

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Értékelés tárgya: **Budapest XIII. ker. Pannónia u. 77-79. sz. alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan.**

Megbízó: **Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata**
1139 Budapest, Béke tér 1.

Tulajdonos: **Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata**
1139 Budapest, Béke tér 1.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM[®]**
magasépítési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő ig. sz.



2013 JÚLIUS

TARTALOMJEGYZÉK

Borítólap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékbecslési bizonyítvány	3
Értékbecslési szakvélemény	
- alapadatok	4
- előzmények	4
- az ingatlanok környezete	4-5
- az ingatlanok bemutatása	5-6
- értékképzés	7-9
- záradék	9
Mellékletek	
- tulajdoni lap	
- térképkivonat	
- településtérkép	
- légifotó	
- övezeti besorolás	
- szabályozási terv kivonat	
- fényképek	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya: **Budapest XIII. ker. Pannónia u. 77-79. sz. alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan.**

Megbízó: **Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata**
1139 Budapest, Béke tér 1.

Tulajdonos: **Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata**
1139 Budapest, Béke tér 1.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM®**
magasépítési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő ig. sz.

Megbízás célja: **Az ingatlan értékesítése érdekében szükséges az értékbecslés elkészítése.**

Értékelés fordulónapja: **2017. 07. 25.**


Értékelés hatálya: **6 hónap** (2014. 01. 25.)

Ingatlan várható piaci értéke:

Budapest XIII. ker. Pannónia utca 77-79. szám alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan értéke

591,400,000.- Ft + ÁFA

Győr, 2013-07-25.


Keresztély Dezső CPM®
magasépítési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő ig. sz.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Alapadatok:

Értékelés tárgya: **Budapest XIII. ker. Pannónia u. 77-79. sz. alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan.**

Megbízó: **Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata**
1139 Budapest, Béke tér 1.

Tulajdonos: **Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzata**
1139 Budapest, Béke tér 1.

Megbízott: **Keresztély Dezső CPM[®]**
magasépítési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő ig. sz.

Megbízás célja: **Az ingatlan értékesítése érdekében szükséges az értékbecslés elkészítése.**

Értékelés fordulónapja: **2017. 07. 25.**

Értékelés hatálya: **6 hónap** (2014. 01. 25.)

Előzmények:

A Budapest Főváros XIII. Kerület Önkormányzatával 2013. július 10-én kötött megbízási szerződés értelmében el kell készíteni a tárgyi ingatlan értékelését. A megbízás végrehajtása során 2013. 07. 10-én, a tulajdonos képviselőivel egyeztettem, majd az ingatlant megtekintettem, megvizsgáltam a kapcsolódó feladatokat és fényképfelvételeket készítettem.

Az eladásra kerülő telek értékesítésére beépítetlen ingatlanként kerül sor, ezért értékének meghatározására a forgalmi értékelést alkalmaztam, a meglévő épületek bontása a vevő kötelessége lesz, melynek értékét az ÉKS 2013 árai alapján határozok meg.

Az érték meghatározásához NAV Adóügyi Koordinációs Osztályán, az elmúlt időszakban megtörtént adás-vételi értékeit és az ingatlanpiac résztvevőinek árait vizsgáltam meg.

Az ingatlanok környezete:

Budapest XIII. kerület ÚJ LIPÓTVÁROS területén, a Bessenyei – Pannónia – Tutaj - Hegedűs Gyula utcák által határolt tömbben található. Az ingatlanok környezetében lakóépületek –régi, felújított és új társasházak- és közcélú, oktatási, irodai funkciót ellátó épületek találhatók.

A terület jelenlegi övezeti besorolása I-XIII-SZ, szabadon álló beépítésű intézményterület változtatása folyamatban van, az új övezeti besorolás I-XIII-V/L

(mellékelve a rendezési tervet) jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítésű intézmények és lakások építését teszi lehetővé.

A Budapest XIII. kerület Új Lipótvárosban fekvő beépítetlen területei az elmúlt években folyamatosan átalakultak, ingatlanberuházók érdeklődésének középpontjába kerültek, bár kiemelten a Váci út mellett. A környék átalakulása a közelmúltban a válság hatása ellenére lassult, elsősorban a lakásberuházások visszaesése miatt. A korábbi értékesítések és beépítések várhatóan a közeljövőben további fejlesztéseket generálnak a környéken. E fejlesztések lehetővé teszik a tárgyi ingatlan értékesítését. Célszerűen irodaházi-lakóházi hasznosítás lehetséges

Az ingatlan a kerület Dózsa György úttól délre fekvő területén, intézményekkel, kereskedelmi egységekkel megfelelően ellátott, közlekedési kapcsolatban kedvező ellátású helyen helyezkednek el. A Pannónia és Hegedűs Gyula utcák a belső terület forgalmas gyűjtő-utak, míg a Bessenyei és Tutaj utcák kisebb forgalmú lakóutcák.

Közműellátás teljes körű, valamennyi közmű és közmű jellegű hálózat megfelelő kapacitással rendelkezésre áll, biztosítva a fejlesztések megvalósítását.

Parkolási lehetőség korlátozott számban rendelkezésre áll, de a Szabályozási tervlapon D jelű területen teremgarázs építése kötelező előírás.

Az ingatlan bemutatása:

A Budapest XIII. ker. Pannónia u. 77-79. szám alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan telekterülete 5865 m², övezeti besorolása I-XIII-V/L, az új szabályozás szerint. A tömb beépítésének övezeti besorolására vonatkozó változtatás előkészítése, előterjesztései jóváhagyásra elkészültek. Ennek értelmében a tömb beépíthetősége kedvezőbb szabályozású lesz.

A I-XIII-V/L vegyes rendeltetésű intézményterület, jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú intézményi beépítést tesz lehetővé. Az építési övezetben lakások is elhelyezhetők.

Beépítési paraméterek:

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legk. kötelező	legna. megeng.
	terület	szélesség	beépítés mértéke	szint-területi mutatója	terepsz. alatti beépítés mértéke	zöld felületi mértéke	építmény-magasság	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-XIII-V/L	1500	18	85/55	3,5 (4,0)	85	10	16	22

Az egyes telkeken a földszinti és az első emeleti építményszintek 85%-os beépítettsége megengedett, de a felsőbb szintek beépítettsége nem haladhatja meg az 50%-ot.

A tömbön belül 4 eltérő szabályozású épületrészt határoz meg a szabályozási terv. Az „A” rész a Bessenyei utcai teljes és a Pannónia utca többségét jelenti, a „B” rész a Tutaj utcai épületrészt, a „C” rész a Hegedűs Gyula utcai középső traktust, míg a „D” a tömbbelső jelenti.

Az egyes részekre vonatkozó részletes előírások a mellékletben csatolt rendeletmódosítási tervzetben megtalálhatók.

Az ingatlan korábban több önálló ingatlanból állt, melyekből a Bessenyei u. 8-10. számú lakó, illetve vegyes épület kiürített állapotban bontásra vár, ugyanígy a Pannónia u. 77-79. szám alatt lévő földszintes, panel szerkezetű gyermekintézmények épületegyüttese. A tömb területe összevonásra került, az épületek elbontásra kerülnek, s az ingatlan értékesítése beépíthető építési telekként történik meg. A meglévő épületek elbontása a vevő kötelessége.

- Budapest XIII. ker. Pannónia utca 77-79. szám alatti 25565 hrsz.

Belterületi, kivett, óvoda.

Területe: 5865 m².

Tulajdonos: - Fővárosi XIII. Kerület Önkormányzat (1139 Budapest, Béke tér 1.)
1/1 tulajdoni hányadban.

A tulajdoni lap III. része vezetékJogot tartalmaz 27 m² területtel az Budapesti Elektromos Művek, ill. 65+6+156+124 m² területre vezetékJog bejegyzést tartalmaz az ELMŰ Hálózati Kft. jogosultak javára. Az ingatlan hasznosítását nem, beépítését kismértékben korlátozza.

Az értékelőnek nem jutott tudomására semmilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli teher. Környezetvizsgálatra nem került sor, környezeti kárra utaló jel a bontási hulladék miatt fordulhat csak elő, más kár megjelenése nem várható.

Az ingatlan alakja szabályos téglalap, északi sarkain kisebb levágással, területe sík. Közműbekötésekkel már jelenlegi állapotában nem rendelkezik.

Az ingatlan-nyilvántartásban még óvoda szerepel, ez a valósággal nem egyezik, jogi rendezésre szükség van.

A tömb nyugati és déli oldalán vannak beépítések. A belső terület parkosított, 30-40 éves fákkal, örökzöldekkel, játszótérrel, stb.

A Bessenyei utca keleti részén, a volt Bessenyei u. 8-10. szám alatti épület két különböző stílusban az 1800-es évek végén, 1900-as évek elején épült, hagyományos szerkezetű épület található. A 8. számú épület, egyemeletes, magas tetős, lakóépület, melyben bérlakások voltak. Kiürítése megtörtént, a közművekről történő lecsatlakozással. Téglá szerkezeti alapokkal, falakkal, fa födémekkel, lapos tetővel épült ház, gazdaságosan nem felújítható, elbontásával értékes területet lehet felszabadítani. Bruttó szintterülete 190 m², épületmagasság 7,5 m. A bontandó épület 1425 m³.

A Bessenyei u. 10. szám alatti épület részben alapincézett, 2 emeletes, hagyományos szerkezetű, lapos tetős. Kiürítése megtörtént, a közművekről történő lecsatlakozással. Pincei és főfalai téglából natúr homlokzattal, közbülső födémek acélgerendás szerkezetek. Földszinten az Elektromos Művek raktárai, az emeleteken szolgálati lakásai voltak. Állapota jobb, mint a szomszédos épületé, de megtartása nem lenne gazdaságos. Bruttó szintterülete 196 m², épületmagasság 10,2 m. A bontandó épület 2250 m³.

A Pannónia utcai teljes fronton egy óvodai célra szolgáló, az 1970-es években, panel szerkezetből épített, földszintes épületegyüttes található. Eredeti funkciója meg lett szüntetve, átmeneti tárolásokra egyes részei, ideiglenesen használva vannak. Állapota megfelelő, de a tömb teljes körű hasznosítása érdekében elbontása célszerű, indokolt. Bruttó területe 1500 m², magassága 3,5 m. A bontásra kerülő épület 5250 m³.

Az ingatlan épülethomlokzati falakkal nem érintett telekhatárain különböző típusú kerítések létesültek. A Bessenyei utcában és a Hegedűs Gyula utcában 1,7 m magas tömör téglafal a kerítés, a Bessenyei u. 10. Hegedűs utcai oldalán acél lemezelt kapuval (85 m). A házak udvara a tömbbelső többi részétől vasoszlopokra feszített drótfonattal (45 m), ill. vasbeton öntött szerkezettel (26 m) van leválasztva. A Tutaj utcai szakaszon beton alap és alacsony lábazat felett acél szerkezetű, pálcás kerítés készült (47 m).

Értékképzés:

A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztem az értékbecslést.

Azt értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott TEGOVA (The European Group of Valuers Association) EVS-2009, RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), illetve IVSC (International Valuation Standards Committee) irányelvei szerint jártam el, továbbá figyelembe vettem az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben rögzített módszertani elveket.

Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A Budapest XIII. ker. Pannónia utca 77-79. szám alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan telekterülete 5865 m² területű, övezeti besorolása I-XIII-V/L. Az ingatlan szanalásra kijelölt, jelenleg részben beépített, melynek értékesítése beépíthető építési telekként történik meg.

A ingatlanok értékét a forgalmi értékelés módszerével határozom meg. Az értékelés során a környezetben megvalósult ingatlanértékesítések fajlagos áraiból kiindulva, az értékmódosító tényezők figyelembe vételével alakul ki az adott ingatlan várható piaci értéke.

Az ingatlanok területének értékét adottságai határozzák meg. A környezet leírásánál részletezett bemutatás során leírásra került, hogy Budapest kedvező adottságaival rendelkezik az ingatlan, melyet frekventált elhelyezkedése határoz meg. Az ingatlan a kerület Dózsa György úttól délre fekvő területén, intézményekkel, kereskedelmi egységekkel megfelelően ellátott, közlekedési kapcsolatban kedvező ellátású helyen helyezkednek el.

A NAV Adóügyi Koordinációs Osztályával történt egyeztetés során új adatok kiadására nincs lehetősége, mivel az ingatlanforgalom olyan mértékben lecsökkent, hogy egy-egy irányítószámhoz tartozó területen az elmúlt időszakban nem történt az adatszolgáltatáshoz szükséges minimális 3 ingatlan adásvétel. Ugyanakkor informálisan közölték, hogy a megvalósult értékesítések értéke elmarad a korábban adott értékektől, 15-17%-os mértékben.

Összehasonlításra alkalmas adatok:

Helyszín	Telek terület m2	Jellemzők	Eladási Ár Ft	Fajl. ár Ft/m2
1138 Budapest XIII. ker. Jakab J. utca	1972	Egyéb, vegyes beépítésű lehetőséggel, 2010-ben	302531250	153413
1139 Budapest XIII. ker. Hajdú utca	1093	Egyéb, vegyes beépítésű lehetőséggel, 2010-ben	151250000	138381
1138 Budapest XIII. ker. Jakab J. utca	4067	Egyéb, vegyes beépítésű lehetőséggel, 2010-ben	538593750	132430

1135 Budapest XIII. ker. Reitter F. u.	2275	Egyéb, vegyes beépítésű lehetőséggel, 2009-ben	265305600	116618
1134 Budapest XIII. ker. Szabolcs utca	20637	Egyéb, vegyes beépítésű lehetőséggel, 2009-ben	2340000000	113389

Fentiek alapján, az átlagosnak tekinthető, jellemzően intézményi célra alkalmas ingatlanok fajlagos értéke: 130,850 Ft/m². A NAV értékeinek figyelembe vételével – 16%, azaz 109,914 Ft/m², kerekítve 110,000.- Ft/m².

Ingatlan értéke:

Budapest XIII. ker. Pannónia utca 77-79. szám alatti, 25565 hrsz.
Ingatlan területe: 5865 m².

Forgalmi értékelés:

A beépítetlen, vegyes beépítésű ingatlanok fajlagos értéke 110,000 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő

- kedvezőbb, frekvenciált fekvésű + 5%
- teljes tömb, kedvező beépíthetőség + 5%

Értékcsökkentő

- új közműbekötések szükségesek - 5%
- vezeték jog terheli - 5%
- a nyilvántartásban óvoda épületnek van bejegyezve - 5%

Összesen:

- 5%

Fajlagos érték

110,000 Ft/m² x 95%

104,500 Ft/m²

5865 m² x 104,500 Ft/m² = 612,892,500.- Ft, kerekítve

612,900,000.- Ft + ÁFA

A meglévő épületek bontása a vevőt terheli. A bontási, törmelékelszállítási, megsemmisítési és tereprendezési munkák ellenértéke:

15.1.1. Hagyományos szerkezetű épület bontása maximum kétszintesig		
1425 m ³	1,700 Ft/lgm ³	2,422,500.-
15.1.2. Hagyományos szerkezetű épület bontása három, vagy többszintes		
2250 m ³	2,100 Ft/lgm ³	4,725,000.-
„M” Vasbeton szerkezetű épület bontása maximum kétszintesig		
5250 m ³	2,650 Ft/lgm ³	13,912,500.-
„K” Különböző típusú kerítés bontása		
336 m ²	1,150 Ft/m ²	386,400.-

Bontási munkák értéke összesen: 21,446,400.- Ft, kerekítve

21,500,000.- Ft + ÁFA

Budapest XIII. ker. Pannónia utca 77-79. szám alatti, 25565 hrsz-ú ingatlan értéke

591,400,000.- Ft + ÁFA

Záradék:

Az értékelés során elfogadtam a rendelkezésre bocsátott anyagokat, azokat átvizsgáltam, megállapításaimat annak elfogadásával tettem meg. Környezetvédelmi vizsgálatot, feltárásokat, statikai vizsgálatokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezéssel és diagnosztikai módszerekkel tettem meg.

Az értékbecslő, a tulajdonosok és a megbízó között nem áll fenn semmilyen összeférhetlenséget jelentő kapcsolat.

Az értékbecslő díjazása és az érték között közvetlen összefüggés nincs.

Az értékbecslés csak a megbízó által meghatározott célra használható fel.

Győr, 2013. 07. 25.

Keresztély Dezső CPM®
magasépítési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő ig. sz.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számú Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179738/2013

2013.07.15

BUDAPEST XIII. KER.
Beltérület 25565 helyrajzi szám

Szektor : 53

1133 BUDAPEST XIII. KER. Pannónia utca 77-79.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatok ker. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett óvoda	0	5865	0,00	

Kivett óvoda

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 108915/1993/1993.03.01

jogcím: 1990. évi LNV. tv.

jogállás: tulajdonos

nev: XIII. KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1139 BUDAPEST XIII. KER. Béka tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2153/1970/1970.02.07

Használati jog

27 m2 területre.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELEKTROMOS MŰVEK

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 71639/3/2010/10.09.20

Vezetékjog

65 m2 területre VMB-128/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 209113/2/2011/11.03.22

Vezetékjog

6 m2 területre, VMB-193/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 224571/2/2011/11.06.30

Vezetékjog

156 m2 területre, VMB-194/2010.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 72741132

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út -

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A megrende

Megnevezés

Adstértek díj:

BUDAPEST

XIII.KER.

belterület

25565 (1133

BUDAPEST

XIII.KER.

Pannónia utca

77-79.)

Összesen

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV., Bozányák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/179738/2013

2013.07.15

BUDAPEST XIII. KER.

Szektor : 53

Belterület 25565 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 43191/2/2013/13.02.08

Vezeték jog

124 m2 területre, VMB-93/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 11327274

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

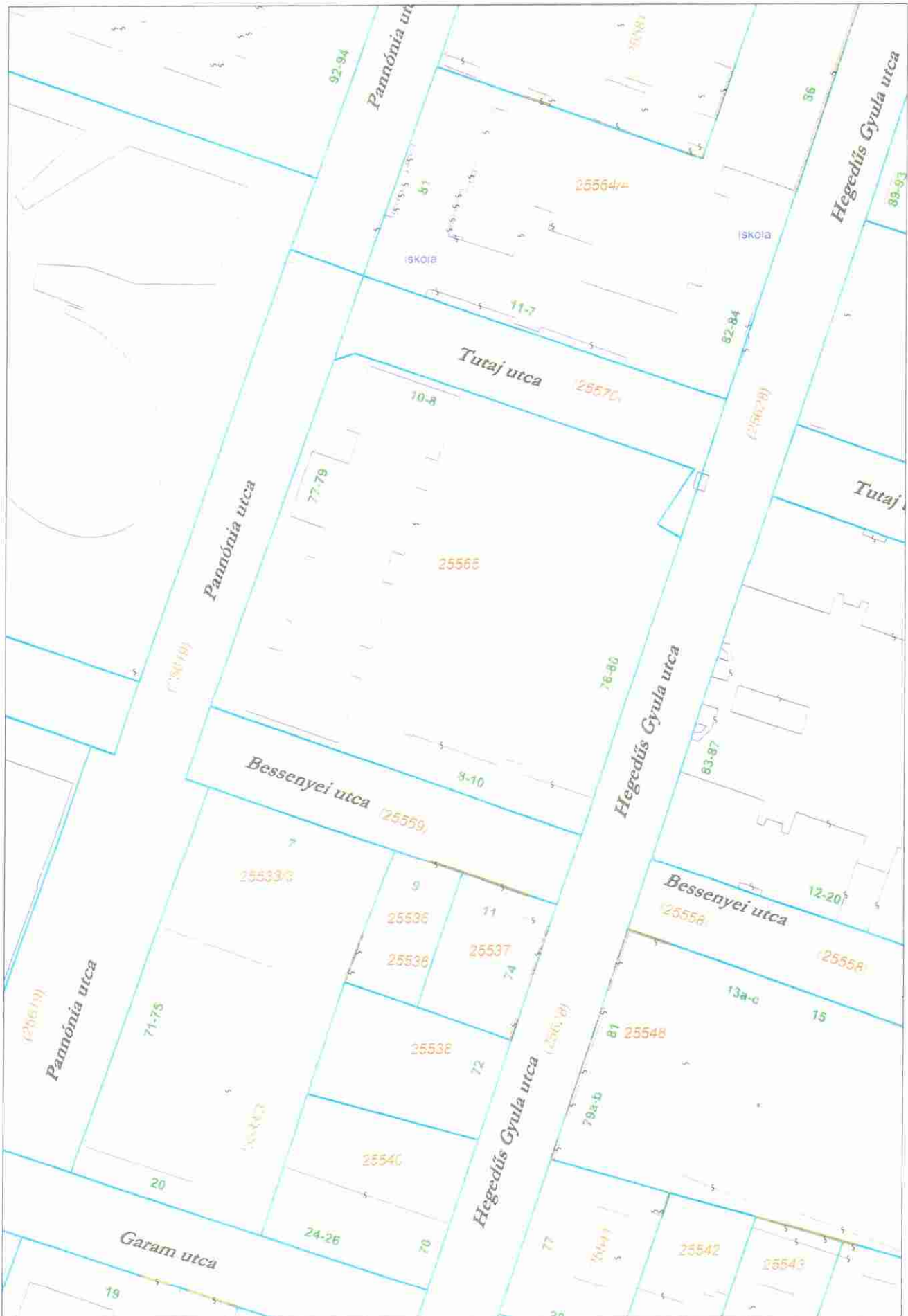
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

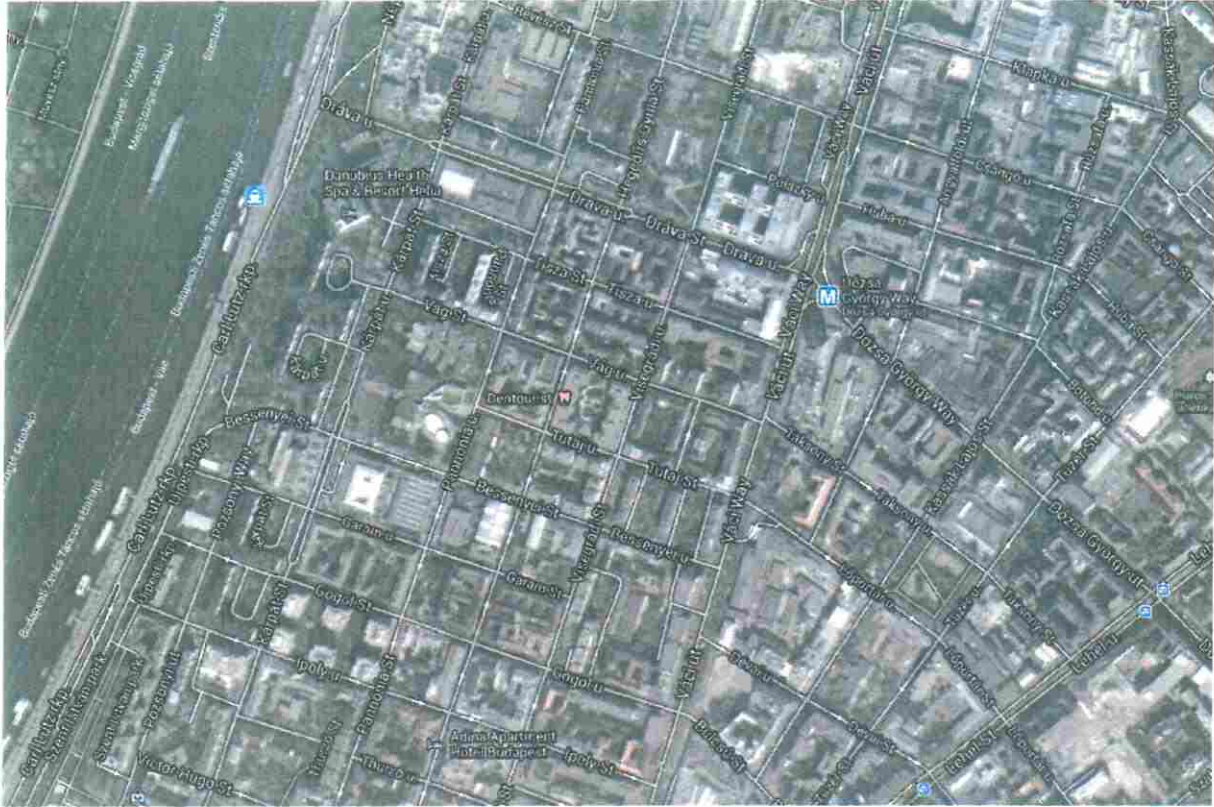
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

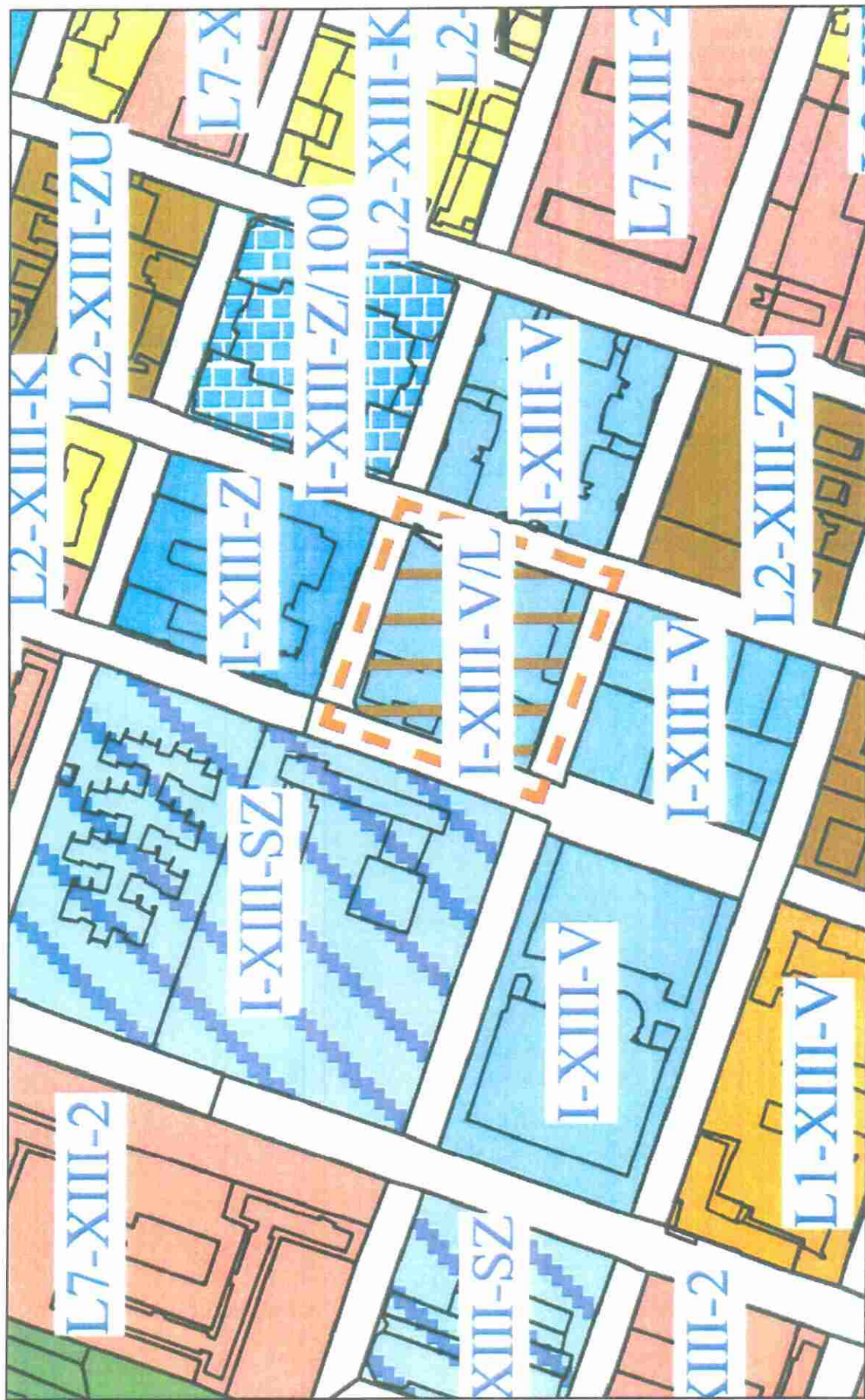


TÉRKÉP



LÉGI FOTÓ





BUDAPEST XIII. KERÜLET VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselőtestülete 56/2001. (XII. 20.) sz. önkormányzati rendelete 2. sz. mellékletének módosítása a Bessenyei utca - Pannónia utca - Tujaj utca - Hegedűs Gyula utca által határolt területre vonatkozóan

2. sz. melléklet a .../2013. sz. ök. rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET KÓDJA ÉS MEGNEVEZÉSE



I-XIII-V/L

Vegyes rendeltetésű intézményterület



L2-XIII-ZU

a módosítás területi hatálya



M=1:2000

**Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének
.../2013. (...) sz. önkormányzati rendelete
a Budapest, XIII. kerület Bessenyei utca – Pannónia utca – Tutaj utca –
– Hegedűs Gyula utca által határolt terület szabályozása érdekében
a Budapest XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ) szóló
56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzata az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § A Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban KSZT) területi hatályát az 1. számú melléklet rögzíti.
2. § Jelen rendelet 1. számú mellékletét a KVSZ 7.a. ... számú mellékletét képező, a **Budapest XIII. kerület Bessenyei utca – Pannónia utca – Tutaj utca – Hegedűs Gyula utca** által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap képezi.
3. § (1) A KVSZ „Duna-parti vegyes, jellemzően zárt sorú beépítésű, magasház elhelyezését is lehetővé tevő intézményterület építési övezetek előírásai” fejezetcímet követő **66/E. §** paragrafus szám helyébe a **66/F. §** paragrafus szám kerül.
(2) A KVSZ **66/F. §** paragrafus számozása **66/G. §**-ra módosul.
(3) A KVSZ **66/G. §** paragrafus számozása **66/H. §**-ra módosul.
4. § A KVSZ az alábbi szöveggel egészül ki:

**„I-XIII-V/L
VEGYES RENDELTETÉSŰ INTÉZMÉNYTERÜLET
66/I. §**

- (1) Az építési övezet területe jellemzően zárt sorú vagy hézagosan zárt sorú beépítésű intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén lakások is elhelyezhetők.
- (3) Az övezet egyes telkeinek beépítési paramétereit, az építés feltételeinek részletes szabályait KSZT-ben kell meghatározni a **21/G. sz. táblázat** figyelembevételével.
- (4) Az egyes telkeken a földszinti és az első emeleti építményszintek 85%-os beépítése a megengedett, de az e feletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az 55%-ot.
- (5) Az I-XIII-V/L építési övezet telkeinek
 - a) legkisebb kialakítható méreteit,
 - b) a beépítés legnagyobb mértékét,

- c) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékét,
d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb értékét,
e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét
f) és az építménymagasság előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét – a **33.§-ban** és a **4. számú mellékletben** foglaltak figyelembevételével – a **21/G. számú táblázat** alkalmazásával kell meghatározni.

21/G. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
I-XIII-V/L	1500	18	85/55*	3,5 (4,0)**	85	10	16	22

* földszinti és az első emeleti építményszinteken/további emeleti építményszinteken

** közhasználatra átadandó terület átadása esetén

5. § A KVSZ 1.számú melléklete az alábbi szöveggel egészül ki:

háromszintes növényállomány	A zöldfelület területének minden 150 m ² -re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre. A fák legalább 1,5x1,5x1,5m-es ültetőgödörbe ültetendők.
intenzív zöldtető	Háromszintes növényállománnyal, földemen épített, legalább 81 cm termőréteggel borított, gypszinten zárt, cserje és/vagy lombkoronaszinttel is rendelkező zöldfelület. Rendszeres öntözést, tápanyag-utánpótlást és fenntartást igényel, megfelelő vízelvezetéssel rendelkezik.
félintenzív zöldtető	Legalább kétszintes növényállománnyal, földemen épített, 20-40 cm termőréteggel borított, tág tűrésű fűfélékkel, évelőkkel és/vagy alacsony cserjékkel beültetett zöldfelület, amely időszakos öntözést kap, megfelelő vízelvezetéssel rendelkezik, és rendszeres fenntartást igényel.

6. § A KVSZ 2. számú melléklete a **Budapest XIII. kerület Bessenyei utca – Pannónia utca – Tutaj utca – Hegedűs Gyula utca** által határolt területre vonatkozóan úgy módosul, hogy az **I-XIII-SZ** jelű övezetszám helyére az **I-XIII-V/L** jelű övezetszám kerül.

7. § (1) A KVSZ 7/a. számú melléklete a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező 7.a. számú, a **Budapest XIII. kerület Bessenyei utca – Pannónia utca – Tutaj utca – Hegedűs Gyula utca** által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlappal egészül ki.

8. § (1) A KVSZ 7/b. számú melléklete az alábbi szövegrésszel egészül ki.

„7.b./.... számú melléklet

Kiegészítő rendelkezések a Budapest XIII. kerület Bessenyei utca – Pannónia utca – Tutaj utca – Hegedűs Gyula utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez (.../2013.[.....])

1. Beépítésre vonatkozó előírások

1.1. A szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-del növelhető, ha legalább 300 m² telekterület közhasználat számára biztosított.

1.2. Az „A”, „B”, „C” jelű építési helyen az épületek földszintje és 1. emelete elsősorban intézmények, közösségi, igazgatási, ellátási, kulturális, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és irodai funkciók elhelyezésére szolgál. A „D” jelű építési helyen kizárólag teremgarázs létesíthető.

1.3. Épülethézag alakítandó ki kötelezően az épület 3. szintjétől a szabályozási terven jelölt szakaszon legalább 10 méteres szélességben.

1.4. A meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonalhoz az épület homlokzati síkjának legalább 70%-ban illeszkednie kell.

1.5. Az „A” jelű építési helyen olyan épület építhető, amelynek legmagasabb pontja a terepszinttől mérve max. 26,50 m.

1.6. A „B” jelű építési helyen olyan épület építhető, amelynek legmagasabb pontja a terepszinttől mérve max. 23,50 m.

1.7. A „C” jelű építési helyen olyan épületrész építhető, amelynek legmagasabb pontja a terepszinttől mérve max. 9,0 m.

1.8. A „D” jelű építési helyen olyan épületrész építhető, amelynek legmagasabb pontja a terepszinttől mérve max. 5,5 m.

1.9. A „B” jelű építési helyen a szabályozási terven jelölt szakaszon a párkánymagasság értéke max. 22,0 m lehet.

1.10. A közterületi határvonalon kerítés nem építhető.

2. A közlekedésre vonatkozó előírások

2.1. A Tutaj utca felől garázsbejárat nem alakítható ki.

2.2. A terv területét határoló útszakaszok osztályba sorolása: Hegedűs Gyula utca, Pannónia utca: gyűjtőutak (B.V.); Bessenyei utca, Tutaj utca: lakóutak (B. VI.).

2.3. A tömb területén felszíni parkoló nem létesíthető.

2.4. A Tutaj utca tömb melletti szakaszát gyalogos elsőbbségű módon, forgalomcsillapítottan kell kialakítani.

3. A zöldfelületi kialakításra vonatkozó előírások

3.1. A tömb zöldfelületeire egységes kertépítészeti terv készítendő.

3.2. A „C” jelű építési helyen létesülő épületrész földemén félintenzív zöldtető alakítandó ki.

3.3. A „D” jelű építési helyen létesülő épületrész földemének legalább 80%-án növényzettel fedett, intenzív zöldtető létesítendő.

Záró rendelkezések

9. § (1) Jelen rendelet-én lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Dr. Prehlik Lajos
jegyző

Dr. Tóth József
polgármester

