

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

Tárgy: Vételi kérelem a Budapest X. kerület 41229 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő részére

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

Lelkes László beadvánnyal fordult az Önkormányzathoz, melyben előadta, hogy szeretné megvásárolni a Budapest X. kerület belterület 41229 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest X. kerület, Sörös u. 6. szám alatti, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1.086 m² alapterületű ingatlan a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő részét.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a szóban forgó ingatlanban a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 60/840-ed tulajdoni hányaddal rendelkezik, a kérelmező tulajdoni hányada az ingatlanban 433/840.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlan az 1950-es években került a Magyar Állam tulajdonába. A 60/840-ed tulajdoni hányad az 1991. évi XXXIII. törvény 34. § (1) bekezdése alapján került önkormányzati tulajdonba. A területen lévő egy darab, egy szintes, 135 m² alapterületű lakóház 1907-ben épült. Önkormányzatunk soha nem adta bérbe a tulajdoni hányadát.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság a kérelmet megtárgyalta, és 175/2010. (III. 11.) számú határozatában úgy döntött, hogy *„felkéri a polgármestert, hogy készíttesen értébecslést a Budapest X. kerület belterület 41229 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest X., Sörös u. 6. szám alatti ingatlan Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő 60/840-ed tulajdoni hányadára.”*

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által készített értébecslési szakvélemény szerint a szóban forgó ingatlanrész értéke 1.700.000,- Ft. Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületének Óhegy területén helyezkedik el. A telek elhanyagolt, rendezetlen, felszínén építési törmelék, vas hulladék, farönkök találhatóak. A telken több épület található, melyek a tulajdonostársak birtokában vannak.

Az ingatlan víz-, elektromos- és gázellátása városi közműhálózatról biztosított.

A Vagyongazdálkodási és Kerületüzemeltetési Bizottság az értébecslési szakvélemény ismeretében 585/2010. (VIII. 5.) számú határozatában úgy döntött, hogy *„1.700.000 Ft vételáron felajánlja megvételre Lelkes László részére a Budapest X., belterület 41229 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest X., Sörös u. 6. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő részét (60/840 tulajdoni hányad).*

A Bizottság egyben felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés – közös tulajdon megszüntetése címen történő – megkötésére.”

A fenti határozat alapján kértük Lelkes László nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a felajánlott vételáron meg kívánja-e vásárolni a szóban forgó ingatlanrészét.

A kérelmező válaszlevelében jelezte, hogy a megjelölt vételárat rendkívül magasnak tartja. Figyelemmel nevezett alacsony összegű nyugdíjára, valamint arra, hogy az igényelt területen Lelkes László végezte a takarítást, hulladékeltávolítást, kerítést épített, kéri az Önkormányzattól a vételár méltányossági alapon történő csökkentését.

A T. Bizottság a vételi kérelmet megtárgyalta, és 100/2010. (XII. 1.) számú határozatában „javasolta a képviselő-testületnek, kérje fel a Polgármestert, hogy készíttessen értékbecslést a Budapest X., 41229 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan, valamint ezzel párhuzamosan kéressen be vételi ajánlatot a kérelmezőtől.”

Újabb megkeresésünkre Lelkes László úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanrészt 550.000,- Ft összegért kívánja megvásárolni.

Az elkészített értékbecslés nem tér ki az osztatlan közös tulajdonú épületrészben lévő lakás pontos leírására, az elhelyezkedését illetően, a 6. oldal 8.4. pontjában van utalás arra, hogy a „műszaki állapota nem megfelelő”. Fontosnak tartjuk – mivel pontos adatok nem állnak rendelkezésre – ennek a 78 m²-es épületrésznek a pontos felmérését.

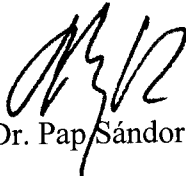
A Budapest Kőbányai Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 43/2004. (VI. 24.) Bp. Kőb. Önk. rendelet 29. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, illetve egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan- és ingóvagyon esetén hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a beérkezett kérelemmel kapcsolatban állásfoglalásukat kialakítani, és az alábbi határozati javaslatok közül az álláspontjuknak megfelelőt elfogadni szíveskedjenek.

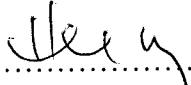
Határozati javaslat:

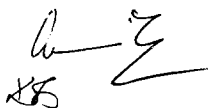
- 1/1. A Gazdasági Bizottság nem támogatja Lelkes László - Budapest X. kerület belterület 41229 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest X. kerület, Sörös u. 6. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő részének 550.000,- Ft vételáron történő megvásárlására irányuló – kérelmét.
- 1/2. A Gazdasági Bizottság felkéri a Polgármestert, hogy a Budapest X. kerület 41229 hrsz.-ú, a Budapest X. kerület, Sörös u. 6. szám alatti ingatlan 60/840-ed tulajdoni hányadához tartozó épületrész, természetben 78 m²-es lakásának felmérését végeztesse el, készíttessen aktualizált értékbecslést.

Budapest, 2011. február 21.


Dr. Pap Sándor

Törvényességi szempontból látta:


.....
Hegedűs Károly
mb. jegyző



Budapest Főváros X. Kerület
Köbányai Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Főosztály

Tárgy: árjajutlet
Ügy. Sz.: K/26548/2010/XII

dr Bécs - Konya Zsuzsanna

Tisztelt Hölgyem!

A Budapest X. kerület 44229 hrsz-ú ingatlanon
található Önkormányzati ingatlan részt 550000.-
azaz Öt-hárzötvenezer Ft-ért kívánom megvásárolni.

Köszönettel:

Seltes László
Bp. 1105 Dér u 26
T: +36 30 9 510 335

2011 02 14

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám:	K/10893/2011/XII
2011 FEBR 17.	
Ort:	
Előszám:db melléklet
K/26548/2/2010/XII ch. 3270	



BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET
KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI
FŐOSZTÁLY

1102 Budapest, Szent László tér 29.

Lelkes László

Tárgy: tájékoztatás

Ügyiratszám: K/26548/2010/XII

Ügyintéző: dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna

Telefonszám: 4338-175

Budapest

Dér u. 26.

1104

Tisztelt Uram!

A Budapest X. kerület 41229 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest X. ker., Sörös u. 6. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő részének megvásárlásával kapcsolatos beadványára az alábbiakat hozom szíves tudomására.

A Gazdasági Bizottság kérelmét megtárgyalta, és 100/2010. (XII. 1.) számú határozatában úgy döntött, hogy *„javasolja a Képviselő-testületnek, Kérje fel a Polgármestert, hogy készíttessen értébecslést a Budapest X. kerület 41229 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan, valamint ezzel párhuzamosan kéressen be vételi ajánlatot a kérelmezőtől.”*

Mint ismeretes, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. által készített értébecslési szakvélemény szerint a szóban forgó ingatlanrész értéke 1.700.000,- Ft.

Az értébecslés ismeretében Ön jelezte, hogy a megjelölt vételárat rendkívül magasnak tartja. Tekintettel alacsony összegű nyugdíjára, valamint arra, hogy az igényelt területen Ön végezte a takarítást, hulladékeltávolítást, kerítést épített, kérte az Önkormányzattól a vételár méltányossági alapon történő csökkentését.

Figyelemmel a Gazdasági Bizottság döntésére, kérem szíves nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy milyen összegű vételáron kívánja megvásárolni a szóban forgó ingatlanrészt.

Együttműködését köszönöm.

Budapest, 2011. február 07.

Tisztelettel:

Csornai Károly
osztályvezető

Budapest Főváros X. kerület

Köbányai Önkormányzat

Polgármesteri Hivatala

Városüzemeltetési és Vagyonkezelési Osztály

FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: K/26548/2010/XII

Tisztelt Hivatal!

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLETI KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám: K/26548/2/2010/XI.	
K X/619.	2010 NOV 04.
Előszám:db melléklet	Előadó di. Bécs
K/26548/1/2010/XI.	

Az eladásra vonatkozó ajánlatukat rendkívül magasnak tartom. Az ingatlan árak 50% alá esnek. Ez az ingatlan rész 60/840: nem forgalomképes, a terület elhanyagolt, csatornázatlan - kerítése nincs (összedőlhet elrohadt léccerítés). Arajta lévő épületek beáznak, tető beszakadt, bontásra érett.

Korábban Böhm Paula Negyvenémből 300/840 részt örököltem 1934 06 03. Ennek akkori becsült értéke 915000,- ez az ár 5-nör nagyobb az önkormányzati tulajdonnál.

Az önkormányzati területtel kapcsolatos teendőket, utcacérsz fakarítás, hókezelés, levek stb. összehordás, hulladék eltávolítását alig megővást én végeztem el. Elöl kerítés építés, bejárati kapu kocsibeálló kialakítás stb.

Hetvenöt éves múltam nyugdíjaim 2010-ben emelés után 74200 Ft. A vétellel tiszta képet szeretnék teremteni (hátrahagyni) a tulajdonjogot rendezni.

Kérem fentiek figyelembe vételével az eladási árat méltányosságból jelentősen csökkenteni kérem.

Köszönettel:

Jeltes László

Bp. 1105 Dér u 26

30/9510335

2010 09

Budapesti I. számú Közzéti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf : 415.

Oldal: 1/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/55102/2010

2010.02.17

BUDAPEST X.KER.

Szektor : 63

Belterület 41229 helyrajzi szám

Térképszelvény : 36

1100 BUDAPEST X.KER. Sörös utca 6.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	terület ha m ²	kat.t.jöv. aránytényező adatok	
			k.fill.	ter. kat.jöv ha m ² k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1086	0.00	

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 30/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 11693/1955/

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Böhm Károly

szül. : 1911

a.név : Gockert Mária

cím : - 93401 Levice Slobodáven Polna

8. tulajdoni hányad: 18/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 16974/1970/1970.11.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Funk Istvánné

sz.név: Lelkes Elvira

szül. : 1932

a.név : Böhm Elvira

cím : 1161 BUDAPEST Thököly utca 102

10. tulajdoni hányad: 18/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 16974/1970/1970.11.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes Erzsébet

szül. : 1935

a.név : Böhm Elvira

cím : 1104 BUDAPEST X.KER. Sörös utca 6

11. tulajdoni hányad: 18/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 16974/1970/1970.11.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes László

szül. : 1938

a.név : Böhm Elvira

cím : 1105 BUDAPEST Komáromi sétány 26

Folytatás a következő lapon

Hiteles másolat nem használható

Budapesti I. számú Közzét Földhivatal
 Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. :415.

Oldal: 2/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:8000004/SSI02/2010

2010.02.17

BUDAPEST X.KER.
 Belterület 41229 helyrajzi szám

Szektor : 63
 Térképszelvény : 36

Folytatás az előző lapról
 II.RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 18/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 16974/1970/1970.11.03

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes Antal

szül. : 1943

a.név : Böhm Elvira

cím : 1074 BUDAPEST Szövetség utca 2/B 1. emelet 15

21. tulajdoni hányad: 3/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 94672/1986/1986.12.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes Erzsébet

szül. : 1935

cím : 1100 BUDAPEST X.KER. Sörös utca 6.

22. tulajdoni hányad: 3/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 94672/1986/1986.12.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes László

cím : 1105 BUDAPEST X.KER. Komáromi sétány 26

24. tulajdoni hányad: 21/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 94672/1986/1986.12.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes Antal

szül. : 1943

cím : 1074 BUDAPEST Szövetség utca 2/B 1. emelet 15

25. tulajdoni hányad: 5/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 94672/1986/1986.12.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Böhm Herbert

cím : - Steinabrückl Hauptstrasse 3. A

26. tulajdoni hányad: 5/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 94672/1986/1986.12.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Böhm Antal

cím : - Steinabrückl Hauptstrasse 3. A

Folytatás a következő lapon

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 3/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/55102/2010

2010.02.17

BUDAPEST X.KER.

Szektor : 63

Belterület 41229 helyrajzi szám

Térképszelvény : 36

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

27. tulajdoni hányad: 5/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 94672/1986/1986.12.16

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Böhm Paul

cím : - Steinabrückl Hauptstrasse 3. Au

30. tulajdoni hányad: 300/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 225130/1994/1994.10.29

jogcím: végrendeleti öröklés, vétel

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes László

szül. : 1938

a.név : Böhm Elvira

cím : 1104 BUDAPEST X.KER. Dér utca 26

31. tulajdoni hányad: 60/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 283847/1/2000/00.12.18

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 34. §. (1)

utalás: II /28.

jogállás: tulajdonos

név: K.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1102 BUDAPEST K.KER. Szent László tér 20

32. tulajdoni hányad: 112/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 175342/2/2009/09.09.29

jogcím: öröklés

utalás: II /9, II /18-19, II /23, II /29.

jogállás: tulajdonos

név : Funk Istvánné

sz.név: Lelkes Elvira

szül. : 1932

a.név : Böhm Elvira

cím : 1161 BUDAPEST XVI.KER. Thököly utca 88.

33. tulajdoni hányad: 112/840

bejegyző határozat, érkezési idő: 175342/2/2009/09.09.29

jogcím: öröklés

utalás: II /9, II /18-19, II /23, II /29.

jogállás: tulajdonos

név : Lelkes László

szül. : 1938

a.név : Böhm Elvira

cím : 1104 BUDAPEST X.KER. Dér utca 26.

Folytatás a következő lapon

Hiteles másolat

Hiteles másolat nem használható

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI. Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 4/4

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/55102/2010

2010.02.17

BUDAPEST X.KER.
Belterület 41229 helyrajzi szám

Sektor : 61
Térképszelvény : 36

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

34. tulajdoni hányad: 112/840
bejegyző határozat, érkezési idő: 175342/2/2009/09.09.29
jogcím: öröklés
utalás: II /9, II /18-19, II /23, II /29.
jogállás: tulajdonos
név : Lelkes Antal Mihály
szül. : 1943
a.név : Böhm Elvira
cím : 1074 BUDAPEST VII.KER. Szövetség utca 2/B 1. emelet 15

III. RÉSZ

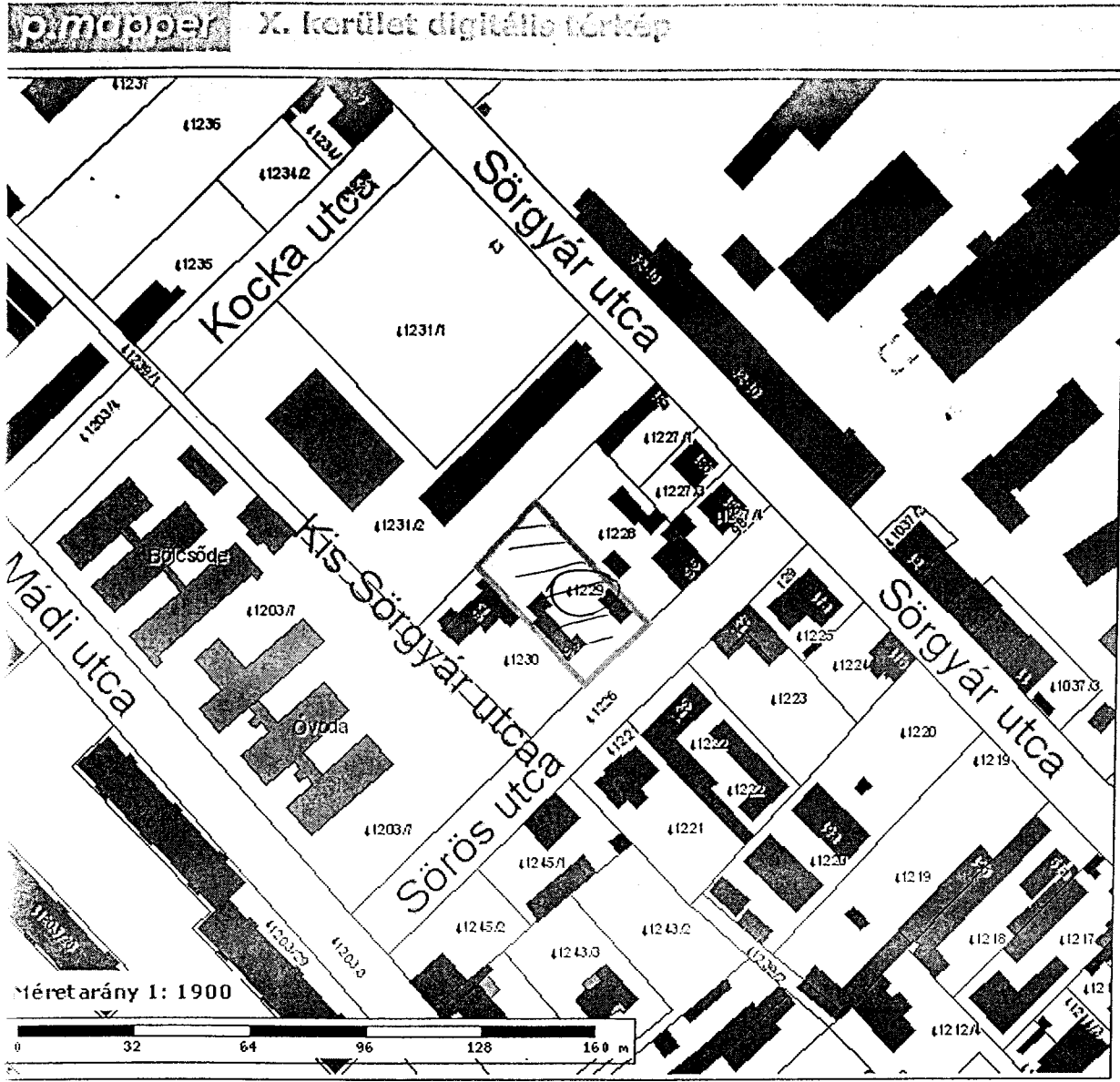
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 111005/1994/1994.05.10
Holtig tartó hasznélvezeti jog
utalás: II /29.
jogosult:
név : Böhm Józsefné
sz.név: - -
a.név : - -
cím : 1104 BUDAPEST X.KER. Sörös utca 6

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hivatalos célra nem használható



Földrészletek

- ∇ Telekhatár
- ∇ Alrészlethatár

Épületek

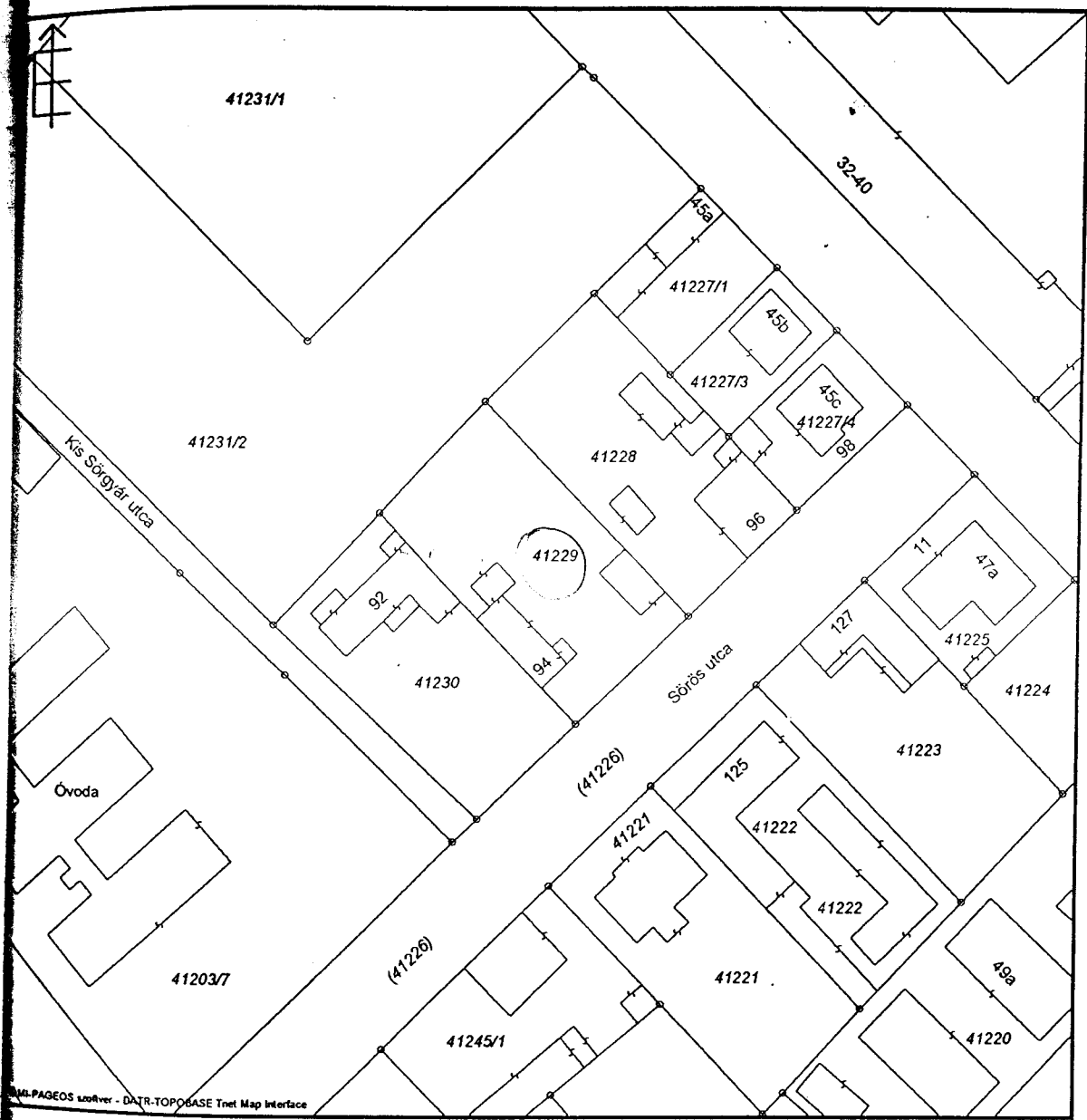
- ▣ Terasz, rámpa
- ▣ Támfal
- ▣ Pillér
- ▣ Gazdasági épület
- ▣ Üzemi épület
- ▣ Torony
- ∇ Vetített vonal
- ∇ Kémény
- ▣ Lakóépület
- ▣ Intézményi épület
- ▣ Templom
- ▣ Szín

Budapesti I. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Térképmásolat

Területi rajzi szám: BUDAPEST X.KER. belterület 41229
Mértarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 9000/6881/2010



2010.07.19 13:22:41



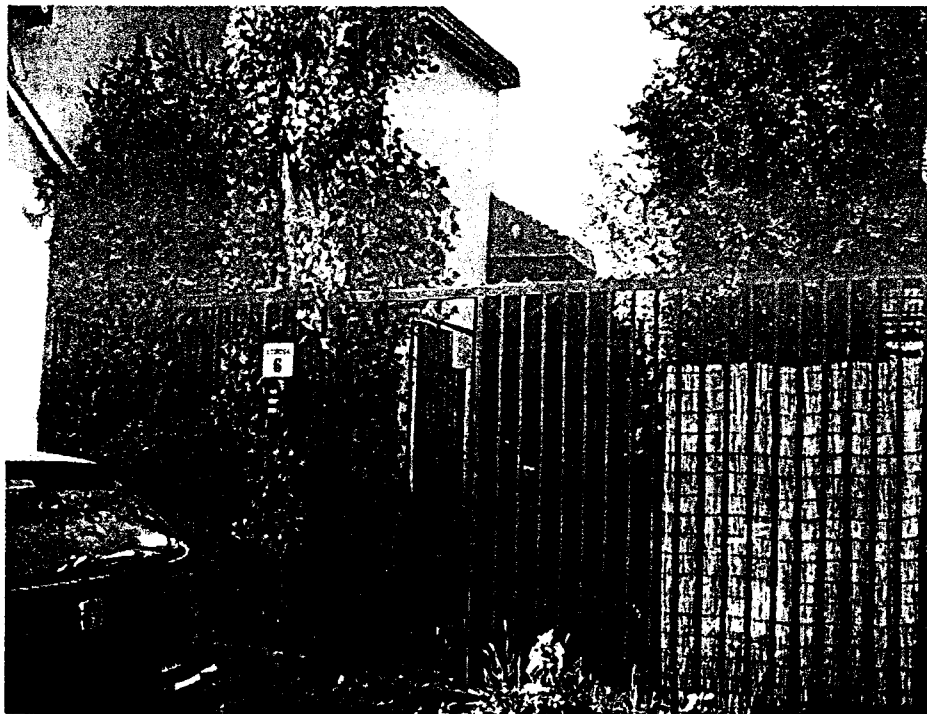
KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ ZRT.

1475 BUDAPEST Pf. 56. 1107 BUDAPEST CEGLÉDI ÚT 30. TEL.: 666-2700 FAX: 666-2763

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

1104 Budapest, Sörös u. 6. sz alatti,
41229 hrsz alatt felvett

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat 60/840
tulajdonában álló kivett lakóház, udvar, gazdasági épület vonatkozásában



Szakvéleményt kidolgozta:

Hermann Ernő
Ingatlan értékbecslő
(150/1999.)



Szakvéleményt ellenőrizte:

Nikodém Károlyné
Ingatlanvagyon-értékelő
(02907/2001.)



1. Megbízás:

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékelés fordulónapja:

A vizsgálat célja:

Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (1107 Bp. Ceglédi út 30.)**Herman Ernő, Nikodém Károlyné**

telefonszám: 06-30-8266288

06-30-6817361

2010.07.26**tárgyi ingatlan 60/840 tulajdoni hányad valós forgalmi értékének megállapítása, értékesítése miatt****2. Összefoglaló tábla**

Az ingatlan helyrajzi száma:

41229

Az ingatlan természetbeni címe:

1104 Budapest, Sörös u. 6.

Az ingatlan tulajdoni lapon feltüntetett címe:

1104 Budapest, Sörös u. 6.

Az ingatlan megnevezése:

kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Építmény össz területe

cca. 280 m²

Az ingatlan hasznosítási formája:

családi ház

Egyéb megjegyzés:

-

Ingatlan értéke:

Piaci összehasonlító megközelítéssel, költségek levonása mellett:

1.700.000,- Ft

Hozamszámítással történő értékeléssel:

,- Ft

Egyeztetett végső piaci érték:**1.700.000.- Ft****Mellékletek:**

1. Fényképek
2. Tulajdoni lap, Helyszínrajz
3. Térképmásolat



KŐBÁNYAI VAGYONKEZELŐ RT.

.....
Az értékelő aláírása

3. Előzmény:

A Budapest Főváros X. ker. Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztálya 2010. április 19.-én kelt megrendelésében bízta meg a Kőbányai Vagyongazdálkodási Zrt, hogy a Képviselő-testület 175/2010. (III. 11.) számú határozata alapján készítse el tárgyi ingatlan értékbecslési szakvéleményét.

A megrendeléssel egyidejűleg a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan értékeléséhez szükséges 2010. július 19.-én kelt tulajdoni lap munkapéldányát, valamint a térképmásolatot.

4. Az értékelés célja:

Az értékelés célja az, hogy elfogadható pontossággal meghatározzuk az ingatlan-nyilvántartásban 41229 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, Sörös u. 6. szám alatti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló 60/840 tulajdoni hányad forgalmi értékét a kivett lakóház, udvar, gazdasági épület vonatkozásában.

Jelen szakvéleményünk a kelezéstől számított 3 hónapig érvényes. Használatáról a Megbízó Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat, mint tulajdonos jogosult dönteni. Egészének, vagy részeinek felhasználása harmadik személy részéről, csak és kizárólag a Megbízó írásbeli felhatalmazásának birtokában lehetséges.

Értékbecslési szakértői véleményünk öt magyar nyelvű példányban készült, amelyből Megbízott négy példányban, valamint egy DOC kiterjesztésű fájlban is megküld Megbízó részére. A fennmaradó egy példányt saját irattárában archiválja.

5. Alkalmazott eljárások és módszerek.

Az ingatlanon és közvetlen környezetében 2010. július 15.-én tartottunk helyszíni bejárást.

Tanulmányoztuk a területre vonatkozó érvényben lévő Szabályozási Tervet, a bejárás alkalmával tájékozódunk a területen lévő felépítmény műszaki állapotáról, felszereltségéről, rendezetlenségéről.

A bejárás és a személyes egyeztetések tapasztalatait rögzítettük és azokat szakvéleményem kialakítása során figyelembe vettük.

Az ingatlan forgalmi értékét az általánosan elfogadott módszerek közül a

- piaci megközelítés alapú módszerrel,
- hozamszámításon alapuló módszerrel,
- költség alapú értékelés módszerével,
- egyéb elfogadott módszerrel,

határoztuk meg.

6. Vállalások és korlátozó feltételek.

- Jogi természetű ügyekben 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 lehetnének tisztázhatók. Az ingatlannal szemben fennálló esetleges követelésekkel kapcsolatban vizsgálatot nem végeztünk.

- Szakértői véleményünkben közölt adatok a legjobb tudomásunk szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat megbízható és hivatalos forrásokból gyűjtöttük, vagy helyszíni felmérés alapján határoztuk meg.
- Nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény, vagy becslés pontosságáért, amelyet mások szolgáltatnak részünkre és ezeket az értékelés során felhasználtuk.
- Nem végeztünk környezetszennyezési, talajmechanikai és geológiai állapotvizsgálatokat.
- A szakértői véleményben közzétett értékek a fentiekben rögzített feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek.
- A forgalmi érték meghatározása az értékelés időpontjában fennálló hazai piacgazdasági helyzet és az értékelés időpontjában érvényes forint vásárlóerő figyelembe vételével történt.

7. Vizsgált szempontok

A valós piaci érték meghatározása előtt a 5. pontban ismertetett módon személyesen vizsgáltuk meg a tárgyi ingatlanokat, tanulmányoztuk a rendelkezésünkre álló, valamint a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt birtokában lévő iratanyagokat, továbbá figyelembe vettük:

- a földterületek településszerkezeti elhelyezkedését, nagyságát, alakját és hasznosságát,
- a **legkedvezőbb hasznosítást** elősegítő és azt akadályozó tényezőket,
- a vizsgálat időpontjában érvényes **helyszínrajzot és tulajdoni lapot**,
- az értékelendő ingatlanra és közvetlen környezetére, fent hivatkozott, érvényben lévő **Szabályozási Tervet**,
- az ingatlan **tervezett hasznosítását**,
- a közelben és a nem távoli helyeken értékesített, **hasonló adottságú ingatlanok eladási és kínálati árait**.

8. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:

8.1. Elhelyezkedés

A vizsgált ingatlan Kőbánya Óhegy területén, a Sörgyár utca és a Kis Sörgyár utca közötti részen, aszfaltos utcában található.

8.2. Megközelítés

Az ingatlan településen belüli megközelítése jó. Az ingatlan gépkocsival, gyalogosan illetve a BKV buszjáratával is megközelíthető. A parkolás az ingatlanon nem, közvetlen környezetében közterületen lehetséges.

8.3. Az ingatlan adatlapja, általános jellemzése

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Az ingatlan Kőbánya Óhegy elnevezésű részén, a Sörgyár utca és a Kis Sörgyár utca közötti területen helyezkedik el
az értékelt ingatlan területe:	1086 m²
a telek határai, kerítettség:	belterületi, részben kerített
a telek tájolás:	K-NY (bejárás tengelyét tekintve)
domborzati és lejtésviszonyok:	sík terület
a terület nyitottsága:	Beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Gépkocsival közvetlenül aszfaltozott útról, parkolás az ingatlanon nem, az ingatlanon kívül közterületen lehetséges
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak, lakóházak
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakóház
legcélsebb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi
vezetékes távközlési kapcsolat:	kiépíthető
közmű ellátottsága:	Közművesített
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	rendezetlen, cserjék, farönkök, védett növényzet nincs
Környezeti állapot:	Közvetlen környezete általában rendezett, helyenként parkosított.
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	jó elhelyezkedés, (+), Műszaki avultság, telken belüli rendezetlenség, építési törmelék, lerakott vas hulladék, bontandó épületek(-)

Általános, szöveges jellemzés

Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületének Óhegy területén helyezkedik el. A telek elhanyagolt, rendezetlen, felszínén építési törmelék, vas hulladék, farönkök találhatóak. A telken több épület helyezkedik el, melyek a tulajdonos társak birtokában vannak. Ezen épületek közül a baloldali telekhatáron elől elhelyezkedő (kb. 80 m²), illetve a jobb oldali telekhatáron elől elhelyezkedő (kb 60 m²) nagyságú épületek jelenleg bérbérlésben vannak adva. Ezek műszaki állapota, felszereltségük megfelelő.

A telek baloldali részén elhelyezkedő kb. 60 m² nagyságú, régebbi építésű, továbbá hátul, a baloldali telekhatárhoz közeli gazdasági épületek (kb 50 m²) műszaki állapota gyenge, bontásra szorul.

Az utcafronton elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség (kb 30 m²) műszaki állapota elfogadható, jelenleg üres, használaton kívül van.

Az udvaron, a telek közepén helyezkedik el a kb. 6 m² nagyságú, téglaboltozatos lejárattal rendelkező pince.

A telek területe: 1086 m².

Az egész ingatlan elhanyagolt, rendezetlen, az udvar gazos, építési és egyéb törmelékkel borított.

Az értékelés során az épületek műszaki állapotát figyelembe véve, csak a jobb és a baloldali telekhatáron elől elhelyezkedő, valamint az utcafronton található nem lakás céljára szolgáló helyiséget lehet figyelembe venni. A telken elhelyezkedő egyéb épületrészek műszaki állapota romos, bontásra váró.

8.4. Építmény általános jellemzése

A baloldalon, elől helyezkedő épületet (80m²) jelenleg bérlők használják. Ezen épület mögött helyezkedik el egy régebbi épületrész, melynek műszaki állapota nem megfelelő, a tulajdonos társ megközelítése alapján ezen épületrész egyik lakása tartozik az önkormányzati tulajdonhoz. Az ingatlan

baloldali részén hátul elhelyezkedő gazdasági épületek bontandók, az érték meghatározásánál nem kerültek figyelembe.

Az utcafronti részen lévő épületrész (30m²) jelenleg üres, a tulajdonostárs elmondása szerint korábban IV szervizként üzemelt.

Az ingatlan jobb oldali részén található épületrész (60m²) szintén a tulajdonostárs által van bérbe adva.

A két bérbe adott épület műszaki állapota elfogadható, a tulajdonos társak tulajdonában állnak, a baloldali középső épület műszaki állapota gyenge.

Az ingatlan víz, elektromos és gázellátása városi közműhálózatról biztosított, a tulajdonostárs tájékoztatása szerint a csatornahálózatra csak a baloldalon lévő első épületrész van rákötve.

9. Helyiségkönyv

Épületek felsorolása:

• baloldalon (elöl) található épületrész	80 m ²	megfelelő
• baloldalon (középső) épületrész	60 m ²	romos
• baloldalon (hátsó) gazdasági épületek	50 m ²	romos
• jobb oldalon (elöl)	60 m ²	megfelelő
• utcafronti rész	30 m ²	megfelelő

Épületek területe összesen: 280 m²

10. Tulajdoni lap, tulajdonosi viszonyok

1. A tulajdoni lapon szereplő cím: 1104 Budapest, Sörös u. 6.

Helyrajzi száma: 41229

I. rész

Területe: 1086 m²

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

II. rész

Tulajdonos: Böhm Károly

Jogcím: öröklés

Bejegyző határozat, érkezési idő: 11693/1955

Tulajdoni arány: 30/840

Tulajdonos: Funk Istvánné (Lelkes Elvira)

Jogcím: öröklés

Bejegyző határozat, érkezési idő: 16974/1970/1970.11.03

Tulajdoni arány: 20/840

Tulajdonos: Lelkes István

lakott településen belüli elhelyezkedése:	Az ingatlan Kőbánya Óhegy elnevezésű részén, a Sörgyár utca és a Kis Sörgyár utca közötti területen helyezkedik el
az értékelt ingatlan területe:	1086 m²
a telek határai, kerítettsége:	belterületi, részben kerített
a telek tájolás:	K-NY (bejárás tengelyét tekintve)
domborzati és lejtésvizonyok:	sík terület
a terület nyitottsága:	Beépített, nyitott
megközelíthetősége, közlekedési eszközök:	Gépkocsival közvetlenül aszfaltozott útról, parkolás az ingatlanon nem, az ingatlanon kívül közterületen lehetséges
a környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak, lakóházak
ingatlan jelenlegi hasznosítása:	lakóház
legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi
vezetékes távközlési kapcsolat:	kiépíthető
közmű ellátottsága:	Közművesített
az ingatlanon jelenleg található növényzet:	rendezetlen, cserjék, farönkök, védett növényzet nincs
Környezeti állapot:	Közvetlen környezete általában rendezett, helyenként parkosított.
egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	jó elhelyezkedés, (+), Műszaki avultság, telken belüli rendezetlenség, építési törmelék, lerakott vas hulladék, bontandó épületek(-)

Általános, szöveges jellemzés

Az értékelt ingatlan Budapest X. kerületének Óhegy területén helyezkedik el. A telek elhanyagolt, rendezetlen, felszínén építési törmelék, vas hulladék, farönkök találhatóak. A telken több épület helyezkedik el, melyek a tulajdonos társak birtokában vannak. Ezen épületek közül a baloldali telekhatáron elől elhelyezkedő (kb. 80 m²), illetve a jobb oldali telekhatáron elől elhelyezkedő (kb 60 m²) nagyságú épületek jelenleg bérbe vannak adva. Ezek műszaki állapota, felszereltségük megfelelő.

A telek baloldali részén elhelyezkedő kb. 60 m² nagyságú, régebbi építésű, továbbá hátul, a baloldali telekhatárhoz közeli gazdasági épületek (kb 50 m²) műszaki állapota gyenge, bontásra szorul.

Az utcafronton elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiség (kb 30 m²) műszaki állapota elfogadható, jelenleg üres, használaton kívül van.

Az udvaron, a telek közepén helyezkedik el a kb. 6 m² nagyságú, téglaboltozatos lejárattal rendelkező pince.

A telek területe: 1086 m².

Az egész ingatlan elhanyagolt, rendezetlen, az udvar gazos, építési és egyéb törmelékkel borított.

Az értékelés során az épületek műszaki állapotát figyelembe véve, csak a jobb és a baloldali telekhatáron elől elhelyezkedő, valamint az utcafronton található nem lakás céljára szolgáló helyiséget lehet figyelembe venni. A telken elhelyezkedő egyéb épületrészek műszaki állapota romos, bontásra váró.

3.4. Önkormányzati Általános jellemzése

Az ingatlanon, elől elhelyezkedő épületek (80m²) jelenleg lakások használatában. Ezen épület mögött helyezkedik el egy régebbi épületrész, melynek műszaki állapota nem megfelelő, a tulajdonos által megkezdett felújítása alapján ezen épületrész egyik lakása tartozik az önkormányzati tulajdonhoz. Az ingatlan

Bejegyző határozat, érkezési idő:	16974/1970/1970.11.03
Tulajdoni arány:	18/840
Tulajdonos:	Lelkes László
Jogcím:	öröklés
Bejegyző határozat, érkezési idő:	16974/1970/1970.11.03
Tulajdoni arány:	18/840
Tulajdonos:	Lelkes Antal
Jogcím:	öröklés
Bejegyző határozat, érkezési idő:	16974/1970/1970.11.03
Tulajdoni arány:	18/840
Tulajdonos:	Lelkes Erzsébet
Jogcím:	öröklés
Bejegyző határozat, érkezési idő:	94672/1986/1986.12.16
Tulajdoni arány:	3/840
Tulajdonos:	Lelkes László
Jogcím:	öröklés
Bejegyző határozat, érkezési idő:	94672/1986/1986.12.16
Tulajdoni arány:	3/840
Tulajdonos:	Lelkes Antal
Jogcím:	öröklés
Bejegyző határozat, érkezési idő:	94672/1986/1986.12.16
Tulajdoni arány:	21/840
Tulajdonos:	Böhm Herbert
Jogcím:	öröklés
Bejegyző határozat, érkezési idő:	94672/1986/1986.12.16
Tulajdoni arány:	5/840

Bejegyző határozat, érkezési idő:

Jogcím:

Bejegyző határozat, érkezési idő:

Tulajdoni arány:

i Övezeti besorolás, Szabályozási Terv

Az értékelt területre a 49/2008. (X. 17.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati rendelet – a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca – által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú önkormányzati rendelet módosítása vonatkozik.

A beépítésre szánt területek az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak:
„L4” intenzív kertvárosias lakóterület

Az L4-X/Z-K jelű övezetre meghatározott előírások:

- a beépítés módja: zárt sorú (Z)/kialakult (K)
- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%
- szimterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- maximális építménymagasság: 7,5 m
- kialakítható legkisebb új telekterület mérete: 800 m^2 , kialakult (K)
- zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- közművesítettség mértéke. teljes közművesítettség

11. Az ingatlan értékelése:

Az önkormányzati tulajdoni hányad forgalmi értékének megállapítása során elsősorban a telekingatlan forgalmi értékét határoztuk meg, tekintettel arra, hogy a felépítmények műszaki állapota igen gyenge, javarészüket felújítása gazdaságtalan, bontásra váró.

A tulajdonos társak tulajdonában lévő megfelelő műszaki állapotú épületrészek konkrét felmérésére nem volt lehetőségünk.

Az értékelés során figyelembe vettük az ingatlan környezetében kialakult telekárakat, tárgyi ingatlan elhanyagoltságát, rendezetlenségét, azt, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonú, a tulajdonos társak között használati megállapodás nem jött létre, az önkormányzat csekély tulajdoni arányát.

12.1 Piaci alapú megközelítéssel

Piaci összehasonlítás

Település Budapest X. ker.	Telek területe m ²	Funkció	Közművek	Állapot	Hasznos alapterület m ²	nettó Kínálati / Eladási ár		Egyéni korrek ció	Fajlagos ár Ft/m ²
						MFt	Típusa		

Ádi u	579	lakóövezeti	részben	átlagos		12,3	k	0,9	19.119,-

Korrekciós tényezők (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

Érték befolyásoló tényezők	Korrekciós tényező %	A 30 %-ot meghaladó mérték indoklása
Ingatlan közös tulajdon:	0	
Korlátolt rendelkezésszerűsége miatt:	15	
Építési engedély nélküli épület is van rajta:	20	
Összes korrekció:	0%	21.852,-

Átlagosított fajlagos piaci ár, alapérték:

21.852,-

Végkövetkeztetés

Alapérték: 1086 m² X 21.852,- = 23.731.272,-Ft kerekítve: 23.700.000,-Ft

Kormányzat tulajdoni hányada: $1086 \cdot 60/840 = 77,6 \text{ m}^2 \cdot 21.852,-\text{Ft/m}^2 = 1.695.715,-\text{Ft} \sim 1.700.000,-\text{Ft}$

13. Összefoglaló elemzés

Végkövetkeztetés:

Álláspontunk szerint, az ingatlan elhelyezkedését, műszaki állapotát, a jelenleg kialakult használati viszonyokat figyelembe véve a piaci összehasonlító értékelés módszerével megállapított forgalmi érték tükrözi legjobban az ingatlan értékét.

Fentiek alapján az Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonát képező 60/840 tulajdoni hányad forgalmi értékét

1.700.000,-Ft

azaz **Egymillió-hétszázezer forint**

értéken határozzuk meg.

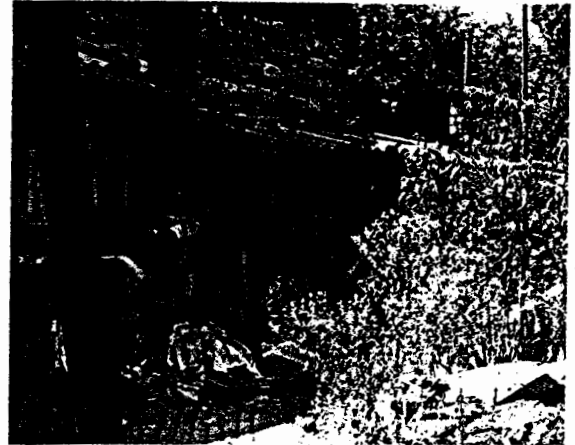
1104 Budapest, Sörös u. 6.
A szemle időpontja: 2010. július 15.

Hrsz.: 41229

1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



az ingatlan bejárata



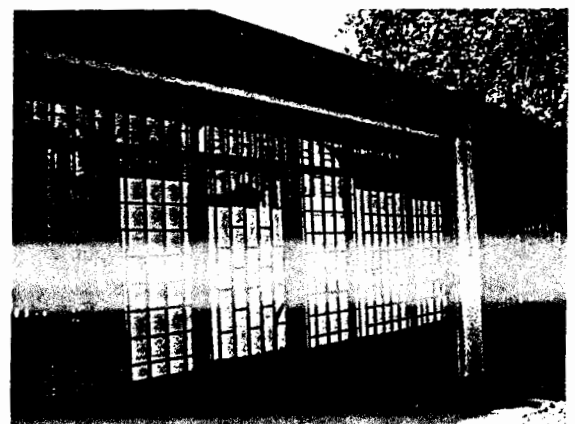
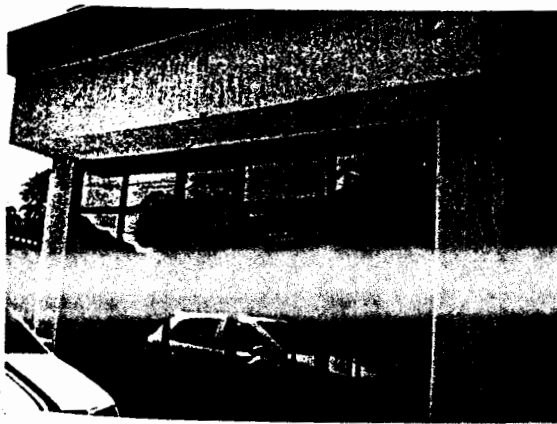
gazdasági épületrészek



baloldali régebbi épületrész

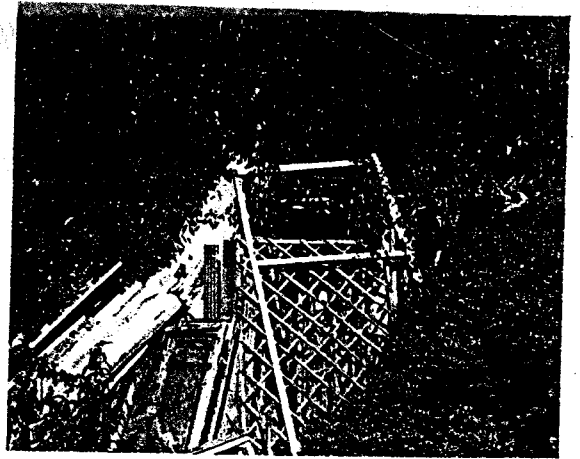


jobb oldali épületrész



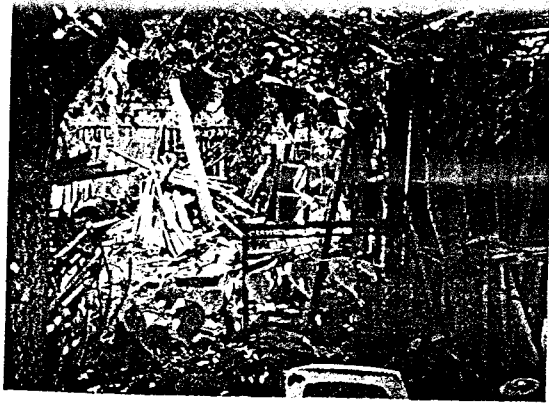
1104 Budapest, Sörös u. 6.
A szemle időpontja: 2010. július 15.

Hrsz.: 41229



pince

fahulladék



mint előző

32/2006. (VI. 16.) Budapest Kőbányai Önkormányzati Rendelet

a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdés, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A rendelet területi hatálya a Budapest, X. kerület Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet előírásai a Szabályozási Tervlap melléklettel együtt érvényesek.
- (3) Az 1. számú függelék tartalmi elemei – mely a rendelet jóváhagyásakor hatályos jogszabályok jegyzékét tartalmazza – a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet és az általános érvényű rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak és szabványoknak, illetve jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon a rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozás elemei

2. § (1) A Szabályozási Tervben kötelezőnek kell tekinteni, és be kell tartani:
 - a) az építési övezet és az övezet határait és azok jellemzőit,
 - b) építési helyet
- (2) A kötelezőnek jelölt elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.
- (3) Az irányadó jelleggel jelölt és a 2. § (1) bekezdésben fel nem sorolt elemek a szabályozási terv módosítása nélkül, a kerületi főépítész véleményének figyelembevételével a vonatkozó jogszabályok kerületi szintű módosításai által megváltoztathatók, e módosításokról a főépítész értesíti a területi önkormányzati elnökséget.

TERÜLETTÖLTETÉSI SZABÁLYZAT

3. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott terület beépítésre szánt területre valamint beépítésre nem szánt területre tagolódnak.

(2) A beépítésre szánt területek az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak:

„L4” Intenzív kertvárosias lakóterület: A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív lakóterületi sűrűségű, jellemzően azonos vagy hasonló szintű beépített területe, melyben az ikres, oldalhatáron álló, csoportházas, valamint hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú beépítés is megengedett.

(3) A beépítésre nem szánt területek az FSZKT szerint keretövezetbe nem sorolt közterületek melyek:

- Sörgyár utca
- Kocka utca
- Sörös utca
- Kis Sörgyár utca.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

4. § (1) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyen kívül eső meglévő épület, épület rész esetében csak

- a) karbantartási, felújítási, élet és vagyonvédelem, valamint tartószerkezetet érintő állagmegóvási építési tevékenység folytathatók
- b) használati mód változása nem megengedett.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- a) lakófunkció,
- b) szálláshely szolgáltató, irodafunkció
- c) főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület, földszintes járműtároló melyeket egy épületen belül kell elhelyezni.

(3) Az 1. § (1) bekezdéssel meghatározott területen az építési engedélyt megelőzően elvi építési engedély készítése kötelező.

Az L4-X/ SZ jelű építési övezetre meghatározott előírások

5. § (1) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

L4 - X/ SZ	SZ	25%	$0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$
	7,5 m	800 m^2	50%

- a.) a beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ).
- b.) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%,
- c.) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$,
- d.) maximális építménymagasság: 7,5 m.

g.) közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség,

2) Az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, hátsókerterek kialakítására vonatkozó előírások

a.) Az előkert mérete: min. 5,0 m,

b.) Az oldalkert mérete: min 3,75

c.) A hátsókert mérete: min. 7,5

3) Az építési övezetben a 41231/1 hrsz-ú, a 41231/2 hrsz-ú építési telken átlagosan nettó min. 55 m², melybe a garázs és a közös közlekedő nem számít bele. Az ettől eltérő telekstruktúra esetén elvi építési engedély keretében határozandó meg a lakásszám.

Az L4-X/Z-K jelű építési övezetre meghatározott előírások

6. § (1) Az építési övezet beépítési paramétereit:

A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

L4 - X/Z-K	Z-K	25%	0,7 m ² /m ²
	7,5 m	800-K	50%

a.) a beépítés módja: zárt sorú (Z)/kialakult (K)

b.) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25%,

c.) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,7 m²/m²,

d.) maximális építménymagasság: 7,5 m,

e.) kialakítható legkisebb új telekterület mérete: 800 m², kialakult (K)

f.) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%,

g.) közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség,

(2) Az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, hátsókerterek kialakítására vonatkozó előírások

a.) előkert: 0

b.) oldalkert: saroktelek mentén min. 5,0 m
közbülső teleknél: 0

c.) hátsókert: min. 15,0 m

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedés

7. § (1) Az ingatlanokon elhelyezett funkciókhoz szükséges parkolókat az OTÉK 42. §-ban foglaltak szerint telken belül kell elhelyezni térszín alatti garázsokban, illetve térszín feletti parkolóknál (a geotechnikai és talajmechanikai szakvélemény figyelembevételével).

(2) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területet érintő közterületi utak övezeti besorolása és szabályozási szélességeik:

a.) keretövezetbe nem sorolt közterületek:

- Sörgyár utca (41134 hrsz.)

gyűjtőút melynek szabályozási szélessége:

(kialakult) 15,0 m

Tervezési osztálya: B. V. c. A

- Kocka utca (41233 hrsz.)

gyűjtőút melynek szabályozási szélessége:

(kialakult) 15,0 m

- Sörös utca (41239/1 hrsz.)
lakóút melynek szabályozási szélessége : (kialakult) 15,0 m
Tervezési osztálya: B.VI.d. A.
- Kis Sörgyár utca (41239/1 hrsz.)
lakóút melynek szabályozási szélessége : (kialakult) 5,0 m
Tervezési osztálya: B.VI.d. A.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Közterületek

8. § (1) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra a közútkezelő hozzájárulásával bárki használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (2) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat építési tevékenységgel összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (3) A közterületeken az önálló reklámhordozó közül maximum, 1,0 m átmérőjű hirdetőoszlop, valamint 1,0 m² felületű reklám-, cég-, vagy címtábla elhelyezése megengedett.
- (4) A területen meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak a közlekedés műtárgyait elhelyezni.

Közműellátás

9. § (1) A rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen új épületet, építményrészt elhelyezni, vagy meglévő épületet átalakítani, bővíteni, illetve rendeltetési módját megváltoztatni csak az OTÉK 8. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott teljes közművesítettség mellett lehet.
- (2) A csatornába normál lakossági minőségű szennyvíztől eltérő minőségű szennyvíz rákötését engedélyezni csak a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló hatályos (1.sz. függelék 2./) rendelet alapján kiadott szennyvíz kibocsátási engedély alapján és a keletkező szennyvizek előkezelésére szolgáló műtárgyak megléte esetén, illetve a szennyvíz minősége előkezelés nélküli megfelelőségének igazolása alapján szabad.
- (3) Víztvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.
- (4) A burkolt területekről elfolyó, olajjal is szennyeződhető csapadékvizet olajfogó beépítésével kell megtisztítani a csatornába vezetés előtt, illetve minden esetben el kell kerülni a csapadékvizek szennyeződését.
- (5) A csapadékvizekre a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló hatályos (1.sz. függelék 3./) rendeletben előírt minőségi követelmények a mértékadóak.
- (6) Közműnyomvonal kiépítését, közműlétesítmény elhelyezését, közműbekötéseket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell végrehajtani.
- (1) Az újonnan létesítendő közművezetéseket térszín alatt kell elhelyezni. A közművezetékek térszín alatti elhelyezkedését az érvényes a közművezetékek térszín alatti elhelyezkedése c. (1.sz. függelék 4./) szabvány tartalmazza.
- (2) A tervezési területen kiépítendő közművek tervezésekor a közműszolgáltatók elvi nyilatkozatát, tájékoztatását meg kell kérni.

) A rendelet hatálya alá tartozó területen a szennyvíz elszikkasztása, zárt szennyvíztároló építése, valamint közműpótló berendezések alkalmazása tilos.

(0) A szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.

1) Jelentős nagyságú burkolt felületek kialakítása esetén az azokról elvezetett csapadékvizek előtisztítását a térburkolatok elkészítésével egyidőben kell elkészíteni.

Környezetvédelem

Talaj- és rezgés elleni védelem

0. § (1) A közlekedésből származó zajterhelés határértéke a zajtól védendő területen -1. § (1) bekezdésében lehatárolt a zaj és rezgésterhelési határok megállapításáról szóló (1.sz. függelék 6./) rendeletben foglaltakat kell betartani.

Levegőminőség védelem

2) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló hatályos (1.sz. függelék 6./) rendelet szerint a tervezési terület a Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartozik, amely szerint kéndioxid tekintetében „E”; nitrogén-dioxid tekintetében „B”; szén-monoxid tekintetében „D”; szilárd (PM10) tekintetében „C”; benzol tekintetében „E”; talajközeli ózon tekintetében „B” csoportba sorolt.

Talaj-és felszín alatti vízminőség védelem

(3) A jelen rendelet 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen az alábányászott, karsztos területeken az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként talajmechanikai és geotechnikai szakvélemény készítése kötelező.

(4) A felszín alatti vizeket érintő építési tevékenység (mélygarázs, mélyalapozás) esetén az engedélyezési eljárásba a Közép - Duna - Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.

(5) A terület-felhasználás során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhetnek.

(6) Új épületek elhelyezése előtt meg kell vizsgálni, hogy a területen korábban történt-e talajvízszennyezés, ha igen azok kármentesítését el kell végezni. Építési tevékenység során meg kell vizsgálni a kitermelt talaj minőségét. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, illetve az, hogy szükség van-e kármentesítésre.

(7) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciálisan szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható. A telepítendő technológiák és tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek védelméről szóló hatályos (1.sz. függelék 7./) rendelet előírásainak megfelelően kell eljárni.

(8) Terület feltöltés esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt talajvizet nem károsítja. Elhelyezés esetén figyelembe kell venni a Fővárosi közgyűlés ide vonatkozó határozatát.

(9) A terület szennyeződés érzékenysége – a felszín alatti vizek védelméről szóló hatályos (1.sz. függelék 7./) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területen lévő települések besorolásáról szóló (1.sz. függelék 1./) KvVM rendelet szerint felszínalatti víz állapota szempontjából érzékeny, valamint felszínalatti víz minőségvédelmi szempontból kiemelten érzékeny terület.

Hulladékkezelés

- (10) A korábbi tevékenységekből keletkezett hulladékot az építetőnek el kell távolítania a vonatkozó jogszabályok szerint az új beépítés megkezdéséig.
- (11) Jelen rendelet hatálya által érintett területen a hulladékok lerakása és égetése tilos.
- (12) A keletkező veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, szállítás, ártalmatlanítás), a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzéséről, feltételeiről szóló hatályos *(1.sz. függelék 8./)* rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (13) Jelen rendelet által érintett területen keletkező kommunális és nem kommunális jellegű hulladékot ellenőrzött módon és korszerű műszaki színvonalon kell gyűjteni, szállítani a hulladékgazdálkodásról szóló hatályos *(1.sz. függelék 9./)* tv. rendelkezései szerint.
- (14) Bontási és építési hulladékok keletkezése esetén gondoskodni kell arról, hogy ezeket szelektív gyűjtés után csak engedéllyel rendelkező szállító / újrahasznosító/lerakó vehesse át.
- (15) A keletkező hulladékokat – melyek körét a hulladékok jegyzékéről szóló hatályos *(1.sz. függelék 10./)* rendelet szerint elkülönítve, a környezetkárosítást kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.
- (16) Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladékok közé juttatni.
- (17) A hulladékok kezelésre történő átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó átvételi jogosultságáról.
- (18) A keletkező hulladékok nyilvántartását, dokumentálását a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló hatályos *(1.sz. függelék 11./)* rendeletnek megfelelően kell végezni.
- (19) A területen a bontások, tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, illetve az, hogy szükség van-e kármentesítésre.
- (20) A terület hulladékgazdálkodásának kidolgozása során figyelembe kell venni a Főváros Hulladékgazdálkodási Tervében meghatározott célokat (szelektív hulladékgyűjtés, hulladékszegény technológiák alkalmazása).
- (21) A területen a települési szilárd hulladék kezelésére szolgáló egyes létesítmények kialakításának és üzemeltetésének részletes műszaki szabályairól szóló hatályos *(1.sz. függelék 14./)* KvVM rendelet figyelembevételével kell tervezni hulladékgyűjtő szigetek és hulladékgyűjtő udvarok kialakítását.

Tűzvédelem

11. § (1) A tervezés és építés során szükséges oltóvíz mennyiségét az országos tűzvédelmi szabályzat kiadásáról szóló *(1.sz. függelék 13./)* BM rendelet értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani, illetve a rendelet egyéb vonatkozó előírásait be kell tartani.
- (2) Tűzcsapokat a tűzvédelem és a polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról szóló *(1.sz. függelék 14./)* BM rendelet szerinti táblával kell jelölni.
- (3) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- (4) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály ill. nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Kulturális örökségvédelem

3. § A területen tervezett földmunkákat (bontás, magas- és mélyépítés, közművesítés) csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A szakfelügyelet során próba- vagy megelőző feltárással is sor kerülhet. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.) jogosult a beruházó költségére az örökségvédelmi törvény 19. § (3) bekezdése). A megelőző feltárással a kulturális örökség védelméről szóló hatályos (1.sz. függelék 15./) törvény, valamint a régészeti lelőhelyek feltárással, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló hatályos (1.sz. függelék 16./) rendelet szerinti szerződést kell kötnie a beruházónak a Budapesti Történeti Múzeummal.

Zöldfelületek

3. § Zöldfelületek telken belüli kialakítására vonatkozó előírások:

- A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimumértékek betartása mellett.
- Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.
- A zöldfelületi mutató számításába az ún. zöldbeton, műanyag gyeprács nem számítható bele.

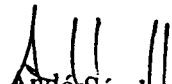
SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Telekalakítás


4. § Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatára alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak (1.sz. függelék 17./) FVM rendelet, és a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. § Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap 1-jén lép hatályba.


Andó Sándor
Polgármester




Dr. Neszteli István
Jegyző



Kihirdetés napja: Budapest, 2006. június 16.

Hatálybalépés napja: Budapest, 2006. július 1.