. A cserépfedés előregedett, lécezése deformálódott, a beázások miatt helyenként korhadt.

### **9. Közműellátottság, gépészeti felszereltség:**

- Közüzeti vízellátás.
- Szennyvízelvezetés az udvaron lévő szennyvíztárolóba történik.
- A lakás gázellátással nem rendelkezik. Fűtése szilárd tüzelésű kályhával, illetve cserépkályhával történt. Melegvíz ellátás jelenleg nem biztosított, az elektromos bojler rongálódott, cseréje javasolt. Az irodában melegvíz ellátás nincs, jelenleg fűtéssel nem rendelkezik, korábban hőtárolós elektromos kályha biztosította. A raktár (korábban oktató helyiség) fűtését biztosító parapet cirkót leszerelték, a helyiség melegvíz ellátását átfolyós fali vízmelegítő biztosítja.
- Elektromos energia ellátás: Az épületen belül az elektromos hálózat nem ismert (feltárás nem történt)

### **10. Az ingatlan fekvése:**

Az ingatlan Pestlőrinc központjától távol, családi házas övezet szélén, forgalmas főútvonal mentén, a városközponttól kb. 800 m-re helyezkedik el.

### **11. Az ingatlan megközelíthetősége:**

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival kedvező. Tömegközlekedési eszközök: az 50-es villamos az Üllői úton közlekedik, amely közvetlen csatlakozást biztosít az M3-as jelű METRÓ állomásával.

### **12. Általános értékcsökkentő tényezők:**

- Az épületen a karbantartás hiánya mutatkozik, kertje gondozatlan. Az ingatlan farmezsgyéjén épült műhely födém- és tetőszerkezetét lebontották (az életveszélyes állapotot így szüntették meg).

- Talajvíz elleni szigetelés eredetileg nem készült, vagy tönkre ment. Erről a felnedvesedett falak állapota tanúskodik.
- Az ingatlan forgalmas főútvonal mentén helyezkedik el, magas a por- és zajszennyezés.
- Az Üllői út villamos forgalma a telekhatártól kb. 3 m-re vezet.
- A tetőszerkezet utcafronti talpszelemen erősen elcsavarodott, a szarufák közül néhány kifordult, a tetőgerinc hullámos. A tetőszerkezetet szakértői véleményben foglaltak szerint megerősítették, ennek ellenére a szakértő a tetőszerkezet teljes cseréjét javasolja. A cserépfedés előregedett, lécezése deformálódott, a beázások miatt helyenként korhadt.
- A lakás és iroda mind esztétikailag, mind pedig gépészetileg teljes felújítást igényel.
- A lakásba és az irodába a gázt nem vezették be, a lakás fűtése nincs megoldva (korábban szilárd tüzelésű cserépkályhával oldották meg, a kályhák fém tűzterét kibontották, így használhatatlanná vált), az iroda fűtését biztosító hőtárolós elektromos kályhákat leszerelték, jelenleg nincs benne fűtés.

Megjegyzések:

Amennyiben az ingatlant a későbbiekben el kívánják bontani, az alábbiakra figyelemmel kell lenni

- Az ingatlan Üllői út felőli részét a Kerületi Szabályozási Terv KL-KT-XVIII/Ü, beépítésre nem szánt, közlekedési célú közterületi övezetbe sorolja.
- Új épület létesítése esetén az alábbiakra figyelemmel kell lenni: A Budapest XVIII., Üllői út menti területek Kerületi Szabályozási Terve szerint az Üllői út tervezett szabályozása az utat északon határoló telkeket terheli. A szabályozási terv az érintett telek beépítése során az ingatlan közterületi telekhatárát az Üllői út 37 m-es szabályozásához szükséges területbiztosítás figyelembevételével határozza meg. Ennek értelmében a bontást követően a telek mérete 473 m<sup>2</sup>-re csökken. Mivel a PPSZ 32/C.§-a az L2-XVIII/Ü-7 építési övezetbe sorolt területen az újonnan kialakítandó telek területe nem lehet kisebb, mint 500 m<sup>2</sup>, további telekrendezés szükséges.

### 13. Általános értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan összközműves.
- Az ingatlan Budapest belterületén helyezkedik el, elfogadható infrastrukturális ellátással.
- Ingatlanforgalmi szempontból felértékelődő területen helyezkedik el.

### 14. 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, ill. 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 telek adatok:

Ingatlan elhelyezkedése	Építési övezet	Közmű ellátottság	Területe (m <sup>2</sup> )	Kínálati bruttó fajlagos m <sup>2</sup> ár Ft/m <sup>2</sup>
Lónyaitelep, Thököly út	L4-XVIII/AT-E	víz, villany telken belül, gáz, csatorna az utcában.	550	48900
Miklóstelep	L4-XVIII/AT-E	víz, villany, gáz, csatorna telken belül, 35% beépíthetőség, 19,5 m utcafront, 70 m <sup>2</sup> bontandó épület.	718	43900
Bókaytelep, Üllői út	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, villany, csatorna a telken belül, 65%-os beépíthetőség	727	53600
Miklóstelep, Kosztolányi Dezső utca	Lakóövezeti telek	Megosztható 1075 m <sup>2</sup> megosztható telek egy része, utcafront jelenleg 16 m, 35% beépíthetőség, 150 m <sup>2</sup> felújítandó épülettel.	520	46100
Szemeretelep	L4-XVIII/AT-E1	Víz, villany telken belül, gáz az utcában, 35% beépíthetőség.	542	42200
Szemeretelep	Lakóövezeti telek	Víz, gáz, csatorna telken belül, villany az utcában, 35% beépíthetőség, 14,5 m utcafront, 75 m <sup>2</sup> -es egyszintes bontandó épület	538	46300
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:				46.800 Ft/m <sup>2</sup>

Megjegyzés:

- A fenti, internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. október hó.
- A telekingatlan forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát ~30 %-kal csökkentettük tekintettel, hogy az ingatlan felépítménnyel terhelt.

Összehasonlító adatok (felépítményes ingatlanok):

Ingatlan elhelyezkedése	Állapota	Egyéb jellemzők	Alapt. (m <sup>2</sup> )	Telek (m <sup>2</sup> )	Bruttó kínálati fajlagos ár
Miklóstelep, Szemere M. u.	Jó	2+1/2 szobás összkomfortos gázcirkó fűtéses, kétszintes ikerház, 60 m <sup>2</sup> melléképület (22 m <sup>2</sup> műhely, 38 m <sup>2</sup> garzonlakás), pince, 2 állásos fedett beálló.	90	433	408900
Miklóstelep,	jó	3+1/2 szobás összkomfortos, 2	150	1075	332000

Ráday Gedeon utca		lakásos (külön villanyórás) ház, kis pince, svájci kazán. A telek megosztható			
Miklóstelep	jó	5szobás, 3 lakószintes, összkomfortos családi ház, gáz cirkó, melléképületben 34 m <sup>2</sup> -es gázkonvektoros lakás.	123	769	435000
Miklóstelep, Derkovits Gyula utca	Jó	2+1/2 szobás összkomfortos, kétszintes családi ház beépíthető tetőtérrel, gáz cirkó, ipari áram, udvari beálló.	65	454	523100
Miklóstelep	közepes	8 szobás, 2 szintes, duplakomfortos, 60-as években épült családi ház, gáz cirkó, 3 terasz, 2 állásos garázs + műhely.	220	580	268200
Miklóstelep, Jókai Mór utca	Jó	4+2 félszobás, összkomfortos, gázcirkó fűtéses, 2 lakásos családi ház, önálló garázs.	129	580	301600
Átlagos bruttó m <sup>2</sup> ár:					378.100 Ft/m <sup>2</sup>

**Megjegyzés:**

- A fenti internetes honlapokon megjelenő kínálati árak letöltési időpontja: 2018. szeptember hó.
- A forgalmi érték megállapításánál az így kialakult kínálati átlagárát az ingatlan jelenlegi állapotában ~65 %-kal csökkentettük, tekintettel az épület műszaki állapotára is.

a) Az ingatlan jelenlegi állapotára vonatkozóan:

A beépítetlen telek területe 405 m<sup>2</sup>.

A beépítetlen telek forgalmi értéke:

$405 \text{ m}^2 \times 33.000 \text{ Ft/m}^2 = 13.365.000 \text{ Ft}$ , azaz

Tizenhárommillió-háromszázhatvanötezer forint

A lakás forgalmi értéke:

$85 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 = 5.100.000 \text{ Ft}$ , azaz

Ötmillió-százezer forint

Az iroda forgalmi értéke:

$67 \text{ m}^2 \times 60.000 \text{ Ft/m}^2 = 4.020.000 \text{ Ft}$ , azaz

Négymillió-húszezer forint

Az Üdvösség Hirdetői Vallási Egyesület használatában lévő helyiség forgalmi értéke:

$46 \text{ m}^2 \times 80.000 \text{ Ft/m}^2 = 3.680.000 \text{ Ft}$ , azaz

Hárommillió-hatszáznyolcvanezer forint

**Az ingatlan forgalmi értéke összesen:**

**26.165.000 Ft, azaz  
Huszonhatmillió-százhatvanötezer forint**

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

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

Budapest, 2018. október 05.



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.



Lakás:



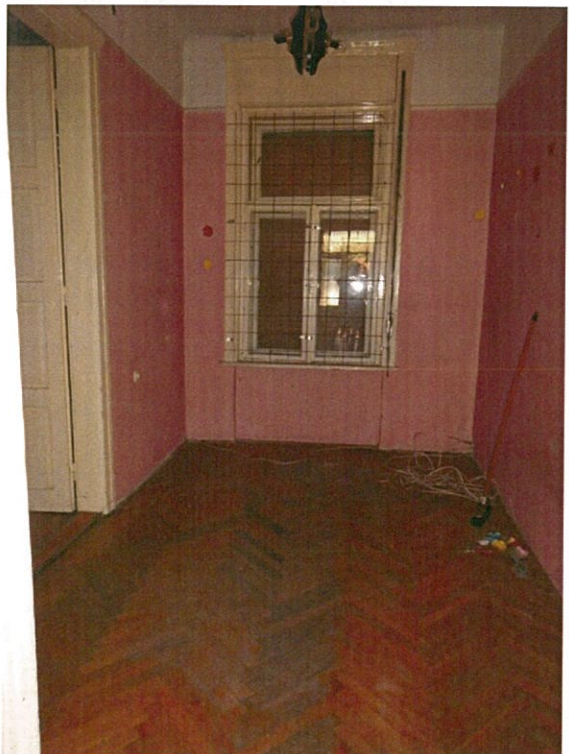
Előszoba



Nappali



Szoba



Szoba



Fürdőszoba

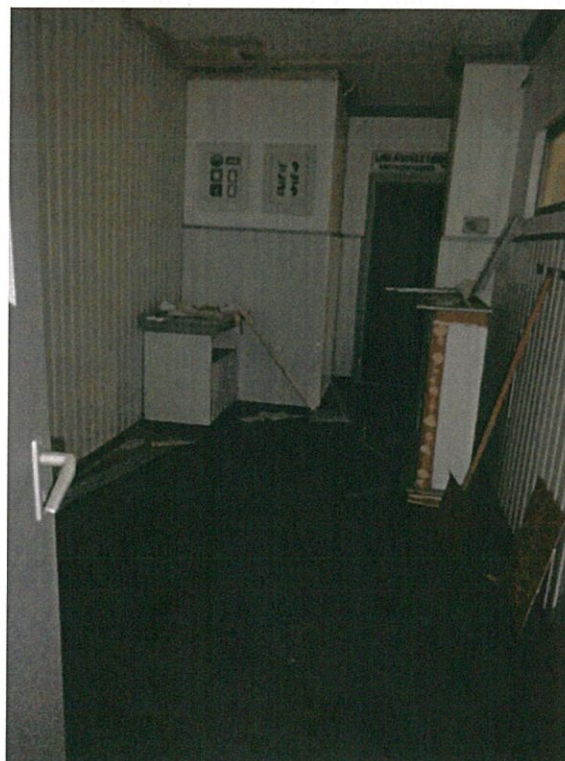


Konyha

**Iroda:**



Közlekedő



Váró



Iroda



Iroda



Raktár



Kézmosó



WC



Kézmosó

**Raktár:**

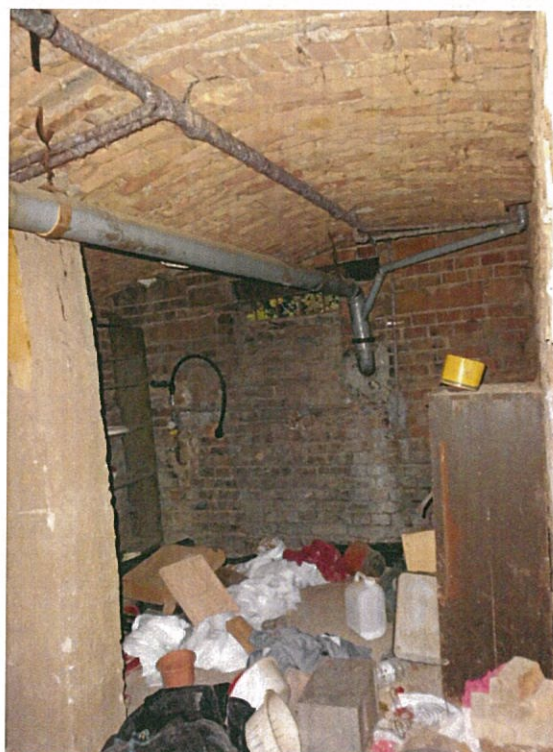
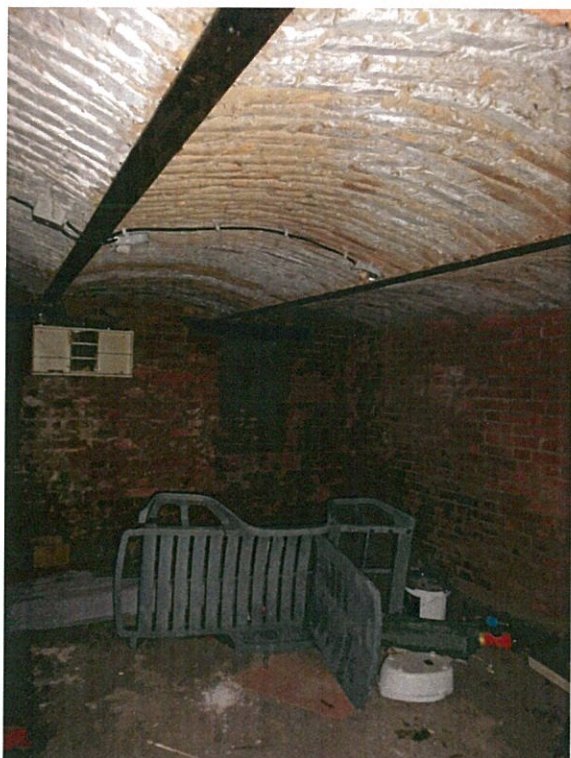




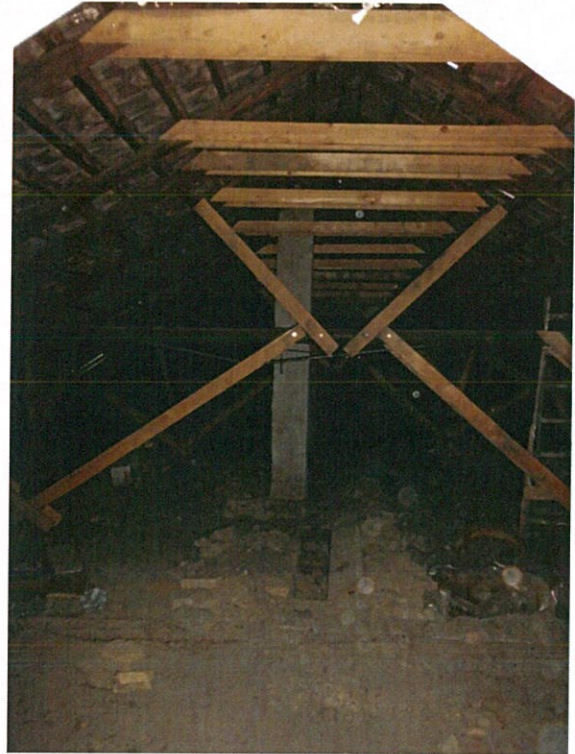
Kézmosó



WC



Pince (korábbi felvétel)



Megerősített tetőszerkezet (korábbi felvétel)



Romos fűskamra



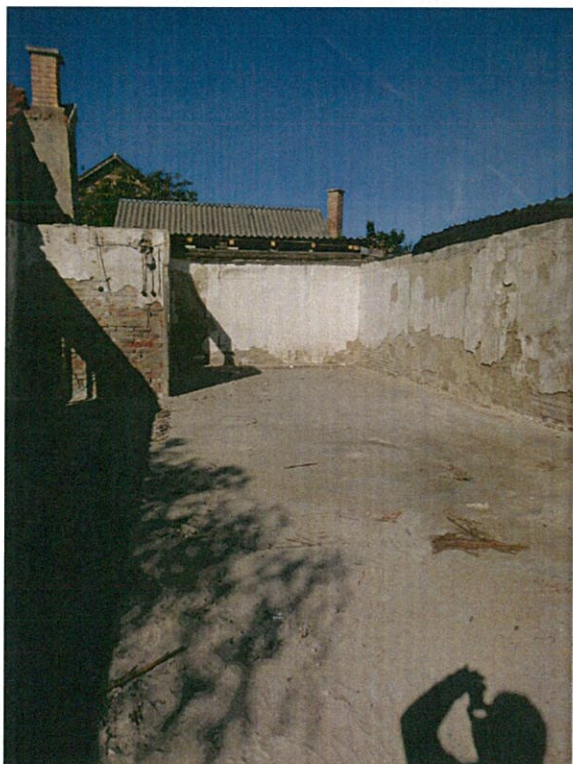
Műhely (elbontott földem- és tetőszerkezet)



Iroda udvari homlokzata



A lakóépület udvari homlokzata



Födém- és tetőszerkezet nélküli műhely



Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala  
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/64292/2017

2017.02.08

BUDAPEST XVIII.KER.

Belterület 155674/0/A/2 helyrajzi szám

1183 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 496. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemléi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	----------------	-----------------

iroda	67	0 0	339/1000	önkormányzat
-------	----	-----	----------	--------------

Bejegyző határozat: 140750/1/2000/00.05.12

1. bejegyző határozat: 140750/1/2000/00.05.12

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 140750/1/2000/00.05.12

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XVIII.KERÜLETI PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMÉREI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1184 BUDAPEST XVIII.KER. Üllői út 400

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE



Vajda János utca

Napfűrdő utca

Üllői út

Földvár

2

(149555)

(155718)

(155684)

Üzlet

Üzlet

30

28b

27a

27b

28a

26

24

23

21

19

3a

4a

4b

4a

3a

3b

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155667

155668

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

155670

155666

155668

155667

155663

155664

155665

155666

155668

155667

155669

155670

155671

155672

155673

155674

155675

155686

155691

155693

155690

155693

155675

155673

155671

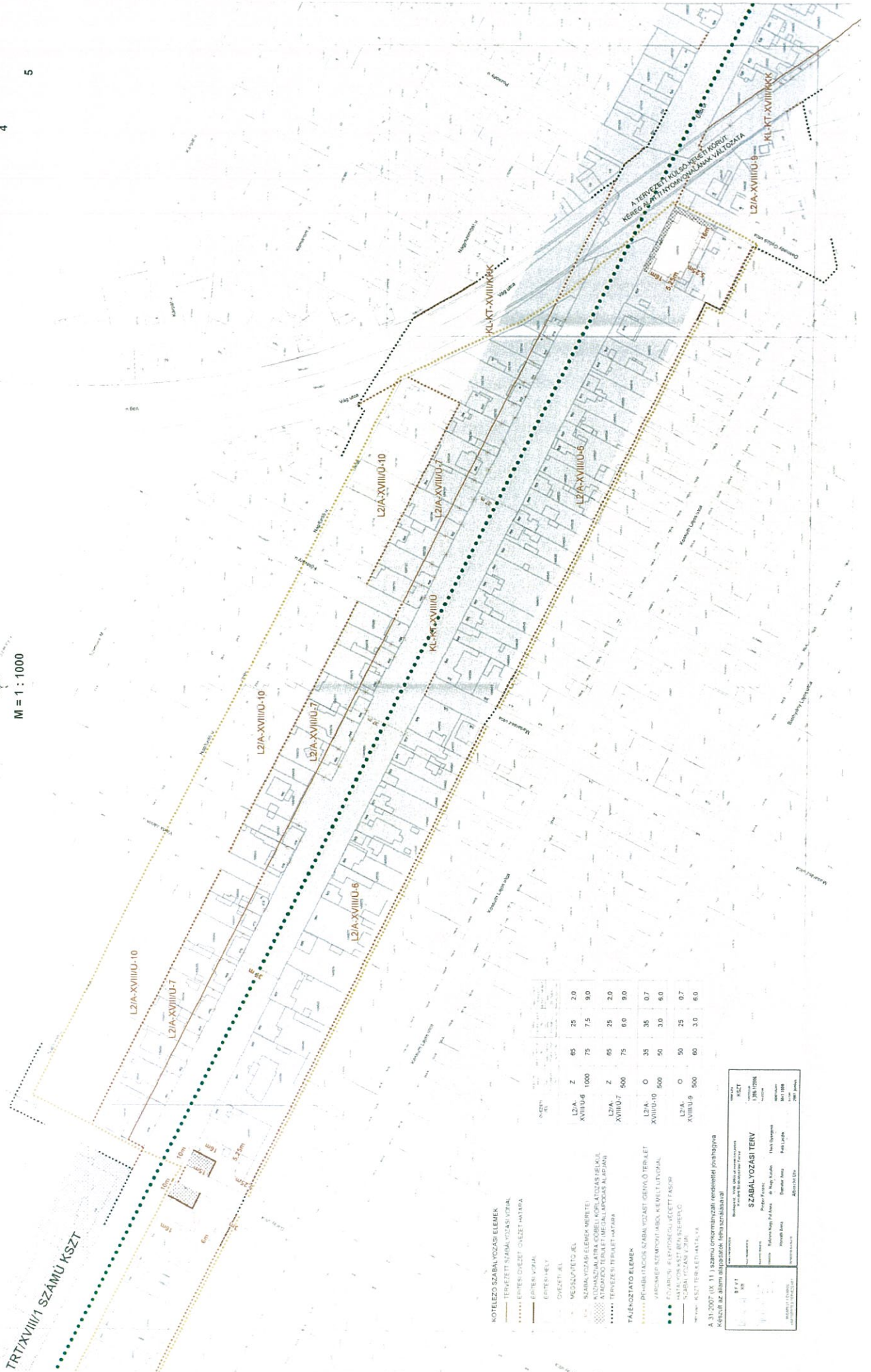
155670

BUDAPEST, XVIII. KERÜLET  
 ÜLLŐI ÚT MENTI TERÜLETEK  
 KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

M = 1 : 1000

TRT XVIII/1 SZÁMÚ KSZT

1 2 3 4 5



KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- TEREFTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉRKESEI DÖLETT ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSHELY
- ÖVEZETI SÍK
- MEGJELÖLT JEL
- SZABÁLYOZÁSI ELEMELK MERETEI
- ALDÖZMÉNYRE KÖRÜLMÉNYEK KÖZBENI KÖRÜLMÉNYEK ELŐZMÉNYRE KÖRÜLMÉNYEK KÖZBENI KÖRÜLMÉNYEK
- TEREFTT TERÜLET HATÁRA

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

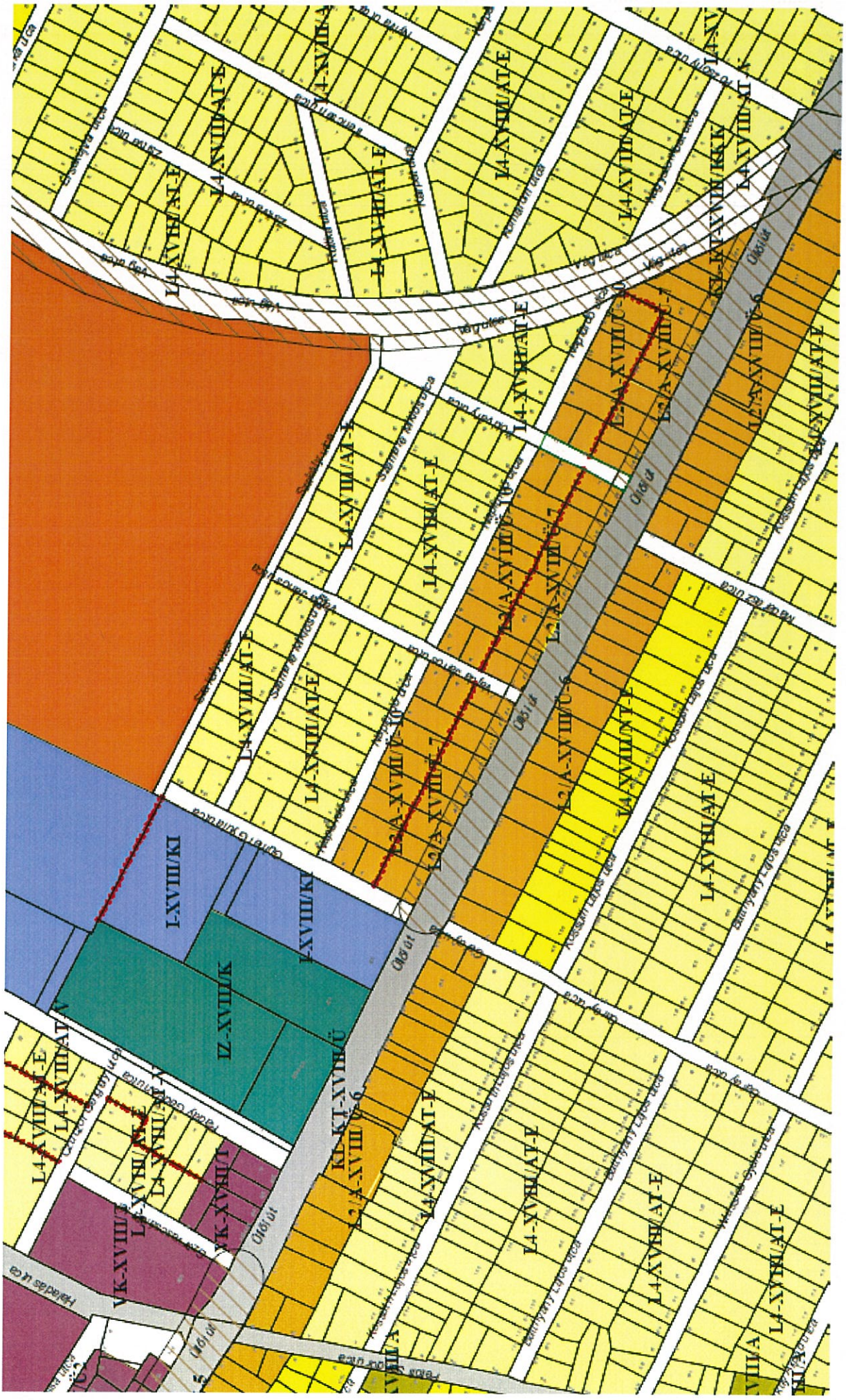
- REKONSTRUKCIÓS SZABÁLYOZÁSI ÖVEZET HATÁRA
- VÁROSMÉP SZEMPONTJÁRA KÖRÜLMÉNYEK KÖZBENI KÖRÜLMÉNYEK KÖZBENI KÖRÜLMÉNYEK
- ÉPÍTÉSHELY MÉRTEKÉREK
- ÉPÍTÉSHELY MÉRTEKÉREK
- ÉPÍTÉSHELY MÉRTEKÉREK

A 31/2007 (IX. 11.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyva  
 Készült az alábbi alaprajzok felhasználásával

SZÁM	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET	TERÜLET
L2/A-XVIII/10	Z	65	25	2,0	1000	75	7,5	9,0	
L2/A-XVIII/7	Z	65	25	2,0	500	75	6,0	9,0	
L2/A-XVIII/6	O	35	35	0,7	500	50	3,0	6,0	
KL-KT-XVIII/10	O	50	25	0,7	500	60	3,0	6,0	

**SZABÁLYOZÁSI TERV**

Projekt Főnöke: ...  
 Tervező: ...  
 Készült: ...



- (6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.
- (7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.
- (8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.
- (9)<sup>51</sup> -
- (10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (11)<sup>52</sup> Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:
- az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;
  - a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;
  - az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;
  - a hátsókert mérete: 9,0 m.

(12) 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/Ü-6	1000 m <sup>2</sup>	zárt sorú	75%	65%	7,5 m	9,0 m	25%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 32/C. § L2/A-XVIII/Ü-7 építési övezet

- (1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.
- (2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.
- (3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.
- (4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (5) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.
- (7) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.
- (8)<sup>53</sup> -
- (9) Az építési övezetben az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.
- (10)<sup>54</sup> Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:
- az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;
  - a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;
  - az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;
  - a hátsókert mérete: 9,0 m
- (11) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

<sup>51</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>52</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>54</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

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/Ü-7	500 m <sup>2</sup>	zárt sorú	75%	65%	6,0 m	9,0 m	25%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 32/D. § L2/A-XVIII/Ü-8 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

(4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(6)<sup>55</sup> -

(7)<sup>56</sup> Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0,

b) az oldalkert mérete: 3,0 m.

c) a hátsó kert mérete: 6,0 m.

(8)<sup>57</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
L2/A-XVIII/Ü-8	500 m <sup>2</sup>	Ikres	75%	65%	4,5 m	6,0 m	25%	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

»

### 32/E. § L2/A-XVIII/Ü-9 építési övezet

(1) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(2) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 250 m<sup>2</sup>-t.

(3) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(5)<sup>58</sup> Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 5,0 m,

b) az oldalkert mérete: 6,0 m,

c) hátsó kert mérete: 6,0 m.”

(6) 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/Ü-9	500 m <sup>2</sup>	Oldalhatáron álló	60%	50%	3,0 m	6,0 m	25%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>56</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>57</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>58</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9)<sup>51</sup> -

(10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.

(11)<sup>52</sup> 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) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;

d) a hátsókert mérete: 9,0 m.

(12) 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/Ü-6	1000 m <sup>2</sup>	zárt sorú	75%	65%	7,5 m	9,0 m	25%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 32/C. § L2/A-XVIII/Ü-7 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

(4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(6) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(7) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(8)<sup>53</sup> -

(9) Az építési övezetben az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.

(10)<sup>54</sup> 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) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;

d) a hátsókert mérete: 9,0 m

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

<sup>51</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>52</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>53</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>54</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

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/Ü-7	500 m <sup>2</sup>	zártorú	75%	65%	6,0 m	9,0 m	25%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### 32/D. § L2/A-XVIII/Ü-8 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500 m<sup>2</sup>-t.

(4) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(5) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(6)<sup>55</sup> -

(7)<sup>56</sup> Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0,

b) az oldalkert mérete: 3,0 m.

c) a hátsókeret mérete: 6,0 m.

(8)<sup>57</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
L2/A-XVIII/Ü-8	500 m <sup>2</sup>	Ikres	75%	65%	4,5 m	6,0 m	25%	1,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

”

### 32/E. § L2/A-XVIII/Ü-9 építési övezet

(1) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(2) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 250 m<sup>2</sup>-t.

(3) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(4) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(5)<sup>58</sup> Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 5,0 m,

b) az oldalkert mérete: 6,0 m,

c) hátsókeret mérete: 6,0 m.”

(6) 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/Ü-9	500 m <sup>2</sup>	Oldalhatáron álló	60%	50%	3,0 m	6,0 m	25%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

<sup>55</sup> Hatályon kívül helyezte a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatálytalan: 2016. január 2-től

<sup>56</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>57</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től

<sup>58</sup> Módosította a 42/2015. (XII.18.) sz. rendelet, hatályos: 2016. január 2-től