

66/2012

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2012. április 4.-i ülésére.

Tárgy: Javaslat a Budapest, XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjátszó u. – Kőszál utca által határolt terület (Keringő u. 1. sz.) átminősítésére és értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 102/2012. (III. 7.) Kt. sz. határozatával (1. sz. melléklet) döntött arról, hogy Budapest, XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjátszó u. – Kőszál utca által határolt területre szabályozási terv készítését tartja szükségesnek. E határozathoz kapcsolódó Képviselő-testületi előterjesztésben részletezve volt e terület jelenlegi használata és jövőbeni hasznosítási lehetősége.

E terület értékesítésének előkészítéseként, azt a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon köréből, forgalomképes vagyonná kell a Képviselő-testületnek minősíteni. Ezért az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletet módosítani kell. Ehhez szükséges azt látni, hogy az értékesítésből mekkora bevétele keletkezhet az Önkormányzatnak. Ezért előzetes értébecslő szakvélemény készült, e területen kialakítható építési telkek forgalmi értékének hozzávetőleges meghatározására.

E terület nagysága 11 398 m², amely a kialakítandó lakótelkek megközelítéséhez szükséges útkeresztmetszet (szélesség) biztosítását követően (Keringő u., Színjátszó u., Kőszál u.) kb. 10 485 m² értékesíthető területre csökken. Az 500 és 600 m² között kialakítható építési telekterülettel számolva, 19 építési telek alakítható ki.

E területre készülő szabályozási terv a 102/2012. (III. 7.) Kt. sz. határozatban megfogalmazott alapvető beépítési jellemzők (a környező lakóterület beépítéséhez igazodóan, egy lakás elhelyezése) alapján folyamatban van. A szabályozási terv készítésével párhuzamosan, szükséges e területet az Önkormányzat forgalomképes vagyonaként meghatározni és a terület rendezéséhez szükséges költségeket figyelembe véve, a várható önkormányzati bevételt megbecsülni.

Az értébecslő szakvélemény (2. sz. melléklet) alapján meghatározott négyzetméterár építési telkenként 25.611,- Ft/m². A terület becsült összértékét a szabályozással csökkentett összterület értéke fogja meghatározni, amelyet csökkent a Keringő u. – Színjátszó u. – Kőszál utca csatlakozó közterületeinek, valamint a szükséges közmű (a Keringő és Kőszál utca közötti vízvezeték építése) kerületben elvárt szintjének megfelelő biztosítására szükséges összeg becsléseink szerint kb. 10-12 millió Ft. További költséget jelent a területen lévő kerítés és épület bontása is. A terület hasznosításából, nagyságrendben az Önkormányzatnak 250-260 millió forint bevétele származhat, amely összeg a telkek egyenkénti értékesítésénél, reményeink szerint, növekedni fog.

A befolyt bevételt az Önkormányzat a kerületi sport fejlesztésére kívánja fordítani, amelynek első lépcsőjeként, az IKARUS és az MLTC sportpályán műfüves labdarúgó pálya kialakítását célzó, MLSZ pályázat önrészét kívánja biztosítani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 101061 hrsz-ú területet forgalomképes önkormányzati vagyonként meghatározni és ehhez a vonatkozó önkormányzati rendeletet módosítani (3. sz. melléklet), valamint e területen a 102/2012. (III. 7.) Kt. sz. határozat szerinti beépítési lehetőséggel a területen 19 db építési telek értékesítéséről dönteni szíveskedjék.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A rendelet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A korábban korlátozottan forgalomképes sportterületen folytatott tevékenységekre az újonnan kialakított és korszerű sportterületen nyílik lehetőség, ugyanakkor a homogén lakóterületbe oda illeszkedő funkció kerül.

Társadalmi költségek:

A jogszabály módosítása a társadalom számára költséget nem jelent.

Költségvetési hatások:

A rendelet tervezet költségvetési többletkiadással nem jár, ugyanakkor lehetővé teszi az Önkormányzat bevételeinek növelését.

Egészségügyi hatások:

Nincs kimutatható egészségügyi hatás.

Környezeti hatások:

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

RENDELETI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja/2012. (.....) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról.

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SzMSz. 18. § (2) bekezdésének a) pontja alapján)

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete

úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 101061 hrsz-ú, Budapest, XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjátszó u. – Kőszál utca által határolt területet telkenként értékesíti.

Az értékesítés feltételeit az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 18. § (1) bekezdésének b) pontja alapján, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság határozza meg.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2012. szeptember 30.

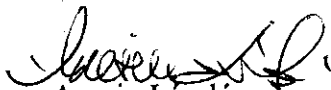
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2012. március 22.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László

jegyző

Melléklet:

- 1. számú: 102/2012. (III. 7.) Kt. sz. határozat
- 2. számú: Értékbecslő szakvélemény (101061 hrsz.)
- 3. számú: rendelet-tervezet

1/2233
01.03.2012 7:02
Kivonat
1. sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

2012. MÁRC. 13.

Előadó: *Tóth P.*

a 2012. március 7-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 3. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND:

8. Budapest, XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjátszó u. – Kőszál u. által határolt területre készítendő szabályozási terv
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:

102/2012. (III. 7.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjátszó u. – Kőszál utca által határolt területre szabályozási terv készítését tartja szükségesnek, amely a környező lakóterület beépítéséhez igazodó, a jelenlegi keretövezeten belül, telkenként egy lakás elhelyezésére alkalmas övezetet hoz létre.

Határidő: 2012. június 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(12 igen, 5 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Ancsin László sk.
jegyző

Kovács Péter sk.
polgármester

A kivonat hitelül:

Zseni Gabriella
Zseni Gabriella

Szervezési Ügyosztályvezető
Budapest, 2012. március 9.



ÉRTÉKBECSLŐ SZAKVÉLEMÉNY

Budapest 1163 Keringő utca 1.

Hrsz. 101061

Budapest, 2012. március

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

Értékelés tárgya:	Budapest, XVI. kerület 1163 Keringő utca 1. Hrsz: 101061
Megbízó:	Budapest, Főváros XVI. ker. Önkormányzat
Tulajdonos:	Budapest, Főváros XVI. ker. Önkormányzat Budapest, 1163. Havashalom utca 43
Megbízott:	Liam Invest Kft. Kalmár Andrea Budapest, 1138 Tomori köz 17 T.: 0630-901-2121

Készült 2 példányban, ez az számú példány
Budapest, 2012. I. negyedév

Liam Invest Kft. 1138 Budapest, Tomori köz 17.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BORÍTÓLAP

2. TARTALOMJEGYZÉK

3. ÉRTÉKELÉSI BÍZONYÍTVÁNY

4. ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Előzmények

Környezet bemutatása

Ingatlan bemutatása

Hatósági előírások – övezeti besorolás

Értékképzés

Záradék

5. MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap (munka pld.)

Helyszínrajz

Övezeti tervlap

Telekalakítási javaslat (földrészlet megosztásáról)

Fényképek

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Értékelés tárgya:	Budapest XVI. kerület 1163 Keringő utca 1. Hrsz: 101061
Megbízó:	Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat
Tulajdonos:	XVI. Ker. Önkormányzat Budapest, 1163 Havashalom utca 43.
Megbízott:	Liam Invest Kft. Kalmár Andrea Budapest, 1138 Tomori köz 17. T.: 0630-901-2121
Értékbecslés célja:	Az ingatlan piaci értékének meghatározása.
Értékbecslés fordulónapja:	2012. március 14.
Értékbecslés hatálya:	2012. június 14.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	1163. Budapest
Helyrajzi száma:	101061
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	I/1. XVI. ker. Önkormányzat Tulajdoni hányad: 1/1.
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nincs
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	Nincs
A telek területe:	11 398 m ²
A telek alakja, formája:	szabálytalan négyszög, Kőszál utca felé szélesedik.
A telek határai, kerítettsége:	az ingatlan teljesen körbekerített,
A terület beépítettsége, nyitottsága:	Jelenleg négy utcára nyitott, (bejárata a Keringő és a Sasvár utca sarkán található)
Az ingatlanon jelenleg található:	Sportterület (sportpályák, kiszolgáló épületek)
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Családi házak
Településen belüli elhelyezkedése:	XVI. kerület központjában, Sashalom részén.
Megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton,
Közlekedési eszközök:	Városi autóbuszokkal és pár perc gyaloglással, személygépkocsival
Közmű ellátottság:	a terület összközműves
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, stb.)	A csatlakozási lehetőségek biztosítottak, a díjak megfizetése után, extra költségek nélkül hálózatra köthetők a tervszerűsítés szerint.
A telefonvonalak száma	Vezeték kiépített a területen.
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kivett sporttelep
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	lakóház, egyéb épület.
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	Főútvonalakon jól megközelíthető, családi házas környezetben található, közművek jól elérhetők, adott területen kevés a kínálat beépíthető telekingatlanokból.

Rövid szöveges ismertető:

A vizsgált ingatlan Budapesten, a XVI. Kerület központjában, a település Sashalom részén helyezkedik el. Több főközlekedési útvonal gyorsan elérhető, amelyen rövid idő alatt a főváros központjában lehetünk. Helyi autóbusz közlekedéssel a HÉV megállók könnyen elérhetők. Az értékelt ingatlan a jelenleg a Keringő utca – Színjászó utca – Kőszál utca – Sasvár utca által határolt területen található..

A terület csatornázott, az építési hozzájárulás kiadásának feltétele az egyszeri víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetése. A kialakítandó építési telek az utcai légvezetéki hálózatról ellátható, az elektromos hálózati csatlakozás lehetősége rendelkezésre áll.

A vezetékekkel határos ingatlanok független vízbekötése a meglévő közcsőhálózatról biztosítható. A közcsővel határos ingatlanok szomszédos ingatlanok szolgálommal láthatók el. A fenti két kategóriába nem tartozó ingatlanok vízellátása közterületen történő közcső építéssel biztosítható.

Az ingatlan környezete L4 keretövezet, különböző beépítéssel, övezetekkel és telekméretekkel. A szomszédos ingatlanok családi házas környezetébe illeszkedik, a tervezett előírások alapján. A környezet csendes, kertvárosi jellegű. Átmenő forgalom nem jellemző.

Hatósági előírások – övezeti besorolás

A környezetben L4 keretövezet – különböző beépítéssel – L4-XVI/SZ3; L4-XVI/SZ4; L4-XVI/O1 övezetekkel és telekméretekkel.

A terület jelenlegi övezete: I-XVI/SP intézményi keretövezet
(szabadon álló beépítésű sportterület övezete)

A javasolt szabályozás és az építhető lakásszám, a telekalakítás a tömb területére készített szabályozási terv elfogadásával – és annak lakás elhelyezését lehetővé tevő övezet kialakítását elfogadó önkormányzati rendelettel – valósítható meg.

A Főépítész Iroda által javasolt építési előírások: szabadon álló beépítési mód a kijelölt építési helyen belül. Beépítési százalék max: 25% (mint L4 keretövezet),
építési telkenként:1 lakás.

Az építési hely és a beépítési vonal meghatározás a kedvező városképi megjelenés és telekhasználat, valamint a Sasvár utca forgalmának figyelembe vételével történhet.

ÉRTÉKELÉS

A szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- A szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli, a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban,
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomása, de ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn,
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeli hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők,
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés ideje alatt beszerezett (megbízhatónak tekintett forrásokból származó) adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, a szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésükre nem volt mód, ezért a szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő,
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért a szakértő nem vállal felelősséget,
- az értékelés eredményeként piaci forgalmi érték kerül megállapításra, amely azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan az értékelés időpontjában a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.
- Ezek a kritériumok a következők:
 - az ingatlan szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
 - az ingatlan adottságait, és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - a felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel,
 - a szükséges információ ellátás, továbbá a felek jogegyenlősége biztosított,
 - kényszerítő körülmény az eladó részéről, illetve különös motiváció a vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembe vételére nem kerül sor.
- az értékelés időpontja 2012. március 14., a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre, kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata,
- Az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, a Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

- Az ingatlan értékelésénél figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a kialakítandó telkeken 1 lakás lesz kialakítható telkenként. Ez a XVI. kerület építési szabályait figyelembe véve egyedülállónak számít. Így a telkek nem lesznek vonzóak az építési vállalkozók részére, mivel nem építhető rá 2-3 lakásos társasház. Emiatt a piaci összehasonlító adatok csak olyan ingatlanokat tartalmaznak, melyek övezeti besorolása lehetővé teszi a többlakásos társas és ikerházak építését. Ezt a tényt figyelembe vettem a korrekciós tényezőknél.
- Az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, a Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

Az értékelés módszere

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján a szükséges kiigazításokat.

Mínél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/ kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- hasznosíthatóság.

Költség alapú módszer

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért, mint amennyibe kerülne annak létrehozása, az eladó pedig logikusan, ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától.

Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges, a piaci forgalmi értéké történő transzformáláshoz.

A költség alapú érték- megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú érték- megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépése:

- Telekérték meghatározása. (jelen esetben korrekcióként alkalmazva)
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- A felépítmények újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE**Értékelés****Piaci összehasonlító megközelítés****Piaci összehasonlító adatok**

a piaci összehasonlító adatok

a telekértéket nem tartalmazzák ☐a telekértéket tartalmazzák ☒

helyszín	Idő	funkció	méret	piaci ár*	fajlagos ár
XVI. ker. Sashalom (Sasvár utcánál, összközmű, bontandó házzal)	2012. 03.	L4-XVI/SZ3	1 098 m ²	34 500 000.- K	31 421.-
XVI. ker. Sashalom (Sashalmi útnál, összköz, felvonulási épület)	2012. 03	L4-XVI/SZ3	1 152 m ²	41 500 000.- K	36 024.-
XVI. ker. Sashalom (összközmű, ipari áram)	2012. 03	L4-XVI/SZ3	1 150 m ²	42 000 000.- K	36 522.-
XVI. ker. Sashalom (Thököly útnál, összközmű, bontandó házzal, ipari áram)	2012. 03.	L4-XVI/SZ3	420 m ²	17 800 000.- T	42 381.-

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: www.ingatlanlap.hu, www.ingatlan.com, www.expressz.hu

Fajlagos alapár:	36 587.- Ft/ m²
------------------	-----------------------------------

Korrektíós tényezők

Tényező	Értéke
Kínálati ár miatt	-5 %
Alapterület nagyságának eltérése és elhelyezkedése miatt	-5 %
Környezeti tényezők (településrészen belüli elhelyezkedés miatt)	-5 %
Építési előírások, szabályozottság	-15 %

Korrektíós tényezők összesen: - 30%Fajlagos alapár: 25 611.- Ft/m²

Értékelés

Költség alapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerintTÉ = 11 398 m² x 25 611.- Ft / m² = 291 914 178.- Ft**Az építményérték megállapítása**

	Alapterület kalkulálható	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft / m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
értékelendő építmény nincs				0	0	0	
Telekérték mindösszesen:							291 914 178.--

ZÁRADÉK

Az ingatlan forgalmi értéke:**292 000 000.-Ft, azaz****Kettőszázkilencvenkettő-millió forint.**

Az építési hely és a beépítési vonal meghatározás a kedvező városképi megjelenés és telekhasználat, valamint a Sasvár utca forgalmának figyelembe vételével történhet. Javasolt építési előírások: szabadon álló beépítési mód a kijelölt építési helyen belül. (beépítési százalék: maximum 25%).

Az egyes telkek értékének meghatározásakor figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a XVI. Kerületi Önkormányzat képviselő-testülete úgy döntött, hogy a szóban forgó ingatlan szabályozási tervét úgy kívánja kialakítani, hogy azon 18 db telk kerüljön kialakításra.

Az így kialakításra kerülő telkek értéke:

16.217.365.- Ft, azaz

Tizenhatmillió-kettőszáztizenhétezer-háromszázhatvanöt forint.

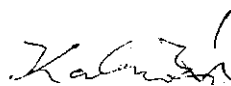
A forgalmi érték per,-teher,-és igénymentes, kiürített állapotra vonatkozik és az ÁFÁ-t tartalmazza.

Jelen értékbecslés 3 hónapig érvényes

Budapest.2012 március 19.



Kovács Géza
ügyvezető

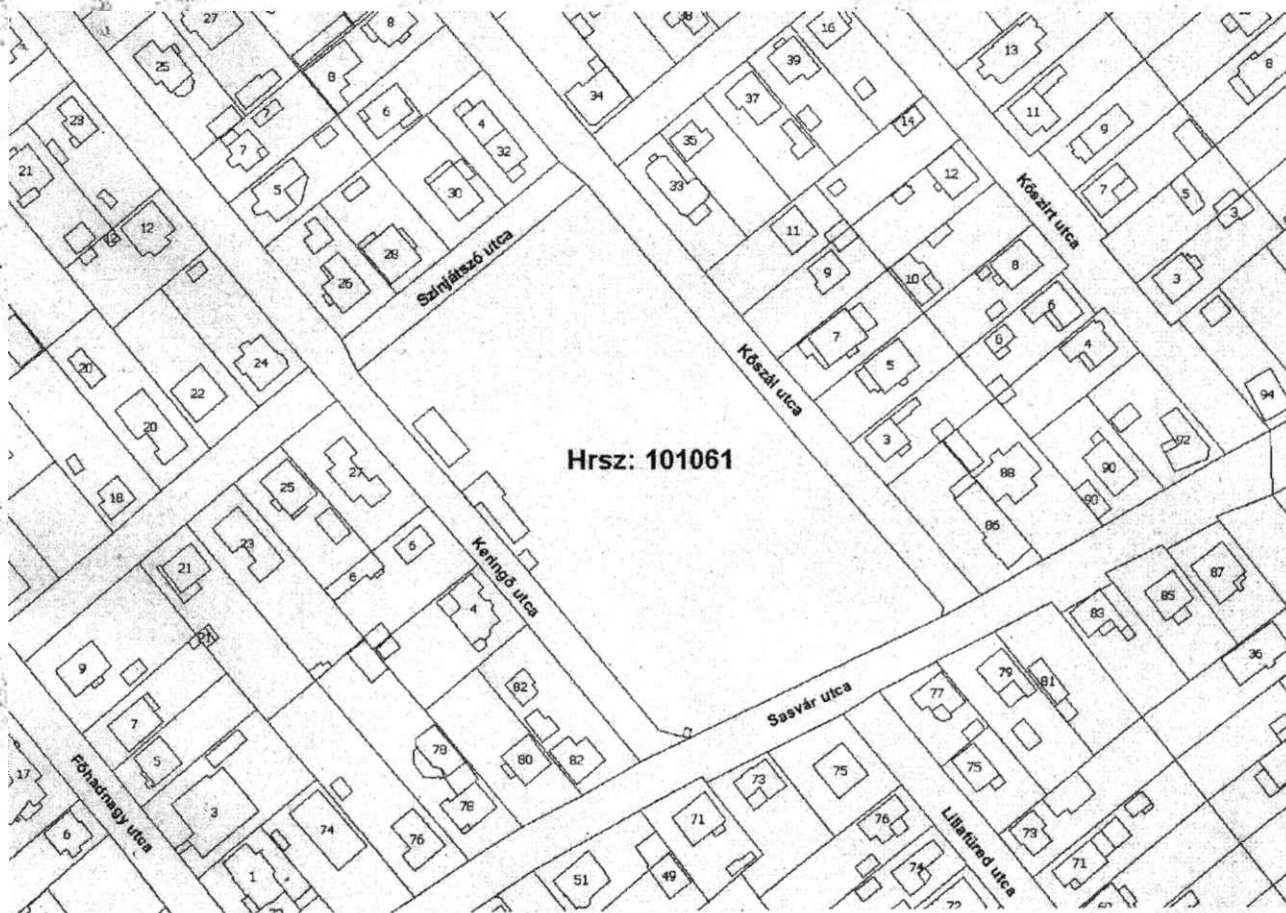


Kalmár Andrea
ingatlan értékbecslő

Budapest Főváros XVI. kerület,
Keringő utca – Színjátszó utca – Kőszál utca – Sasvár utca
által határolt terület beépítése

Telekalakítási lehetőség

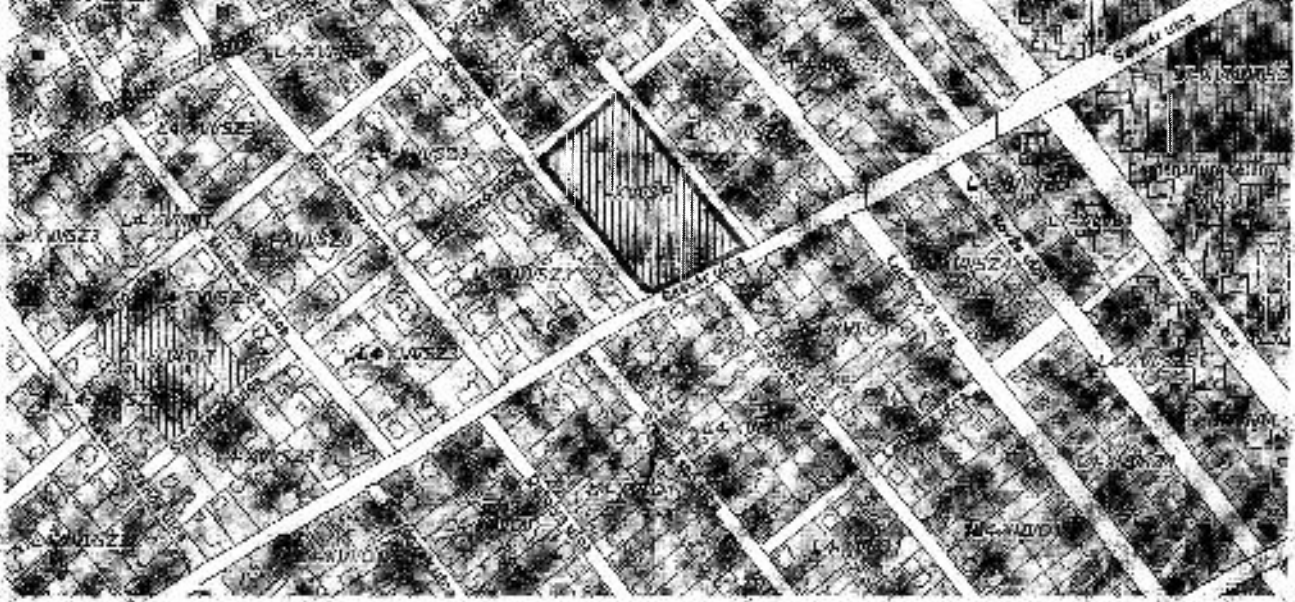
2012. (Főépítész iroda)



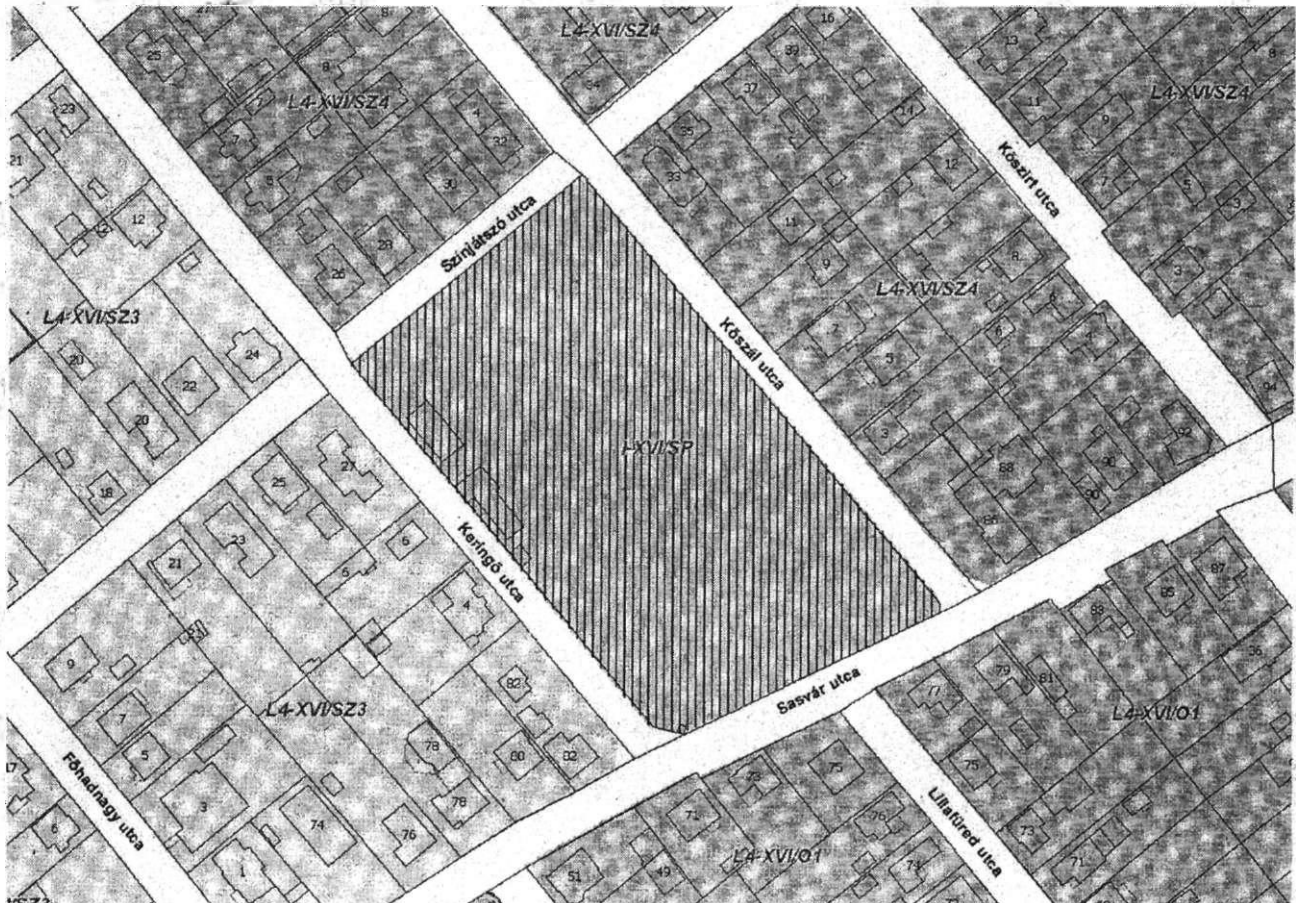
HELYSZÍNRAJZ



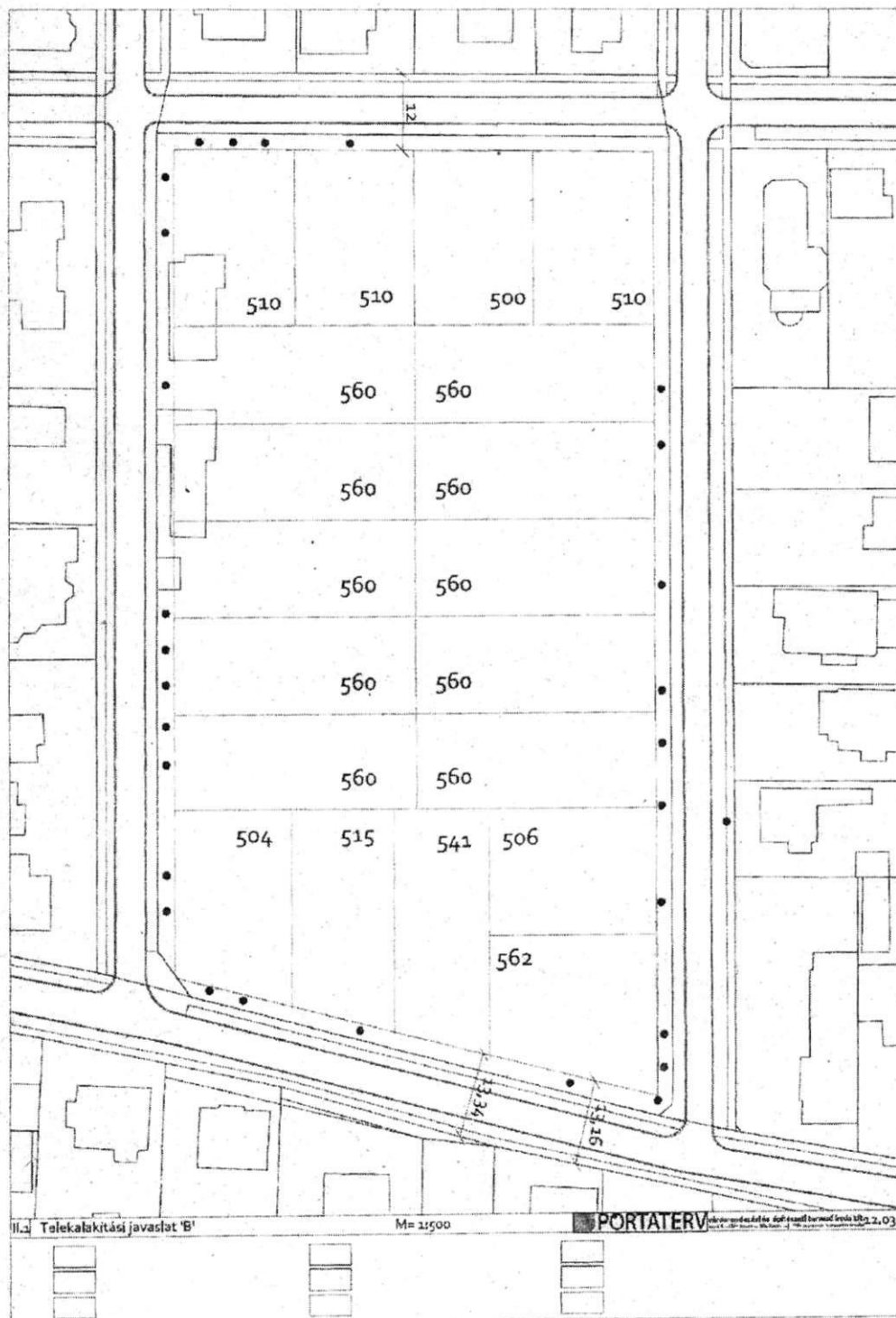
LÉGIFOTÓ (2009. november)



TÁGABB KÖRNYEZET a KVSZ ÖVEZETI TERVLAPON



KVSZ ÖVEZETI TERLAP részlet



TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT

1:1000

A kialakítandó építési telkek közműellátási lehetősége:

Fővárosi Csatornázási Művek előzetes tájékoztatása:

A területet határoló utcákban meglévő Ø 30 szennyvíz közcsonnáink üzemelnek, melyekbe a tervezett 16-18 db egylakásos ingatlanról a szennyvizek bevezethetők. A közműves csapadékvíz elvezetésre nincs lehetőség, a csapadékvizeket az ingatlanok területén kell elhelyezni. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a közcsonnába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat. Tájékoztatjuk hogy a 38/1995.(IV.5.) kormányrendelet értelmében gazdálkodó szervezet által kért bekötés esetén közcsonnába bevezetett vízmennyiség után egyszeri víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni. Az építési hozzájárulás kiadásának feltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Az önkormányzati energetikus feljegyzése:

A Keringő utca – Színjátszó utca – Kőszál utca – Sasvár utca által határolt területen a 16-18 db kialakítandó építési telkek az utcai légvezetéki hálózatról ellátható, ingatlanonként 1 * 32 A teljesítményig, illetve csatlakozó kábel 15 méterig ingyenes. Ezen értékek fölött 3600 Ft / A + ÁFA hálózatfejlesztést, hosszabb csatlakozó kábelnél 4000 Ft / fm + ÁFA csatlakozási díjat kell kifizetni. Az ingyenes rész abban az esetben igaz, amennyiben a rendszerhasználó (építkező) közvetlenül adja be a villamos-energia igényt. Ez az Erős utca – Barátság utca villamos hálózati „projekteket” kiszűrésére szolgál, mivel ott csoportosan beadták, illetve beadatták (olyan személyekkel is, akik a mai napig nem kötöttek a villamos hálózatra) az igényeket, szummázva az ingyenesen járó vezeték hosszakat, illetve teljesítményeket, s egyetlen fillér befizetése nélkül kiépítették az ELMŰ Hálózati Kft.-vel a közcélú 0,4 kV-os hálózatot. Véleményem szerint a telkeket ebben az állapotban, villamos közmű fejlesztés nélkül kell eladni, az elektromos hálózati csatlakozás lehetősége rendelkezésre áll, a telkek extra költségek nélkül hálózatra köthetők, a csatlakozási díjak megfizetése a majdani vevő költsége legyen.

Fővárosi Vízművek:

A vezetékekkel határos ingatlanok független vízbekötése a meglévő közcsonnhálózatról biztosítható. A közcsonnal határos ingatlan szomszédos ingatlanok szolgálommal láthatóak el. A fenti két kategóriába nem tartozó ingatlanok vízellátása közterületen történő közcsonn építéssel biztosítható. A vezetékekre a Tűzoltósággal egyeztetett helyeken megfelelő számú föld feletti tűzcsap telepítése szükséges. A közcsonnvezetékek tervezésének és kivitelezésének költségei a megrendelőt terheli. Amennyiben a vízszolgáltatási szerződést megkötő fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigénye után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, ez jelenleg (2012.02.27.) 373.000.- Ft/m³/nap + ÁFA

Fővárosi Gázművek:

A Keringő utca – Színjátszó utca – Kőszál utca – Sasvár utca által határolt terület környezetében növelt kisnyomású vezetékeink üzemelnek. A 16-18 db lakás gázellátása a növelt kisnyomású hálózatról biztosítható.

A Sasvár utcai tömb területe

Az ingatlan: 101061 hrsz
Területe: 11398 m²

A terület jelenlegi övezete: **I-XVI/SP** intézményi keretövezet
(Szabadonálló beépítésű sportterület övezete)

A környezetben L4 keretövezet – különböző beépítéssel –
L4-XVI/SZ3; L4-XVI/SZ4; L4-XVI/O1 övezetekkel és telekméretekkel.

A javasolt szabályozás és az építhető lakásszám, a telekalakítás a tömb területére készített
szabályozási terv elfogadásával – és annak lakás elhelyezését lehetővé tevő övezet kialakítását
elfogadó önkormányzati rendelettel – valósítható meg.

A javasolt telekalakítási változatban hozzávetőleges telekméretekkel
kialakítható építési telkek száma: 19 db

1 x 500 m²
1 x 504 m²
1 x 506 m²
3 x 510 m²
1 x 515 m²
1 x 541 m²
10 x 560 m²
1 x 562 m²

Összesen: 19 db, 10258 m², a Keringő és Kőszál utcák 12 m-re történő szabályozása miatt

Javasolt építési előírások: szabadonálló beépítési mód a kijelölt építési helyen belül.

Építési telkenként:	1 lakás
Beépítési százalék max:	25 % (mint L4 keretövezet)
Max. építménymagasság:	5,0 m
Min. zöldterület:	60 %
Bruttó szintterületi mutató:	0,4

Az építési hely és a beépítési vonal meghatározás a kedvező városképi megjelenés és telekhasználat,
valamint a Sasvár utca forgalmának figyelembe vételével történhet.

1163.Keringő utca 1. Sporttelep értékbéclés, fotóalbum



Sporttelep, bejárat



Ingatlan környezete, Sasvár utca



Ingatlan környezete, Keringő utca



Színház utca



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/77411/2012

2012. 03. 12

Szektor : 53

BUDAPEST XVI. KER.

Belterület 101061 helyrajzi szám

1163 BUDAPEST XVI. KER. Keringő utca 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

mín

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill

alaprész adatok

kat. jöv.

ha m2 k. fill

- Kivett sporttelep

0

1.1398

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31195/2/1992/1992.01.07

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1163 BUDAPEST XVI. KER. Ravas-halom utca 43

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

A
N
A
B
X
be
10
B
X
K

Sú

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének**

..../2012. (... ..) önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti
tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazása alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képező korlátozottan forgalomképes törzsvagyongba tartozó, Budapest XVI. kerület, Keringő utca 1. szám alatti, 101061 helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalomképes vagyonná minősül át.

2. §

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelete 1. mellékletének a KORLÁTOZOTTAN FORGALOMKÉPES TÖRZSVAGYON Sportpályák és sportcélú létesítmények körébe tartozó:

„HRSZ	Altípus	Megnevezés	m ²	Önk. tul.
101061	Sporttelep	Sporttelep	11 398 m ²	100 %
101061	Nem lakás célú épület	Tornaterem		100 %
101061	Kerítés	Kerítés		100 %
101061	Szabadtéri sportpálya	Szabadtéri sportpálya		100 %

szövegrész hatályát veszti.

3. §

E rendelet 2012. április 10. napján lép hatályba és 2012. április 18. napján hatályát veszti.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

Általános indokolás

A rendelet módosításával az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet 8. § (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület a vagyontárgy minősítését rendeletének módosításával megváltoztathatja.

Részletes indokolás

1-2. §-hoz:

A korlátozottan forgalomképes vagyontárgy minősítését forgalomképes vagyontárggyá változtatja.

3. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES KIVONAT

66/2012

a 2012. április 3-án (kedden) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága 5. számú ülésén készült jegyzőkönyvből

NAPIREND: 3. Javaslat a Budapest XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjászó u. – Kőszál utca által határolt terület (Keringő u. 1. sz.) átminősítésére és értékesítésére
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
Előadó: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

HATÁROZAT:

158/2012. (IV. 3.) GPB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága az alábbi rendeleti javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja/2012. (.....) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendelet módosításáról.”

Határidő: 2012. április 4. Kt. ülés

Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(4 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

159/2012. (IV. 3.) GPB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 101061 hrsz-ú, Budapest, XVI. kerület, Sasvár u. – Keringő u. – Színjászó u. – Kőszál utca által határolt területet telkenként értékesíti.

Az értékesítés feltételeit az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 24/2009. (VI. 25.) rendeletének 18. § (1) bekezdésének b) pontja alapján, a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság határozza meg.”

Határidő: 2012. április 4. Kt. ülés

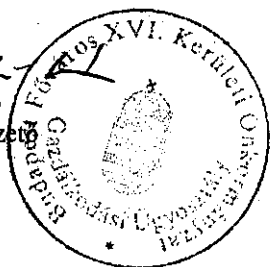
Felelős: Szatmáry László a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke
(4 igen, 1 nem, 0 tartózkodás)

kmf.

Szatmáry László sk.
Gazdasági és Pénzügyi Bizottság elnöke

A kivonat hiteletül:

Dr. Hajducsek-Láposi Enikő
Gazdálkodási Ügyosztályvezető
Budapest, 2012. április 4.



Gree