

Az értékelés azonosítója: F21Ú135

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



**Budapest XIII., Tahi utca 102-108. (Reitter Ferenc utca 101.) szám alatti,
26648/1 hrsz.-ú ingatlanról.**

Budapest, 2021.05.11.

Az értékelés **három** eredeti példányban készült, ami példányonként egy előlapot és 16 számozott oldalt tartalmaz és a felsorolt mellékleteket

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
1. KIINDULÁSI ALAPADATOK.....	5
1.1 Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja	5
1.2 Az értékeléshez felhasznált információk	5
2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE	5
2.1 Elhelyezkedés, környezet	5
2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok.....	6
2.3 A földterület jellemzői.....	6
2.4 SWOT analízis.....	9
3. Az értékelési módszerek	9
4. ÉRTÉKELÉS	12
5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA.....	14
6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK.....	15

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Légifotó

Földterület kimutatások

KÉSZ szabályozás terv leírás

Képek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY, VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: a Budapest XIII., Tahi utca 102-108. (Reitter Ferenc utca 101.) szám alatti, 26648/1 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározása, telek, ill. telekrész cseréhez.

Elvégeztük a tárgyi ingatlan értékelését és megállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

A megbízás adatai

Megbízó:	Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya
Az értékelő neve:	BFVK Zrt.
Az értékelés kiadás dátuma:	2021.05.11.
Az értékelés célja:	az ingatlan forgalmi értékének meghatározása, telek, ill. telekrész cseréhez
Helyszíni szemle időpontja:	2021.03.03.
Alkalmazott módszer:	piaci összehasonlító módszer

Az ingatlan nyilvántartás szerinti adatai

Az ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése:	kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan fizikai megjelenése:	közkert (kutyafuttató)	
Az ingatlan nyilvántartási címe:	Budapest XIII., Tahi utca 102-108. (Reitter Ferenc utca 101.)	
Az ingatlan helyrajzi száma:	26648/1	
Övezeti besorolás	KÉSZ szerinti:	Zkp-Kk Ln-2/C-3
Telek területe:	Teljes: 6116 m ²	Értékelt: 6116 m²
Tulajdonos; tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat; 1/1	
Értékelt ingatlan:	1/1 tulajdoni hányad	

Az értékelés megállapításai, eredménye:

A teljes 6116 m² ingatlan forgalmi értéke, kerekítve:

**152 600 000 Ft + áfa
azaz Százötvenkétfélmillió-hatszázézer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke
(a 6116 m² telek alapterületre vetítve),
kerekítve:

**24 951 Ft/m² + áfa
azaz Huszonnégyezer-kilencszázötvenegy forint/m² + áfa**

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatók fel, azok csak a végső érték kialakításához készültek!

Feladatunkat képezte az ingatlan forgalmi értékének meghatározása. Az értékeléssel kapcsolatos megjegyzéseink:

Az értékelt ingatlan a XIII. kerület, Angyalföldön, a Reitter Ferenc utca - Rákospatak (Tahi utca) – Szent László utca által határolt terület. Az ingatlannyilvántartás szerinti címe: XIII. Tahi utca 102-108., de az ingatlan természetben a Reitter Ferenc utca 101. szám alatt található. A 6116 m² nagyságú sík telek nagy része, 5510 m² beépítésre nem szánt terület, a KÉSZ szerint Zkp-Kk (közkert) övezeti besorolású, ugyanakkor kis része, 606 m² a KÉSZ szerint Ln-2/C-3, vagyis lakóövezeti besorolású. A beépítésre szánt telekrész önállóan nem beépíthető. A telken nagyfeszültségű vezeték halad át.

Budapest, 2021.05.11.

Ellenőrizte:
Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Seőter Ágnes Zártkörűen Működő Részvénytársaság Felsői Krisztina
ingatlanvagyon-értékelő ? ingatlan-értékbecslési szakértő
Névjegyzéksz.: 01419/94 eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

1. KIINDULÁSI ALAPADATOK

1.1 *Megbízás, feladatok, tárgy, az értékelés célja*

Főpolgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Főosztálya megbízta társaságunkat a címben szereplő ingatlan forgalmi értékének meghatározásával, telek, ill. telekrész csere érdekében.

1.2 *Az értékeléshez felhasznált információk*

Beszereztük:

Tulajdoni lapot, térképmásolatot.

Helyszíni szemle:

2021.03.03-án helyszíni bejárást tartottunk. A helyszíni szemle során fényképfelvételeket készítettünk és rögzítettük az ingatlan természetes és fizikai jellemzőit, állapotát, értékbecsélyező adottságait.

2. AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE

2.1 *Elhelyezkedés, környezet*

Budapest XIII. kerülete Budapest főváros egyik kerülete a pesti oldalon. A kerület a 19. század végéig jórészt vidékies jellegű kültelek volt, a század végén és a 20. század elején végbement gyors fejlődés Magyarország egyik legfontosabb gépipari központjává változtatta. A rendszerváltás után az ipar háttérbe szorulásával a jó közlekedésnek, az M3 metrónak is köszönhetően viszonylag gyorsan a kereskedelem és szolgáltatás vette át a vezető szerepet, és mára a főváros egyik leggyorsabban fejlődő kerületévé vált.

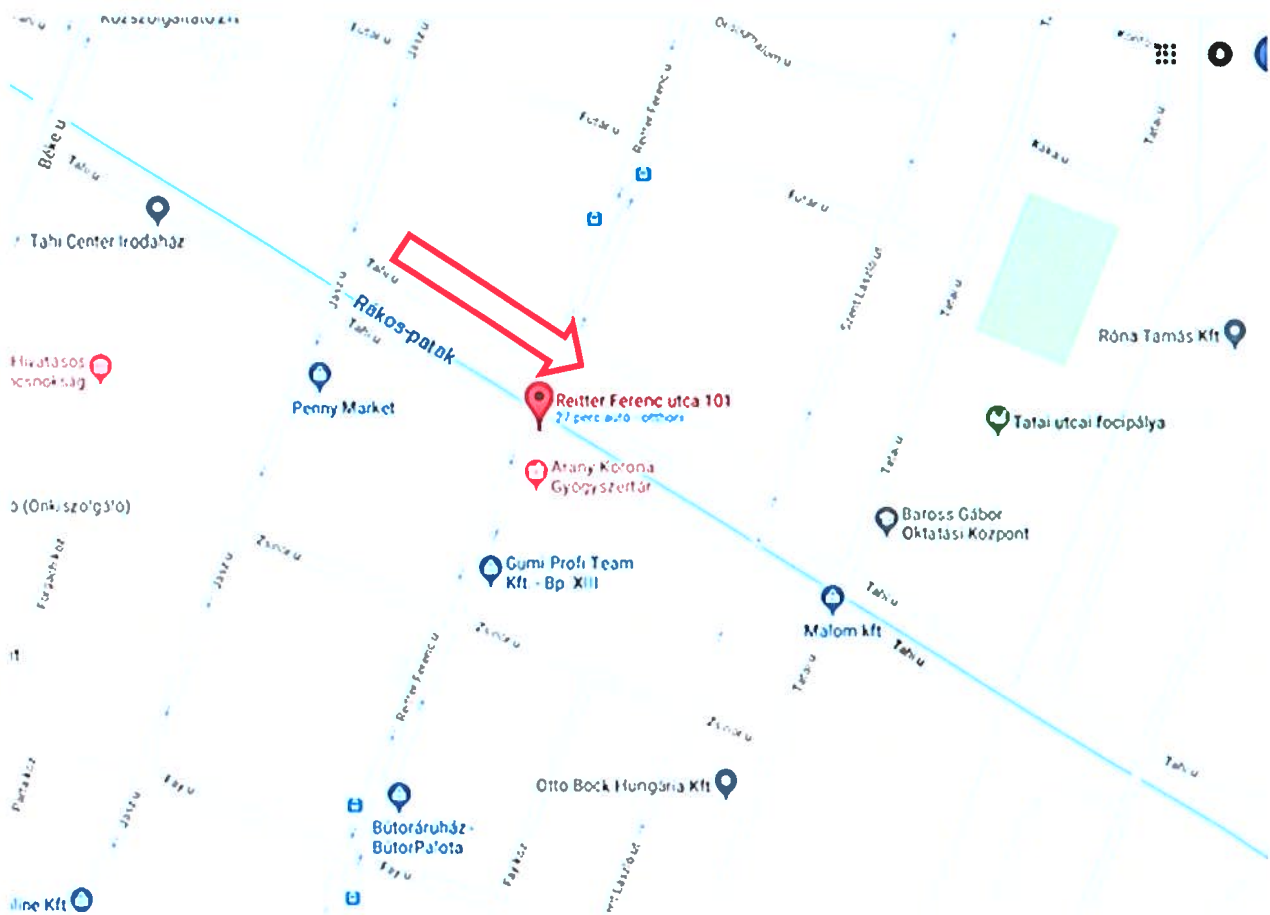
Városrészei: Angyalföld, Göncz Árpád városközpont, Újlipótváros, Vízafogó és a Népsziget déli része.

Az értékelt ingatlan **Angyalföldön** található, mely a XIII. kerület északi részén terül el. A terület észak-déli tengelye a Dunához közel futó Váci út. A kerület (és a városrész) északi határán húzódik a Budapest–Esztergom-vasútvonal, ami mentén két megálló, Újpest és Angyalföld található.

A telek a Reitter Ferenc utca - Rákos-patak (Tahí utca) – Szent László utca által határolt terület. A Rákos-patak 44 km hosszú patak, amely a Gödöllői-dombságból ered és a Dunába torkollik. Medre szabályozott, egyenes vonalú, öntözőcsatornára emlékeztető.

A Reitter Ferenc utca kétirányú forgalmú, aszfaltozott, az utca mindkét oldalán járdával ellátott út, közepesen forgalmas, a Szent László utca egyirányú, aszfaltozott út. A Tahí utcának ez a szakasza nincs kiépítve, az ingatlan, déli, patak felőli határán csak egy földút található. A telek északi határán viszont egy jó minőségű aszfaltozott belső út épült, valamikor gépkocsiforgalomra is használták, jelenleg azonban a Reitter Ferenc utca felől és a Szent László utca felől is fixen beépített oszlopsor ill. sorompó akadályozza a behajtást.

A patakot keresztező közutakon rövid hidak biztosítják a közlekedést. Az ingatlan környezete a patak északi oldalán jellemzően lakótelepi, keletre a vasút, északi irányban a Magyar Vasúttörténeti Park, ill. a Vasútmúzeum található. A pataktól déli irányban régebbi építésű, zárt soros beépítésű, emeletes lakóházak jellemzők. A Reitter Ferenc utcában több bútorárúház is működik, az értékelt ingatlantól északra egy többszintes lakóház és egy élelmiszerárúház található. Nyugati irányban, a Béke úton közlekedik az 1, 12M, 14M és 17 villamos, a Reitter Ferenc utcában pedig a 20E, 30, 30A és 230 jelű buszok érhetők el.



2.2 Ingatlan-nyilvántartási és egyéb adatok

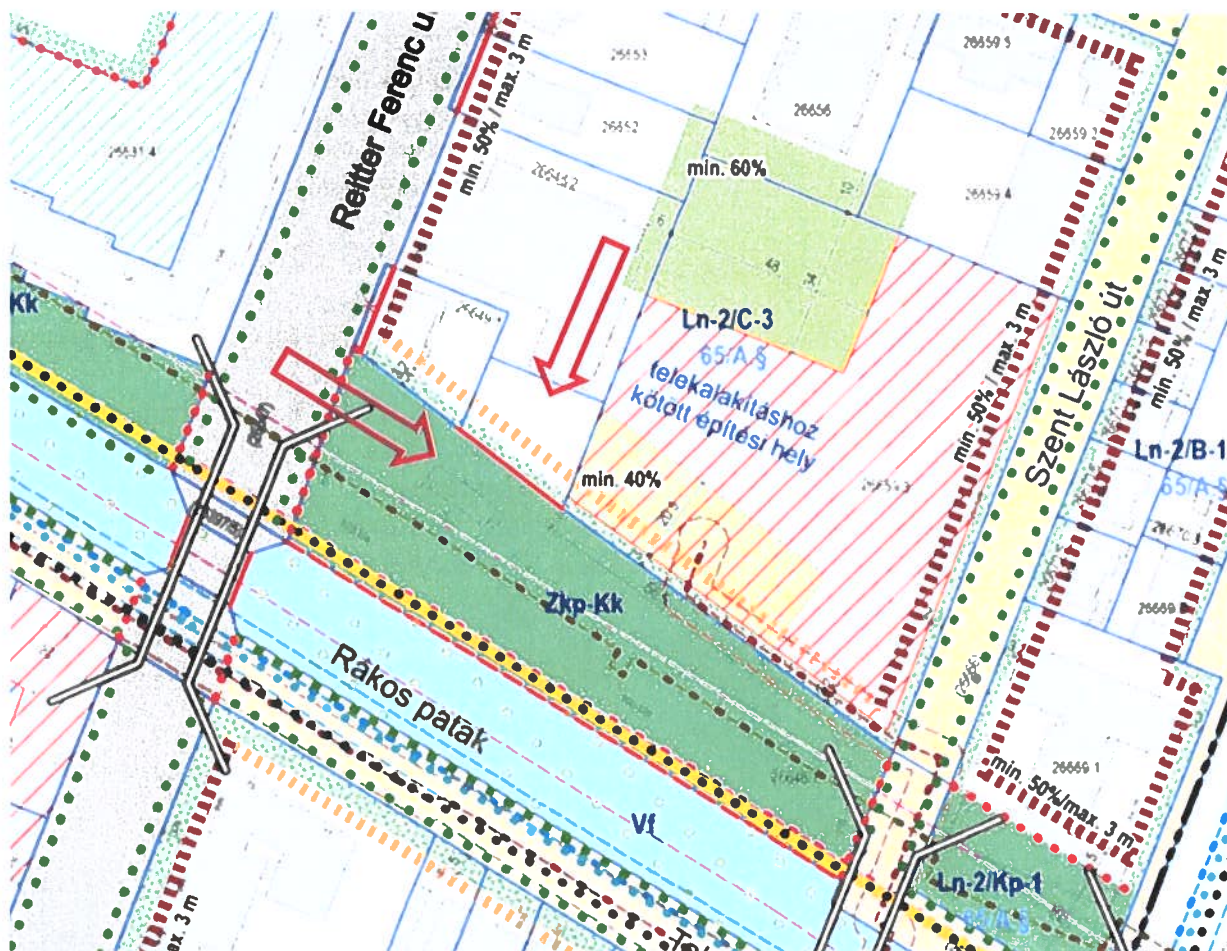
Ingyen természetbeni címe:	Budapest XIII., Reitter Ferenc utca 101.
Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	Budapest XIII., Tahi utca 102-108.
Helyrajzi száma:	26648/1
Bejegyzett tulajdonos, tulajdoni hányad:	Fővárosi Önkormányzat, 1/1
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Funkció a valóságban:	kis része – 606 m² – beépíthető, a nagyobb része – 5510 m² – közkert és út
Telek alapterülete:	Teljes: 6116 m ² , Értékelt: 6116 m²
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, terhek, széljegy:	telekmegosztásra utaló bejegyzés Vezetékjog 3160 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT: Vezetékjog 472 m ² területre jogosult: FÓTÁV ZRT. Vezetékjog 33 m ² területre jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI KFT:

2.3 A földterület jellemzői

A telek sík, szabálytalan sokszög alakú, 6116 m² területű, melynek nagy része, 5510 m² Zkp-Kk övezeti besorolású, kis része, 606 m² Ln-2/C-3 övezeti besorolású.

Övezeti besorolás	KÉSZ szerinti:	Zkp-Kk Ln-2/C-3
-------------------	----------------	--------------------

KÉSZ Szabályozási Tervlap (2020.06.15-től hatályos)



KÉSZ szabályozás szerinti beépíthetőség

1	A területfelhasználási kategória Ln-2	B a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	C a kialakítható telek megengedett legkisebb		E a telek megengedett legnagyobb beépíthetősége				I a telek meg- engedett legkisebb		J az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
			területe (m ²)	széles- sége (m)	terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	általános (m ² /m ²)	parkolási (m ² /m ²)	zöldfelületi aránya (%)		
50	Ln-2/C-2	ZK-C	S00	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	parkány- magasság	
51	Ln-2/C-3	ZK-C	S00 S00SZ	16	50 70 S	65 70 S	2,25	2	25	parkány- magasság	

Z - általános zártosrú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zártosrú keretes „A” típus o ZK-B - zártosrú keretes „B” típus o ZK-C - zártosrú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zártosrú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot

1500 5000§ 900SZ

a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén S kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték

Megjegyzés:

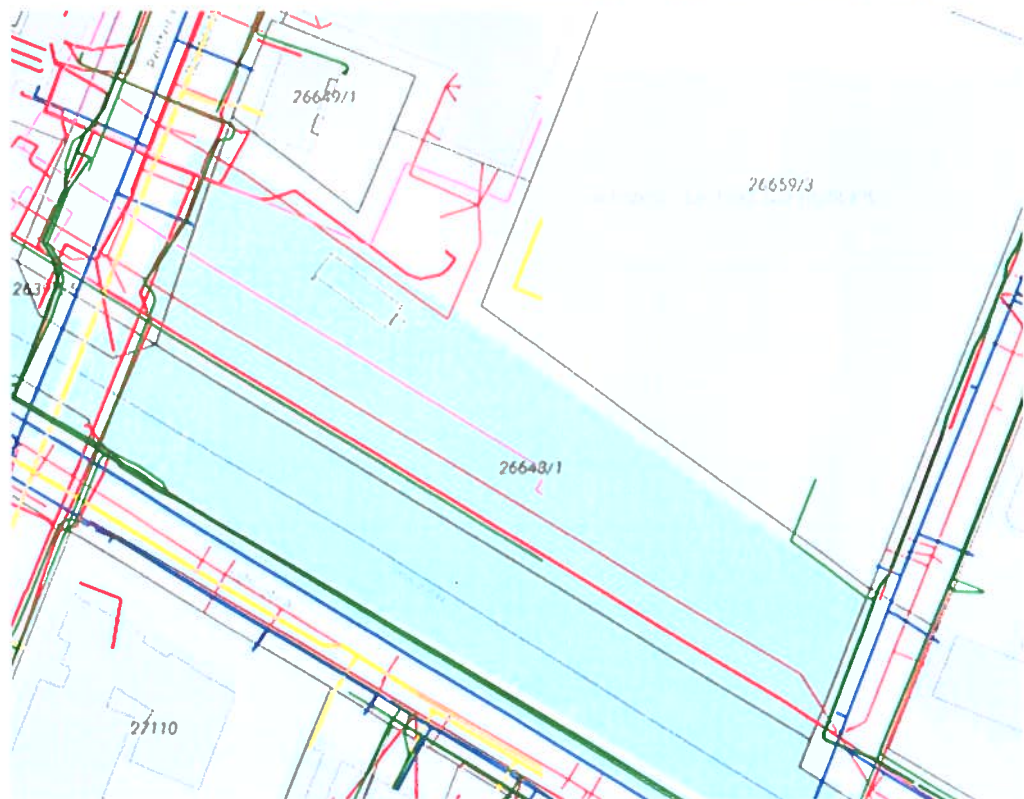
Az ingatlan Ln-2/C-3 jelű nagyvárosias lakóterület övezetbe tartozik. A KÉSZ előírásainak megfelelően a telek a „C” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be. Az övezetre vonatkozó minimális telekméret 800 m², így a 606 m²-es telekrész önállóan nem alkalmas a beépítésre.

Az Ln-2/C-3 és Zkp-Kk övezetekre vonatkozó KÉSZ szabályozás terv leírás a Mellékletben található.

Beépítettség:	A térképmásolaton szereplő 2 db épület a valóságban nincs a telken. A KÉSZ tervlapon is szereplő 2 db épület közül a Reitter Ferenc utcához közel eső épület kontúrját szaggatott vonallal ábrázolják, bontandó, vagy föld alatti építményként. A telek teljes hosszában áthalad egy aszfaltozott út, mely összeköti a Reitter Ferenc utcát a Szent László úttal, jelenleg autóforgalom elől elzárt út.
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög (trapéz alakú telek, melynek van egy szintén trapéz alakú nyúlványa az északnyugati oldalán, ez a rész a beépíthető telekrész)
Domborzat:	Sík
Kert, növényzet:	Nem parkosított, füves terület, egy része aszfaltozott út, illetve az értékelt beépíthető telekrész nagyrészt aszfaltozott. A terület keleti részén, a Reitter Ferenc utca közelében van egy facsoport, ezen kívül a beépíthető telekrészen és környékén is van néhány fa, bokor.
Kerítés:	A beépíthető telekrész a külső határain 3 oldalról kerített. Az övezethatáron, a belső aszfaltút felől nincs lekerítve, a telek többi része az északi oldalon kerített, a szomszédos telkek déli oldalán létesített kerítései által.
Közművek:	a telken elektromos áram (közvilágítás) és csapadékgyűjtő csatorna van, a nagyfeszültségű távvezeték, csatorna, távhővezeték és hírközlés a telken áthalad.

Jelmagyarázat:

- ^ Szénhidrogén
- v NKM Földgázháló.
- ^ Táv hő
- v FŐTÁV Zrt.
- ^ Villamos energia
- v BDK Kft.
- v ELMŰ
- ^ Vízellátás
- v Fővárosi Vízműv...
- ^ Vízvezetés



Földterület kimutatás

Hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató (m ² /m ²)
26648/1	606 m ²	1/1	606 m ²	Ln-2/C-3	50 % (S 70 %)	2,25
	5510 m ²		5510 m ²	Zkp-Kk	-	-
Teljes terület:	6116 m²		6116 m²			

2.4 SWOT analízis

erősségek	gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> • patakparti, két utcára nyíló, sík telek 	<ul style="list-style-type: none"> • az Ln-2/C-3 övezetű telekrész önállóan nem alkalmas a beépítésre • nagyfeszültségű vezeték halad át a telken a telek hossz tengelyén, egy tartóoszlop a telken van elhelyezve (ELMŰ vezetékjog 3160 m² területre)
lehetőségek	veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> • parkosítás, a Rákos-patak revitalizációja (kerékpárút, promenád, Budapest első „városi zöldút”-ja lehet) • beépíthető telekrész szomszédos telekhez csatolása, értékesítése 	<ul style="list-style-type: none"> • Rákos-patak áradása • védelem nélküli meredek patakpart, balesetveszély

Erősségek: belső tényezők: pozitív tulajdonságok, amelyben jó az adott ingatlan, amelyre lehet építeni a jövőben, és lehet rá befolyás, hogy még jobb legyen.

Gyengeségek: belső tényezők: olyan tulajdonságok, amelyben nem jó az adott ingatlan, de lehet rá befolyás, hogy jobb legyen. Azok a jellemzők, amelyet fejlesztendő területeknek is neveznek.

Lehetőségek: külső tényezők: olyan adottságok, amelyeket nem tudunk befolyásolni, de kedvezőek, és rájuk építve kihasználhatjuk az erősségeinket.

Veszélyek: külső tényezők: olyan korlátok, negatív tényezők, amelyeket nem tudunk befolyásolni, és csökkentik a siker esélyeit, kockázatot is jelentenek.

3. Az értékelési módszerek

Piaci forgalmi érték

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az adott ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, kényszer nélkül jártak el.

MÓDSZEREK:

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (Európai Értékbecslési Szabványok - EVS) megfelelően készült. Magyarországon az ingatlanértékelés módszereit a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

Az EVS javaslata alapján az eszközérték három módszerrel közelíthető meg.

Összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés elsősorban már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/bérelti ügyletek árainak, ezek hiányában kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

1. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
2. Fajlagos alapérték meghatározása.
3. Értékmódosító tényezők meghatározása, elemzése.
4. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
5. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

•Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, ahol a földrajzi elhelyezkedés és az ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során-figyelmen kívül kell hagyni.

•Az elemzéskor az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

•Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

•A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok
- Építészeti szempontok
- Használati szempontok
- Telekadottságok
- Infrastruktúra
- Környezeti szempontok
- Alternatív hasznosítás szempontjai
- Jogi szempontok, hatósági szabályozás

•Az értékelésben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

•Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bére adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzunk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérlőre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tisztá nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb - az ingatlan funkciója alapján - az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből (mely az EKS legfrissebb kiadványában meghatározott érték) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület jelenlegi értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő, vagy károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
 2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterviselésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségen minden ténylegesen felmerülő költséget kell érteni. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a gazdasági-, környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
4. Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

4. ÉRTÉKELÉS

Jelen értékelésben a piaci összehasonlító módszert alkalmazzuk, először - a teljes ingatlant beépíthető, Ln-2/C-3 övezetűnek tekintve - megállapítottuk a fajlagos forgalmi értéket. A táblázat két kínálati és egy realizált összehasonlító adatot tartalmaz, figyelembe véve a korlátozásokat és korrekciókat, és tartalmazza a beépíthető telek meghatározott fajlagos forgalmi értékét az alábbi táblázat szerint:

Az ingatlan fajlagos forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel				
Megnevezés		1.	2.	3.
Ingatlan címe, hrsz	Bp XIII. ker. Percer Ferenc u 101 26648/1 hrsz	Bp XIII. ker. Szent László út 4 27337, 27338/1, 27338/2, 27339, 27340 hrsz	Bp XIII. ker. Szabolcs u 22-24 28144/1 és 28144/3 hrsz	Bp XIII. ker. Szent László út.
Adat jellege	Vizsgált ingatlan	kínálati adat	realizált adat	kínálati adat
Adat dátuma		2021 május	2020 12 30	2021 május
Adat forrása		ingatlan.com 31430761	XIII. ker. Önkormányzat	ingatlan.com 30229019
Ingatlan típusa	telek	telek	telek	telek
Adásvételi nettó ár (Ft)		800 000 000 Ft	600 000 000 Ft	999 000 000 Ft
Korrigált ár (Ft)	Korrekció mértéke kínálati adathoz -10%, realizált adathoz 0%	720 000 000 Ft	600 000 000 Ft	899 100 000 Ft
Telek terület (m ²)	6116 m ²	4589	3647	8677
Fajlagos ár (Ft/m ²)		156 897	164 519	103 619
Szöveges leírás	Rákospatak melletti telek, nagy része közteret (Zkp-Kk. övezetű), 10%-a beépítésre szánt (Ln-2/C-3 övezetű), a teljes telek beépíthetőnek tekintve	Róbert Károly krt. közelében, Szent László út és Mór u sarkán, intézményi besorolású, 5 telekből álló fejlesztési terület, bontandó épületekkel, Iroda, kereskedelmi rendezettség és lakás is építhető	Szabolcs u. és Löportár köz között, sík, két utcára nyíló, Ln-2/Z-19 építési övezetű szomszédos telek	A sík, kerítés, összközműves telek, Ln-2/C-3 övezetű, 250 lakás építhető, az új KÉSZ előírásai alapján P+F+4 emeletes társasházak egyedi beépítés szerint.
Értékmódosító tényezők				
Kerületen belüli elhelyezkedés	Angyalokd, központtól távolabb	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Közlekedés	közepes	hasonló	kedvezőbb	hasonló
Korrekció mértéke		0%	-5%	0%
Közterületi kapcsolat	két utcára nyíló	hasonló	hasonló	kedvezőtenebb
Korrekció mértéke		0%	0%	5%
Telek alakzat, domborzat, kerítettség	sík, szabálytalan sokszög alakú	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Telek méret	6116 m ²	kisebb	kisebb	nagyobb
Korrekció mértéke		-5%	-7%	8%
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Az egész ingatlant Ln-2/C-3 övezetűnek tekintve	VI-1/Z-32	Ln-2/Z-19	Ln-2/C-3
Korrekció mértéke		0%	0%	0%
Beépíthetőség	50%, 2,25 m ² /m ²	60%, 3,5 m ² /m ²	60%, 2,0 m ² /m ²	50%, 2,25 m ² /m ²
Korrekció mértéke		-15%	-5%	0%
Bontandó épület	nincs	van	nincs	nincs
Korrekció mértéke		5%	0%	0%
Egyéb	nagyfeszültségű vezetékek	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
Korrekció mértéke		-25%	-25%	-25%
Korrekció a vizsgált ingatlanhoz viszonyítva		-40%	-47%	-12%
Korrigált fajlagos nettó ár (Ft/m ²)	90 839	94 138	87 195	91 185

Az Ln-2/C-3 övezetű telekrész esetében figyelembe kell vennünk, hogy ennek a telekrésznek nincs közúti kapcsolata és az övezetre vonatkozó minimális telekméret 800 m², így a 606 m²-es telekrész önállóan nem alkalmas a beépítésre, ezért összesen 50 %-os értékcsökkentést alkalmaztunk a következő táblázat szerint:

Az ingatlan Ln-2/C-3 övezetű telekrészének forgalmi értéke	
Telek területe (m ²)	606 m2
Övezetre jellemző korrigált fajlagos ár (F/m ²)	90 839
A telek közterületi kapcsolatának hiánya és kis mérete miatt önállóan nem beépíthető	-50%
Korrigált fajlagos ár (F/m ²)	45 420
Korrigált ár (Ft)	27 524 520
A 606 m2 ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	27 500 000 Ft

A Zkp-Kk övezetű telekrész értékének meghatározása esetében is a fajlagos építési telekár a kiindulási érték. Az összehasonlító adatok beépíthető telkek, fejlesztési területek. Miután az értékelt telekrész nem beépítésre szánt terület (Zkp-Kk. közkert), ezért 75 %-os értékcsökkentést alkalmaztunk. Számításunkat az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Az ingatlan Zkp-Kk övezetű telekrészének forgalmi értéke	
Telek területe (m ²)	5510 m2
Ln-2/C-3 övezetre jellemző korrigált fajlagos ár (F/m ²)	90 839
Közterületi közpark övezet miatti korrekció mértéke	-75%
Korrigált fajlagos ár (F/m ²)	22 710
Korrigált ár (Ft)	125 132 100
Az 5510 m2 ingatlanrész forgalmi értéke, kerekítve:	125 100 000 Ft

A teljes, 6116 m² területű ingatlan értéke a két telekrész értékének összege, az alábbi táblázat szerint:

Az ingatlan forgalmi értéke - piaci összehasonlító módszerrel		
Övezetei besorolás	Terület	Forgalmi érték
Ln-2/C-3	606 m2	27 500 000 Ft
Zkp-Kk	5510 m2	125 100 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke	6116 m2	152 600 000 Ft

5. VÉGSŐ ÉRTÉK KIALAKÍTÁSA

Elvégeztük a Budapest XIII., Tahí utca 102-108. szám alatti, 26648/1 hrsz.-ú ingatlan értékelését piaci összehasonlító módszert alkalmazva.

Mindezek alapján az értékelés eredménye:

**A teljes 6116 m² ingatlan forgalmi értéke,
kerekítve:**

**152 600 000 Ft + áfa
azaz Százötvenkétfélmillió-hatszázézer forint + áfa**

Az ingatlan fajlagos forgalmi értéke

24 951 Ft/m² + áfa

(a 6116 m² telek alapterületre vetítve), azaz Huszonnégyezer-kilencszázötvenegy forint/m² + áfa
kerekítve:

A meghatározott értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkoznak.

Budapest, 2021.05.11.

Ellenőrizte:

Seöter Ágnes
ingatlanvagyon-értékelő
Névjegyzéksz.: 01419/94

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2

Reményi Krisztina
ingatlan-értékbecslési szakértő
eng. szám: IM 9629/2011

Fekesházy Attila
Ingatlan értékbecslési irodavezető

6. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Felhasználás

Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet. Az értékelésben szereplő részadatok önállóan nem használhatóak fel, azok csak a végső érték kialakítását segítik!

A vagyonértékelés vagy másolatának birtoklása nem vonja maga után a nyilvánosságra hozatal jogát. A jelentés egyetlen része sem (különösen bármely következtetés, a jelentést aláíró vagy azzal kapcsolatban lévő személyek vagy azon cégek személyazonossága, amelyekkel ezek a személyek kapcsolatban állnak, vagy bármilyen hivatkozás szakmai társaságokra vagy szervezetekre, amelyeknek ezek a személyek tagjai) hozható nyilvánosságra harmadik fél számára prospektus, hirdetés, PR, hírközlés, vagy a kommunikáció más formáján keresztül az BFVK Zrt. írásos bejegyzése és jóváhagyása nélkül.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyonértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

Jogi körülmények

Jogi természetű ügyekben nem vállalunk felelősséget. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők és nincsenek olyan megkötések, amelyeket egyszerű eljárással ne lehetne tisztázni, hacsak az értékelés másként nem említi.

Kompetencia

A helyszíni szemle során nem végeztünk területmérést, földmérést, az értékelésben található alapadatok a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan-nyilvántartás adatain alapul. Feltárásokat, statikai és diagnosztikai méréseket, illetve épületfizikai és talajmechanikai vizsgálatokat nem végeztünk, az nem képezte a megbízás tárgyát.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

A környezetvédelmi és talajvizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát, a témában szakértőt nem vontunk be, továbbá a tulajdonos a szennyezettségre nyilatkozatot nem tett ezért az érték megállapításánál ezt a tényezőt nem vettük figyelembe.

Megbízástól való függés

A vagyonértékelő a megbízásban foglalt céltól és feltételektől nem térhet el, akkor sem, ha az a szokásostól eltér, jogszabállyal ellentétes.

Szokásostól eltérő megbízás esetén értékelő köteles a megbízót erről tájékoztatni, és a továbbiakban a fenntartott, vagy a módosított megbízásnak megfelelően eljárni.

Szakmai szabályozások, sztenderdek

A vagyonértékelés során az alapelveknek megfelelően, a szakmai sztenderdek előírásai és a jogszabályok betartása mellett jártunk el, minden esetben a megbízó megbízásában foglalt cél érdekében.

Felhasznált adatok

2.3. pontban felsorolt, felhasznált információk valóságáért felelősség az adatgazdát, a rendelkezésre bocsátót, vagy az információ közvetítőjét, ezek hiányában a megbízót terhelik.

Tényként kezelt, más értékelő/szakértő által készített értékelés/szakvélemény, tényeket, véleményeket és következtetéseket tartalmazó szakanyag felhasználásából adódó hibákért felelősséget nem vállalunk.

Felelősség kizárása

Az értékelés tárgyi ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért – bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés -, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Rejtett hibák

Rejtett hibákért felelősséget nem vállalunk.

Értékelői függetlenség, objektivitás

Az értékelőknek személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságukat semmi sem befolyásolja. Az értékelés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

Érvényesség

Az értékelés az értékbecslés kiadása napjától számított hat hónapig használható fel.

Az meghatározott értékek kizárólag a jelen vagyoneértékelésben foglalt célra, a megfogalmazott feltételek mellett használhatók fel.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf 101

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/70539/2021

2021.03.03

Szektor : 53

BUDAPEST XIII.KER.

Belterület 26648/1 helyrajzi szám

1131 BUDAPEST XIII.KER. Tahi utca 102-108.

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 6117 (m2) törölő határozat:

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett beépítetlen terület	0	6116	0.00
------------------------------	---	------	------

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103245/1/2002/02.04.02

jogcím: 1990. évi LKV. tv. 107. § 214587/1994/1991.VIII.22.

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1052 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 103245/1/2002/02.04.02

- a 26648 hrsz. 8489.nm. területű ingatlan megosztva 26648/1. hrsz-ú. 6117.nm. és 26648/2. hrsz-ú. 2372.nm. területű ingatlanokra./T-65121/.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 87443/1/2009/09.11.16

Vezetékjog

(3160 m2-es területre).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 213646/1/2011/11.03.30

Vezetékjog

472 m2 területre, a TVB-F-36/2010. számú fennmaradási engedély alapján.

jogosult:

név: FŐTÁV ZRT.

cím : 1116 BUDAPEST XI.KER. Kalotaszeg utca 31.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 97113/2/2012/12.06.29

Vezetékjog

33 m2 területre, VMB-94/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat

Budapest Főváros Közműhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

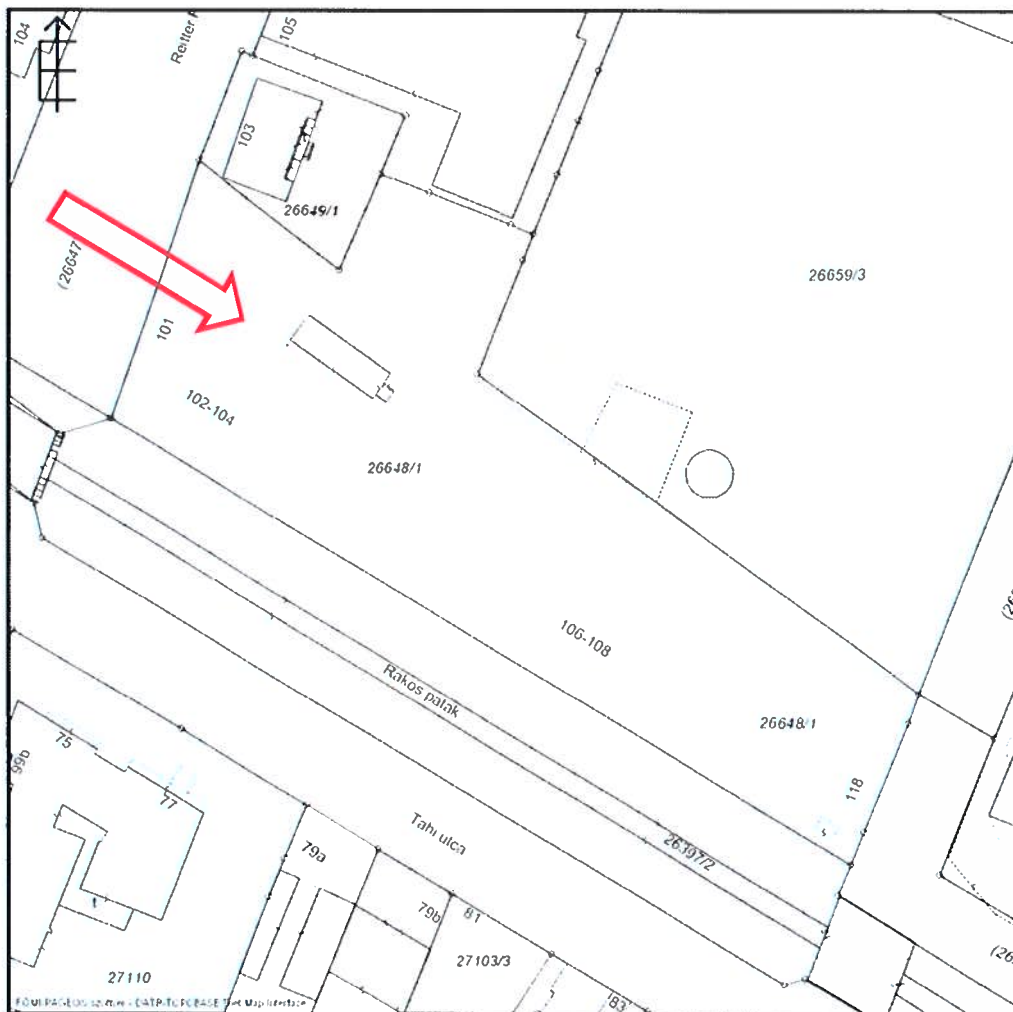
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.06.23 13:50:43

Helyrajzi szám: BUDAPEST XIII.KTR. belterület 26648/1

Megrendelés szám: 9000 3998 2020

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

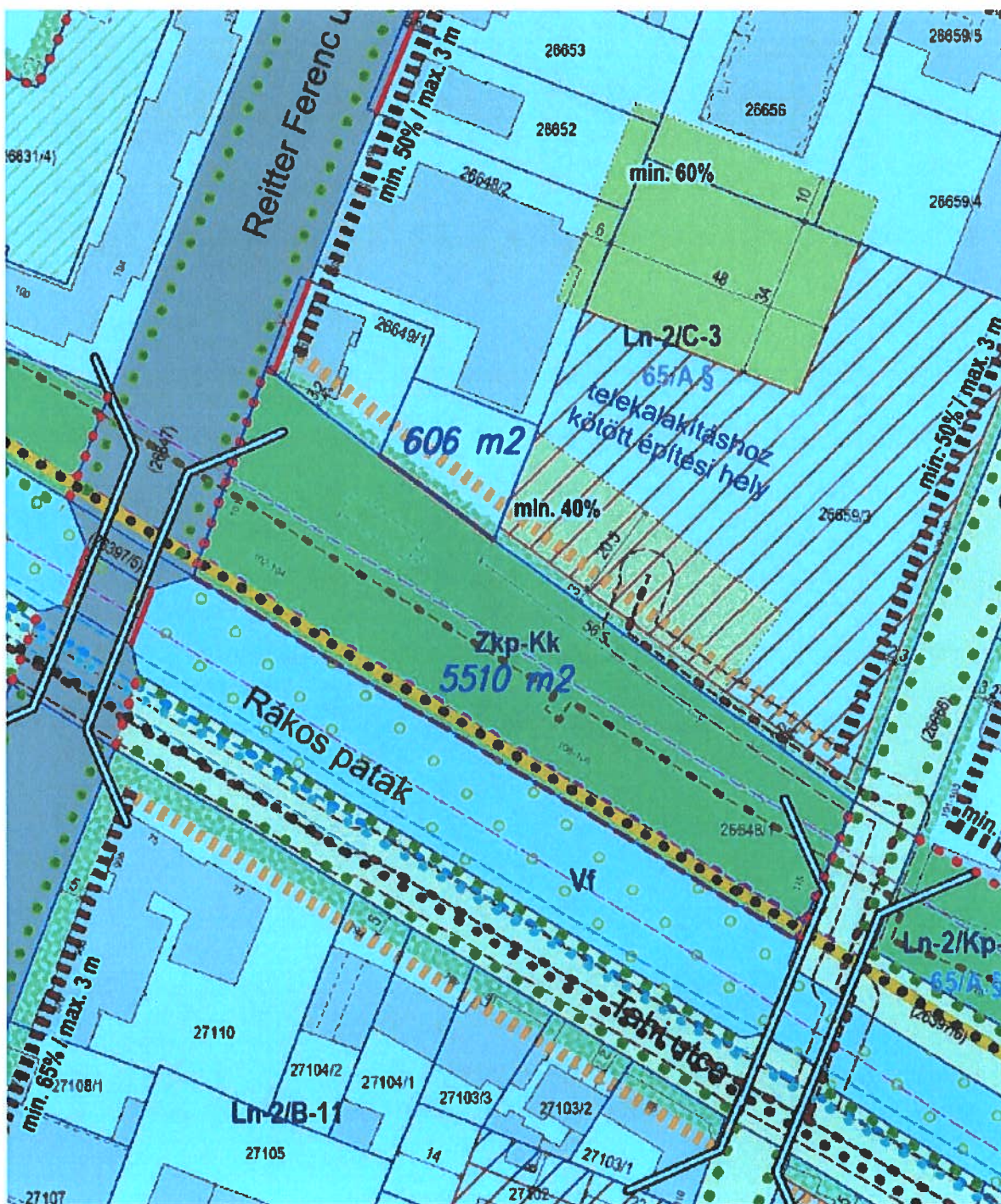
Légifotó



Megjegyzés: a piros folyamatos vonallal a telekhatár, a pirossal sraffozott rész a beépíthető része.
(a jelölés nem pontos, csak tájékoztató jellegű)

Földterület kimutatások

Földterület kimutatás						
Hrsz.	Alapterület (m ²)	Tulajdoni hányad	Értékelt terület (m ²)	Övezeti besorolása	max. beépíthetősége	szinterületi mutató (m ² /m ²)
26648/1	606 m ²	1/1	606 m ²	Ln-2/C-3	50 % (S 70 %)	2.25
	5510 m ²		5510 m ²	Zkp-Kk	-	-
Teljes terület:			6116 m ²			



KÉSZ szabályozás terv leírás

Az Ln-1, Ln-2, Ln-3 nagyvárosias építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

39. § (1)²¹⁵ Az Ln-1, Ln-2 és az Ln-3 jelű nagyvárosias lakóterületek övezetei a sűrű beépítésű - az építési övezettől függően zárt sorú vagy szabadon álló -, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot jellemzően meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az épület

a) lakás,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális és közösségi szórakoztató,

e) szállás jellegű,

f) igazgatási, iroda

rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású

g) vendéglátó,

h) sport,

i) önálló parkolóház, mélygarázs,

j) a lakosság napi igényeit kiszolgáló, zavaró hatással nem járó

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) A hátsókertben az OTEK szerint megengedett (mosó-, nyárikonyha és garázs) épület nem létesíthető.

(4) A melléképitmények közül kizárólag

a) a közmű-becsatlakozás építménye,

b) kerti építmény

helyezhető el.

(5)²¹⁶ Lakás rendeltetési egységre (a továbbiakban: lakás) vonatkozó szabályok:

a) az újonnan létesülő lakások esetén

aa) nettó 30 négyzetméter alapterületnél kisebb lakás nem létesíthető;

ab) az egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga nem lehet kisebb, mint 50 négyzetméter, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat és

ac) egy épületen belül legfeljebb a lakások 20%-a lehet 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb, kivéve a meglévő épületen belüli átalakítással létrejött lakásokat;

b) az újépítésű, 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy legalább 4 négyzetméteres tárolót kell biztosítani a lakáson kívül az épületen belül

c) nem létesíthető lakás

ca) a közterülettel közvetlenül határos földszinti épületrészben, továbbá

cb) olyan udvarból nyílóan, amelyről más közforgalmú rendeltetési egységek is nyílnak.

(6) Az építési övezetek területén

a) a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,

²¹⁵ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 16. § 1.

²¹⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 27. § (1). Hatályos: 2019. VI. 15-től.

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát,

c)²¹⁷ sorgarázs nem létesíthető.

(7)²¹⁸ Az Ln-1, Ln-2, Ln-3 jelű építési övezetek zárt sorúan lakórendeltetésű épülettel beépült telkeivel szomszédos ingatlanokon talajvibrációt okozó építési technológia nem alkalmazható.

²¹⁷ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 33. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²¹⁸ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati

Az Ln-2 jelű építési övezetek előírásai

41. § (1)²²²

(2) Az Ln-2 jelű építési övezetek jellemzően lakóépületek zárt sorú keretes elhelyezésére szolgálnak, melyben elhelyezhetők a 39. §-ban foglalt rendeltetések.

(3)²²³ A Ln-2 Z-2, Ln-2 Z-8, Ln-2 Z-21, Ln-2 ZSz-2, Ln-2 ZSz-3 jelű építési övezetek területén, ha a kialakult telekméret a telekalakítás során nem teszi lehetővé a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti nagyobb telekterület kialakítását, akkor

a) a telekhatár-rendezés esetén a legkisebb telekméret a táblázatban foglalt kisebb számnak megfelelő lehet, de

b) a telek felosztása esetén a táblázat „C” oszlopában foglalt nagyobb számnak megfelelő telekméretet kell betartani.

(4)²²⁴ Az Ln-2 A-2, az Ln-2 A-3, az Ln-2 A-4 és az Ln-2 A-5 jelű építési övezetek területén a beépítés paramétereit - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik - az „A” típusú keretes beépítés geometriai szabályai, a magassági szabályok, továbbá az előirt zöldfelület aránya együtt határozzák meg.

(5)²²⁵ Az Ln-2 ZU-1 és Ln-2 ZU-2 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a zártudvaros beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert 0 méter;

c) új épület elhelyezése során

ca) épületköz, épülethézag nem létesíthető,

cb) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább félintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) a földszinti beépítés mértéke

da) zártudvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti 100%-ot,

db) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal, legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a;

e) meglévő épület padlasterének beépítése során a épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;

f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

fa) a P_{mu} értéket, és

fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

g) a zöldfelület kialakítása a meglévő épület bővítése esetén

²²² Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2017. (X. 17.) önkormányzati rendelete 22. §. Hatálytalan: 2018. I. 1-től.

²²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (1). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (2). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (3). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- ga) az előírt zöldfelületet nem kötelező teljes mértékben kialakítani, amennyiben annak műszaki akadálya van, vagy az udvar kialakult használatát az ellehetetleníti,
- gb) utólagos földszinti beépítés esetén legalább a d) pont szerinti zöldtetőt ki kell alakítani;
- h) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;
- i) kereskedelmi rendeltetés
- ia) csak az épület pinceszintjén, földszintjén létesíthető,
- ib) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
- j) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
- k) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- l) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.

(6)²²⁶ Az Ln-2/A-1, Ln-2/A-2, Ln-2/A-3, Ln-2/A-4 és az Ln-2/A-5 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

- a) a telek az „A” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) a hátsókert
- ba) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
- bb)²²⁷ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
- bc)²²⁸ 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,
- bd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
- be) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény helyezhető el;
- c) új épület elhelyezése során
- ca) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
- cb) pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni;
- d) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagassága az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;
- e) meglévő épület padlasterének beépítése során az épület legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatót nem kell figyelembe venni;
- f) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető akkor, ha az nem haladja meg
- fa) a Pmu értéket, és
- fb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;
- g) meglévő épület legfeljebb egy visszahúzott tetőemelettel bővíthető
- ga) ha az utca felé a magassági idom szabályainak megfelel, és
- gb) ha a létesülő tetőemelet udvari párkánya a meglévő udvari párkány vonalára emelt legfeljebb 60°-os sík alatt marad;
- h) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;

²²⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (4). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²²⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²²⁸ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

f) az épület pincszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;

g) kereskedelmi rendeltetés

ga) csak az épület pincszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,

gb) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

i) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

j) az Ln-2/B-12 és Ln-2/B-13 jelű építési övezetek rendelkezései az átmenő telkek esetében

ja) a telek mindkét utca felől beépíthető a B típusú keretes beépítés szabálya szerint, vagy

jb) csak a Szent László út felől építhető be a „C” típusú keretes beépítés szabálya szerint, mely esetben az udvari sáv mérete 8,0 méter;

k)²³³ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett;

l) az Ln-2/B-11 jelű építési övezet területén a Szabályozási terven rögzített utcai sávon túli terepszint felett is beépíthető építési helyen a párkánymagasság nem haladhatja meg a 10,5 métert, kivéve a telekalakításhoz kötött építési helyet;

m) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az Ln-2/B-11, az Ln-2/B-12, az Ln-2/B-13 és az Ln-2/B-14 jelű építési övezetekben a 19 métert, kivéve ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez, a magassági idom szabályait betartva.

(8)²³⁴ Az Ln-2/C-1, az Ln-2/C-2 és az Ln-2/C-3 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek a „C” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;

b) a hátsókert

ba) méretét a telekmélység függvényében a 2. melléklet 1. számú táblázata határozza meg,

bb) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

bc) épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

c) új épület elhelyezése során

ca) az épületek zárt sora épületközzel vagy épülethezaggal megszakítható,

cb) a pincszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án legalább felintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

d) az épületek magassága

da) az utcai sávra eső épület telekbelső felé néző homlokzatának párkánymagassága nem lehet nagyobb, mint a Pmu érték az utcai járdától mérten,

db) az udvari sávban az épület párkánymagassága nem lehet nagyobb 10,5 méternél;

dc) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az Ln-2/C-1 és az Ln-2/C-2 jelű építési övezetekben a 17 métert, az Ln-2/C-3 jelű építési övezetben a 19 métert, kivéve ha a meglévő szomszéd épület ennél magasabb, mely esetben az illeszkedés érdekében az utcai homlokzathossz

²³³ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²³⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (7). Hatályos: 2018. V. 15-től.

- i) kereskedelmi rendeltetés
- ia) csak az épület pinceszintjén, földszintjén és a földszinttel összekötve az I. emeletén létesíthető,
- ib) legnagyobb bruttó alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;
- jj) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti, vagy - az Ln-2/A-2 övezet kivételével - I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
- k) parkolóház létesítése esetén a parkolási szinterületi mutató és az általános szinterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- l)²²⁹ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szinterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,
- la) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy
- lb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;
- m) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfallal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.
- (6a)²³⁰ Az Ln-2/A-1 és az Ln-2/A-5 építési övezetek területén a (6) bekezdésben foglaltakon túl - amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet határoz meg -, a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő 15%.
- (7)²³¹ Az Ln-2/B-1, Ln-2/B-2, Ln-2/B-3, Ln-2/B-4, Ln-2/B-5, Ln-2/B-6, Ln-2/B-7, Ln-2/B-8, Ln-2/B-9, Ln-2/B-10, Ln-2/B-11, Ln-2/B-12, Ln-2/B-13, és Ln-2/B-14 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
- a) a telek a „B” típusú keretes beépítés szabályai szerint építhető be;
- b) ha a telket a Szabályozási terven „telekalakításhoz kötött építési hely” jelölésű építési hely érinti, akkor a telekalakítás esetén - a telekegyesítés kivételével - az nem vehető figyelembe, helyette a „B” típusú keretes beépítés szabályát kell alkalmazni;
- c) a hátsókert
- ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,
- cb)²³² 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,
- cc) a hátsókerteri határvonal a telek közterületi határától legfeljebb 50 méterre lehet,
- cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,
- ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kertí építmény létesíthető;
- d) új épület elhelyezése során
- da) épületköz létesíthető, épülethézag nem létesíthető,
- db) a földszinti beépítés mértéke elérheti a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti 100%-ot, amennyiben azt a Szabályozási terv lehetővé teszi,
- dc) a pinceszint és a földszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án intenzív zöldtetőt kell létesíteni,
- e) az új épület nem utcai homlokzatára vonatkozó párkánymagasság az utcai járdától mért Pmu értéket legfeljebb egy épületszinttel, de maximum 3,5 méterrel haladhatja meg;

²²⁹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²³⁰ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (5). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²³¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (6). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²³² Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

legfeljebb 1/3-án közvetlenül csatlakozni lehet a magasabb épülethez a magassági idom szabályait betartva;

e) az épület pincszintjén és földszintjén önálló rendeltetési egységként nem zavaró hatású, kisipari funkció is elhelyezhető a lakóterületekre vonatkozó környezeti határérték betartása mellett;

f) kereskedelmi rendeltetés

fa) csak az épület pincszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki,

fb) legnagyobb bruttó kereskedelmi alapterülete legfeljebb 3000 négyzetméter lehet;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet;

h) felszíni parkoló nem alakítható ki, kivéve az Ln-2/C-3 építési övezet 35 méternél szélesebb telkén, ahol az elhelyezendő személygépkocsik legfeljebb 60%-a számára telken belüli felszíni parkoló létesíthető;

i) a Szabályozási terven rögzített utcai sávon túli terepszint felett is beépíthető építési helyen a párkánymagasság nem haladhatja meg a 10,5 métert, kivéve a telekalakításhoz kötött építési helyet.

(9)²³⁵ Az Ln-2/Z-2, Ln-2/Z-3, Ln-2/Z-4, Ln-2/Z-5, Ln-2/Z-6, Ln-2/Z-7, Ln-2/Z-8, Ln-2/Z-9, Ln-2/Z-11, Ln-2/Z-12, Ln-2/Z-13, Ln-2/Z-14, Ln-2/Z-15, Ln-2/Z-16, Ln-2/Z-17, Ln-2/Z-18, Ln-2/Z-20, Ln-2/Z-21, Ln-2/Z-22, Ln-2/Z-23, és Ln-2/Z-24 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zárt sorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsó kert új épület zárt udvaros kialakítása esetén 0 méter;

c) hátsó kert általános zárt sorú vagy keretes beépítésnél

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

cb)²³⁶ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,

cc)²³⁷ 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

d) új épület elhelyezése során

da) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, épülethézag nem létesíthető,

db) a pincszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 30%-án legalább felintenzív zöldtetőt kell létesíteni;

e) a földszinti beépítés mértéke

ea) zárt udvaros kialakítás esetén növelhető és elérheti a 3. melléklet 2. számú táblázata szerinti kedvezményes értéket,

eb) mely esetben a földszintes épületrész feletti zárófödém területének minimum 50%-án legalább 50 centiméter termőréteg vastagsággal legalább kétszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve, ha üvegtetővel fedett a földszinti épületrész területének legalább 50%-a;

f) az udvari épületszárnyak létesítésére és csatlakozására vonatkozó szabályok:

²³⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (8). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²³⁶ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²³⁷ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

fa) nem létesülhet új épületszárny azon a telekhatáron, ahol a szomszédos telken nem áll épületszárny.

fb) az épület kizárólag akkor csatlakozhat tűzfalasan a szomszédos telekhatáron (oldalsó és hátsó telekhatár), amennyiben az ott lévő épület tűzfalának magassága legalább a telekre vonatkozó Pmu értéket eléri.

fc) az új épület csatlakozó épületrészének legmagasabb pontja a szomszédos csatlakozó épület tűzfalának magasságát legfeljebb 1,0 méterrel haladhatja meg;

g) meglévő padlástér tetőtérként legfeljebb egy önálló lakószinttel építhető be;

h) meglévő épület tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 0,8 méterrel növelhető, ha az nem haladja meg

ha) a Pmu értéket, és

hb) a szomszédos magasabb épület csatlakozó párkánymagasságát;

i) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,

j) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó alapterülete nem haladhatja meg

ja) a Lehel út mentén a 6000 négyzetmétert,

jb) az övezetek más területein a 3000 négyzetmétert;

k) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy –az Ln-2/Z-5, az Ln-2/Z-12, az Ln-2/Z-16, az Ln-2/Z-17, az Ln-2/Z-18, az Ln-2/Z-20, az Ln-2/Z-22 és az Ln-2/Z-23 építési övezetek kivételével –I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;

l) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;

*m)*²³⁶ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

ma) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

mb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

n) teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát.

(10)²³⁶ Az Ln-2/Z-1, Ln-2/Z-10, és Ln-2/Z-19 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a telek az általános zártosorú beépítés szabályai szerint építhető be;

b) hátsókert új épület zártudvaros kialakítása esetében 0 méter;

c) hátsókert általános zártosorú vagy keretes beépítésnél

ca) 35 méteres vagy annál kisebb telekmélység esetében 0 méter,

*cb)*²⁴⁰ 35 méternél mélyebb telek esetében 6 méter,

*cc)*²⁴¹ 50 méternél mélyebb telek esetében 12 méter,

cd) területén teljesértékű zöldfelületet kell kialakítani,

ce) területén épület nem létesíthető, épületrész nem nyúlhat be, csak kerti építmény létesíthető;

²³⁶ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²³⁹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (9). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁴⁰ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 53. §.

²⁴¹ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 54. § alapján.

- d) új épület elhelyezése során
- da) az épületek zárt sora épületközzel megszakítható, kivéve, ha a Szabályozási terv attól eltérő építési vonalat határoz meg, épülethézag nem létesíthető,
- db) a pinceszint feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 25%-án legalább főlentenzív zöldtetőt kell létesíteni;
- e) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető;
- f) meglévő, legalább földszint + 3 emeletes, 1950 előtt épült épület padlásterének beépítése
- fa) a padlástér tetőtérként legfeljebb egy önálló lakószinttel beépíthető, mely esetben az általános szintterületi mutatóit nem kell figyelembe venni,
- fb) a tetőtér beépítése érdekében az épület kialakult párkánymagassága legfeljebb 1,2 méterrel növelhető Pmu érték egyidejű betartásával;
- g) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg
- ga) a Lehel út mentén a 6000 négyzetmétert,
- gb) az övezetek más területein a 3000 négyzetmétert;
- h) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti vagy I. emeleti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető;
- i) parkolóház létesítése esetén a parkolási szintterületi mutató és az általános szintterületi mutató figyelmen kívül hagyandó;
- j)²⁴² a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó, ha közhasználatú terület kerül kialakításra;
- k) terepszint feletti létesítés során a teremgarázs
- ka) tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát,
- kb) utcai homlokzata a Váci út és a Lehel utca felé nem nézhet.
- (11)²⁴³ Az Ln-2/ZSz-1, Ln-2/ZSz-2, Ln-2/ZSz-3, Ln-2/ZSz-4 és Ln-2/ZSz-5 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -
- a) a zárt sorú építési helyen belül szabadonálló jelleggel is elhelyezhetők az épületek;
- b) új épület
- ba) a Szabályozási terven meghatározott építési helyen, a bb) alpont figyelembevételével létesíthető,
- bb) településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával érintett területen a tömb egészére vonatkozó beépítési tervvel összhangban telepíthető;
- c) földszinti kialakítás
- ca) a földszinten az utca felé lakás nem létesíthető,
- cb) földszinti teremgarázs létesítése során az utcai homlokzat felé a garázsfal tömör utcai homlokzata nem haladhatja meg a telekszélesség egyharmadát;
- d) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg az épületmagasság ($\bar{E}m$) +7,0 méter értéket;
- e) kereskedelmi rendeltetés bruttó alapterülete lakóépületben legfeljebb 500 négyzetméter lehet;

²⁴² Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²⁴³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (10). Hatályos: 2018. V. 15-től.

f)²⁴⁴ a 3. melléklet 2. számú táblázatában szereplő szintterületi mutató kedvezmény alkalmazandó,

fa) ha az épület nem lakóépület és környezeti minősítőrendszer szerint tervezett, vagy

fb) ha közhasználatú terület kerül kialakításra;

g) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban vagy földszinti teremgarázsban történhet, felszíni parkoló nem létesíthető.

(12)²⁴⁵ Az Ln-2 ZSz-6 jelű építési övezet területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) új épület elhelyezése során

aa) az épület szabadonállóan helyezendő el az építési hely figyelembevételével,

ab) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti teremgarázsban történhet,

ac) felszíni parkoló nem létesíthető;

b) meglévő lapostetős épület magastetővel, tetőemelettel átépíthető,

c) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület nem létesíthető.

(13)²⁴⁶ Az Ln-2 SZ-1, Ln-2 SZ-2 és Ln-2 SZ-3 jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a Rendelet hatálybalépése előtt szabadonállóan beépített területen a kialakult állapotra tekintettel a telek beépítési mértéke és az épület legmagasabb pontja nem növelhető;

b) új épület elhelyezése során

ba) az épület szabadonállóan helyezendő el az építési hely figyelembevételével,

bb) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, földszinti teremgarázsban történhet,

bc) felszíni parkoló nem létesíthető;

c) önálló kereskedelmi létesítmény vagy kereskedelmi rendeltetési egységet tartalmazó épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 négyzetmétert.

(14)²⁴⁷ Az Ln-2 SZ-1-AI és Ln-2 SZ-2-AI jelű építési övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) az alapintézmények és egyes közintézmények (oktatás, kultúra, egészségügy, szociális ellátás intézményei, tűzoltóság) számára kijelölt övezetek területén az épületek a szabadonálló beépítés szabályai szerint létesíthetők, bővíthetők;

b) meglévő épület

ba) magassági bővítése esetén az épületmagasság szabályait kell betartani,

bb) magasságában akkor is bővíthető, ha az oldal, vagy hátsókert előírt mérete nem biztosított, de a szomszédos telek épületétől a telepítési távolság megfelelő;

c) új épület elhelyezése

ca) az előkertet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni,

cb) a hátsókert mérete legfeljebb 12,0 méterig csökkenthető,

cc) az oldalkert mérete a megengedett épületmagasság fele;

d) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése fásított felszíni parkolóban is biztosítható.

(15) Az Ln-2 KA-1, Ln-2 KA-2, Ln-2 ZSz-7 és az Ln-2 T-1 jelű építési övezet területén a kialakult állapot szerinti beépítés jellemzői nem változhatnak.

²⁴⁴ Módosította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2019. (VI. 4.) önkormányzati rendelete 52. §.

²⁴⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (11). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁴⁶ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (12). Hatályos: 2018. V. 15-től.

²⁴⁷ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2018. (V. 4.) önkormányzati rendelete 35. § (13). Hatályos: 2018. V. 15-től.

A Zkp zöldterületek övezetei

61. § (1) A Zkp jelű zöldterület övezete állandóan növényzettel fedett olyan közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

(2)⁴²¹ A beépítésre szánt területfelhasználás területére eső köztertek Zkk-1 Ln és Zkk-2 Ln övezetbe soroltak.

(3) A zöldterületek

a) Zkp-Kp közpark övezetbe és

b) Zkp-Kk közkert övezetbe

soroltak.

(4)⁴²² A Zkp-Kp, a Zkp-Kk, a Zkk-1 Ln és a Zkk-2 Ln jelű övezetek területén - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik - elhelyezhető

a) fenntartáshoz szükséges építmény,

b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,

c) kerti építmény,

d) épületnek nem minősülő sportépítmény,

e) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

f) közhasználatú út,

g) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,

h) a Zkk-1 Ln jelű övezet kivételével nyilvános illemhely,

i) terepszint alatti építési hely feltüntetése esetén mélygarázs.

(5)⁴²³ A Zkp-Kp, a Zkp-Kk a Zkk-1 Ln és a Zkk-2 Ln jelű övezetek területén, ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -:

a) a zöldterületeket a közhasználat elől elzárni nem lehet, de sötétedés után közbiztonsági okból a területük lezárható,

b) a zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető,

c) terepszint alatti beépítés csak a Szabályozási terven jelölt „terezszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen” lehatároláson belül létesíthető,

d) a c) pont szerinti terepszint alatti beépítés zárófödémén háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni a zárófödém legalább 65%-án,

e) a fásitottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa 100 négyzetméter kell, hogy legyen.

(6) A Zkp-Kp közpark övezetbe az 1 hektárnál nagyobb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete - a testedzést szolgáló építmények kivételével - nem lehet nagyobb 100 négyzetméternél.

(7)⁴²⁴ A Zkp-Kk közkert, a Zkk-1 Ln és a Zkk-2 Ln övezetbe az 1 hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete - a testedzést szolgáló építmények kivételével - nem lehet nagyobb 50 négyzetméternél.

(8)⁴²⁵ Zöldfelületként szabályozott területen felszíni parkoló átmenetileg sem működtethető.

(9)⁴²⁶ A Zkk-1 Ln és Zkk-2 Ln övezetben, ha a Szabályozási terv terepszint alatti építési helyet rögzít, mélygarázs létesíthető, melynek során

a) a mélygarázs zárófödémének legalább felén felintenzív tetőkerti zöldtetőt,

b) a mélygarázs zöldtetővel nem rendelkező területrészeinek legalább felén, de legfeljebb a zárófödém 15%-án a 30. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint fásított területet kell kialakítani.

⁴²¹ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (1). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²² Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (2). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²³ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (3). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²⁴ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (4). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²⁵ Megállapította: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (5). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

⁴²⁶ Beiktatta: Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2020. (V. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (6). Hatályos: 2020. VI. 15-től.

A Zkp zöldterületek övezetei

61. § (1) A Zkp jelű zöldterület övezete állandóan növényzettel fedett olyan közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és a testedzést szolgálja.

(2)⁴

(3) A zöldterületek

a) Zkp-Kp közpark övezetbe és

b) Zkp-Kk közkert övezetbe

soroltak.

(4)¹ A Zkp-Kp és a Zkp-Kk jelű övezetek területén elhelyezhető - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -

a) a fenntartáshoz szükséges építmény,

b) a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,

c) kerti építmény,

d) épületnek nem minősülő sportépítmény,

e) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,

f) közhasználatú út.

(5)² A Zkp-Kp és a Zkp-Kk zöldterületek övezeteire vonatkozó általános rendelkezések - ha a Szabályozási terv vagy a VII. Fejezet Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik -:

a) közhasználat elől elzárni nem lehet, de sötétedés után közbiztonsági okból a területük lezárható,

b) a zöldterületek területén csak áttört kerítés létesíthető,

c) terepszint alatti beépítés csak a Szabályozási terven jelölt „terezszint alatti parkolólétesítmény céljára kijelölt hely telken, vagy közterületen” lehatároláson belül létesíthető,

d) terepszint alatti beépítés zárófödémén háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőt kell létesíteni a zárófödém legalább 65%-án,

e) a fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 négyzetméter.

(6) A Zkp-Kp közpark övezetbe az 1 hektárnál nagyobb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete - a testedzést szolgáló építmények kivételével - nem lehet nagyobb 100 négyzetméternél.

(7) A Zkp-Kk közkert övezetbe az 1 hektárnál kisebb rekreációs zöldterületek tartoznak, melyeken az elhelyezhető épület bruttó beépített alapterülete - a testedzést szolgáló építmények kivételével - nem lehet nagyobb 50 négyzetméternél.

(8) Zöldfelületként szabályozott területen parkoló átmenetileg sem működtethető.

Képek

1131 Budapest XIII., Tahí utca 102-108.

HRSZ.: 26648/1



Utcakép – Reitter Ferenc utca



Értékelt ingatlan közpark része



Értékelt ingatlan beépíthető telekrésze



A telek délnyugati határán a Rákos-patak



Földalatti építmény szellőzése



A telken lévő nagyfeszültségű távvezeték