



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET, ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. május 25-i ülésére

Tárgy: 1037 Bp. III. Virágosnyereg u. 2., 20643/3 hrsz.-ú felépítményes telekingatlan értékesítésére vonatkozó tulajdonosi döntések meghozatala
Előterjesztő: Czegléd Gergő alpolgármester
Előkészítette: Nagy Zsuzsanna osztályvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Tárgyalta: a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2023. május 24-i ülésén

Tisztelt Képviselő-testület!

Az alábbiakban egy olyan felépítményes telekingatlan értékesítésére és nyilvános pályáztatására teszünk javaslatot, ahol a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság korábban a 474/2022.(XII.07.) határozatával már döntött az adott ingatlan bérletkes hasznosításának megszüntetéséről és az értékesítésre történő kijelölés támogatásáról. A terület kiürítését és birtokba kerülés követően értékebecslést készítettünk, melyből megállapítható, hogy további tulajdonosi döntések meghozatala a megállapított forgalmi érték szerint a T. Képviselő-testület hatásköre (br. 150 Mft. feletti érték miatt).

Előzmények:

A 2023-as ingatlanértékesítési bevételek tervezésekor felmerült a belterületi bérletkek értékesítési lehetősége is, tekintettel arra, hogy Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. tájékoztatása szerint a Fővárosi Önkormányzat a közeli években forráshiány miatt közműfejlesztéseket nem tervez, így azok érdemi értéknövekedése nem várható.

Az ingatlanok értékesíthetőségéről átirattal fordultunk a Főépítési és Várostervezési Irodához, az egyes telkekre -így a jelen ingatlanra - vonatkozó állásfoglalásuk a mellékletek között megtalálható.

Belterületi telekingatlanok esetében a bérleti szerződések mindig egy évre szólnak, a fordulónap tárgyév december 31-e. A bérleti díjak kerületi lakos esetén jelenleg 142,- Ft/m²/év összegben vannak meghatározva, így a várható értékesítési bevételek több évtizednyi bérleti díjnak fognak megfelelni és a meglévő külterületi bérletkek több százas darabszámú nagyságrendben termelnek tovább állandó bevételt, tehát érdemi bérleti díj bevétel kiesés sem lesz.

Értékesítési javaslat:

1037 Budapest, Virágosnyereg u. 2. (Solymárvölgyi út), 20643/3 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan

Az ingatlant értékesítésre történő kijelölését tehát már a 474/2022. (XII.07.) sz. PTVB határozattal támogatta, bérleti szerződést 2023-ra a bérlőkkel ugyanezen döntés alapján (2 parcella, a másik kettő már üres volt) már nem kötöttünk. Az ingatlan teljes visszavétele megtörtént, az üres, a volt bérlők külön vételi kérelmet nem nyújtottak be.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok:

Hrsz: 20643/3 (Virágosnyereg u. 2., Solymárvölgyi út, Csúcshegy)
 Földterület mérete: 3.669 m²
 Besorolása: Lke-2/SZ-HL2
 Megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

A tárgyi ingatlan a Csúcshegy aljában található, a Virágosnyereg utca és a Solymárvölgyi út kereszteződésében, családi házas övezetben.

A terület hivatalos közterület kapcsolattal mindkét közútra rendelkezik, szabályzási terv szerint beépíthető (20 %), akár három telekre is osztható, a beépítés lehetőségét azonban az ivóvíz és a szennyvízcsatorna hiánya és a telket érintő nagyfeszültségű elektromos távvezeték és nagynyomású gázvezeték védőtávolsága (360 m²) csökkenti, valamint a telket nagymértékű (kb. 600m²), mindkét utcafrontra kiterjedő közterület szabályzás is terheli. A közterületszabályzás elvégzése után a védőtávolságok telekhatáron kívülre fognak majd esni. Az ivóvíz és a szennyvízcsatorna mintegy 200 méterre található az ingatlantól, így azok bevezetése igen jelentős, többtízmilliós költség, ráadásul nem egy nyomvonalon.

Gyakorlatilag a nagyméretű telek jelen állapotában csak egy igen nagy családi elhelyezésére alkalmas, az ingatlanfejlesztés további tőkét – de megtérülőt! - igényel a vételáron felül.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából a Seratus Ingatlan Kft. (Krisztián József értébecslő) 2023. április 04-i fordulónappal elkészítette szakvéleményét, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke 242.100.000,-Ft, melyet az ingatlan besorolása és a rajta található felépítmény miatt már ÁFA nem terhel.

Javasoljuk a Bp. III. ker. 20643/3 hrsz.-ú ingatlan nyílt pályázati úton történő értékesítését, mely során a kötelező közterület szabályzás elvégzése már a Vevő kötelme lenne.

Irányár: 242.100.000,- Ft (ÁFA mentes)
 Pályázati biztosíték: 24.000.000,- Ft

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének -az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló **17/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet** 11. § (1) bekezdése szerint, ha a vagyontárgy értéke- az ingó vagyon kivételével- a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a vagyon elidegenítése, hasznosítása- törvény eltérő rendelkezése hiányában- versenyeztetés (II. Fejezet) útján történhet. Ugyanezen rendelet 16. § (1) bekezdés a) pontja alapján a **bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.**

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 10. § és 16. § (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján úgy határoz, hogy

- hozzájárul a 1037 Bp. III., Virágosnyereg u. 2., 20643/3 hrsz.-ú belterületi, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséhez,
- hozzájárul a 1037 Bp. III. Virágosnyereg u. 2., 20643/3 hrsz.-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére irányuló nyilvános pályázat kiírásához a vonatkozó értékbecslésben meghatározott 242.100.000,- Ft (ÁFA mentes) irányáron, a pályázati biztosíték 24.000.000,- Ft,

- Vevőnek vállalnia kell, hogy az ingatlant érintő közterület szabályozást a saját költségére elvégezteti, a leeső területért az önkormányzat kártalanítást nem fizet.
- Vevőnek szerződéskötési díjat kell fizetnie az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak elidegenítéséről szóló 18/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 3§-ában foglaltak szerint,
- felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint a pályázat kiírására és lefolytatására, valamint arra, hogy a pályázat eredményéről szóló javaslatot döntéshozatalra nyújtsa be.

Felelős: Polgármester, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: döntéstől számított 60 nap

Budapest, 2023. május 08.


Czegléd Gergő
alpolgármester

Melléklet (elektronikusan a mappában):

- értékbecslés
- főépítési állásfoglalás

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



**Főépítési és
Várostervezési Iroda**
1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: Bp. III. ker. Belterületi bértelek értékesítése – **belföldi jogsegély**
Hiv. szám: 15728/1/2022/É
Ügyintéző: Láng Andrea
Ügyiratszám: I/2110-2/2022
Melléklet: Helyszínrajz

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Kft.
részére

**Budapest
Mozaik utca 7.
1033**

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Köszönettel megkaptam a Belterületi bértelek értékesítésével kapcsolatos kérdését.

A Budapest III. kerület Doberdó út. 30.,32.,34.,36. (16218/9, 16218/8, 16218/6, 16218/5 hrsz.) területeken szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi területek hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) van érvényben. A terület Zkp-Kp1 (történeti közpark terület) övezetbe sorolt.

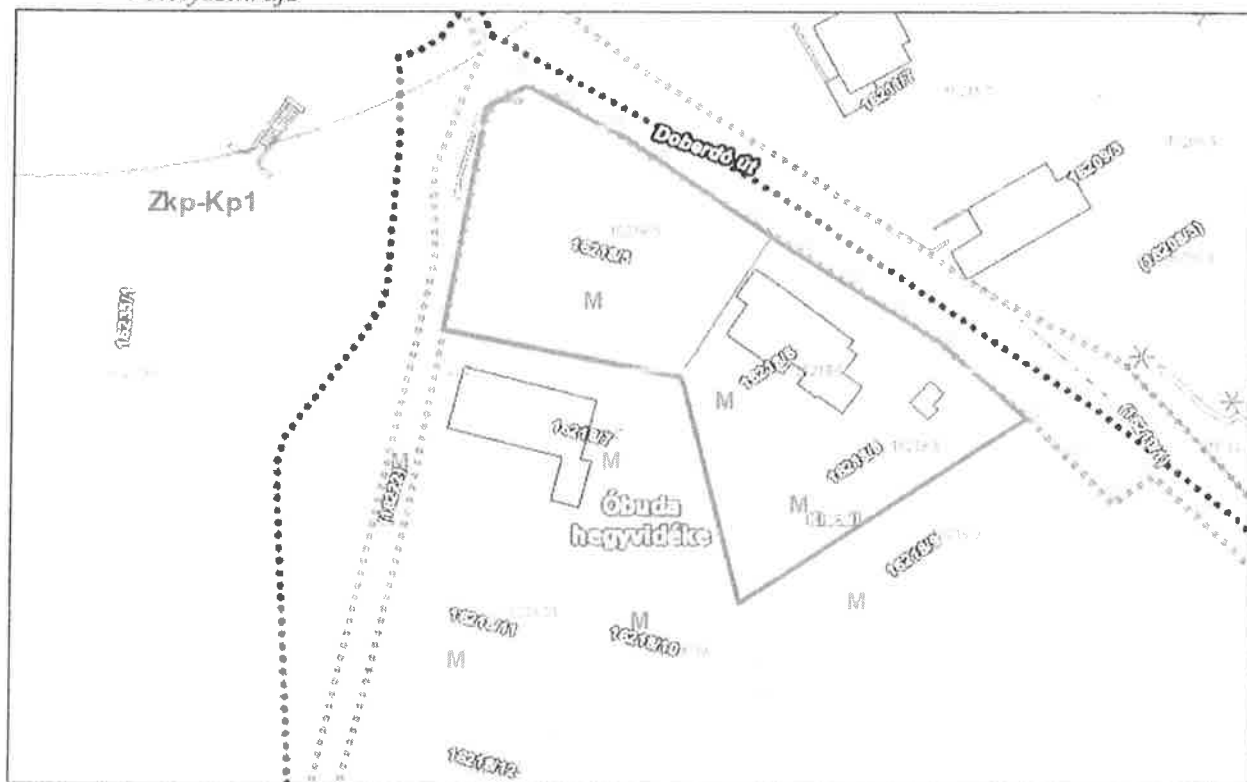
A területek a Kiscelli Parkerdő részét képezik.

Az ÓBÉSZ 5. melléklete, a védelmek és korlátozások tervlap alapján műemléki védelemmel érintettek a telkek. A Doberdó út 34. (16218/6 hrsz.) található épület műemlék. Felszínmozgásos terület „D” kategóriába esnek.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Doberdó út 36. 16218/5 hrsz.-ú telek forgalomképtelen. A Budapest III. kerület Doberdó út. 30.,32.,34. (16218/9, 16218/8, 16218/6 hrsz.) telkek forgalomképesek.

A telkek értékesítését nem áll az Önkormányzat módjában.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ kivágat

A Budapest III. kerület Keled út (19488, 19491/4, 19492/4 hrsz.) területek szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, területek hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Kb-Rek/Sp-1 (rekreációs és szabadidős terület) övezetbe sorolt.

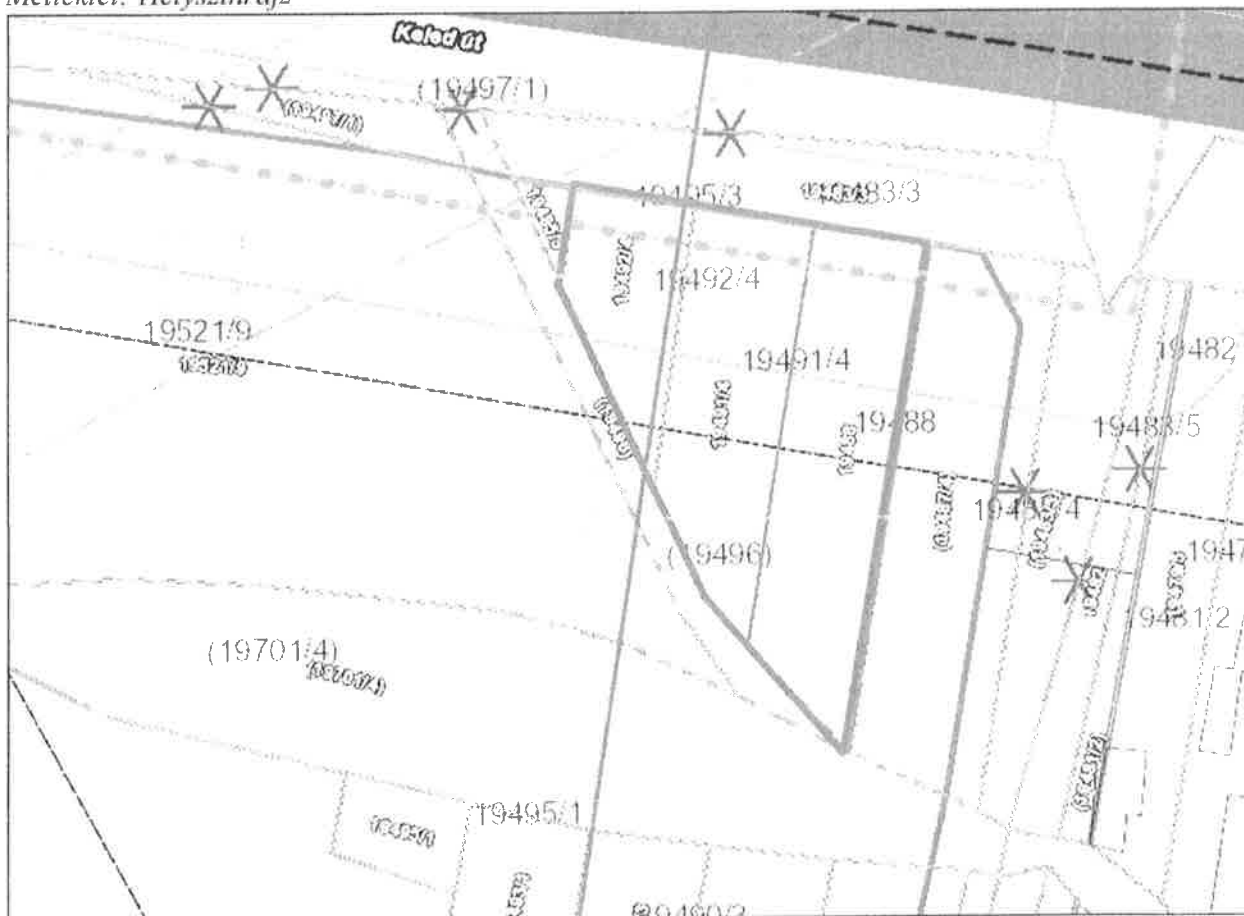
Az övezet a nagyterjedésű rekreációs és szabadidős általában nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló területek, melyen kizárólag ezt a célt szolgáló építmények helyezhetők el.

A telkek Keled út felé eső részén nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték halad át.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Keled út 19488 hrsz-ú telek forgalomképes. A Budapest III. kerület Keled út (19491/4, 19492/4 hrsz.) telkek korlátozottan forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanokon.

Melléklet: Helyszínrajz



OBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Virágosnyereg út 2. (20643/3 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-HL2 (nagytelekes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

A Virágosnyereg út és Solymárvölgyi út felé elhelyezkedő telekhatáron nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolság ráfed a telekre. Továbbá a Virágosnyereg út felől a 132 kV-os elektromos távvezeték védőtávolsága halad át a telken.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgás veszélyes terület kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan.

Vagyronkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Virágosnyereg út 2. 20643 hrsz.-ú telek forgalomképes.

A telekhatárt szabályozási vonal érinti.

A Harsányilejtő intézményi ellátottsága elmarad az átlagostól (óvoda, iskola, bolt, orvosi rendelő), melyre ideális helyszín lehet önkormányzati tulajdonú építési telek. Azonban az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javasolom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon. Célszerű a szabályozást elvégezni

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Jeles utca 69. (22190 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

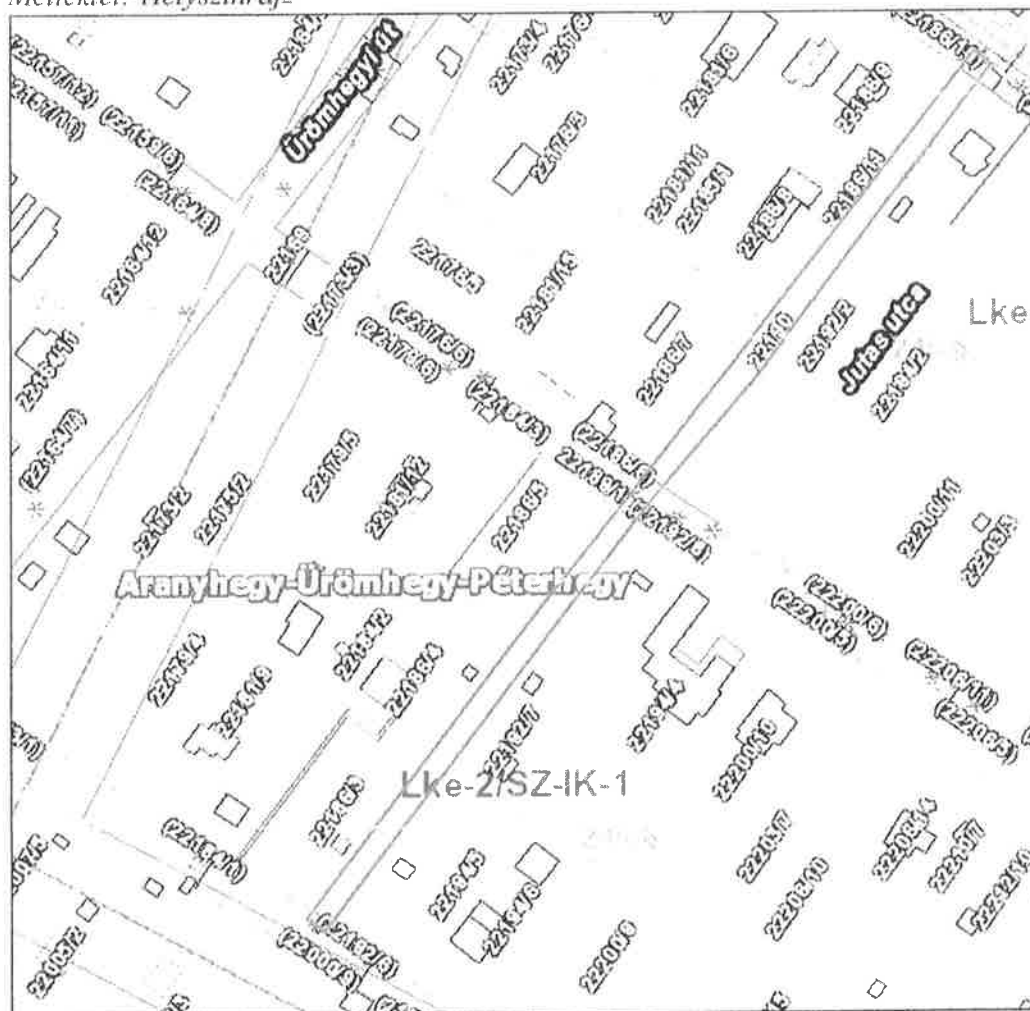
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÖBÉSZ**) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-IK-2 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” és „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Jeles utca 69. (22190 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon. Megfontolandó lehet a telek kiszabályozása értékesítés előtt. Az így létre jött telkeket a környező ingatlanok tulajdonosainak fel lehet ajánlani telekbővítés céljából.

Melléklet: Helyszínrajz



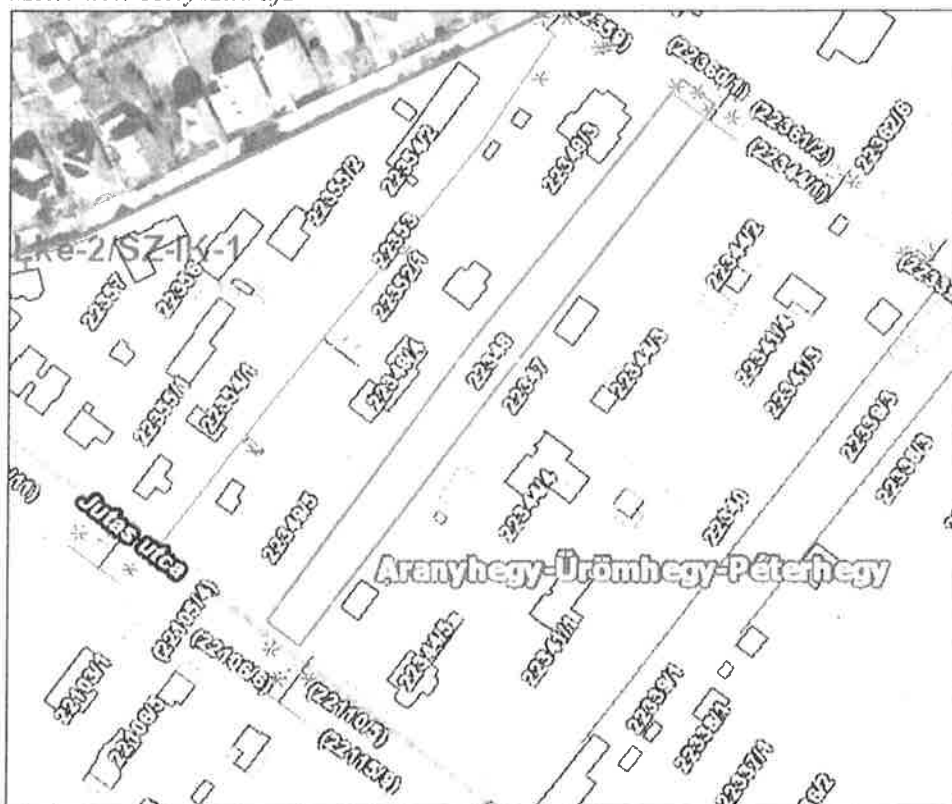
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-IK-1 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Jutas utca 137. 22348 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon. Megfontolandó lehet a telek kiszabályozása értékesítés előtt. Az így létre jött telkeket a környező ingatlanok tulajdonosainak fel lehet ajánlani telekbővítés céljából.

Melléklet: Helyszínrajz



A Budapest III. kerület Naszád utca (22508/3 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

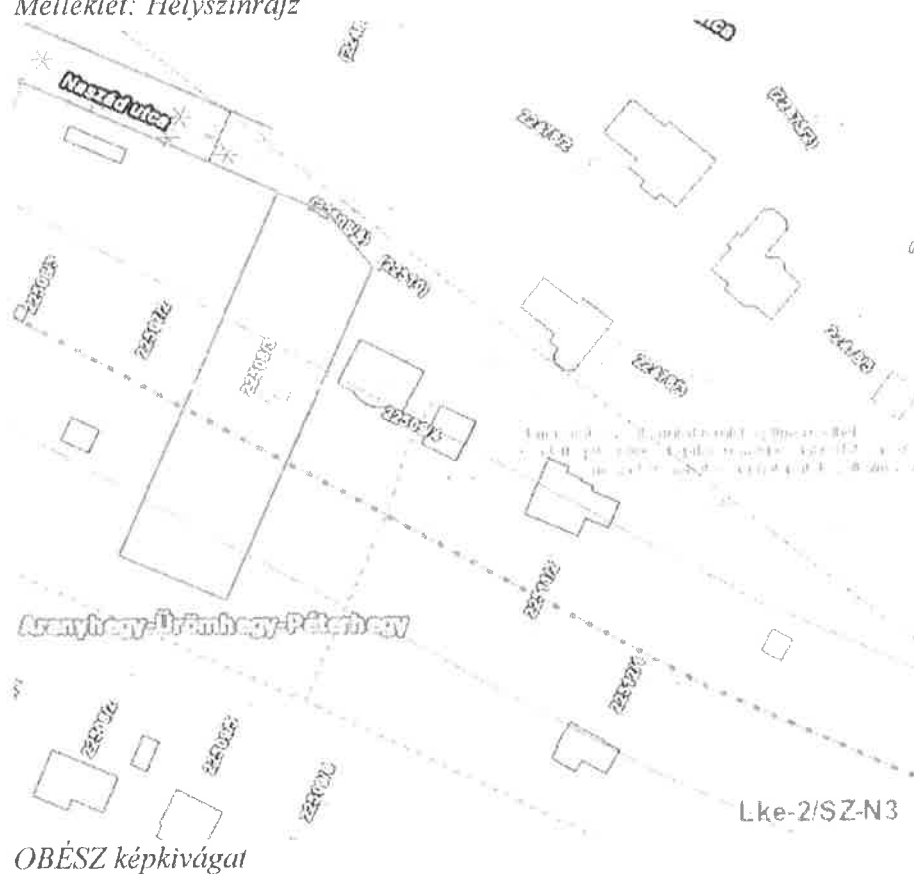
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-N3 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan. 132 kV-os elektromos távvezeték halad át a telken, melynek védőtávolsága is ráfed az ingatlan nagy részére.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Naszád utca 22508/3 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javasolom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



A Budapest III. kerület Taliga utca (22561 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

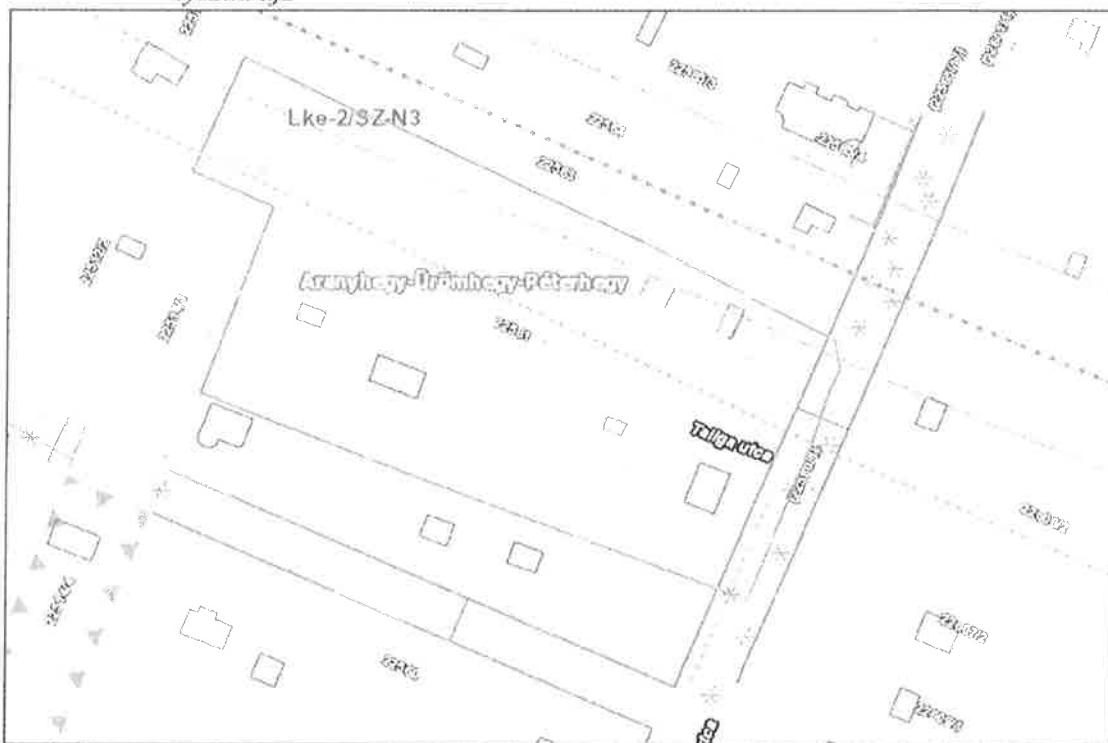
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-N3 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 245. § kiegészítő előírásai.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan. A telken nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték halad át. 132 kV-os elektromos távvezeték védőtávolsága ráfed az ingatlan nagyrészére.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Taliga utca 22561 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

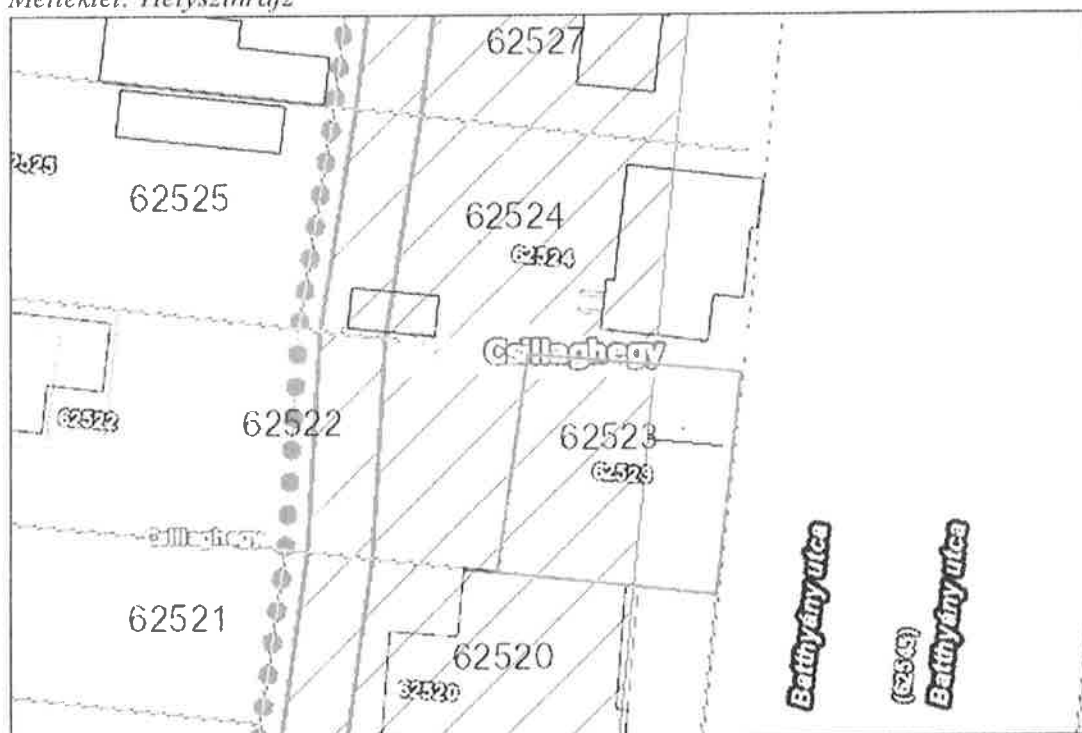
A Budapest III. kerület Batthyány utca (62523 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) van érvényben. A terület Lk-2/HZO-Ksz1 (építési övezetekben zárt sorú – hézagosan zárt sorú oldalszárnycs elhelyezéssel) övezetbe sorolt.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Batthyány utca 62523 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslok a vevő számára ismertetni az építési helyel járó speciális követelményeket a jelölt ingatlanon.

Melléklet: *Helyszínrajz*



ÓBÉSZ képkivágat

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-1/O-1 (építési övezetben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen. Javaslom a telek csekély méretéből (90m²) fakadóan, megfontolandó lehet az 63217 hrsz. tulajdonosnak felajánlani.

10

A Budapest III. kerület 64382 hrsz-ú. terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-1BÓ/O-2 (építési övezetekben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 241. § kiegészítő előírásai. Azonban a telket feltáró út híján nem építési telek.

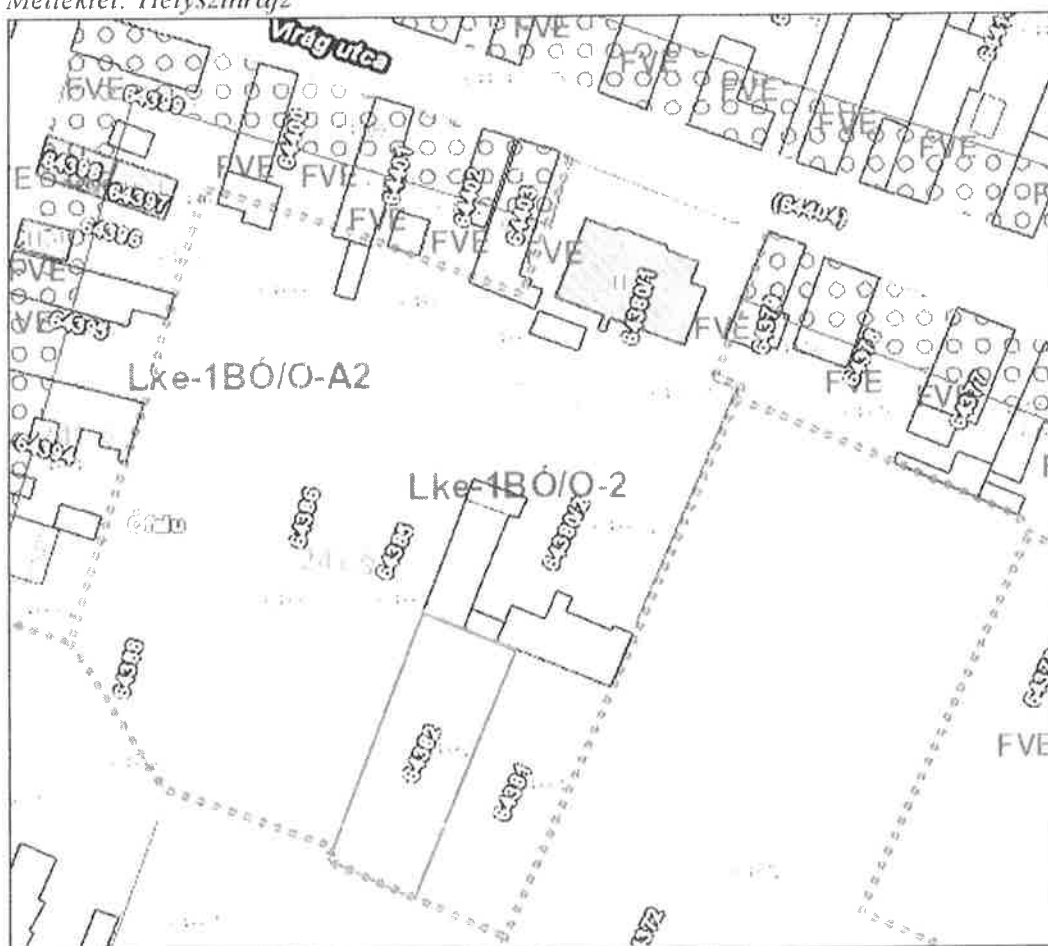
Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulesi elemekkel érintett az ingatlan. A telek műemléki környezetben helyezkedik el.

Vagyongatászeri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 64382 hrsz-ú telek forgalomképes.

Nem építési telek

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, ugyanakkor javasolom a vevő számára ismertetni az építés tiltott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



OBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Óbor utca (65009/3, 65010 hrsz.) területek szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2BÓ/O-A1 (aprótelkes építési övezetekben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 241. § kiegészítő előírásai.

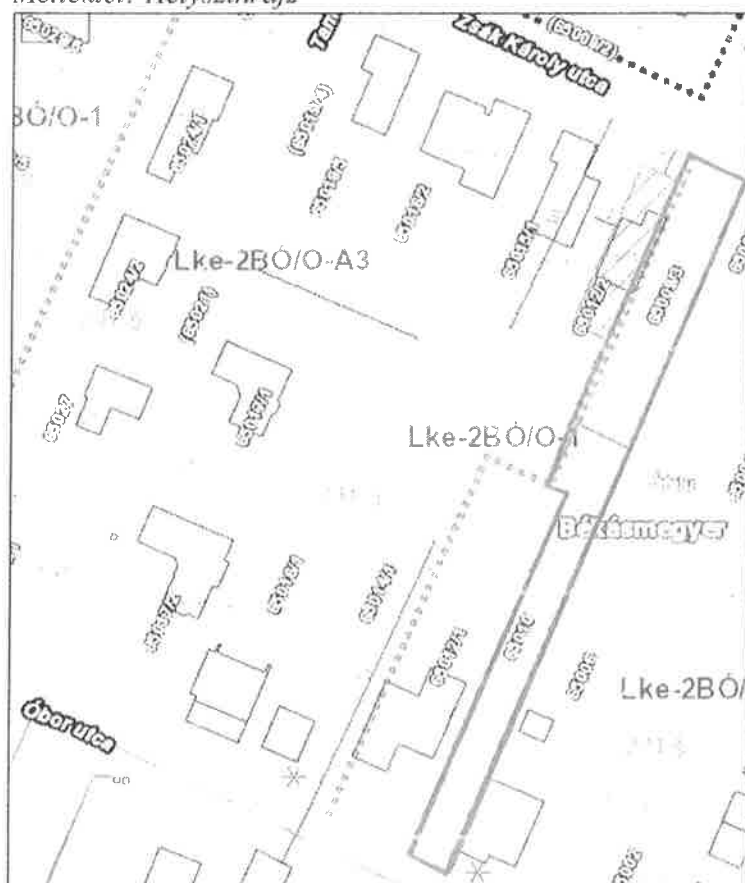
Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintettek az ingatlanok.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65009/3, 65010 hrsz-ú telkek forgalomképesek.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslok a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 182/2022. (V. 26.) képviselőtestületi határozatával indította el az ÓBÉSZ módosítását, melyben szerepelnek a jelen területek vizsgálata és esetleges módosítása. A módosítás átfutási ideje cca. 1 év. Javaslok a tervezett állapot ismeretében újragondolni az értékesítést.

Melléklet: Helyszínrajz



OBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület 65064/6, 65067/7 hrsz.-ú területek szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) van érvényben. A területek **Zkk-3/Lke** (nem beépíthető közkert jellegű zöldsáv) övezetbe soroltak és érvényesek rá a 234. § kiegészítő előírásai.

234. §

(4) A Zkk-3/Lke jelű övezet területe Békásmegyer – Ófalu Kőbánya utcától délre húzódó árok és vízrendezésének területbiztosítását szolgáló részterülete, melynek területén

- a) kizárólag a vízrendezéssel kapcsolatos építés folytatható, és csak azzal kapcsolatos építmények helyezhetők el;*
- b) az árok 3,0-3,0 méteres karbantartási sávjában új épület nem létesíthető, meglévő épületrész nem bővíthető.*

Vízrendezés terület biztosításra kijelölt terület.(kijelölt területen belül a vízrendezési terv alapján a szabályozás felülvizsgálat szükséges)

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulesi elemekkel érintettek az ingatlanok.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65064/6, 65067/7 hrsz-ú telkek forgalomképesek.

A telkek értékesítését nem áll az Önkormányzat módjában.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2BÓ/O-1 (építési övezetekben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 241. § kiegészítő előírásai.

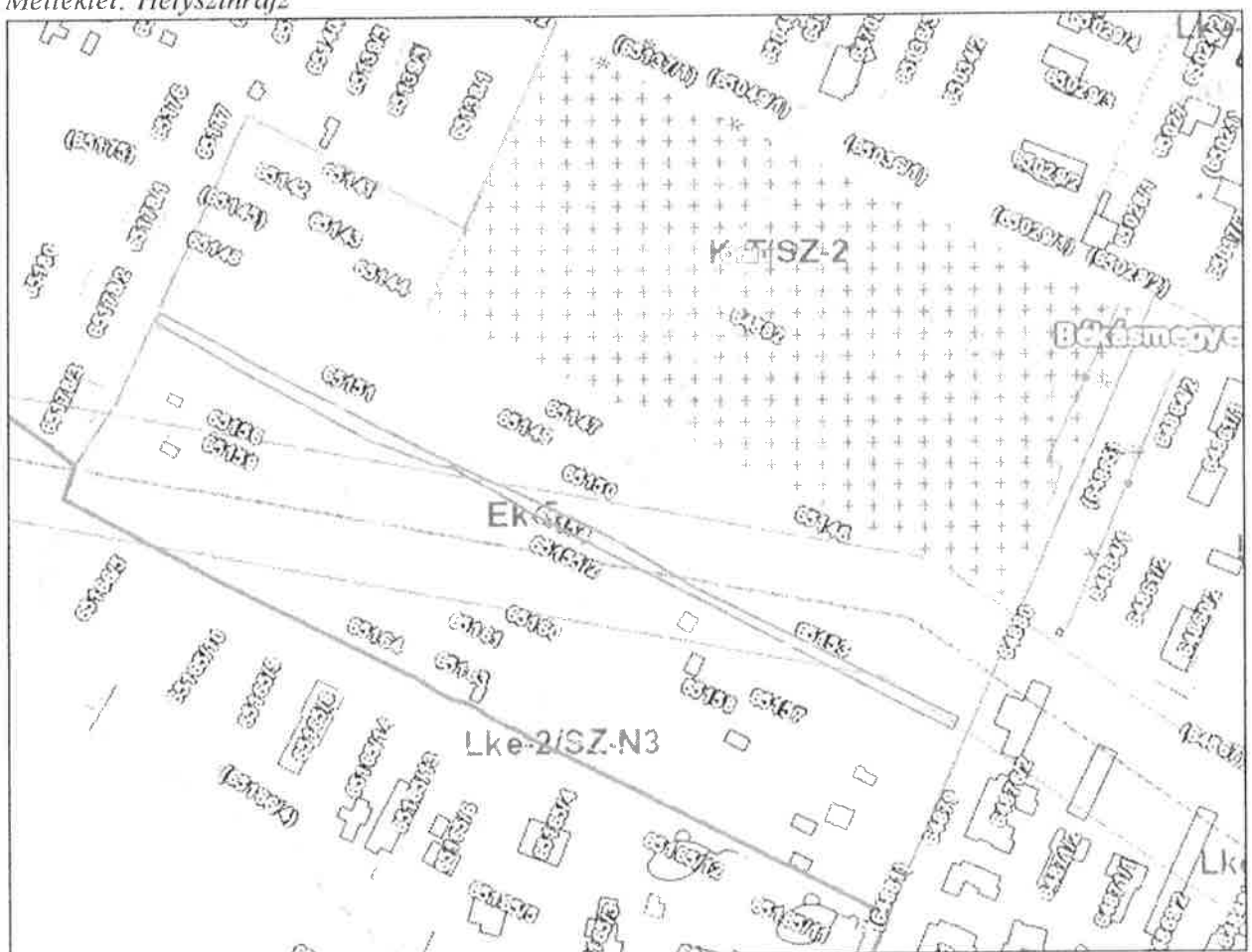
Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” kategória jelkulcsi elemekkel érintettek az ingatlanok.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslok a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Telefon: 43-78-602

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés övezetre jellemző sajátos voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



OBÉSZ képkivágot

A Budapest III. kerület 65754 hrsz. terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

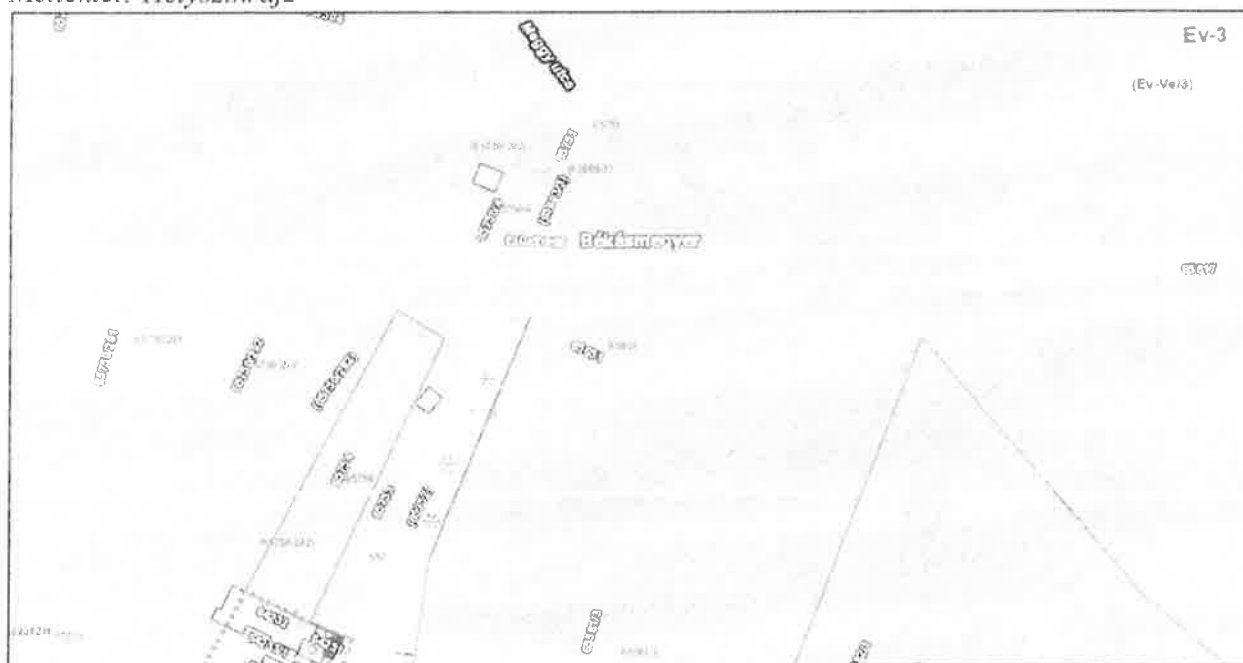
Tárgyi terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Ev-3 (a külterületi – M0 autópáttal kapcsolatos – környezetvédelmi célú védelmi rendeltetésű erdőterületek) övezetbe sorolt.

Az ÓBÉSZ 5. melléklete, a védelmek és korlátozások tervlap alapján Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület érinti.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65754 hrsz-ú telek forgalomképesek.

A telek értékesítését a nyomvonal véglegesítéséig, azzal járó kisajátításig nem javaslom.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ kivágat

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2022. november 17.

Tisztelettel:


Szécsi Zsolt
főépítész

C-5145/2023

1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. szám alatti
KIVETT LAKÓHÁZ, UDVAR, GADZASÁGI ÉPÜLET
(Hrsz: 20643/3)

1/1 tulajdoni hányadának

É R T É K B E C S L É S I

S Z A K V É L E M É N Y E

SERATUS
INGATLAN KFT

Máté Miklós
ügyvezető igazgató

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY
a 1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. szám alatti
KIVETT L/értékének meghatározásáról

TARTALOM JEGYZÉK

- 1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**
- 2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**
- 3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**
 - 3.1. Az ingatlan adatai
 - 3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése
 - 3.3. A telek ismertetése
- 4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**
 - 4.1. Az értékelés általános módszertana
 - 4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése
 - 4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata
 - 4.4. Az alkalmazott módszer
 - 4.5. Érték megállapítás
 - 4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térkép
- Fotók
- Szabályozási tervlap
- Főépítész tájékoztatás

Budapest, 2023.04.04

1. ÖSSZEFOGLALÓ-ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

**A 1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. szám alatti (Hrsz: 20643/3)
KIVETT LAKÓHÁZ, UDVAR, GADZASÁGI ÉPÜLET
értékének meghatározásáról.**

Megbízott megnevezése, címe: Seratus Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.
1095 Budapest Mester u. 54. I. em 1.

Megbízó megnevezése, címe: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1033 Budapest, Mozaik utca 7.

Az értékelés célja: Az ingatlan valós piaci értékének meghatározása
a Megbízó részére.

Az értékelt ingatlan címe: 1037 Budapest, Virágosnyereg út 2.

Helyrajzi száma: Budapest, belterület 20643/3

Az értékelt telek alapterülete: 3 669 m²

A helyszíni szemle időpontja: 2023.03.28

Az értékbecslés fordulónapja: 2023.04.04

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. szám alatti (20643/3 hrsz.) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, általunk meghatározott valós piaci értéke, 2023. április havi érvényes árszinten.

242 100 000 Ft
azaz Kétszáznegyvenkétfélmillió-hegyszázezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az értéktanúsítvány a C-5145/2023 munkaszámú szakvélemény kivonata.

Az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS iránymutatása alapján készült.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében helyszíni szemlét tartottunk. A helyszíni szemle során az észlelt állapotokat rögzítettük, amelyeket a szakértői vélemény kidolgozása során figyelembe vettünk és értékeltünk.

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

A szakvéleményt készítette:


Krisztián József

ingatlan értékbecslő- vagyoneértékelő

Ellenőrizte:


Vörös Ádám

okleveles építőmérnök
ingatlan értékbecslő- vagyoneértékelő

2. VÁLLALÁSOK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- *ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.*
- A szakvéleményben felhasznált alapadatokat a Megbízótól kaptuk. Jogi természetű ügyekben, valamint a részünkre átadott alapadatok helyességéért felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre. Az értékelés során feltételeztük, hogy a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetők.
- Nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással nem lehetnek tisztázhatók. Az ingatlannal szemben esetlegesen fennálló követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.
- A szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak, pontosak. Az adatokat megbízható forrásból gyűjtöttük, valamint a helyszíni felmérések alapján határoztuk meg. Nem vállalunk felelősséget olyan adat pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajelemzési és geológiai állapotvizsgálatot, roncsolásos fizikai vizsgálatot, az értékelést szemrevételezés és a Megbízói adatszolgáltatásai alapján készítettük
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és a Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
- A piaci érték meghatározása az értékelési időpontban fennálló hazai piacgazdaság helyzete és az akkor érvényes forint vásárló-erő figyelembe vételével történt.
- A megállapított érték per, teher, és igénymentes, jogilag rendezett állapotra vonatkozik.
- Jelen szakvélemény 3 (három) eredeti példányban készült.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Az ingatlan adatai

Tulajdoni lap dátuma	2023.03.20
Tulajdoni lap szerinti cím	1037 Budapest, Virágosnyereg út 2.
Ingatlan jellege	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Bejegyzett tulajdonosok	III. KER. ÖNKORMÁNYZAT 1/1
Helye	belterület
Helyrajzi szám	20643/3
Megnevezése	építési telek
Értékelendő tulajdoni hányad	1/1
Az értékelendő telek alapterülete	3 669 m ²
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Nem tartalmaz bejegyzést.
A tulajdoni lapon szereplő terhelések	Bh.: Vezetékjog 360 m ² területre; ELMŰ Hálózati Kft.
Egyéb	

3.2. Az ingatlan környezetének ismertetése

Az értékelt ingatlan Budapest III. kerületében a Virágosnyereg út és Solymárvölgyi út sarkán, tulajdoni lap szerint a Virágos nyereg út 2., 20643/3 helyrajzi szám alatt található. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, természetben az ingatlanok elbontásra kerültek, fejlesztési telek, ennek megfelelően kerül értékelésre.

Az ingatlan Lke-2/SZ-HL2 övezeti besorolású, kertvárosias lakóterület.

Legkisebb kialakítható terület 1.000 m², beépítés mértéke terepszint felett 20%, alatta 20 %, minimum zöldfelület 65%, épület magasság 5m.

Részletesen mellékelt HÉSz kivonat. (forrás: <https://obvsz.obuda.hu/>)

Főépítész táékoztatás alapján a Virágosnyereg út és Solymárvölgyi út felé elhelyezkedő telekhatáron nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolság ráfed a telekre (~15% területet érint), valamint Virágosnyereg út felől 132 Kv-os elektromos távvezeték védőtávolsága halad át a telken.

Fentieket a piaci érték meghatározása során negatív korrekcióval vettük figyelembe.

Telek előtt közmű térkép alapján elektromos áram és gáz elérhető, vezetékes víz a Solymárvölgyi úton két telekre érhető el, csatorna a Borsmenta utcában.

<i>Környező ingatlanok jellemző hasznosítása</i>	Közvetlen környezetében jellemzően családi házak, társasházak, fejlesztési telkek találhatóak.
<i>Infrastrukturális ellátottsága</i>	Eközmű térkép alapján elektromos áram és gáz az ingatlan előtt elérhető, kissé távolabb a Solymárvölgyi úton vezetékes víz megtalálható.
<i>Megközelíthetőség</i>	Szabályozott főúton.
<i>Parkolási lehetőség</i>	Környező utcákban, ingatlan területén.
<i>Közlekedési eszközök</i>	Személygépkocsi, buszjáratok.
<i>Közművesítettség</i>	Villany és gáz az ingatlan előtt.
<i>Estétikai benyomás, környezeti szennyezettség</i>	Kellemes környezet, környezeti szennyezés nincs

3.3. A telek ismertetése

<i>A telek határai kerítettség</i>	<i>elől</i>	Virágosnyereg út - kerített (saroktelek)
	<i>balo.</i>	Solymárvölgyi út - kerített
	<i>jobbo.</i>	szomszédos ingatlan - kerített
	<i>hátral</i>	szomszédos ingatlan - kerített
<i>Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok, tájolás</i>		Szabálytalan, amorf alakú Ék-Dnyi tájolású, felülete lejtmenetes
<i>Telken található felépítmények és elhelyezkedésük</i>		Korábbi épületek részben elbontásra kerültek.
<i>Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmény(ek):</i>		fűvesített
<i>Beépítettség</i>		0,00%
<i>Meglévő közművek</i>		-
<i>Megvalósítható közművek</i>		-
<i>Építési övezete</i>		Lke-2/SZ-HL2
<i>Max. építménymagasság</i>		5m
<i>Szintterület mutató</i>		0.4
<i>Max. beépíthetőség</i>		20%
<i>Min. zöldfelület</i>		65%
<i>Egyéb</i>		

4. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az értékelés általános módszertana

Az ingatlan piaci értékének a meghatározásakor elemeztük a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítást. A leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás meghatározható az ingatlan ésszerű, lehetséges és törvényes használatával, továbbá amely gyakorlatilag a legnagyobb pénzügyi értékkel megvalósítható.

A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításnak az alábbi feltételeket kell kielégíteni:

- jogi rendezettség és engedélyezhetőség,
- gyakorlati kivitelezhetőség,
- minimum a megtérülési időre terjedő működő képesség,
- pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség

A piaci értékkel kapcsolatos szakértői véleményünk kialakítása előtt személyesen megvizsgáltuk a tárgyi ingatlant, figyelembe vettük a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratanyagokat és a szóban elhangzott információkat, tanulmányoztuk a helyi piaci feltételeket és végül figyelembe vettük az általánosan elfogadott értékelési módszereket.

Az értékbecslési szakvélemény az EVS 2012 iránymutatásai és a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak figyelembe vételével készült.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént konkrét, vagy folyamatban lévő ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az összehasonlító adatok kiválasztása
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainak elemzése
3. Az ingatlanok párban történő összehasonlítása, korrekciója
4. Korrigált fajlagos értékek meghatározása
5. Korrigált fajlagos értékekből az értékelendő ingatlan fajlagos értékének számítása
6. Végző érték számítása az átlagos fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

1. Az összehasonlító vizsgálatoknál olyan összehasonlító adatokat kell keresni aminek a típusa, elhelyezkedése, és lehetőleg a nagysága is azonos vagy hasonló legyen a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlító adatoknál a jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során 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 árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az összehasonlító adatokat egyenként, külön-külön párban kell elemezni és így adatonként kapunk egy - egy korrigált fajlagos értéket, melynek átlagából számítjuk az értékelendő ingatlan fajlagos értékét.

4. 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:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
- 4.5. Infrastruktúra:
- 4.6. Környezeti szempontok:
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és az értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 40%-ával haladhatja meg.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

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 tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

4.2. A terület ingatlanpiaci elemzése

Az ingatlan Budapest III. kerületében a Virágosnyereg út és Solymárvölgyi út sarkán helyezkedik el, tulajodni lap szerint a Virágosnyereg út 2. szám alatt. Környezetében

4.3. Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata

Az ingatlan piacképességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-, igény- és tehermentes állapotra határoztuk meg. Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.

4.4. Az alkalmazott módszer

Az ingatlan értékének meghatározásához az általánosan elfogadott piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert alkalmaztuk.

4.5. Érték megállapítás

4.5.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú, elhelyezkedésű és övezeti besorolású ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vettük figyelembe.

<i>Cím</i>	Kínálati/adásvételi ár
Budapest III. kerületében, Erdőház utcában 1,782 m ² m ² -es telek, lakóövezeti besorolású,	227 MFt
Budapest III. kerületében, Solymárvölgyben 1,243 m ² m ² -es telek, lakóövezeti besorolású,	146,05 MFt
Budapest III. kerületében, Domoszló útján, 600 m ² -es, Lke-2 övezeti besorolású, ingatlan.com/33189526	95 MFt

összehasonlító adatok				
ingatlan azonosítása	értékelt ing.	adat 1.	adat 2.	adat 3.
az ingatlan címe	1037 Budapest Virágosnyereg út	1037 Budapest Erdőház út	1037 Budapest -	1037 Budapest Domoszló útja
telek területe	3 669 m ²	1 782 m ²	1 243 m ²	600 m ²
ára		227,0 MFt	146,1 MFt	95,0 MFt
fajlagos ára		127 eFt/m ²	117,5 eFt/m ²	158,3 eFt/m ²
ajánlat/értékesítés		értékesítés	értékesítés	kínálat
ajánlat/értékesítés időpontja		2021	2022	2023
kínálati/infláció korrekció		5 %	0 %	-15 %
fajlagos alapértéke		133,8 eFt/m ²	117,5 eFt/m ²	135 eFt/m ²
korrekció				
elhelyezkedés		jobb	hasonló	jobb
		-5 %	0 %	-5 %
környezet		jobb	hasonló	jobb
		-5 %	0 %	-5 %
alapterület		kisebb	kisebb	kisebb
		-10 %	-10 %	-15 %
telek alakja		hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
infrastruktúra	vezetékes víz (-5%) és csatorna (-5%) hiánya	jobb	jobb	jobb
		-10 %	-10 %	-10 %
jogi	védőtávolság	jobb	jobb	jobb
		-15 %	-15 %	-15 %
egyéb:	magasfeszültség	jobb	jobb	jobb
		-5 %	-5 %	-5 %
egyéb szabályozás	Lke-2/SZ-HL2, 20% ban beépíthető	hasonló	hasonló	hasonló
		0 %	0 %	0 %
összesen		-50 %	-40 %	-55 %
fajlagos érték	66 eFt/m ²	67 eFt/m ²	70 eFt/m ²	61 eFt/m ²
Az ingatlan értéke	242,1 MFt			

Az ingatlan értékének meghatározásánál, tekintettel arra, hogy telekingatlanról van szó a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk. Az ingatlan piaci értékének meghatározását más módszerekkel is átgondoltuk, jelen esetben a nagy eltérések miatt maradványérték számítást, illetve hozamszámításon alapuló számítást nem alkalmaztunk.

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, a 1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. szám alatti (20643/3 hrsz.) ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának, általunk meghatározott valós piaci értéke, 2023. április havi érvényes árszinten.

242 100 000 Ft

azaz Kétszáznegyvenkétmillió-hegyszázezer forint

ÁFA tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/112755/2023

2023.03.20

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 20643/3 helyrajzi szám

1037 BUDAPEST III.KER. Virágosnyereg út 2.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 3669 (m2) törlő határozat: 9003/2006

1. Az ingatlan adatai:

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

- Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

3669 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 218932/1/1999/99.08.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 10451/1966/1966.06.18

törlő határozat: 218932/1/1999/99.08.17

jogcím: földrendezés

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 1/1 törlő határozat: 218932/1/1999/99.08.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 10774/1984/1984.03.08

törlő határozat: 218932/1/1999/99.08.17

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI III.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1033 BUDAPEST III.KER Korvin Ottó tér 7

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 218932/1/1999/99.08.17

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: III.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1033 BUDAPEST III.KER. Fő tér 3.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35854/2/2010/10.01.14

Vezetékjog

360 m2 területre.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. 20643/3 hrsz

TÉRKÉP

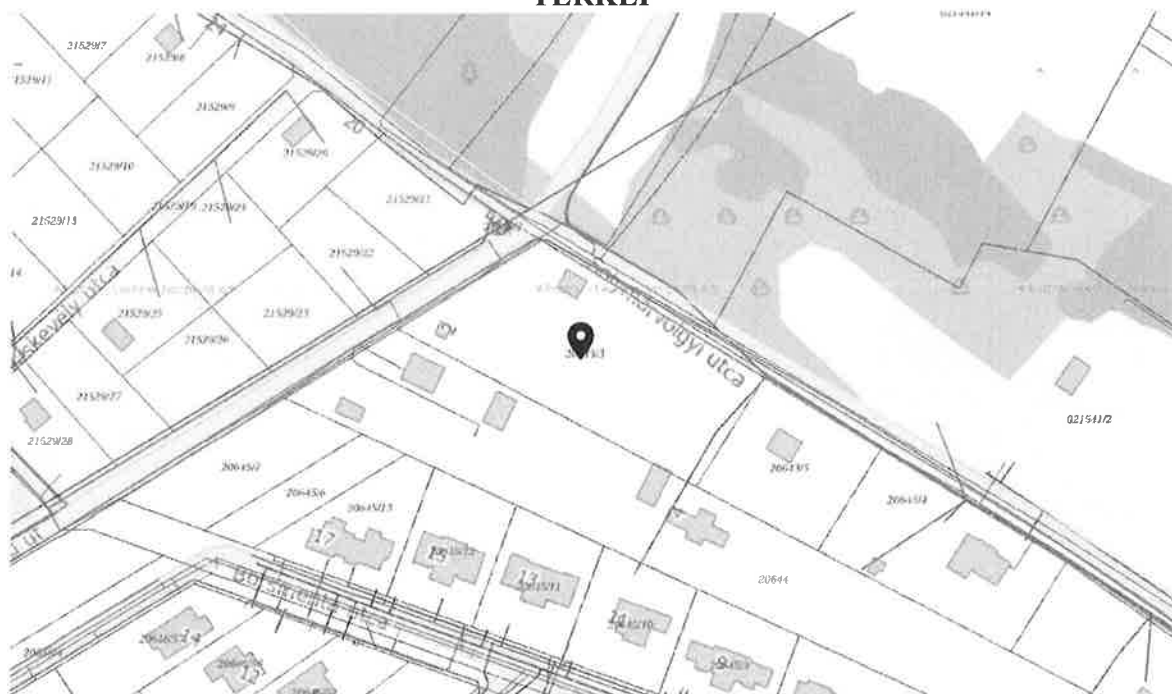


forrás: www.google.hu/maps

SERATUS

1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. 20643/3 hrsz

TÉRKÉP



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/>



1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. 20643/3 hrsz

TÉRKÉP



forrás: megbízói tájékoztatás

1037 Budapest, Virágosnyereg út 2. 20643/3 hrsz
a fényképfelvételek a helyszíni szemle (2023.03.28) időpontjában fennálló állapotokat rögzítik



Környezet Virágosnyereg út



Környezet Solymárvölgyi út



Utcakép Virágosnyereg út



Utcaképe Solymárvölgyi út



Telek területe



Telek területe



Telek területe – Kiscelli lejtő



Telek területe



56. Az Lke-1 és az Lke-2 jelű építési övezetek általános rendelkezései

- 128. §** [1] Az Lke-1 és az Lke-2 jelű **kertvárosias lakóterületek** jellemzően szabadon álló, oldalhatáron vagy házagsan zárt sorú beépítésű építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló családi házak, többlakásos társasházak elhelyezésére szolgálnak.
- [2] Az építési övezetek területén az I-X. fejezet rendelkezéseit együtt kell alkalmazni:
- a) az Lke-1 és az Lke-2 jelű építési övezetek
 - aa) általános előírásait rögzítő 129-132. §-sal, és
 - ab) a részletes előírásait rögzítő 133-166. §-sal, és
 - b) 2. melléklet 7. és 8. táblázatában rögzített beépítési paraméterekkel, valamint az épület- és a lakásszámot meghatározó mutatókkal, továbbá
 - c) a Szabályozási Tervvel és a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaival.
- [3] Amennyiben a Szabályozási Terv vagy a XXI. fejezet egyes területekre vonatkozó Kiegészítő előírása az építési övezet előírásához képest másként rendelkezik, akkor azt kell betartani az övezet azon előírása helyett.
- [4] Épület, önálló rendeltetési egység létesítésének lehetősége vagy tilalma a meglévő rendeltetés módosítására is vonatkozik.
- [5] A 2. mellékletben szereplő kedvezményes értéket csak az építési övezetben, az építési övezethez tartozó táblázatban, vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírásaiban meghatározott feltételekkel együtt szabad alkalmazni.
- [6] Békásmegyer-Ófalu történeti területén és annak környezetében a TKR meghatározó területére vonatkozó épületkialakítási és településképi szabályokat együtt kell alkalmazni az építési övezet előírásaival.
- 129. §** [1] Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:
- a) lakás,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális,
 - e) szállás jellegű,
 - f) igazgatási, iroda, valamint
 - g) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - ga) vendéglátó,
 - gb) sport,
 - gc) mélygarázs,
 - gd) igazgatás és iroda rendeltetés,
 - ge) kézműipari-, továbbá jelentős napi forgalommal járó termék előállítása, valamint
 - gf) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító egyéb
- rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések és önálló rendeltetési egységek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Az önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen raktár, iroda).
- [2] Kereskedelmi rendeltetés legfeljebb összesen 500 négyzetméter általános szintterülettel létesíthető, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.
- [3] Az újjépítésű, több, mint 6 lakást tartalmazó épületben a 45 négyzetmétert meghaladó nettó alapterületű lakás után egy, legalább 1,5 négyzetméteres tárolót kell biztosítani az épületben a lakás rendeltetési egységen kívül, önálló vagy közös helyiségben.
- [4] Nem létesíthető
- a) a lakófunkciót zavaró hatású termelői tevékenység vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység,
 - b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktár, vagy raktárpépület – kivéve, ha a telken lévő főépület rendeltetését szolgálja,
 - c) üzemanyagotöltő állomás, autómosó – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben,
 - d) sörgarázs – a legfeljebb háromegységes támfalgarázs kivételével.

130. § (1) A telken

- a) **elhelyezhető főépületek számát,**
- b) **a lakóépületek egyenkénti lakásszámát és**
- c) **a létesíthető összes lakás számát**

az építési övezet és a hozzátartozó táblázat határozza meg, melynek alkalmazása során figyelembe kell venni a 4. § szerinti geotechnikai kategória lakásszámravonatkozó rendelkezéseit is.

- (2) A kialakult - az előírt legkisebb telekterületnél kisebb méretű - telken **csak egy főépület** helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet erre vonatkozóan kifejezetten másként rendelkezik.
- (3) A közsatornával **még nem ellátott** telken új épület létesítése vagy a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatása során **egy telken legfeljebb a 7. §-nak megfelelő számú lakás és egyéb szennyvízelvezetést igénylő létesítmény** létesíthető.
- (4) Amennyiben az övezeti előírás meghatározza egy épület legnagyobb megengedett beépített alapterületét és a telken több épület helyezhető el, akkor az épületek a terepszint alatt egymással összeköthetők, de ebben a tekintetben a beépítés mértékébe beszámítók megengedett maximális alapterületet a beépítési mértékbe beszámítók épületrészeként kell betartani.
- (5) Csoportház csak az a célra szolgáló építési övezetben létesíthető.
- (6) 20%-nál nagyobb tereplejtés esetén teraszház is létesíthető.

(7) Kiszolgáló épületekre vonatkozó szabályok:

- a) kiszolgáló épület akkor **létesíthető**, ha az építési övezet azt lehetővé teszi,
- b) kiszolgáló épületként – ha az építési övezet előírása nem tiltja – telkenként legfeljebb egy
 - ba) önálló járműtároló – a terepszint alatti kialakítás kivételével – legfeljebb négy férőhellyel, vagy
 - bb) háztartással kapcsolatos tároló-épület, vagy
 - bc) barkács műhely, műterem, továbbá c) pont szerinti épület helyezhető el,
- c) a hátsókertben mosó-, nyári konyha és garázs épület csak akkor **helyezhető el**, ha azt az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
- d) kiszolgáló épület legmagasabb pontja legfeljebb 3,5 méter lehet.

- (8) Az épület **közfürdő** felőli homlokzatán a garázsokapuk szélességének **együttes összege nem lehet több 6,0 méternél.**

(9) Melléképítmények közül – ha az építési övezet vagy a XXI. Fejezet kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –,

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) kerti építmény,
- c) hulladékártály-tároló,
- d) építménynek minősülő – épülettől különálló – kirakatszekrény,
- e) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- f) ahol az építési övezet lehetővé teszi, a közsatornával nem rendelkező telken közműpótlóként zártrendszerű szennyvíztároló helyezhető el.

131. § (1) Kialakult állapot esetén – ha az építési övezet külön nem tiltja –

- a) a szabadonálló beépítési módú építési övezetben a telek oldalhatárosan akkor építhető be, amennyiben
 - aa) a kialakult telek szélessége 12 méter vagy annál kisebb,
 - ab) a szomszédos telkek az övezeti előírásnak megfelelő épülettel beépültek és
 - ac) a telepítési távolság biztosítható,
- b) a szabadonálló beépítési módú építési övezetben fekvő két ikertelek beépíthető az ikres beépítés szabályai szerint is,
- c) a 16 méternél kisebb mélységű telek esetében a telek hátsókert mérete 1,5 méterre csökkenthető amennyiben a szomszédos telek meglévő épületétől vagy építési helyétől a telepítési távolság biztosítható.

(2) A 2002. január 1 előtt már meglévő épület nem beépített tetőterének hasznosítása megengedett akkor is,

- a) ha a beépítéssel az épület szintterületi mutatója **nagyobb lesz**, mint az építési övezetben megengedett érték, és
- b) az így létrejövő szintterület mutató nem haladja meg az építési övezetben megengedett érték 1,25-szörösét,
- c) ha a meglévő tetőtér beépítésével nem jön létre új lakás – a generációs lakás kialakítása kivételével – továbbá

- d) ha a tetőtéri beépítéssel a szintterületi mutató többlet kizárólag az eredeti tetőtéri kubatúrának megfelelő
 - da) tetőtéri tömeg kihasználásából,
 - db) az azzal kapcsolatosan műszakilag szükséges tető szerkezeti átépítéséből,
 - dc) a tetőtéri nyílászárók kialakításából
 adódik.

132. § (1) Az 51. § szerinti parkolási kötelezettség telken belül a biztosításának szabályai – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) új épület építésénél a parkolóhelyek kialakítása
 - aa) elsődlegesen a főépületen belül, vagy
 - ab) a telken belüli önálló mélygarázsban, vagy
 - ac) lejtős telek esetében támfalgarázsban, vagy
 - ad) – ha a 49. § lehetővé teszi – előkert támfalgarázsban, vagy
 - ae) – ha az építési övezet előírása arról rendelkezik – önálló kiszolgáló épületben történhet;
- b) felszíni parkoló – a telek zöldfelületi előírásának betartása mellett –
 - ba) új épület építése esetében csak a parkolási kötelezettségen túli járművek számára létesíthető, továbbá
 - bb) meglévő épülethez utólag többletparkolóként alakítható ki, valamint
 - bc) meglévő épület bővítése esetén, valamint a rendeltetés változása miatt előírt többlet parkolóként létesíthető, ha az a) pont szerinti épületben való elhelyezésre utólag nincs mód;
- c) a 2002. január 1. előtt már meglévő főépület esetében, ha az építési övezet előírása lehetővé teszi a 49. § (2) vagy (3) bekezdés szerinti gépjárműtároló elhelyezést, akkor gépjárműtároló az építési helyen belül is elhelyezhető;
- d) az előírt parkolási kötelezettség számításánál minden nettó 90 m² alapterület feletti lakáshoz egy további parkolót kell létesíteni, ami felszíni parkoló is lehet.

(2) Az építési övezetek területén

- a) a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs,
- b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

150. § (1) A nagytelekes Lke-2/SZ-HL1, Lke-2/SZ-HL2, Lke-2/SZ-HL3, Lke-2/SZ-HL4, Lke-2/SZ-HL5, és az Lke-2/SZ-HL6 és Lke-2/SZ-HL7 jelű építési övezetek területén

- a) a 129. § (1) bekezdés rendelkezéseivel közül csak
 - aa) lakás,
 - ab) legfeljebb 500 négyzetméter szintterülettel kereskedelmi,
 - ac) szolgáltató,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) alapfokú nevelési, oktatási,
 valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
 - af) vendéglátó,
 - ag) iroda,
 rendeltetés létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
- b) az építési övezetek területén nyilvános telek nem alakítható ki;
- c) az 1500 négyzetméter vagy annál nagyobb telekméret esetén – az Lke-2/SZ-HL6 és Lke-2/SZ-HL7 jelű építési övezet kivételével
 - ca) a terepszint feletti beépítési mérték, a terepszint alatti beépítési mérték, továbbá az általános és a parkolási szintterületi mutató számításánál a telek 1500 négyzetméter feletti területének csak a fele vehető figyelembe,
 - cb) a telek legkisebb zöldfelületi arányának számításánál a telek teljes területét kell figyelembe venni;

da) a főépület tömegén belül vagy önálló terepszint alatti építményben biztosítandó,
db) a lakásfunkción kívüli más rendeltetés számára fásított parkolóban is biztosítható a telken belül.

aa) **2500 négyzetméternél kisebb** telekméret esetében **egy** főépület létesíthető,
ab) **2500 négyzetméteres vagy annál nagyobb** telekméret esetén **kettőnél több** épület is elhelyezhető,
és az épület alapterülete nem haladhatja meg az egyenkénti **250** négyzetmétert, akár egy, akár több épület létesül;

ca) 3,5 méter,
cb) az Lke-2/SZ-HL6 jelű építési övezetben 3,75 méter.

ea) ea) a legalább 1500 m²-es telken több főépület is létesíthető,
eb) eb) kiszolgáló épület – a támfalgarázás, mélygarázás kivételével – nem létesíthető,
ec) ec) az előkert és a hátsókert méretét a Szabályozási Terv foglalta,
ed) ed) az előkert mérete 3,5 méter.

2. MELLÉKLET		Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok															8. (I)		táblázat
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q			
1.	területi felosztás kódja	BÉLÉPÍTÉS PARAMÉTEREK															ÉPÍTÉSI SZÁM ÉS LAKÁSSZÁM		16.
2.	lakó övezet	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		17.
3.	Lke-2	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		18.
4.	övezet csoport	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		19.
5.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		20.
6.	Lke-2	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		21.
7.	Lke-2/A/5/2-E1	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		22.
8.	Lke-2/A/5/2-E2	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		23.
9.	Lke-2/A/5/2-E3	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		24.
10.	Lke-2/A/5/2-E4	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		25.
11.	Lke-2/A/5/2-E5	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		26.
12.	Lke-2/A/5/2-E6	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		27.
13.	Lke-2/A/5/2-E7	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		28.
14.	Lke-2/A/5/2-E8	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		29.
15.	Lke-2/A/5/2-E9	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		30.
16.	Lke-2/A/5/2-E10	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		31.
17.	Lke-2/A/5/2-E11	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		32.
18.	Lke-2/A/5/2-E12	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		33.
19.	Lke-2/A/5/2-E13	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		34.
20.	Lke-2/A/5/2-E14	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		35.
21.	Lke-2/A/5/2-E15	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		36.
22.	Lke-2/A/5/2-E16	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		37.
23.	Lke-2/A/5/2-E17	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		38.
24.	Lke-2/A/5/2-E18	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		39.
25.	Lke-2/A/5/2-E19	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		40.
26.	Lke-2/A/5/2-E20	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		41.
27.	Lke-2/A/5/2-E21	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		42.
28.	Lke-2/A/5/2-E22	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		43.
29.	Lke-2/A/5/2-E23	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		44.
30.	Lke-2/A/5/2-E24	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		45.
31.	Lke-2/A/5/2-E25	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		46.
32.	Lke-2/A/5/2-E26	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		47.
33.	Lke-2/A/5/2-E27	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		48.
34.	Lke-2/A/5/2-E28	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		49.
35.	Lke-2/A/5/2-E29	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		50.
36.	Lke-2/A/5/2-E30	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		51.
37.	Lke-2/A/5/2-E31	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		52.
38.	Lke-2/A/5/2-E32	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		53.
39.	Lke-2/A/5/2-E33	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		54.
40.	Lke-2/A/5/2-E34	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		55.
41.	Lke-2/A/5/2-E35	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		56.
42.	Lke-2/A/5/2-E36	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		57.
43.	Lke-2/A/5/2-E37	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		58.
44.	Lke-2/A/5/2-E38	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		59.
45.	Lke-2/A/5/2-E39	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		60.
46.	Lke-2/A/5/2-E40	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		61.
47.	Lke-2/A/5/2-E41	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		62.
48.	Lke-2/A/5/2-E42	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		63.
49.	Lke-2/A/5/2-E43	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		64.
50.	Lke-2/A/5/2-E44	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		65.
51.	Lke-2/A/5/2-E45	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		66.
52.	Lke-2/A/5/2-E46	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		67.
53.	Lke-2/A/5/2-E47	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		68.
54.	Lke-2/A/5/2-E48	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		69.
55.	Lke-2/A/5/2-E49	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		70.
56.	Lke-2/A/5/2-E50	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		71.
57.	Lke-2/A/5/2-E51	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		72.
58.	Lke-2/A/5/2-E52	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		73.
59.	Lke-2/A/5/2-E53	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		74.
60.	Lke-2/A/5/2-E54	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		75.
61.	Lke-2/A/5/2-E55	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		76.
62.	Lke-2/A/5/2-E56	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		77.
63.	Lke-2/A/5/2-E57	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		78.
64.	Lke-2/A/5/2-E58	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		79.
65.	Lke-2/A/5/2-E59	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		80.
66.	Lke-2/A/5/2-E60	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		81.
67.	Lke-2/A/5/2-E61	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		82.
68.	Lke-2/A/5/2-E62	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		83.
69.	Lke-2/A/5/2-E63	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		84.
70.	Lke-2/A/5/2-E64	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		85.
71.	Lke-2/A/5/2-E65	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		86.
72.	Lke-2/A/5/2-E66	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		87.
73.	Lke-2/A/5/2-E67	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		88.
74.	Lke-2/A/5/2-E68	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		89.
75.	Lke-2/A/5/2-E69	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		90.
76.	Lke-2/A/5/2-E70	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		91.
77.	Lke-2/A/5/2-E71	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		92.
78.	Lke-2/A/5/2-E72	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		93.
79.	Lke-2/A/5/2-E73	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		94.
80.	Lke-2/A/5/2-E74	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		95.
81.	Lke-2/A/5/2-E75	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		96.
82.	Lke-2/A/5/2-E76	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		97.
83.	Lke-2/A/5/2-E77	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		98.
84.	Lke-2/A/5/2-E78	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		99.
85.	Lke-2/A/5/2-E79	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		100.
86.	Lke-2/A/5/2-E80	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		101.
87.	Lke-2/A/5/2-E81	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		102.
88.	Lke-2/A/5/2-E82	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		103.
89.	Lke-2/A/5/2-E83	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		104.
90.	Lke-2/A/5/2-E84	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		105.
91.	Lke-2/A/5/2-E85	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		106.
92.	Lke-2/A/5/2-E86	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		107.
93.	Lke-2/A/5/2-E87	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		108.
94.	Lke-2/A/5/2-E88	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		109.
95.	Lke-2/A/5/2-E89	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		110.
96.	Lke-2/A/5/2-E90	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		111.
97.	Lke-2/A/5/2-E91	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		112.
98.	Lke-2/A/5/2-E92	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		113.
99.	Lke-2/A/5/2-E93	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		114.
100.	Lke-2/A/5/2-E94	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		115.
101.	Lke-2/A/5/2-E95	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		116.
102.	Lke-2/A/5/2-E96	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		117.
103.	Lke-2/A/5/2-E97	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		118.
104.	Lke-2/A/5/2-E98	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		119.
105.	Lke-2/A/5/2-E99	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		120.
106.	Lke-2/A/5/2-E100	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		121.
107.	Lke-2/A/5/2-E101	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		122.
108.	Lke-2/A/5/2-E102	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		123.
109.	Lke-2/A/5/2-E103	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		124.
110.	Lke-2/A/5/2-E104	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		125.
111.	Lke-2/A/5/2-E105	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		126.
112.	Lke-2/A/5/2-E106	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		127.
113.	Lke-2/A/5/2-E107	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		128.
114.	Lke-2/A/5/2-E108	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		129.
115.	Lke-2/A/5/2-E109	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		130.
116.	Lke-2/A/5/2-E110	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		131.
117.	Lke-2/A/5/2-E111	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		132.
118.	Lke-2/A/5/2-E112	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		133.
119.	Lke-2/A/5/2-E113	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		134.
120.	Lke-2/A/5/2-E114	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		135.
121.	Lke-2/A/5/2-E115	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		136.
122.	Lke-2/A/5/2-E116	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		137.
123.	Lke-2/A/5/2-E117	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		138.
124.	Lke-2/A/5/2-E118	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		139.
125.	Lke-2/A/5/2-E119	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		140.
126.	Lke-2/A/5/2-E120	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		141.
127.	Lke-2/A/5/2-E121	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		142.
128.	Lke-2/A/5/2-E122	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		143.
129.	Lke-2/A/5/2-E123	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		144.
130.	Lke-2/A/5/2-E124	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		145.
131.	Lke-2/A/5/2-E125	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		146.
132.	Lke-2/A/5/2-E126	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		147.
133.	Lke-2/A/5/2-E127	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		148.
134.	Lke-2/A/5/2-E128	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		149.
135.	Lke-2/A/5/2-E129	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		150.
136.	Lke-2/A/5/2-E130	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		151.
137.	Lke-2/A/5/2-E131	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		152.
138.	Lke-2/A/5/2-E132	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		153.
139.	Lke-2/A/5/2-E133	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		154.
140.	Lke-2/A/5/2-E134	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		155.
141.	Lke-2/A/5/2-E135	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		156.
142.	Lke-2/A/5/2-E136	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		157.
143.	Lke-2/A/5/2-E137	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		158.
144.	Lke-2/A/5/2-E138	a terület legkisebb					a terület legnagyobb					a terület legkisebb					a terület legnagyobb		159.
145.	Lke-2/A/5/2-E139	a terület																	

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és Várostervezési Iroda

1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy: Bp. III. ker. Belterületi bértelek értékesítése – belföldi jogsegély
Hiv. szám: 15728/1/2022/É
Ügyintéző: Láng Andrea
Ügyiratszám: I/2110-2/2022
Melléklet: Helyszínrajz

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Kft.
részére

Budapest
Mozaik utca 7.
1033

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Köszönettel megkaptam a Belterületi bértelek értékesítésével kapcsolatos kérdését.

A Budapest III. kerület Doberdó út. 30.,32.,34.,36. (16218/9, 16218/8, 16218/6, 16218/5 hrsz.) területeken szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi területek hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) van érvényben. A terület Zkp-Kp1 (történeti közpark terület) övezetbe sorolt.

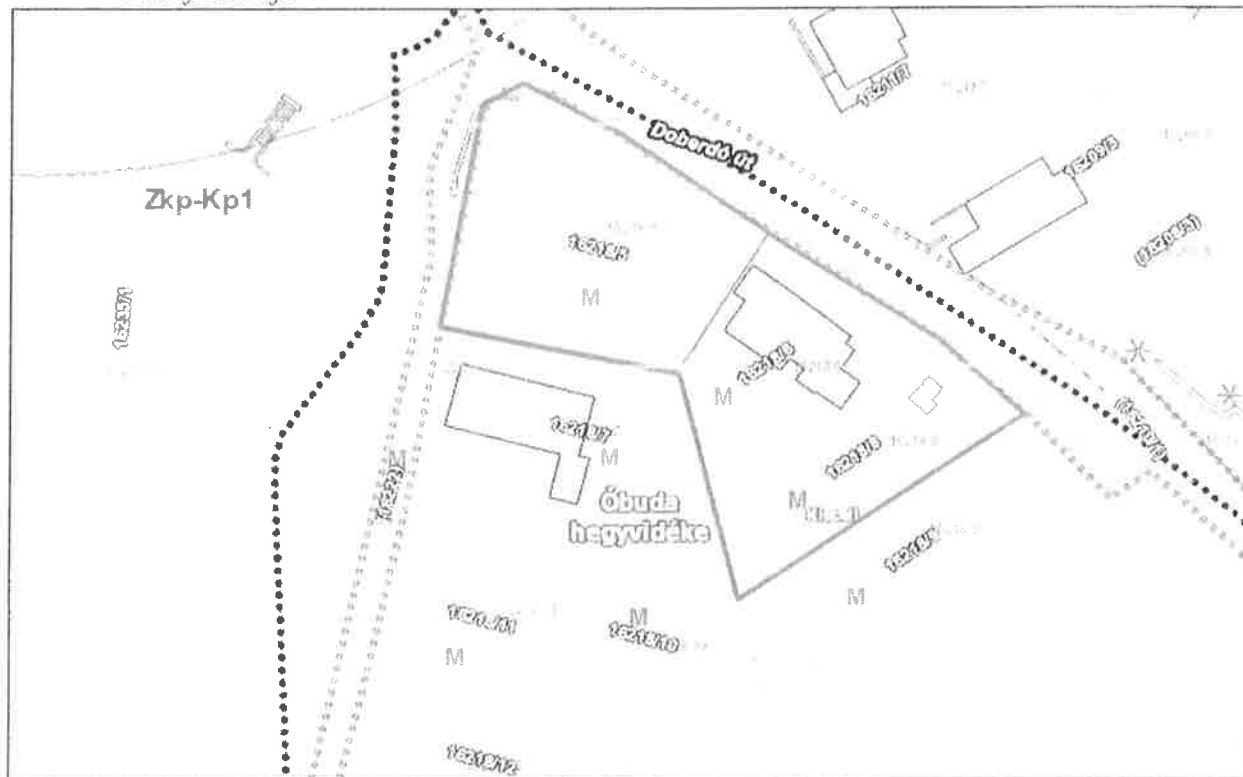
A területek a Kiscelli Parkerdő részét képezik.

Az ÓBÉSZ 5. melléklete, a védelmek és korlátozások tervlap alapján műemléki védelemmel érintettek a telkek. A Doberdó út 34. (16218/6 hrsz.) található épület műemlék. Felszínmozgásos terület „D” kategóriába esnek.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Doberdó út 36. 16218/5 hrsz.-ú telek forgalomképtelen. A Budapest III. kerület Doberdó út. 30.,32.,34. (16218/9, 16218/8, 16218/6 hrsz.) telkek forgalomképesek.

A telkek értékesítését nem áll az Önkormányzat módjában.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ kivágat

A Budapest III. kerület Keled út (19488, 19491/4, 19492/4 hrsz.) területek szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, területek hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) van érvényben. A terület Kb-Rek/Sp-1 (rekreációs és szabadidős terület) övezetbe sorolt.

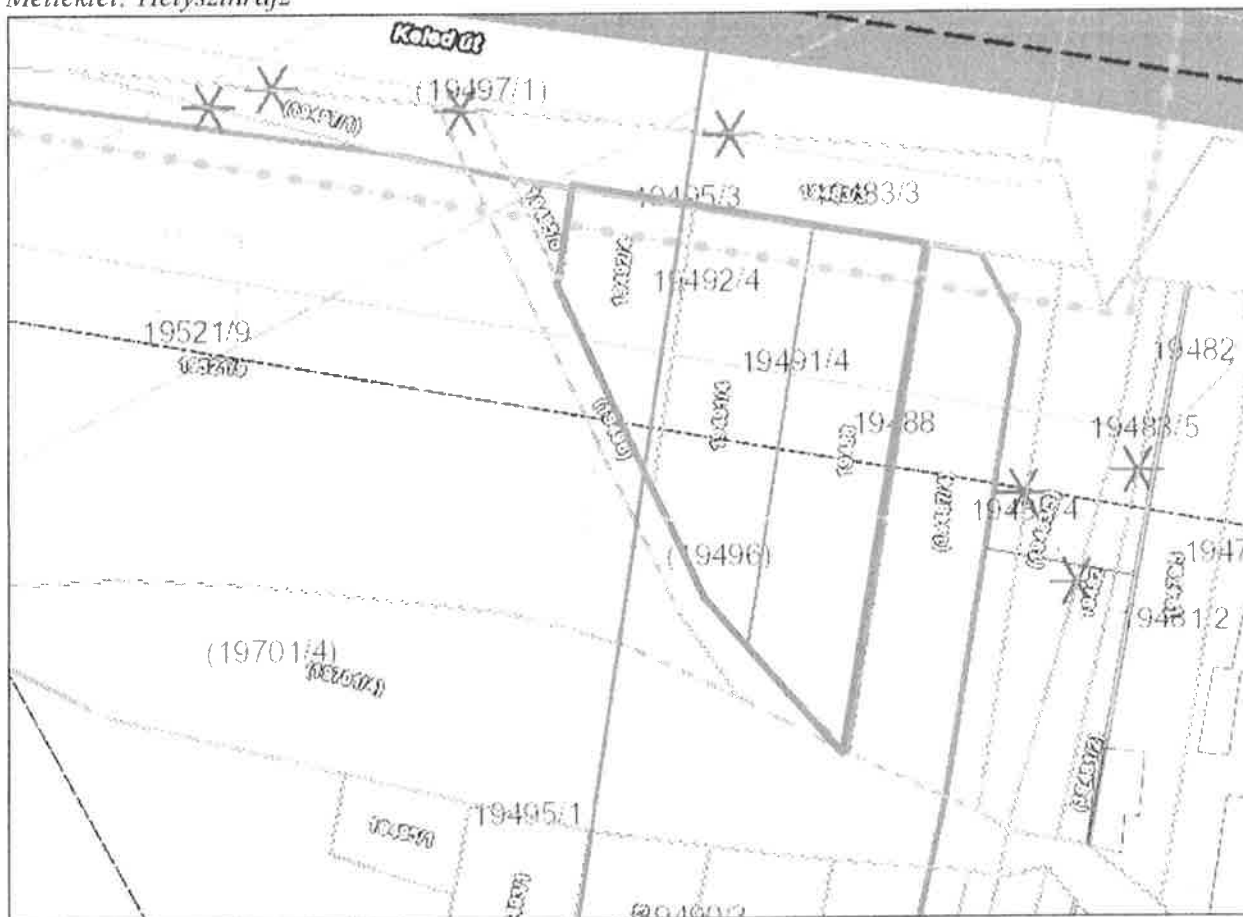
Az övezet a nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős általában nagy zöldfelülettel rendelkező, többnyire a rekreációt, sportot és az aktív pihenést szolgáló területek, melyen kizárólag ezt a célt szolgáló építmények helyezhetők el.

A telkek Keled út felé eső részén nagyközépnymású földgáz gerincelosztó vezeték halad át.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Keled út 19488 hrsz-ú telkek forgalomképes. A Budapest III. kerület Keled út (19491/4, 19492/4 hrsz.) telkek korlátozottan forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanokon.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Virágosnyereg út 2. (20643/3 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-HL2 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

A Virágosnyereg út és Solymárvölgyi út felé elhelyezkedő telekhatáron nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték védőtávolság ráfed a telekre. Továbbá a Virágosnyereg út felől a 132 kV-os elektromos távvezeték védőtávolsága halad át a telken.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geotechnikailag nem kategorizált felszínmozgás veszélyes terület kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Virágosnyereg út 2. 20643 hrsz.-ú telek forgalomképes.

A telekhatárt szabályozási vonal érinti.

A Harsányilejtő intézményi ellátottsága elmarad az átlagostól (óvoda, iskola, bolt, orvosi rendelő), melyre ideális helyszín lehet önkormányzati tulajdonú építési telek. Azonban az értékesítésnek technikai akadályai nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon. Célszerű a szabályozást elvégezni

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Jeles utca 69. (22190 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

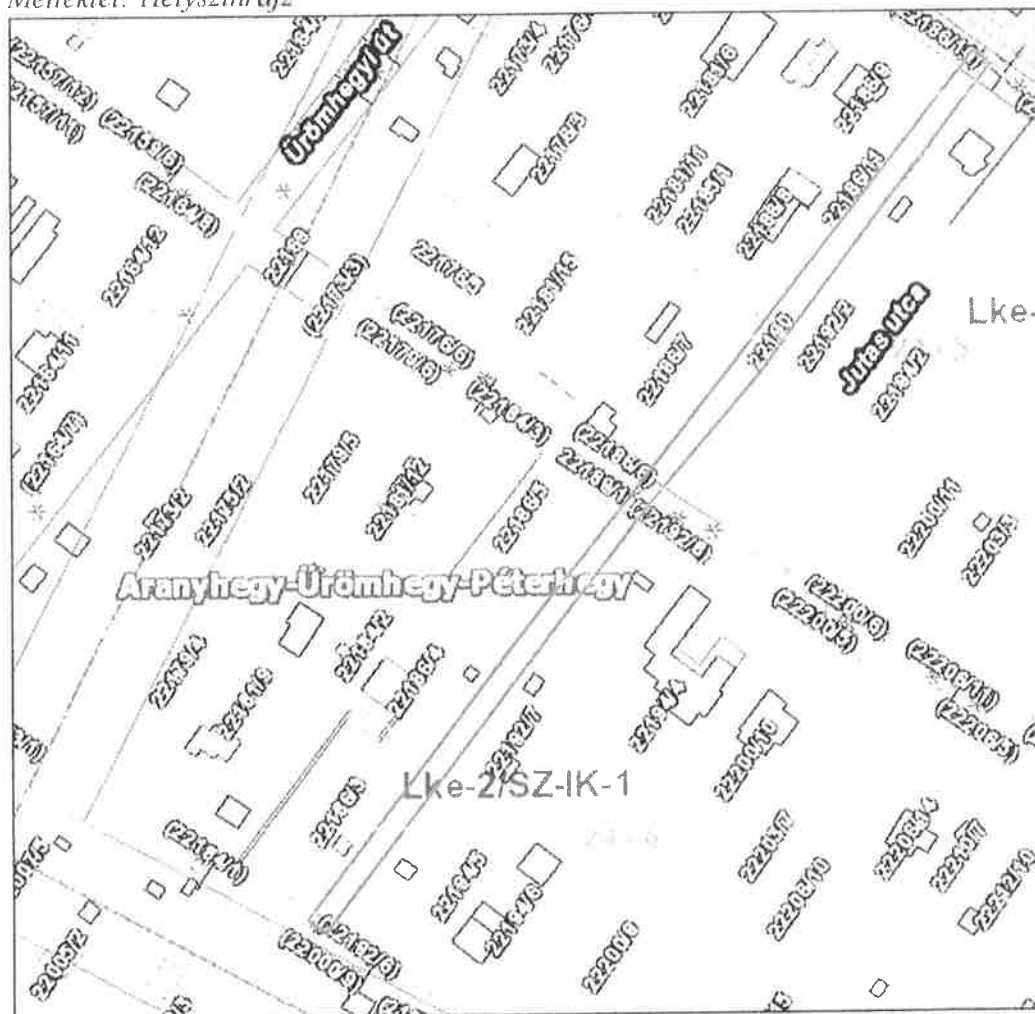
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÖBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-IK-2 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” és „D” kategória jelkulesi elemekkel érintett az ingatlan.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Jeles utca 69. (22190 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon. Megfontolandó lehet a telek kiszabályozása értékesítés előtt. Az így létre jött telkeket a környező ingatlanok tulajdonosainak fel lehet ajánlani telekbővítés céljából.

Melléklet: Helyszínrajz



ÖBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Jutas utca 137. (22348 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

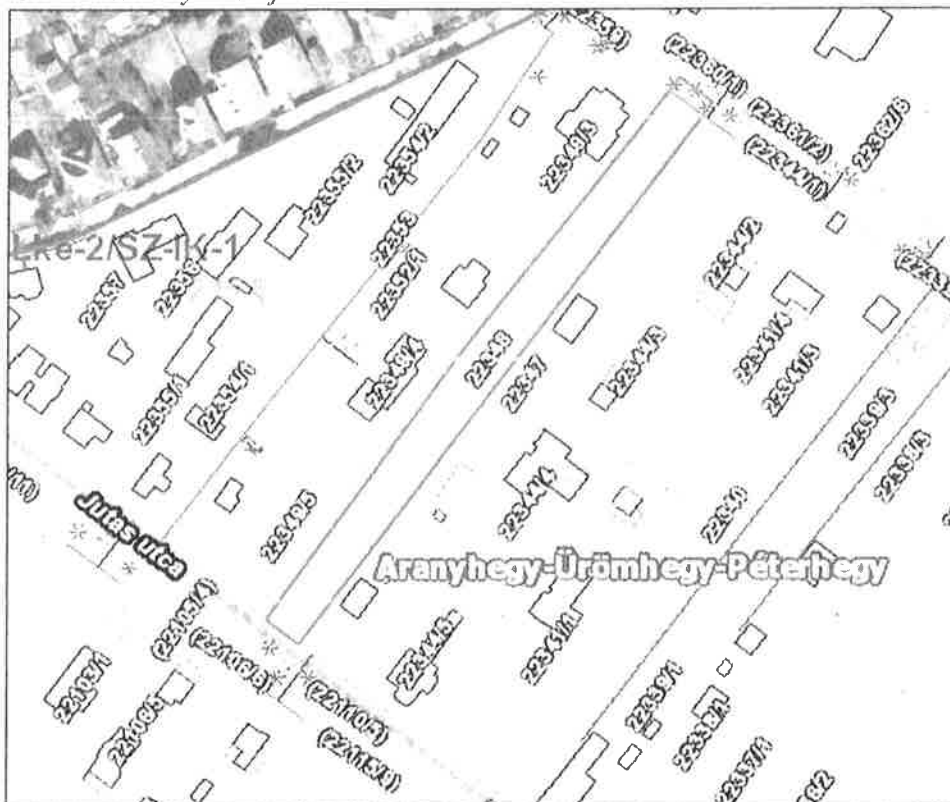
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-IK-1 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Jutas utca 137. 22348 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon. Megfontolandó lehet a telek kiszabályozása értékesítés előtt. Az így létre jött telkeket a környező ingatlanok tulajdonosainak fel lehet ajánlani telekbővítés céljából.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Naszád utca (22508/3 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

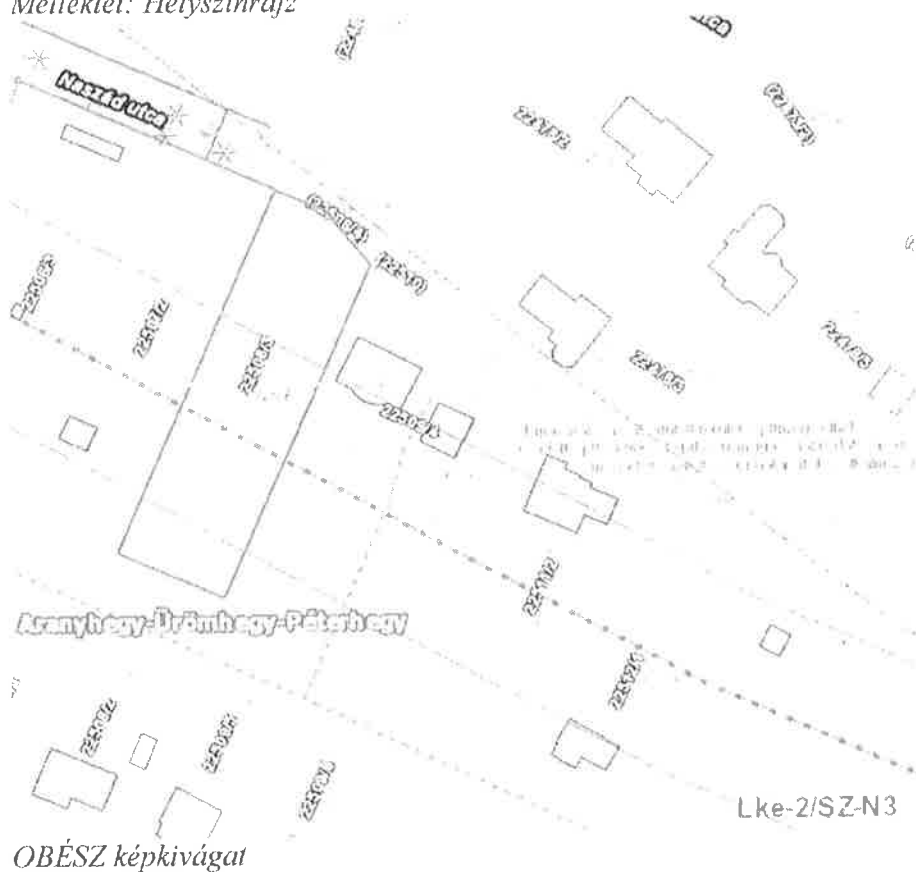
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-N3 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan. 132 kV-os elektromos távvezeték halad át a telken, melynek védőtávolsága is ráfed az ingatlan nagy részére.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Naszád utca 22508/3 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



A Budapest III. kerület Taliga utca (22561 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

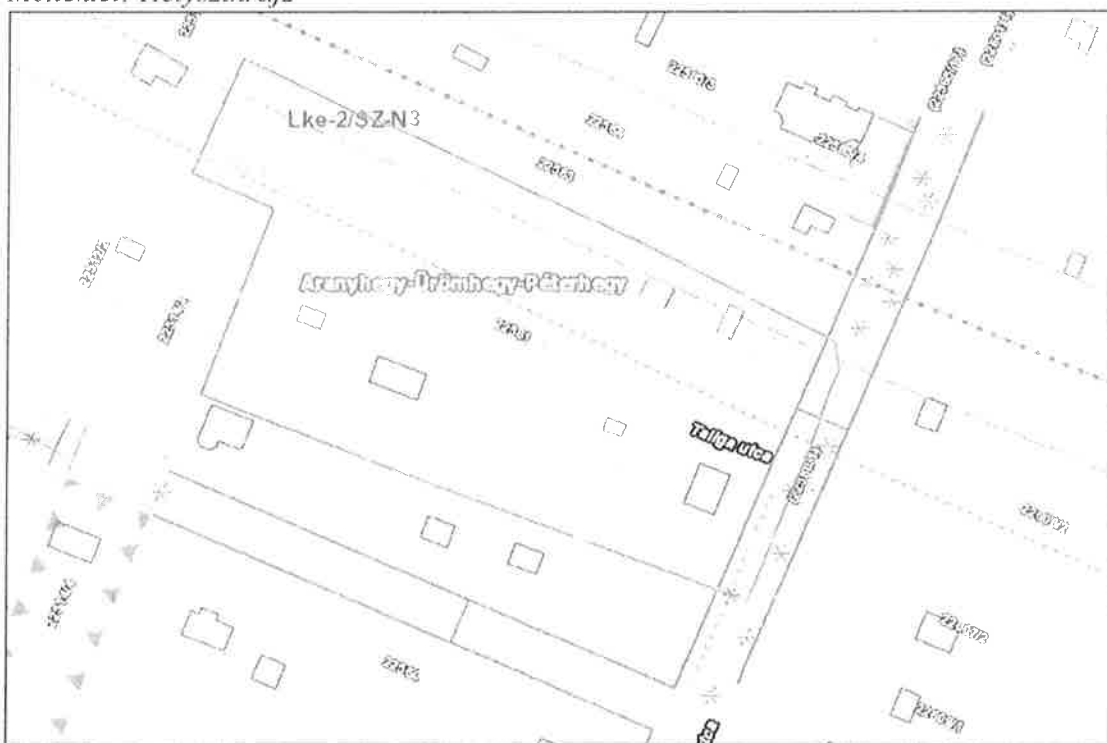
Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2/SZ-N3 (nagytelkes szabadonálló építési) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 245. § kiegészítő előírásai.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan. A telken nagyközépnymású földgáz gerincelosztó vezeték halad át. 132 kV-os elektromos távvezeték védőtávolsága ráfed az ingatlan nagyrészére.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Taliga utca 22561 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



OBÉSZ képkivágat

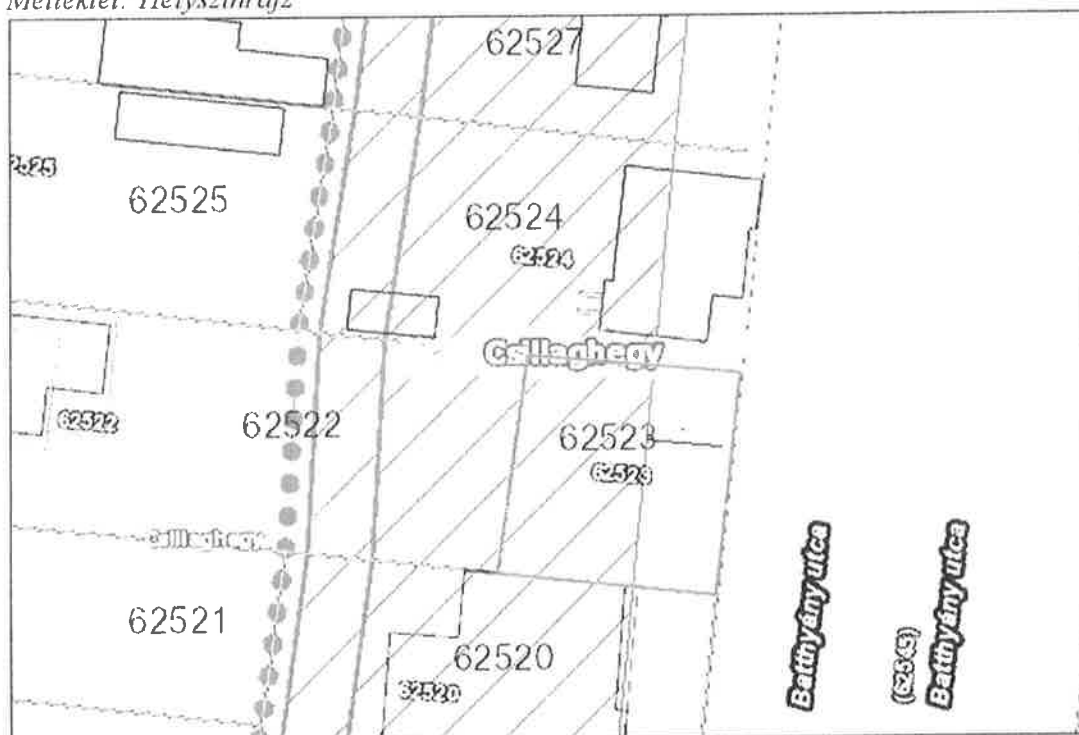
A Budapest III. kerület Batthyány utca (62523 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lk-2/HZO-Ksz1 (építési övezetekben zárt sorú – hézagosan zárt sorú oldalszármaz elhelyezéssel) övezetbe sorolt.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Batthyány utca 62523 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen, javaslok a vevő számára ismertetni az építési helytel járó speciális követelményeket a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínráajz



ÓBÉSZ képkivágat

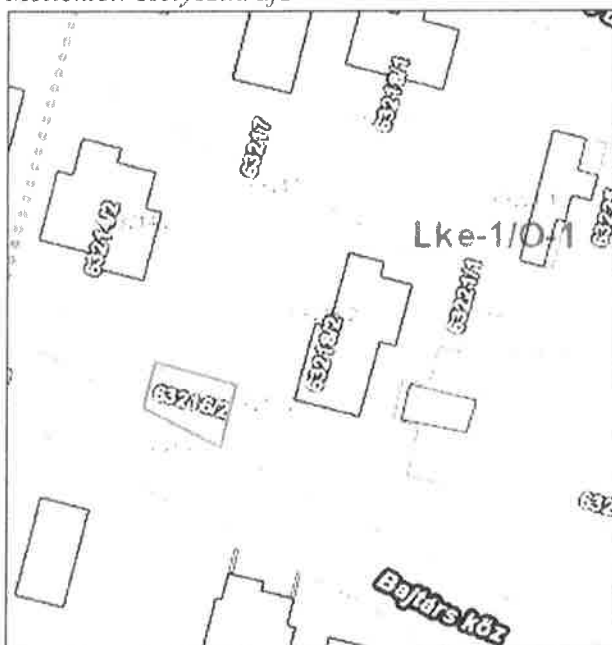
A Budapest III. kerület Bajtárs köz 16. (63216/2 hrsz.) terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-1/O-1 (építési övezetben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület Bajtárs köz 16. 63216/2 hrsz.-ú telek forgalomképes.

Az értékesítésnek technikai akadálya nincsen. Javaslom a telek csekély méretéből (90m²) fakadóan, megfontolandó lehet az 63217 hrsz. tulajdonosnak felajánlani.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület 64382 hrsz-ú. terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-1BÓ/O-2 (építési övezetekben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 241. § kiegészítő előírásai. Azonban a telket feltáró út híján nem építési telek.

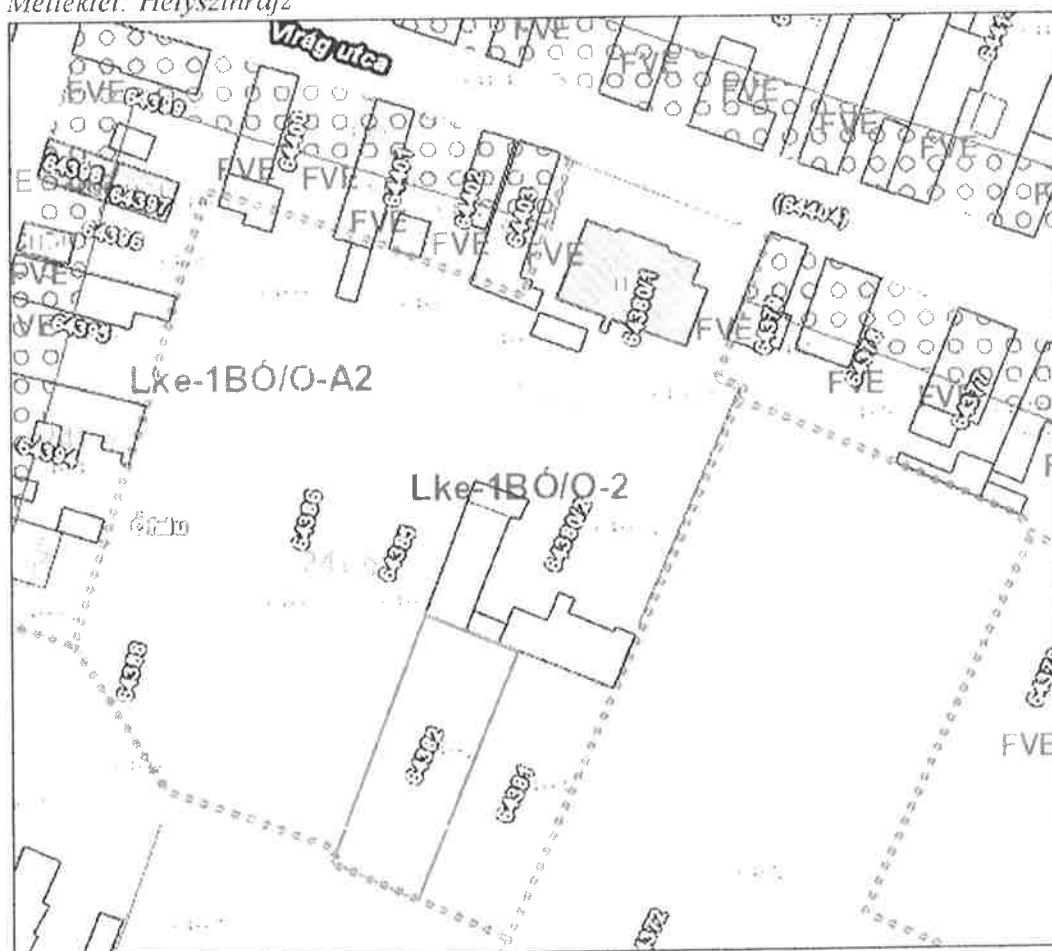
Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan. A telek műemléki környezetben helyezkedik el.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 64382 hrsz-ú telek forgalomképes.

Nem építési telek

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, ugyanakkor javaslom a vevő számára ismertetni az építés tiltott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület Óbor utca (65009/3, 65010 hrsz.) területek szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2BÓ/O-A1 (aprótelkes építési övezetekben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 241. § kiegészítő előírásai.

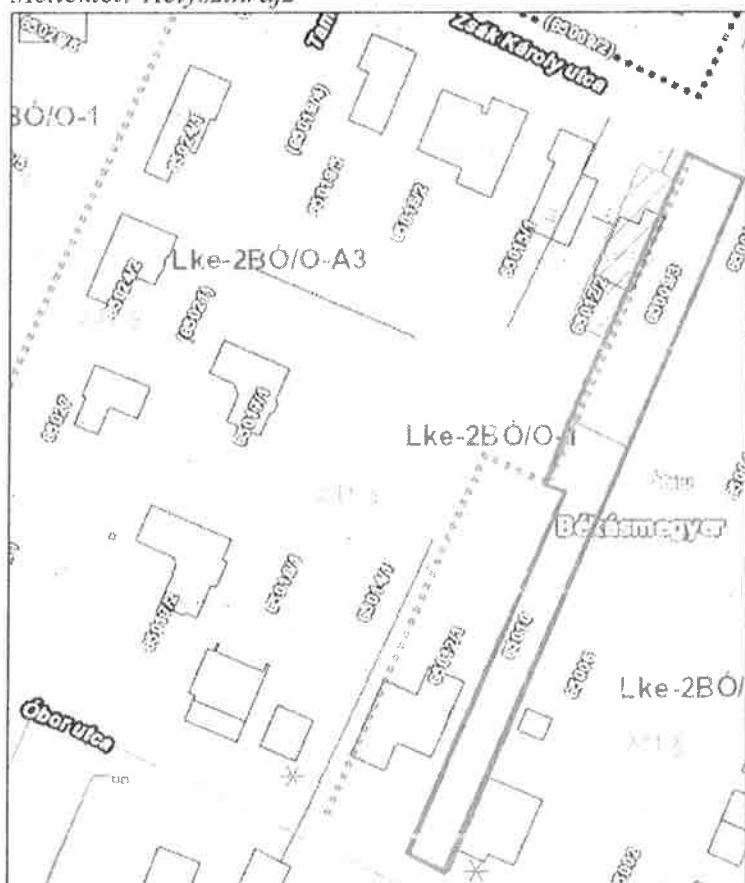
Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintettek az ingatlanok.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65009/3, 65010 hrsz-ú telkek forgalomképesek.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 182/2022. (V. 26.) képviselőtestületi határozatával indította el az ÓBÉSZ módosítását, melyben szerepelnek a jelen területek vizsgálata és esetleges módosítása. A módosítás átfutási ideje cca. 1 év. Javaslom a tervezett állapot ismeretében újragondolni az értékesítést.

Melléklet: Helyszínrajz



OBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület 65064/6, 65067/7 hrsz.-ú területek szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A területek Zkk-3/Lke (nem beépíthető közkert jellegű zöldsáv) övezetbe soroltak és érvényesek rá a 234. § kiegészítő előírásai.

234. §

(4) A Zkk-3/Lke jelű övezet területe Békásmegyer – Ófalu Kőbánya utcától délre húzódó árok és vízrendezésének területbiztosítását szolgáló részterülete, melynek területén

- a) kizárólag a vízrendezéssel kapcsolatos építés folytatható, és csak azzal kapcsolatos építmények helyezhetők el;
- b) az árok 3,0-3,0 méteres karbantartási sávjában új épület nem létesíthető, meglévő épületrész nem bővíthető.

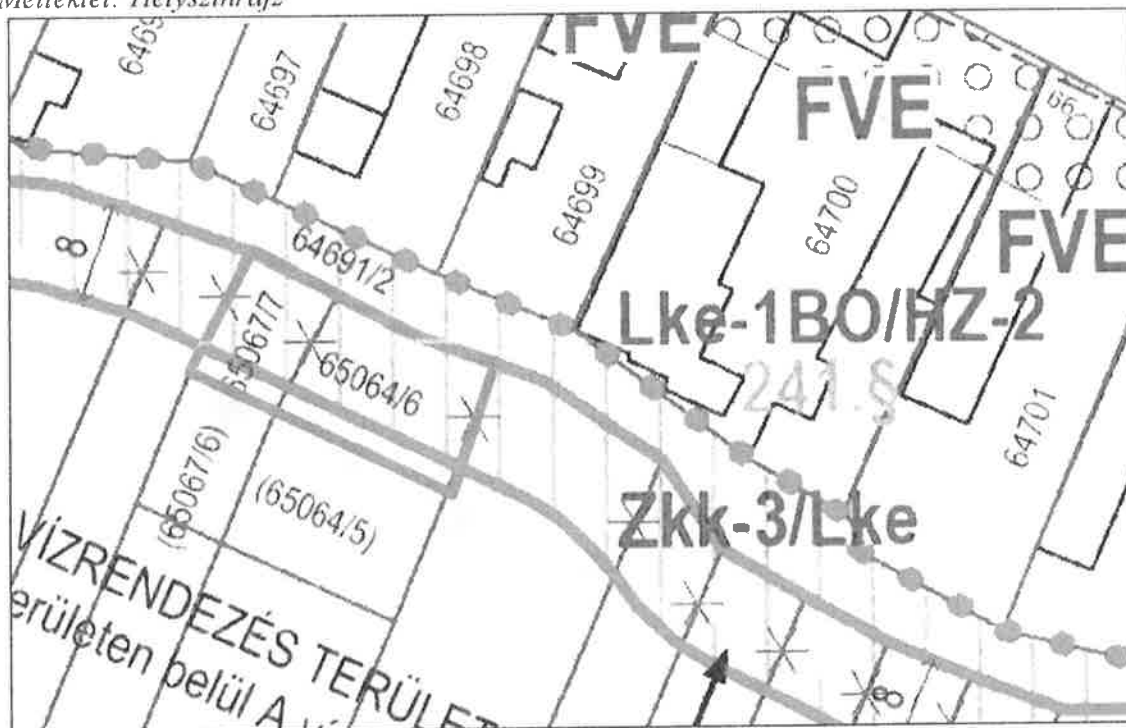
Vízrendezés terület biztosításra kijelölt terület.(kijelölt területen belül a vízrendezési terv alapján a szabályozás felülvizsgálat szükséges)

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintettek az ingatlanok.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65064/6, 65067/7 hrsz.-ú telkek forgalomképesek.

A telkek értékesítését nem áll az Önkormányzat módjában.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület 650675/5 hrsz.-ú terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

Tárgyi, terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Lke-2BÓ/O-1 (építési övezetekben oldalhatáron álló elhelyezéssel) övezetbe sorolt és érvényesek rá a 241. § kiegészítő előírásai.

Vízrendezés terület biztosításra kijelölt területtel is érintett az ingatlan.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” kategória jelkulcsi elemekkel érintettek az ingatlanok.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 650675/5 hrsz.-ú telkek forgalomképesek.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés korlátozott voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület 65154 hrsz.-ú terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

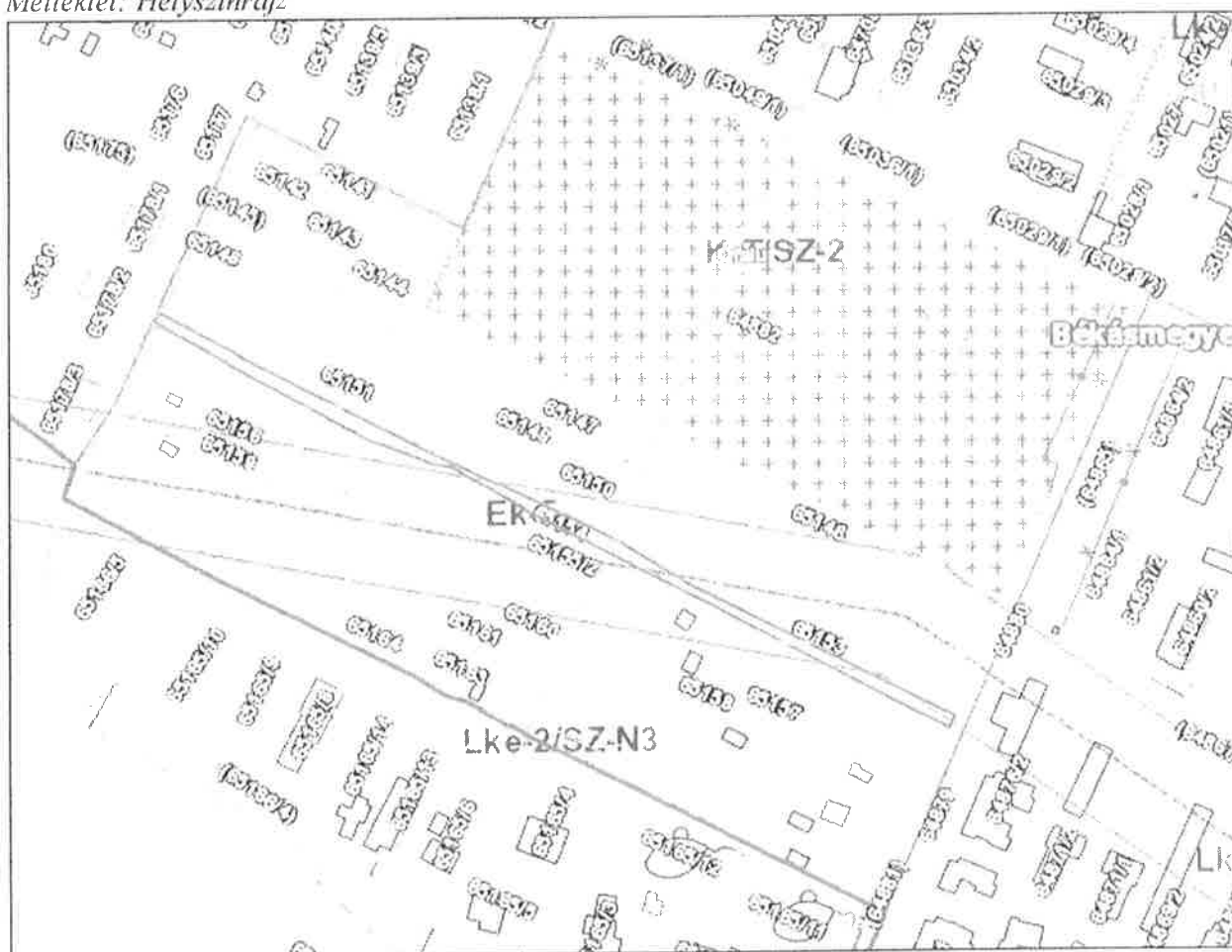
Tárgyi terület hasznosítással kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Ek-5 (a külterületi, oltalom alatt nem álló közjóléti erdő területfelhasználásba sorolt kistelkes erdők) övezetbe sorolt.

Az 5. melléklet (védelmek és korlátozások) tervlap alapján geológiai veszélyeztetésből „C” és „D” kategória jelkulcsi elemekkel érintett az ingatlan. 132 kV-os elektromos távvezeték halad át a telken.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65154 hrsz.-ú telek forgalomképesek.

Az értékesítésnek technikai akadályja nincsen, javaslom a vevő számára ismertetni az építés övezetre jellemző sajátos voltát a jelölt ingatlanon.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ képkivágat

A Budapest III. kerület 65754 hrsz. terület szakhatósági megkeresés ügyében az alábbi állásfoglalást adom.

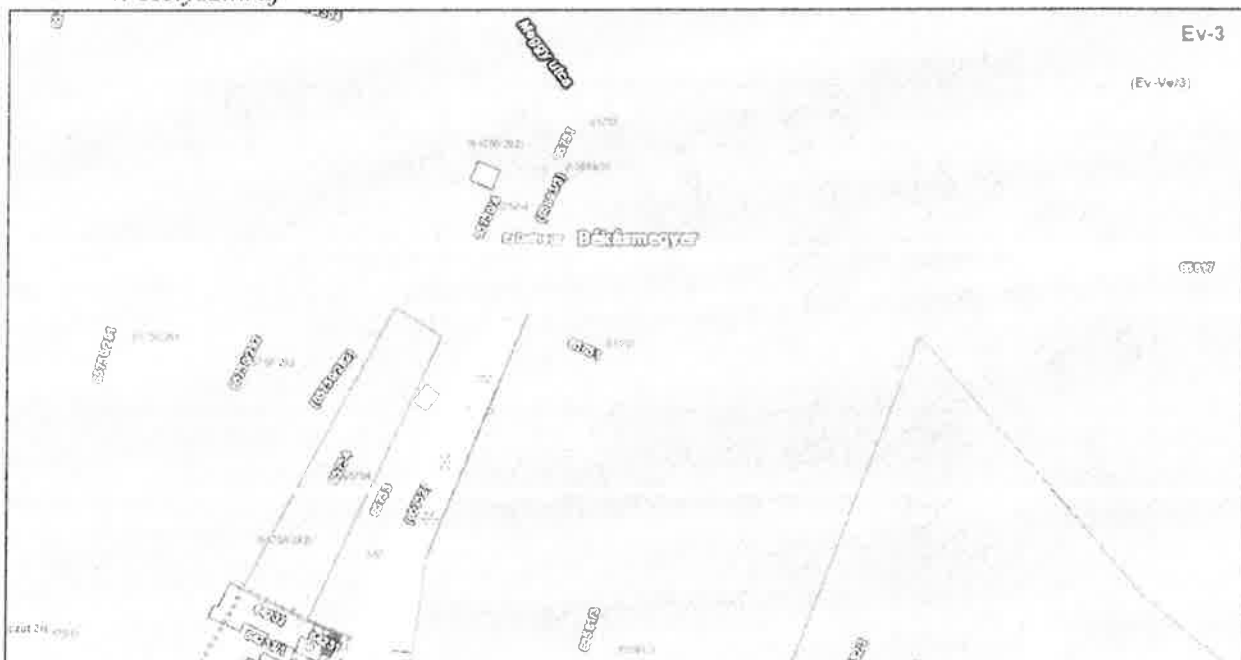
Tárgyi terület hasznosításával kapcsolatban a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben. A terület Ev-3 (a külterületi – M0 autópáttal kapcsolatos – környezetvédelmi célú védelmi rendeltetésű erdőterületek) övezetbe sorolt.

Az ÓBÉSZ 5. melléklete, a védelmek és korlátozások tervlap alapján Országos vízminőség-védelmi övezet – nyílt karsztos terület érinti.

Vagyonkataszteri nyilvántartás alapján a Budapest III. kerület 65754 hrsz-ú telek forgalomképesek.

A telek értékesítését a nyomvonal véglegesítéséig, azzal járó kisajátításig nem javaslom.

Melléklet: Helyszínrajz



ÓBÉSZ kivágat

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2022. november 17.

Tisztelettel:


Szécsi Zsolt
főépítész

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 343 4140

III. kerület, Domoszló útja

Eladó lakóövezeti telek

Ár
95 millió FtTelekterület
600 m²

Beépíthetőség	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva
Villany	nincs megadva		

Budapest III. kerületében, Testvérhegy zöldövezetében, tökéletes elhelyezkedésű telek vált eladóvá.

Számos közlekedési, és bevásárlási lehetőség mindössze pár percre, valamint a Károli Gáspár egyetem szinte karnyújtásnyira található, mondani sem kell, tökéletes választás családoknak.

Bármilyen kérdéssel forduljon hozzám bizalommal.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33189526>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

postalCode	town	mergedAd	type1	type2	price	area1	area2
1037	Budapest	C Remeteheg	lakó	telek	227 000 000	1 782	0
1037	Budapest	C Testvérheg	lakó	telek	104 000 000	1 144	0
1037	BUDAPEST	ALMÁSKEF	lakó	telek	6 080 000	160	0
1037	BUDAPEST		lakó	telek	6 080 000	160	0
1037	BUDAPEST	JUTAS UTC	lakó	telek	97 000 000	1 108	0
1037	BUDAPEST		lakó	telek	146 050 000	1 243	0

unitPrice	ratioNom	ratioDenor	constYear	dataType	sourceOfD.	desc1	desc2
127 385	0	0	0	adásvétel	SeratusA2C	ovezet_lak	Épület szín
90 909	0	0	0	adásvétel	SeratusA2C	ovezet_lak	Épület szín
451 166	283	3360	0	adásvétel	SeratusNA'	lakóház építésére szol	
451 166	283	3360	0	adásvétel	SeratusNA'	lakóház építésére szol	
87 545	1	1	0	adásvétel	SeratusNA'	lakóház építésére szol	
117 498	1	1	0	adásvétel	SeratusNA'	lakóház építésére szol	

plotNumber	condition	year
tjei: Típus:	0	2021
tjei: Típus:	0	2021
gáló terület	0	2021
gáló terület	0	2021
gáló terület	0	2021
gáló terület	0	2022