

Budapest, XXI. ker. Csepeli út 4. szám alatti

Ingatlan

Forgalmi értékbecslése

Összehasonlító-költségalapú módszer

Összefoglaló adatlap

Megbízás kelte:	2019.04.23.	Szemle időpontja:	2019.04.17.
Értékbecslő társaság:	EXADUS Bt. /I-G/14/2010	Szemlét végezte:	Tóth Ferenc / EXADUS Bt.
Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009250	Értékbecslő:	Tóth Ferenc IVÉK-17/2010
		Igazságügyi szakértői nyilvántartási száma:	009026

Cím: 1214 Budapest, Csepeli út 4.	Megrendelő:	Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Hrsz. 0213092	Címe:	1215 Budapest, Katona J. u. 62-64
Település rangja: Főváros	Tulajdonos:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata
Település lakosainak száma: 1 752 704	Címe:	1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Ingyatlan jellemzői

Ingyatlan fajtája:	Lakóház	Ingyatlan mérete a tulajdoni lapon:	1 178,00 m ²
Építés éve:	1945	Ingyatlan lévő felépítmény mérete:	64,20 m ²
Vizsgált tulajdoni hányad:	Ingyatlan 1/1 aránya	Komfort fokozata:	nem felel meg a lakásra vonatkozó komfortfokozatoknak
Fekvése:	Külterület	Értékelő feladata:	Kapott megbízás alapján az ingatlan értékének meghatározása döntés előkészítő folyamat céljából.
Megközelítése:	Közepes		
Közterület minősége:	Aszfaltút		
Építési mód:	Hagyományos		
Kialakítás:	Gyenge		
Alaprajz:	Átlagos		
Építési állapot:	Gyenge		
Értékesíthetőség:	Kínálati túlsúly		

Ingyatlan forgalmi értéke jelenlegi műszaki állapotban:	7 000 000 Ft
--	---------------------

Budapest, 2019.04.24.

Tóth Ferenc (értékbecslő)

Előzmények

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. megbízta társaságunkat a 1214 Budapest, Csepeli út 4. szám alatti 0213092 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékének meghatározásával döntés előkészítő folyamat céljából.

Szakértői vizsgálat módszere

Az ingatlant 2019. április hónapban megtekintettük. A helyszíni szemle módja műszaki szemrevételezés, amelynek keretében az ingatlan jellemzőit, esztétikai és műszaki színvonalát, valamint egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltuk. Tájékozódunk a terület ingatlanpiaci viszonyairól, és a vizsgált ingatlantípus piaci helyzetéről.

Az érték megállapítás során a szakvélemény elkészítéséhez felhasználtuk a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott és a társaságunk által beszerzett dokumentumokat:

- Nem hiteles tulajdoni lap másolat 2019.02.06.
- Térképkivonat 2019.02.11.

Az érvényben lévő PM rendelet, valamint a TEGOVA és EVS előírásai alapján végeztük az ingatlan forgalmi értékének meghatározását.

Korlátozó feltételek

- Feltételezzük, hogy minden rendelkezésünkre álló dokumentumot megfelelően állítottak ki.
- Az ingatlan tulajdonosának nyilatkozata szerint az ingatlan jelenlegi felhasználása legális, az előírásoknak megfelel. Nem merült fel olyan ezzel ellentétes tény, amely a jövőben számottevően kihatással lehet az ingatlan értékére.
- Az értékbecslő diagnosztikai vizsgálat végzésére nem jogosult.
- Az értékbecslés kizárólag a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. döntés előkészítő vizsgálatához szolgál. Harmadik fél számára történő felhasználáshoz a készítő társaság és a készítő személy írásbeli hozzájárulása szükséges.
- Az értékelő, mint független külső értékelő kijelenti, hogy az értékbecslés célját tekintve sem a megrendelővel, sem annak hozzátartozójával sem annak ügykörébe tartozó más harmadik személlyel –természetes, vagy jogi személlyel, jogi személynek nem minősülő más szervezettel, tulajdonossal, stb.- kapcsolatban, érdektükközésben, vagy a Ptk. szerinti hozzátartozói viszonyban nem áll.
- Nem rendelkezünk kellő szakismerettel olyan anyagok – olaj, savak, vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétének feltárásához az ingatlanon,

vagy az épületben, amely értékcsökkenést okozhatna. Nem vállalunk felelősséget ilyen feltételekért.

- Az értékelés a fordulónapi állapotnak felel meg, feltételezve, hogy az akkor megismert piaci viszonyokra szélsőséges hatást nem gyakorol sem gazdasági esemény, sem jogi rendszer, valamint az ingatlan fizikai állapota, hatósági szabályozási környezete változatlan marad.
- A ténybeli megállapítások, melyek az értékelésben szerepelnek igazak és helytállóak.
- Az értékelésben foglalt elemzéseket, következtetéseket csak az értékbecslés által támasztott előfeltételek határolják be, azok az értékelő részlehlástól mentes következtetései.
- Az értékbecslés díja nem függ az értékelt ingatlan értékétől.
- Az értékbecslés érvényességi ideje: 90 nap.
- Az ügyfél az Avtv 3 §-a alapján az értékbecslés megrendelésével egyidejűleg hozzájárult ahhoz, hogy az értékelő az értékbecslés tárgyát képező ingatlanról – amely tartalmazhatja a helyszíni szemlén résztvevőket is - fényképfelvételeket készítsen, és azokat, mint adatokat tárolja, és az értékképzésnél felhasználja.
- A helyiségek területének helyszínen történő ellenőrzése az OSB lappal lezárt állapot miatt nem volt lehetősége a szakértőnek. A helyiségek méretét a megrendelőtől kapott korábbi állapotot mutató alaprajzból vette át a szakértő.

Az értékelés időpontja 2019. április hó, közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 90 napon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan valós címe:	1214 Budapest, Csepeli út 4.	
Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:	1214 Budapest, Csepeli út 4.	
Ingatlan hrsz. és megnevezése:	0213092 hrsz. Lakóház udvar, gazdasági épület	
Ingatlan a tulajdoni lapon mérete:	lakóház udvar, gazd. épület	613,00 m ²
	kert	565,00 m ²
	Összesen	1 178,00 m ²
Ingatlanon bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad	
Ingatlanon bejegyzett széljegyek	Bejegyzést nem tartalmaz	
Ingatlanon bejegyzett jogok és terhek	Bejegyzést nem tartalmaz	
Tulajdoni lap dátuma:	2019.02.06.	
Térképkivonat dátuma:	2019.02.11.	
Helyszíni szemle dátuma:	2019.04.17.	
Település közigazgatási rangja	Főváros	
Település lakosainak száma:	1 752 704 fő (2018 KSH adat)	
Település leírása és megközelítése Magyarországon:	Budapest Magyarország fővárosa, amely az ország északi részén, a Duna mentén fekszik.	
Ingatlan megközelítése a településen:	Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a Csepeli út mentén, külterületen található.	
Városrész:	Külterület	
Közlekedési eszközök:	Autó, busz	
Hasznosítás jelenlegi formája	Használaton kívüli volt lakóingatlan	
Környezetszennyezés:	Nem rendelkezünk kellő szakismerettel ebben a kérdésben, így nem tudunk nyilatkozni az esetleges környezeti kár ingatlanra vonatkozó hatásáról.	
Közművek:	Víz:	kiépített, de leszerelt mérő
	Áram:	kiépített, de leszerelt mérő
	Gáz	kiépített, de leszerelt mérő
	Csatorna	kapott információ szerint nincs rákötés az utcai hálózatra

Lakás bemutatása

Az épület becsült építési éve:	Helyszíni szemlén kapott tájékoztatás szerint 1945-ben, de pontos időpont nem ismert
Alapozás, szigetelés:	Vb. alap, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	Tégla, vályog falazat
Födémek:	Fagerendás
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezet, cserépfedés
Külső felületek:	Kóporos vakolat
Belső felületek:	Nem beazonosított
Nyílászáró szerkezetek:	Nem beazonosított

[E · X · A · D · U · S]

Szakértői Társaság

6000 Kecskemét, Őz u. 25. /1142 Budapest, Miskolci u. 124.

	OSB-vel lezárva	
Padlóburkolatok:	Nem beazonosított	
Közművesítettség:	Nincs	
Fűtési rendszer:	Nincs	
Használati melegvíz	Nincs	
Hűtés:	Nincs	
Riasztó:	Nincs	
Mérőóra:	Víz:	leszerelt mérő
	Villany:	leszerelt mérő
	Gáz:	leszerelt mérő

Rövid szöveges értékelés:

Budapest XXI. kerületében, a Csepel szigeten, a Csepeli út mellett van az ingatlan, külterületen. Belterület távolsága kb. 500 m. Buszmegálló 500 m-en, iskola, óvoda, orvosi rendelő 1500 m-en belül található. Környezetében lakóházak, telephelyek, temető található. Tulajdoni lapon a cím fel van tüntetve. A telek derékszögű trapéz alakú, sík felszínű, bekerített, amelyen áll egy jelenleg használaton kívüli volt lakóház. A térképkivonaton feltüntetett épületek többségét 2006-2019 között elbontották. A korábbi közművek mérőóráit leszerelték. A jelenleg álló épület helyiségei a kapott alaprajz alapján: belépő-főző, fürdőszoba, szoba, belépő-főző, fürdőszoba, szoba, étkező, kamra, külső kamra.

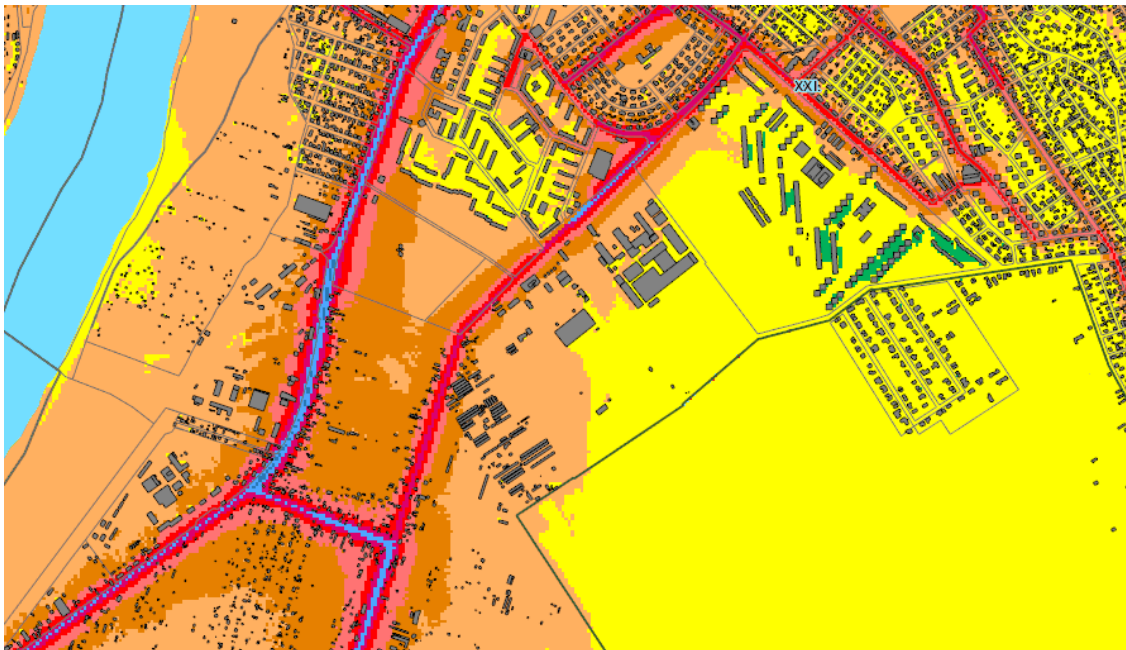
Az épület szerkezetei: téglavályog falazat, fagerendás födém, cserépfedés, Nyílászárók: nem beazonosíthatók OSB-vel lezárva, fa bejárati ajtó, fa ajtótok. Burkolatok: nem beazonosíthatók OSB-vel lezárva az épület. Fűtés: korábban gázkonvektor, jelenleg nincs. Melegvíz: korábban feltehetően villanyboiler, jelenleg nincs. Mérőóra: kikötött elektromos áram, gáz, víz. Az összbnyomás közepesnél gyengébb.

Övezeti előírások

Ingatlan övezeti besorolása:	Mk/H-IF-1 Kertes mezőgazdasági terület
Övezethez tartozó előírások:	
Maximális beépíthetőség föld felett:	3 %
Maximális beépíthetőség föld alatt:	10 %
Szintterületi mutató:	0,15
Építménymagasság:	4,50 m
Minimális zöldterület:	80 %
Ingatlan megfelel-e az övezeti előírásoknak:	igen
Műemlékvédelmi előírás van-e:	nincs

Jelenlegi beépítettség $82,45 \text{ m}^2 / 1178,00 \text{ m}^2 = 7,00 \%$, ami magasabb, mint az övezeti előírásban szereplő 3 %-os beépíthetőség.

Zajhatás



Az ingatlan Csepel egyik nagy zajterhelésű ingatlana mellett helyezkedik el.

Komfortfokozat megállapítása jelen állapotra

A komfortfokozatot a 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg. A törvény 91/A. §. 1. pontjában, az értelmező rendelkezések rész írja le a komfortfokozatba sorolás feltételeit. A törvény szerint *Lakás* az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a

- a) helyiségei;
- b) közművesítettsége;
- c) melegvíz-ellátása; és
- d) fűtési módja

alapján valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli) sorolható.

Az 1993. évi LXXVIII. tv. 91/A. §. 6. pontja szerint *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)

- a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;
- b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;
- c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá
- d) fűthető; és
- e) WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A hivatkozott törvény alapján a vizsgált lakás megnevezésű ingatlan **még a szükséglakás követelmény fokozatnak sem felel meg.**

Helyiségkönyv

Redukált alapterület fogalma

A különböző újraelőállítási költséggel megvalósítható, illetve eltérő hasznosságú épületrészek területét a fajlagosan legértékesebb részekkel egyenértékű alapterületre számítjuk át.

Megnevezés	Alapterület	korrekció	Redukált alapterület
	(m2)		(m2)
belépő-főző	5,40	100%	5,40
fürdőszoba	2,20	100%	2,20
szoba	16,00	100%	16,00
belépő-főző	3,10	100%	3,10
fürdőszoba	2,40	100%	2,40
szoba	16,00	100%	16,00
étkező	12,10	100%	12,10
kamra	4,40	100%	4,40
kamra	2,60	100%	2,60
Összesen	64,20		64,20

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Az értékbecslés a **TEGOVA** ajánlásai alapján, az **Európai Értékelési Szabványok** előírásai, az **IVSC** irányelvei, a 25/1997.(VIII.1.) **PM rendelet** szabályai, valamint a **MAISZ** által összeállított értékelési sztenderdek alapján készült.

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett, külső kénysertől mentesen.

A megbízónk kérésére általános átlagos és a vizsgált ingatlan helyszíni szemlén megismert műszaki állapotra történjen érték meghatározás.

Az átlagos műszaki állapot alatt, mint fogalom alatt a következőket értettük: az ingatlan használatbavételi engedélyétől kezdődően folyamatosan átlagos rendeltetészerű használattal igénybevett, átlagosan karbantartott és javított. Az épület és lakás átlagos elhasználódási időtartam alatt az egyes szükségessé váló cserék vagy javítások elvégzésre kerültek.

Az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan típusára és a rajta lévő épület műszaki állapotára való tekintettel, költségalapú módszerrel határoztuk meg.

Költségalapú módszer

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható.

Telek érték meghatározása

A módszer alkalmazásánál a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésre előírt lépéseket alkalmaztam. Módszer a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával határozza meg az ingatlan értékét.

Módszer fő lépesei:

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Vizsgált ingatlan esetén az alaphalmaz nagyságát a szakértő három adatban határozta meg. A 2014 decembertől tartó áremelkedési folyamat miatt az ár megállapításhoz a szakértő kínálati adatot is alkalmazott az adásvételi szerződéses adatok mellett.
2. Összehasonlító adatokból fajlagos alapérték képzése.

-
3. Vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. A piaci összehasonlító adatok elemzése során az értékelendő ingatlanhoz leginkább hasonló fizikai, jogi, műszaki jellemzőkkel rendelkező ingatlanok paramétereit vettem össze, páronkénti összehasonlítás keretében az értékelendő ingatlannal. Ennek során a korrekciós tényezőknél figyelembe vettem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben meghatározott szempontokat, amelyek a következők:
- Használati szempontok
/felújítás, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, rendeltetésszerű használat, stb./
 - Telek adottságai */telek alakja, tájolása, talajtani viszonyok, stb./*
 - Infrastruktúra */közű ellátottság, egyéb közű /*
 - Környezeti szempontok */útburkolat, alapellátási intézmények távolsága, tömegközlekedési megállók távolsága, szabadidős létesítmények távolsága, településen belüli elhelyezkedés, szomszédok, kilátás, panoráma, környezeti ártalmak, stb./*
 - Alternatív hasznosítás szempontjai */funkcióváltásra való alkalmasság, stb./*
 - Jogi szempontok */tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, stb./*
 - Hatósági előírások
 - Egyéb szempontok
4. A korrekciót követően kiszámoltam a kiválasztott korrigált fajlagos értékek számtani átlagát, mely az értékelt ingatlan becsült piaci értékének alapjául szolgáló fajlagos értéket eredményezte.
5. Az ingatlan telek értékrészének a forgalmi értéke a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és a telek területének szorzataként jött létre.

Felépítmény rész értékmeghatározása

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

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 újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költség tartalmazza a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden

egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezek a költségek a tényleges építési piaci árak alapján lettek meghatározva.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is beleértettük, míg a mobiliákat nem.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni: a funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítménynek vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A piaci viszonyok miatti korrekció tükrözi a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

Az avulások mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan adtuk meg.

Az újra-előállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

PIACELEMZÉS, ÉRTÉKET BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

A vizsgált ingatlan övezeti besorolásához tartozó beépíthetőség alacsony értéke jelentősen korlátozza a hasznosíthatóságot.

Az ingatlan bizonyos időszakokban nagy forgalmú út mellett található, az útra való kikanyarodás nehéz lehet ebben az időszakban.

Telek érték meghatározása piaci összehasonlító megközelítéssel

	adásvétel	adásvétel	kínálat
Elhelyezkedés	Budapest, XXI. ker. külterületi telek	Budapest, XXI. ker. külterületi telek	Budapest, XXI. ker. Almafa u.
Művelési ág / övezeti bes.	Telek	Telek	Zártkerti telek
Terület m ²	2 903	1 500	2 205
Tulajdoni hányad	1/1	1/1	1/1
Ár /Ft	16 900 000	5 000 000	8 800 000
Időpont	2018	2018	2019
Forrás	NAV Illetékhivatal	NAV Illetékhivatal	ingatlan.com/24506578
Telek méret eltérés	246%	127%	187%
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	5 822	3 333	3 991
Korrekciók			
kínálati ár	0%	0%	-10%
eltelt idő ingatlanpiaci hatása	0%	0%	0%
területi méret	5%	2%	4%
beépítettség	0%	0%	0%
környezet megítélése:	0%	0%	0%
elhelyezkedés:	10%	20%	20%
környezeti szennyezettség	0%	0%	0%
meglévő közművek	0%	0%	0%
kerítettség	0%	0%	0%
hatósági előírások	0%	0%	0%
Összes módosítás	15%	22%	14%
Módosított alapár	6 695	4 067	4 550
<i>Korrigált átlagos fajlagos érték: (Ft/m²)</i>	5 104 Ft/m ²		
<i>Alapterület (m²)</i>	1178 m ²		
<i>Forgalmi érték (Ft)</i>	6 012 168 Ft		

Telken lévő felépítmények értékének meghatározása

A költségek egységárainak meghatározásánál az ÉTK által kiadott építőipari költségbecslési segédletet a munkálatok évében kiadott kiadványában szereplő árakat vettem alapul, figyelembe véve a szakvéleményben vizsgált épület és építmények műszaki adottságait és a szakértő saját tapasztalatát is. Az ÉTK az egységárakat a Magyar Építész Kamara Koordinációs és Logisztikai Kft., a Magyar Mérnöki Kamara Nonprofit Kft., a Magyar Tanácsadó Mérnökök és Építészek Szövetsége, az Építési Vállalkozók Országos Szakszövetsége valamint a Budapesti Kereskedelmi és Iparkamara adatszolgáltatásai alapján határozta meg és minden évben közzéteszi.

Telek érték	6 012 168
Felépítmények	

	Mennyiség	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Funkcionális	Környezeti	
	(m2/db)	(Ft / m2)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Épület	64,20	300 000	19 260 000	60	50	75	963 000
Összesen			19 260 000				963 000
Ingatlan mindösszesen							6 975 168
Ingatlan értéke kerekítve							7 000 000

A megállapított forgalmi érték a szakértő által feltételezett műszaki állapot figyelembevételével lett meghatározva. Az érték per-, igény- és tehermentes tulajdoni viszonyokat feltételez.

Amennyiben az ingatlant karbantartják, az átlagos elhasználódást, az ingatlan földrajzi helyzetét, használatát, funkcióját figyelembe véve véleményünk szerint minimum fél évig megőrzi reálértékét.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad, mivel a tényleges ár a valós vevő és eladó közti alku során alakul ki.

Mellékletek

Tulajdoni lap

Településtérkép

Alaprajz

Fotók

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/62719/2019

2019.02.06

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Külterület 0213092 helyrajzi szám

1214 BUDAPEST XXI.KER. Csepeli út 4.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1174 (m2) törölő határozat:40/2003

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. k. ha m2
a Kivett lakóház, gazdasági épület	0	613	0.00	
b kert -	5	565	2.26	
A földrészlet összes területe:		1178	2.26	

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 141740/2/2006/06.05.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 30794/2/1986/

törölő határozat: 141740/2/2006.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Borbély Antal

szül. : 1924

a.név : Kormos Erzsébet

cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Csepeli utca 12

tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 370115/1/2004/04.11.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 30794/2/1986/

törölő határozat: 370115/1/2004.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lódi Lajosné

sz.név: Borbély Ágnes

szül. : 1923

a.név : Kormos Erzsébet

cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Csepeli utca 2

tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 370115/1/2004/04.11.18

bejegyző határozat, érkezési idő: 94335/1988/1988.10.11

törölő határozat: 370115/1/2004.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lódi Lajosné

sz.név: Borbély Ágnes

szül. : 1923

a.név : Kormos Erzsébet

cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Csepeli utca 2

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/62719/2019

2019.02.06

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Külterület 0213092 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 141740/2/2006/06.05.17
 bejegyző határozat, érkezési idő: 94335/1988/1988.10.11

törölő határozat: 141740/2/2006.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Borbély Antal

szül. : 1924

a.név : Kormos Erzsébet

cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Csepeli utca 12

9. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 192282/1/2006/06.07.18
 bejegyző határozat, érkezési idő: 370115/1/2004/04.11.18

törölő határozat: 192282/1/2006.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lódi Erzsébet

szül. : 1946

a.név : Borbély Ágnes

cím : 1211 BUDAPEST XXI.KER. Bajáki F utca 21f.1

10. tulajdoni hányad: 1/4 törölő határozat: 192282/1/2006/06.07.18
 bejegyző határozat, érkezési idő: 370115/1/2004/04.11.18

törölő határozat: 192282/1/2006.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lódi Lajos

szül. : 1951

a.név : Borbély Ágnes

cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Béke tér 3/a

11. tulajdoni hányad: 2/4 törölő határozat: 192282/1/2006/06.07.18
 bejegyző határozat, érkezési idő: 141740/2/2006/06.05.17

törölő határozat: 192282/1/2006.

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Rozgonyi Istvánné

sz.név: Borbély Judit

szül. : 1957

a.név : Szűcs Kovács Irén

cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Erdősor utca 14.3/10.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal:

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/62719/2019

2019.02.06

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 61

Külterület 0213092 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
 II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat:
 bejegyző határozat, érkezési idő: 192282/1/2006/06.07.18

törölő hat.

jogcím: adásvétel

utalás: II /7-9.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

11. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 192282/1/2006/06.07.18

jogcím: adásvétel

jogcím: névváltozás

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST XXI.KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

cím: 1211 BUDAPEST XXI.KER. Szent Imre tér 10.

III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 141740/2/2006/06.05.17

törölő határozat: 192282/1/2006.

Özvegyi jog

utalás: II /9.

jogosult:

név : Borbély Antalné

sz.név: Szűcs Kovács Irén

szül. : 1928

a.név : Kovács Irén

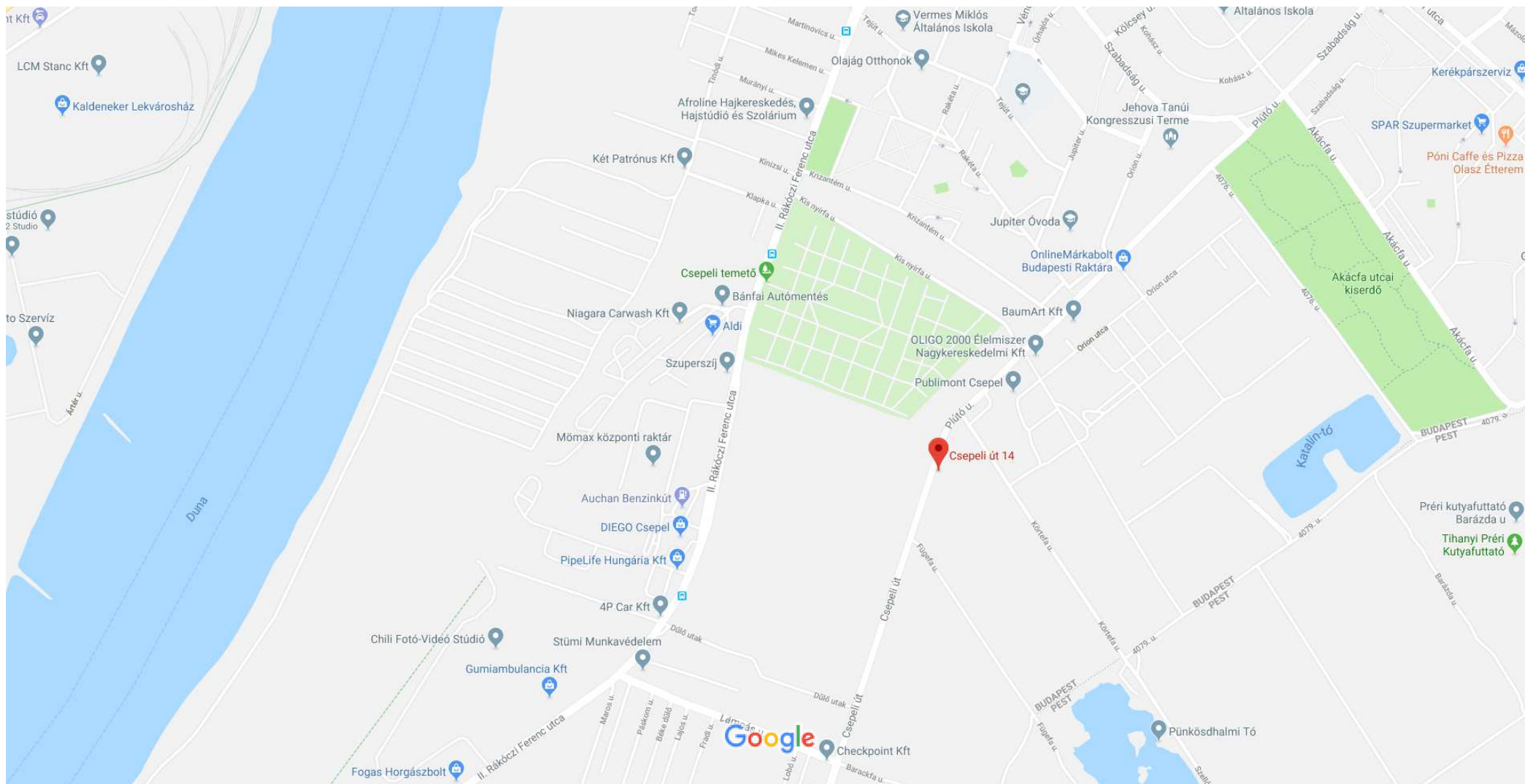
cím : 1214 BUDAPEST XXI.KER. Csepeli út 12.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Google Csepeli út 14



Térképadatok © Google, 2019. 100 m

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2019.02.11 09:38:39

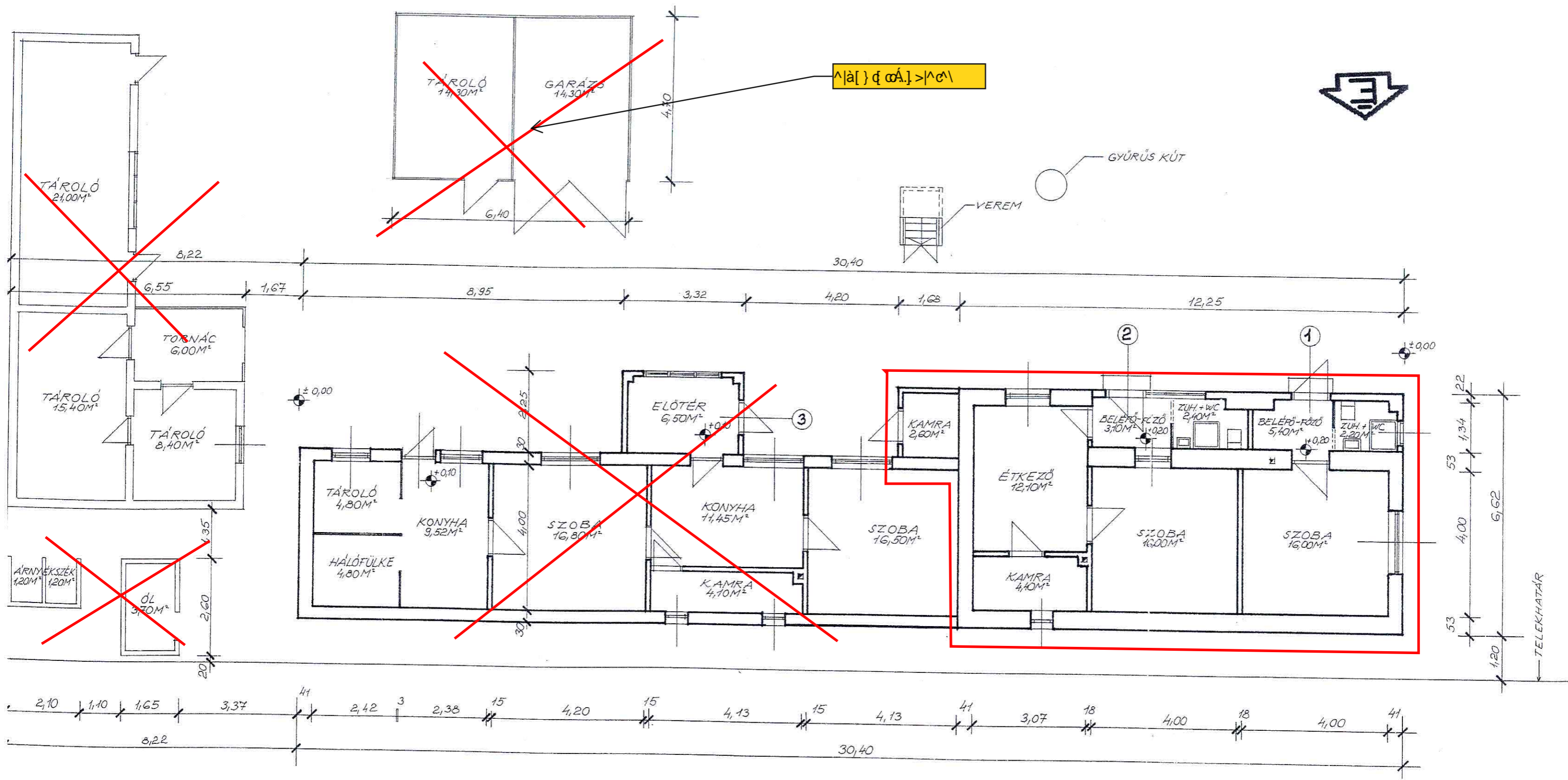
Helyrajzi szám: BUDAPEST XXI.KER. külterület 213092

Megrendelés szám: 9000/1984/2019

Méretarány: 1 : 1000



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



BUDAPEST
HRSZ: 21309

LAKÓHÁ
ALAPRAJZA

KÉSZÍTETTE:

Telek adatlap

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

Helyrajzi szám:
213092

Cím: 1214 Budapest XXI. kerület,, Csepeli út 4.

Fekvés: Kulterület

Építési szabályozás (Szabályozási elemtípus)

Övezet: Mk/H-IF-1 - Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

(1178 m2)

Beépítési mód: szabadon álló / oldalhatáron álló

Beépítettség megeng. legn. mértéke: 3 %

Kialakítandó legkisebb telekterület: 800 / 720* m2

Legnagyobb terepszint alatti beép.: 10 %

Telek legkisebb szélessége: 16 m

Zöldterület legkisebb mértéke: 80 %

Legnagyobb szintterületi mutató: 0,15

Megeng. legkisebb épület magasság: - m

Szintterületi mutató (parkolási): -

Megeng legnagyobb épület magasság: 4,5 m

Építmény legn. homl.magassága:

Egyéb: *Megvalósult közterületi szabályozással érintett földrészlet esetén

Egyéb szabályozás

Átalakuló zártkert(MEGHATÁROZÓ TÉRKÉP)

Telekhez tartozó jogszabályok

1. telekrész: (1178 m2)

24 / 2018 (X .26.) Csepel Építési Szabályzat

1.§(1) 1.§(2) 1.§(3) 1.§(4) 1.§(5) 1.§(6) 2.§(1)-1. 2.§(1)-2. 7.§(2) 8.§(4) 8.§(5) 9.§(1) 9.§(2) 9.§(3) 9.§(4) 9.§(5) 9.§(6) 9.§(7) 9.§(9) 11.§(1) 11.§(2) 11.§(3) 12.§(3) 13.§(1) 13.§(2) 13.§(3) 13.§(4) 13.§(5) 13.§(6) 13.§(7) 13.§(8) 14.§(1) 14.§(2) 14.§(3) 16.§(1) 16.§(2) 16.§(3) 16.§(8) 17.§(1) 17.§(2) 17.§(4) 18.§(1) 18.§(2) 18.§(3) 18.§(4) 19.§(1) 19.§(2) 20.§(1) 20.§(2) 20.§(3) 20.§(4) 20.§(5) 20.§(6) 20.§(7) 20.§(8) 24.§(4) 24.§(6) 26.§(1) 26.§(2) 26.§(3) 30.§(1) 30.§(2) 30.§(3) 31.§(1) 31.§(2) 31.§(3) 31.§(4) 31.§(5) 31.§(6) 31.§(7) 32.§(1) 72.§(1) 72.§(2) 74.§(1) 74.§(2) 74.§(3) 74.§(4) 74.§(5) 74.§(6) 91.§(2) 92.§(5)

Teljes jogszabály jegyzék

24 / 2018 (X .26.) Csepel Építési Szabályzat

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

- 1.§(1) Jelen Csepel Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: CSÉSZ) hatálya Budapest Főváros XXI. kerület közigazgatási területére terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével (a továbbiakban: terület).
- 1.§(2) A CSÉSZ hatálya nem terjed ki az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14/B.§ szerinti Duna-parti Építési Szabályzat (a továbbiakban: DÉSZ) hatálya alá tartozó területre, a DÉSZ hatályba lépéséig az érintett területen Budapest XXI. Kerület, Csepel Önkormányzata Budapest, XXI. ker. Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 6/2002. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban CSVÉSZ) hatályban marad.
- 1.§(3) A CSÉSZ hatálya alá tartozó területen
a) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
b) e rendeletet a településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.
- 1.§(4) A CSÉSZ mellékletei a következők:
a) 1. melléklet: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
b) 2. melléklet: A CSSZT-01, CSSZT-02 és CSSZT-03 rajzszámú Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken
c) 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsik és autóbuszok számának megállapítása
d) 4. melléklet: Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása
e) 5. melléklet: A forgalmi szerepet betöltő kerületi jelentőségű gyűjtőutak

- f) 6. melléklet: Jelentős változással érintett területek lehatárolása
 g) 7. melléklet: Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának elővásárlási jogával érintett ingatlanok

A CSÉSZ függelékei a következők:

- 1.§(5)
 1. függelék: Védett és védelemre érdemes természeti értékek jegyzéke
 2. függelék: Veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek és mélyfekvésű területek jegyzéke

A Szabályozási terv a CSÉSZ-szel együtt alkalmazandó, amely során

- 1.§(6)
 a) a kötelező elsődleges szabályozási elemeket - a CSÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában - kötelezően kell figyelembe venni, az elem változtatása csak a CSÉSZ módosításával történhet,
 b) a másodlagos irányadó szabályozási elemektől a CSÉSZ és a hatályos jogszabályok alapján el lehet térni,
 c) a más jogszabályban meghatározott szabályozási elemeket a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a CSÉSZ módosítása nélkül,
 d) a tájékoztató és alaptérképi elemet nem kell kötelezően figyelembe venni.

2. Értelmező rendelkezések

18. telek legnagyobb szintterületi mutatója: a telken lévő összes épület általános és parkolási szintterületeinek összege - szm=szmá+szmp - és a telek területének hányadosa.
19. utcavonalon álló beépítés: olyan beépítés, amely legalább 2/3-ad részben az érintett telek utcai telekhatáron lévő építési vonalán áll, beleértve a földszinten konzolos vagy árkados kialakítású épületet is.
- 2.§(1)-2.
 20. zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény: minden olyan építmény, amely rendeltetésszerű használata a lakóterületre vonatkozó zaj, rezgés, légszennyezés, káros anyag kibocsátás normáit meghaladja, illetve a normatívához nem kötött, káros környezeti hatásai a lakások rendeltetésszerű használatát zavarja.
- 2.§(1)-1.
 E rendelet alkalmazásában
1. belterület: a közigazgatási terület - jellemzően kialakult összefüggő, beépített, illetőleg beépítésre szánt területeket tartalmazó - kijelölt része.
2. fa élettere: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész, amelyen belül közművezeték nem lehet. A közműmentes élettér a kis lombkoronát növelő fák esetében minden irányban legalább 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fák esetében legalább 2,5 m széles.
3. fő rendeltetés szerinti épület (főépület): a területfelhasználási egységben vagy az övezetben megengedett rendeltetéseknek megfelelő épület.
4. fővárosi érdekű szabályozási vonal: az Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) 1. melléklete alapján meghatározott, a fővárosi szintű közlekedési elemek területbiztosítását szolgáló szabályozás.
5. geodéziai felmérés alapján pontosítandó szabályozási vonal: a Ráckevei-Soroksári-Duna mentén jelölt olyan szabályozási vonal, amely geodéziai felmérés alapján pontosítva alakítandó ki olyan módon, hogy a meder nem lehet kisebb a part menti parti rézsú élétől számított egy méternél.
6. kialakult telektömb: korábbi előírásoknak megfelelő méretű telkekre már túlnyomórészt felosztott telektömb, amelynek területén lévő telkek legalább 75 %-a már beépült.
7. kiegészítő rendeltetés: az övezetben létesíthető rendeltetéseknek megfelelő épület működését, rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetés.
8. környezetbarát termelői funkció: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.
9. közhasználatra átadott terület: a telek - Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között - közhasználatra megnyitott része.
10. külterület: a közigazgatási terület belterületnek nem minősülő, elsősorban mezőgazdasági, vagy sajátos (pl. vízmeder) célra szolgáló része.
11. meglévő épület: jogszerűen létesített épület.
12. melléképület: az övezetben meghatározott rendeltetéseknek megfelelő épület működését, rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű épület. (Melléképületnek minősül: jármű - gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, stb. - tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, tárolóépítmények - tüzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta, és más tároló -, az állattartás céljára szolgáló építmények, barkácsműhely, árusítópavilon, kazánház.)
13. pavilon: közterületen vagy telek közhasználat céljára átadott részén álló kereskedelmi, szolgáltató vagy vendéglátási tevékenységre használt legfeljebb 20 m² nettó alapterületű épület - kivéve az ideiglenes jelleggel teljesített vendéglátó teraszt -, beleértve a más jogszabály alapján a kiosk fogalom-meghatározása körébe tartozó építményeket is.
14. saroktelek: az építési szabályok szempontjából saroktelekként vehető figyelembe az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét nem meghaladó méretű sarokfekvésű telek.
15. tetőemelet: a legfelső, legfeljebb két építményszinten az épület alsó szintjeihez képest

hátrahúzott - tetőtér beépítésnek nem számító - emeleti szint (penthouse), amelynek homlokzati síkja legalább 2,0 méterrel van hátrébb az alatta levő építményszint homlokzati síkjához képest.
 16. telek általános szintterületi mutatója: a telken lévő összes épület általános szintterületi összegének és a telek területének hányadosa (szmá).
 17. telek parkolási szintterületi mutatója: a telken lévő összes épület parkolási - a kiszolgáló közlekedési területekkel együtt számított - szintterületének összege és a telek területének hányadosa (szmp).

7. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

7.§(2) A vízbázis védelme érdekében a vízbázis védőövezeteivel érintett területen csak a vonatkozó jogszabályok és a kijelölt határozatban foglalt előírások szerint végezhető építési tevékenység, melyek korlátozhatják a CSÉSZ-ben megengedett tevékenységet.

8. Védelmek és korlátozások

8.§(4) Az árvízvédelmi fővédvonalától a mentett oldalon 110 m-es sávban az előírások szerinti fakadóvíz okozta veszélyeztetést, a hullámtéri oldalon 60 m-es sávban a gödörösési tilalmat figyelembe kell venni.

Szennyvízáttemelő műtárgyak:

8.§(5) a) egyedileg meghatározott hatásterületén belül,
 b) búzáróan és zajvédelem rendelkező 20 m-es hatásterületén belül,
 c) védelemmel nem rendelkező 150 m-es hatásterületén belül
 új lakó- és közösségi használatú épületet elhelyezni nem lehet.

9. Telekalakítás

9.§(1) A területen új telket alakítani, telket egyesíteni, telket megosztani, telekhatár-rendezést végrehajtani, meglévő telekcsoportot újraosztani, közterületi szabályozást végrehajtani (továbbiakban: telekalakítás) csak jelen rendelet előírásai szerint lehet. Közterület kialakítása szakaszosan is történhet.

9.§(2) A szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be.

9.§(3) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

9.§(4) Tilos telket alakítani úgy, hogy egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

9.§(5) Telek csak egyszerű kontúrral alakítható ki, a kialakított teleknek a vonatkozó jogszabályok szerint beépítésre alkalmasnak kell lennie.

9.§(6) A sajátos építményfajták (pl. közműépítmények) elhelyezésére bármely övezetben annak tényleges telekigénye szerint az övezeti előírásoktól eltérő méretű telek alakítható ki, ahol az övezeti határértékeket nem kell alkalmazni.

Az építési övezetekben a telkekre már meghatározó módon felosztott, kialakult telektömbben az építési telkek kialakítása

9.§(7) a) telekmegosztás vagy legfeljebb három telek újraosztása esetén a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 10%-os csökkentésével,
 b) szabályozás végrehajtása érdekében a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 30%-os csökkentésével lehetséges, ha az így kialakítható telkek a jogszabályoknak megfelelően beépíthetők.

9.§(9) Az övezetek megengedett telekméretére vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

11. Közhasználatra átadott és átadható területek

11.§(1) A nem közterületi ingatlan e célból meghatározott területe akkor válik közhasználatra átadott területté, ha az érintett tulajdonos és az önkormányzat az erről szóló szerződést megkötötték.

Közhasználatra átadott terület

11.§(2) a) közvetlenül a közterülethez kell, hogy csatlakozzon,
 b) területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító gépjárműkapcsolat, valamint közcélú személygépjármű parkoló létesíthető,
 c) területe az építési helyen belül a terepszint alatt beépíthető, és az épület szabadon átjárható részeként (árkád, átjáró, passzázs) is kialakítható.

Közhasználatra átadott terület esetén

11.§(3) a) legfeljebb a közhasználatú terület méretével megegyező szintterületi kedvezmény vehető igénybe az önkormányzattal kötött szerződésben rögzítettek szerint, kivéve, ha a már megkötött szerződés eltérő megállapodást tartalmaz,
 b) a közhasználatra átadott területtel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság vonatkozásában úgy kell tekinteni, mintha azok közterülettel lennének határosak.

12. Általános előírások

- 12.§(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

13. Víziközművek előírásai

- Beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területen építeni csak a szennyvíz környezet károsítás nélküli kezelésének megoldásával lehet, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t,
 aa) a szennyvizet víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvíz kijelölt leürítő helyre történő elszállíttatásáig.
 b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,
 bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 bd) a tisztítóberendezés tisztítási határfokát a befogadóhoz igazítva kell meghatározni,
 be) a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére vonatkozó engedély hiányában ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.
- 13.§(1) Közműpótló, zárt szennyvíztározó csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettséggű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- 13.§(2) Szennyvízgyűjtésre, kezelésre szolgáló közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett
- 13.§(3) a) a szennyvizet befogadására alkalmas közcsonnával ellátott és
 b) a 6. mellékleten jelölt, jelentős változással érintett területeken.
- 13.§(4) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése
 a) a 6. melléklet szerinti jelentős változással érintett területeken - új beépítés esetén a többlet csapadékvíz - csak késleltetett módon és
 b) csak hordalékfogó műtárgyon keresztül történhet.
- 13.§(5) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.
- 13.§(6) A vízvisszatartás mértékét a befogadó kapacitásához kell igazítani. Amennyiben a befogadói kapacitás nem meghatározható, telken belül 50 m² burkolt felületenként 1 m³ esővíztározó (ciszterna) kialakítása szükséges.
- 13.§(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért a kocsik behajtó áteresztését úgy kell kialakítani, hogy
 a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 c) a szikkasztóként működő nyílt árok zárttá tétele, vagy lefedése a szikkasztóképesség megőrzése érdekében tilos.
- 13.§(8) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

14. Megújuló energiatermelő létesítmények

- 14.§(1) A területen nem helyezhető el energiatermelést szolgáló szélerőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor), naperőmű, kivéve a főrendeltetést kiszolgáló naperőművet.
- 14.§(2) Hőszivattyú bármely övezetben és építési övezetben a következő feltételekkel létesíthető:
 a) építményben elhelyezve biztosítandó a működése,
 b) a működéséből eredő zaj a saját telekhatárhoz érve nem haladja meg a 20 dB-t.
- 14.§(3) Közcélú, megújuló energiatermelés csak erre kijelölt építési övezetben vagy övezetben létesíthető.

16. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 16.§(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) - (7) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.
- 16.§(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjárműtároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.
- 16.§(3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni, kivéve a telepszerű tömbtelkes-úszótelkes beépítésű építési övezeteket, ahol

a szükséges parkolómennyiség - az önkormányzattal kötött megállapodás esetén - közterületen is biztosítható.

- 16.§(7) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- A 3. számú melléklet szerint számított parkolóhely-létesítési kötelezettség az alábbi esetekben nem keletkezik, és az alábbi mértékben váltható meg a vonatkozó önkormányzati rendeletben foglaltakkal összhangban:
- 16.§(8) a) értékvédelem alatt álló épület rendeltetésmódosítása, tetőtérbeépítése esetén parkoló létesítési kötelezettség nem keletkezik,
 b) meglévő épület tetőtérbeépítése, emeletráépítése vagy rendeltetésmódosítása esetén amennyiben a kialakult állapot nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű használatból származó többlet parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljesítését, megváltható a parkolóhelyek legfeljebb 50%-a,
 c) rendeltetésmódosítás, meglévő létesítmény bővítése esetén megváltható a parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a.

17. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

- 17.§(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához a szükséges autóbuszparkoló elhelyezési kötelezettséget legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) - (4) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.
- 17.§(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő várakozóhely mennyiség megtartása mellett.
- 17.§(4) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

18. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 18.§(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges rakodási lehetőséget, tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell kialakítani.
- 18.§(2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- 18.§(3) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára járműtároló elhelyezése, önálló parkolóterület kialakítása, meglévő épület használati módjának e célra történő megváltoztatása csak a következő övezetekben lehet: Gksz, Mg, K-Log, K-Kik.
- 18.§(4) Tehergépjármű tárolóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

19. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

- 19.§(1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.
- 19.§(2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az az utcáról vagy közös használatú helyiségből - földszinten, magasföldszinten, vagy pinceszinten - közvetlenül megközelíthető legyen.

20. Magánutakra vonatkozó előírások

- 20.§(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - az Lke kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log és K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
- 20.§(2) Közforgalom számára megnyitott magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.
- 20.§(3) A 30 méternél hosszabb magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékiszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.
- 20.§(4) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- 20.§(5) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő új magánút esetén:
- a) a magánút telkének minimális szélessége
- aa) lakó- és kiszolgáló út esetén 12 méter,
- ab) gyalogút esetén 4 méter,
- b) 14 m szélességig egyoldali, e felett kétoldali faszor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,

c) gyalogos járda építését legalább 1,5 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell, kivéve a Gksz-1 és Gksz-2, a K-Log és a K-Kik jelű övezeteket.

20.§(6) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

20.§(7) Amennyiben a Szabályozási terven jelölt magánút nem kerül megvalósításra, a nyomvonala a telek be nem építhető része.

20.§(8) A magánút telke - a tulajdonos és az önkormányzat közötti megállapodás esetén - helyi közúttá minősíthető.

24. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

24.§(4) Ahol a 2. mellékleten "telek nem beépíthető része" jelölés szerepel, ott a jelölt területen építmény - a tömör lábazat nélküli drótfonatos kerítés kivételével - nem építhető, továbbá a gyümölcsfa kivételével fa nem ültethető. A be nem építhető terület mellett 5,0-5,0 méter széles sávban épület nem építhető.

24.§(6) Előkertes beépítés esetén - kivéve a Lke jelű építési övezeteket és az Mk jelű övezeteket - az előkertben egy, legfeljebb bruttó 50 m² alapterületű portaépület, ill. ezzel egy épületben elhelyezett szemét- vagy kerékpártároló, közműlétesítmény (pl. trafó) elhelyezését szolgáló épület elhelyezhető, amely az építési hely részének minősül.

26. A szabadon álló beépítési mód (SZ) és az oldalhatáron álló (O) beépítési mód előírásai

Ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek

26.§(1) a) új beépítésnél az előkert mérete 5,0 m, kialakult beépítés esetén a kialakult állapothoz illeszkedő, de legalább 3,0 m, amely egyben a kötelező építési vonal is,
b) sarok teleknél kötelező építési vonal - a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével - csak az egyik előkert felé van,
c) az oldalkert szélessége szabadonálló beépítésnél az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének fele, de legalább 3,0 m, oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 m,
d) a hátsókert mérete az épület hátsókeretre néző tényleges homlokzat-magasságával azonos, de legalább 6,0m.

Oldalhatáron álló beépítési módnál az épület

26.§(2) a) a beépíthető oldalhatáron vagy attól legfeljebb 1,0 m csurgótávolságon belül helyezhető el, kivéve a legalább 18 m széles telket, ahol az épület a beépíthető oldalhatártól az oda néző homlokzatmagasság felével megegyező, de legalább 3,0 m távolságra is elhelyezhető
b) oldalhatáron álló homlokzatának párkánymagassága a rendezett terepszint bármelyik pontjától mérve sem haladhatja meg az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értékét.

Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:

26.§(3) a) beépített telken a fő rendeltetésű épület elhelyezkedésével átellenes oldalon kell tartani az oldalkertet,
b) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
c) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet.

30. Lakóépület és lakás létesítése

A területen létesítendő épület

30.§(1) a) lakást tartalmazó épületszintjeinek emeletmagassága legalább 3,0 m,
b) beépített tetőterének átlagos belmagassága legalább 2,4 m,
c) utcavonalon álló földszinti lakóhelyiségének padlószintje a rendezett utcai terepszinttől legalább 1,0 m magasan legyen.

30.§(2) A Köu-2 és Köu-3 övezetbe sorolt közterületek mentén a földszinten az utca felé nyílászáróval rendelkező lakóhelyiség nem létesíthető.

30.§(3) A területen létesítendő lakások nettó alapterülete nem lehet kisebb 35 m²-nél és az egy épületben létesítendő lakások átlagos nettó alapterülete 50 m²-nél. A lakások alapterületének számításánál a fedett terasz, az erkély, a loggia alapterületét figyelmen kívül kell hagyni.

31. Melléképítmények és melléképületek elhelyezése

A telek és a telken álló főépítmény rendeltetészerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű melléképítmények közül

31.§(1) a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény
minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.

31.§(2) A telken a melléképítmény a vonatkozó jogszabályok szerint helyezhető el, azzal, hogy
a) a háztartási vagy kommunális hulladéktároló az előkertben az utcai kerítéssel egybeépítve

- létesíthető az alkalmazott szeméttároló (kuka vagy konténer) elhelyezéséhez szükséges mérettel,
 b) támfalgarázs a legalább 15 %-os lejtésű telkeken az előkertben létesíthető.
- 31.§(3) Állatól, állatkifutó csak Ek-1 (kivéve a Tamariska-domb területét), Má és Mk jelű övezetekben helyezhető el.
- 31.§(4) Trágyatároló csak Ek-1 (kivéve a Tamariska-domb területét), Má és Mk jelű övezetekben helyezhető el.
- 31.§(5) Házi komposztáló azokban a telkes építési övezetekben és övezetekben létesíthető, ahol a telek legkisebb zöldfelülete legalább 20 %.
- 31.§(6) A közműpótló műtárgyak közül a csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata a 6. melléklet szerinti területeken nem megengedett.
- 31.§(7) Melléképület csak építési helyen belül létesíthető, kivéve a jogszabály szerint a hátsókerthben is elhelyezhető melléképületeket.

32. Sajátos építményfajták elhelyezésének szabályai

- Minden övezet és építési övezet területén elhelyezhetők a következő sajátos építményfajták:
- 32.§(1) a) forrásfoglalás,
 b) vízműgépház,
 c) víz- és záportározó,
 d) szennyvízáttemelő,
 e) transzformátorállomás,
 f) energiaátalakító,
 g) gáznyomásszabályozó,
 h) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag tárolók,
 i) a közművezetékek nyomvonalai.

71. Általános rendelkezések

- 72.§(1) A mezőgazdasági területen jellemzően a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés építményei helyezhetők el, termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények viszont nem.
- 72.§(2) Az Má és Mk jelű övezetek határértékeit az 1. melléklet határozza meg.

73. Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

- 74.§(1) Az övezetbe a kertés mezőgazdasági területek tartoznak.
- 74.§(2) Az Mk jelű övezetekben a területhasználat fenntartását szolgáló építmények (szerszámkamra, tároló, tartózkodó helyiség, pince, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, stb.) létesíthetők. Minden övezetben elhelyezhető a helyi önkormányzat szociális ellátást biztosító épülete, sportlétesítmény és a Köu-3 jelű közlekedési területek mentén fekvő földrészleteken legfeljebb 500 m² beépített területű kiskereskedelmi létesítmény.
- 74.§(3) Az épületek elhelyezésénél a szabadon álló beépítési módú lakóterületre vonatkozó általános szabályokat - elő-, oldal- és hátsókerth - kell alkalmazni.
- 74.§(4) Oldalhatáron álló beépítés a 14 m-nél keskenyebb telkeken létesíthető, de a 8,0 m-nél keskenyebb telkeken megengedett közös gazdasági épület létesítése a telekhatáron, az ikres beépítésre vonatkozó feltételekkel.
- 74.§(5) Az egyes épületek gerincmagassága nem lehet több az épülethez csatlakozó terepszinttől mérve 8,0 m-nél. Az oldalhatáron álló párkánymagasság sehol nem haladhatja meg a 4,5 m-t.
- 74.§(6) Az Mk övezetekben a tartózkodó hely és egyéb, szociális helyiséget igénylő létesítmény létesítésének feltétele a részleges közművesítés megléte zárt szennyvíztárolóval. Lakás rendeltetésű épület csak az övezeti előírásoknak megfelelő méretű telken a közüzemi vízellátás és a közüzemű szennyvízelvezetés megléte esetén építhető.

83. Háros (H) - 1

- 91.§(2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 6. pont alpontjai tartalmazzák.

83. Háros (H) - 2

- 92.§(5) Az Mk/H-IF-1 jelű infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület átmeneti kertés mezőgazdasági terület övezete, ahol az infrastruktúra fejlesztés függvényében a Rendelet módosításával jelölhető ki a terv távlatában kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület. Ennek megvalósulásáig az övezetben meglévő földrészleteken a 74.§ (2) bekezdésben meghatározott létesítmények helyezhetők el a legkisebb telekméretet elérő földrészleten oly módon, hogy az a tervezett távlati felhasználást ne akadályozza.

Mellékletek, függelékek

- Melléklet - 1 1. melléklet a 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelethez

- Melléklet - 2 2. melléklet a 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelethez
Melléklet - 3 3. melléklet a 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelethez
Melléklet - 4 4. melléklet a 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelethez
Melléklet - 6 6. melléklet a 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelethez

Szabályozási tervi jelkulcs

1. telekrész: (Szabályozási terv)

A fenti előírásokon túl az általános jogszabályi előírások betartása kötelező!

Budapest, XXI. ker. Csepeli út 4. (0213092 hrsz.)



Utcakép



Telek



Telek



Volt lakóház



Telek



Telek



Telek



Telek



Telek



Gázóra helye



Volt lakóház



Volt lakóház



Volt lakóház