..............(sz.) napirend

Előterjesztve:

Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsághoz

Kerületfejlesztési és Településüzemeltetési Bizottsághoz

Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzathoz

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**A Képviselő-testület 2019. április 25-i rendes ülésére**

**Tárgy**: Budapest II. kerület, Tárkony utca 94. és Hidegkúti út 267. között található 54474/1, 54473/4, 54473/5 és 54476/2 hrsz-ú ingatlanok rendezéséről szóló településrendezési szerződés elfogadása

**Készítette:** …………………………………..

dr. Láng Orsolya

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Egyeztetve:** …................................................

Dankó Virág

alpolgármester

**Látta:** ...........................................................

dr. Szalai Tibor

jegyző

…………………………………

dr. Murai Renáta

jegyzői igazgató

…………………………………

Trummer Tamás

igazgató-főépítész

…………………………………

Fermin Antonio Pineda

gazdasági igazgató

Napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel!

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 267. sz. alatti, 54474/1 helyrajzi számú, 2201 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: 54474/1 hrsz-ú ingatlan) Parsch Péter Pál 76/134-ed, Parsch Péter 29/134-ed, és Parsch Judit 29/134-ed arányú, osztatlan közös tulajdonában van.

A 1028 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 269. „felülvizsgálat alatt” található, 54473/4 helyrajzi számú, 1263 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: 54473/4 hrsz-ú ingatlan) Parsch Péter Pál 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában van.

A 1028 Budapest, II. kerület, Tárkony utca 94. „felülvizsgálat alatt” található, 54473/5 helyrajzi számú, 1264 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: 54473/5 hrsz-ú ingatlan) Parsch Péter Pál 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában van.

A tulajdoni lap szerint 1020 Budapest, II. kerület, Hidegkúti út 054476/2 hrsz. „felülvizsgálat alatt” címen bejegyzett, 54476/2 helyrajzi számú, 1031 m² alapterületű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: 54476/2 hrsz-ú ingatlan) Tillmann József 1/2-ed és Dr. Hardy Anna Júlia 1/2-ed arányú, osztatlan közös tulajdonában van. *(1. sz. melléklet- tulajdoni lapok)*

Az 54474/1 hrsz-ú ingatlant Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp. II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007.(I.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KVSZ) alapján végrehajtandó kötelező szabályozás érinti, mely szerint az 54474/1 hrsz-ú ingatlan területéből 4.0 m széles területet kell közút céljára leszabályozni és önálló ingatlanként kialakítani; a közút az Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonának részévé válik. A KVSZ-ben jelölt 4.0 m széles útszabályozás végrehajtását követően kerékpárral és gyalogosan is átjárhatóvá válik a Hidegkúti út – Bölény köz – Tárkony utca – Máriaremetei út által határolt, közel 500 m hosszú tömb. *(2. sz. melléklet – övezeti térkép)*

Parsch Judit a T-100208 számú záradékolt változási vázrajz alapján, az 54474/1 hrsz-ú ingatlant érintő, KVSZ szerinti kötelező szabályozás végrehajtására telekalakítási eljárást kezdeményezett az ingatlanügyi hatóságnál (továbbiakban: Földhivatal), a Földhivatal 800334/10/2018. ügyiratszámú telekmegosztást engedélyező határozattal a telekalakításhoz hozzájárult. Parsch Judit 2018. május 31-én kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, amelyben kérte a KVSZ szerinti kötelező szabályozás végrehajtását, és becsatolta aT-100208 számú változási vázrajzot, valaminta Földhivatal telekmegosztást engedélyező határozatát (a határozat 2018. október 5. napján véglegessé vált).

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 186/2018.(IX.26.) határozata, illetve Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzatának 75/2018.(X.25.) határozata alapján az Önkormányzat 2018. november 12-én kártalanítással vegyes telekalakítási szerződést kötött Parsch Péter Pál, Parsch Péter és Parsch Judit ingatlan-tulajdonosokkal a KVSZ szerinti kötelező szabályozás végrehajtása céljából. *(3. sz. melléklet - Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 186/2018.(IX.26.) határozata, illetve a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat 75/2018.(X.25.) határozata)*

Az Önkormányzat birtokátruházás előtti ellenőrzés céljából szakértő földmérővel felmérette az 54474/1 hrsz-ú ingatlanból a KVSZ szerinti kötelező szabályozás végrehajtásával létrejövő és az Önkormányzat tulajdonába és birtokába kerülő 4.00 m szélességű út területét. A mérési vázlatból megállapítást nyert, hogy az 54474/1 hrsz-ú ingatlannal szomszédos 54476/2 hrsz-ú ingatlanon álló lakóépületet, a lakóépülethez tartozó lépcsőt és járdát, valamint az 54476/2 hrsz-ú ingatlant határoló kerítést túlépítették az 54474/1 hrsz-ú ingatlan KVSZ szerinti kötelező szabályozással érintett részére, amelyből ezek a túlépített felépítmények együttesen 32 m2 nagyságú területet foglalnak el. A túlépítés miatt a leszabályozandó út területe nem éri el a KVSZ-ben jelölt 4.0 m szélességet, így a KVSZ szerinti kötelező szabályozás nem hajtható végre. A kártalanítással vegyes telekalakítási szerződésnek megfelelő birtok átruházást nem lehetett végrehajtani, mivel Parsch Péter Pál, Parsch Péter és Parsch Judit a túlépítés miatt nem tudták igénymentesen az Önkormányzat birtokába adni a KVSZ szerint kötelezően leszabályozandó 4.0 m szélességű útterületet. *(4. sz. melléklet – mérési vázlat)*

A túlépítést megvalósító 54476/2 hrsz-ú ingatlan résztulajdonosa, Tillmann József a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály helyszínen megjelent munkatársainak átadta a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság által 9.P.22849/1994/20. ügyszámon meghozott, 1995. november 21. napján nyilvánosan tartott tárgyalásról készült jegyzőkönyvét, amelyben az eljáró bíróság végzéssel jóváhagyta Parsch Péter Pál mint felperes és Tillmann József mint alperes egyezségét, melyben megegyeztek arról, hogy az 54474/1 és 54476/2 hrsz-ú ingatlanok közötti kerítést és rézsűt az ingatlanok jogi telekhatárától eltérően, az 54474/1 hrsz-ú ingatlan területébe benyúló vonalra helyezik át, illetve ezen a vonalon építik meg. Az egyezséggel létrejött természetbeni határvonal új jogi telekhatárként történő átvezetését az ingatlan-nyilvántartásban nem kezdeményezték, ezért az egyezséggel érintett 54474/1 és 54476/2 hrsz-ú ingatlanok jogi telekhatára nem módosult.

Az útlejegyzéssel érintett területre túlépítő 54476/2 hrsz-ú ingatlant Tillmann József és Dr. Hardy Anna Júlia lakhatás céljára használják.

Az Önkormányzatnak és az érintett ingatlanok tulajdonosainak közös célja, hogy a hatályos Helyi Építési Szabályzatban (KVSZ) előírt, az 54474/1 hrsz-ú ingatlant érintő kötelező szabályozás megvalósuljon, ezért a lejegyzésre kerülő útterület 4.0 m-es szélességének biztosításához az 54474/1 és 54476/2 hrsz-ú ingatlanok közös jogi telekhatárát a természetbeni határokhoz szükséges igazítani; ezt követően válik lehetővé az útterület tulajdonjogának és birtokának Önkormányzat részére történő átruházása.

Ahhoz, hogy az 54474/1 és 54476/2 hrsz-ú ingatlanok közös jogi telekhatárát telekalakítási eljárással a természetbeni határokhoz lehessen igazítani, a lejegyzésre kerülő 4.0 m szélességű út nyomvonalát módosítani szükséges; amit át kell vezetni a Helyi Építési Szabályzaton.

A 4.0 m szélességű út kialakítása és lejegyzése, mint településfejlesztési cél közös megvalósítása érdekében az érintettek – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. § alapján – egymással településrendezési szerződést (továbbiakban: TRSZ) köthetnek, melyben a felek kölcsönös kötelezettségvállalásaikat rögzítik.

Az Önkormányzat a településfejlesztési cél közös megvalósítása érdekében, a jelen előterjesztés határozati javaslata mellékleteként jóváhagyásra előterjesztett TRSZ-ben vállalja, hogy az 54474/1 hrsz-ú és 54476/2 hrsz-ú ingatlanok területéből kötelezően leszabályozandó 4.0 m szélességű út új, törtvonalú nyomvonalát, valamint az 54473/4 és 54473/5 hrsz-ú ingatlanok között, illetve az 54474/1 hrsz-ú ingatlan területén húzódó övezethatárokat a TRSZ-hez 1. sz. mellékletként csatolt Telekalakítási terv tervezet szerint rögzíti a 2019. október 15. napján hatályos Helyi Építési Szabályzatban.

Az érintett ingatlanok tulajdonosai a TRSZ-ben vállalják, hogy

1. a 4.0 m szélességű új törtvonalú út nyomvonalát elfogadják; valamint
2. az út új nyomvonalának kialakításához szükséges telekalakítási, engedélyeztetési eljárásokat saját költségükön végrehajtják;
3. az új nyomvonalú 4.0 m széles út területéről fel- és alépítményeiket saját költségükön elbontják; és
4. az új nyomvonalú 4.0 m széles út tulajdonjogát, közút céljára – az Önkormányzat jóváhagyó döntését követően megkötendő külön megállapodásban – átruházzák az Önkormányzatra.

A TRSZ aláírásával egyidejűleg a felek a 2018. november 12-én létrejött kártalanítással vegyes telekalakítási szerződést közös megegyezéssel a megkötésre visszaható hatállyal felbontják. A bírósági végzéssel jóváhagyott egyezség tekintetében pedig a felek a TRSZ-ben rendelkeznek arról, hogy annak alapján a jogosultak nem kérik az egyezség végrehajtását, mert a felek számára megfelelő jogi telekhatárokat a TRSZ és az annak eredményeként kialakult természetbeni állapot rendezi.

A TRSZ-ben vállalt kötelezettségek az érintett ingatlanok mindenkori tulajdonosait terhelik. A településrendezési szerződés megkötésének ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerül.

Tekintettel arra, hogy a TRSZ-ben az Önkormányzat a helyi önkormányzati rendeletként elfogadásra kerülő Helyi Építési Szabályzatban előírt útlejegyzés átdolgozására vállal kötelezettséget, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 42. § alapján, a TRSZ jóváhagyásáról az Önkormányzat Képviselő-testülete jogosult dönteni.

A Képviselő-testület által kialakított bizottságok hatásköréről, a bizottságok és tanácsnokok feladatköréről 45/2001.(XII.22.) önkormányzati rendelet 5. sz. melléklet 4.7. pontja szerint a Kerületfejlesztési és Településüzemeltetési Bizottság a Képviselő-testület döntése előtt véleményt alkot a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról és mellékleteiről, mindezek módosításáról, továbbá jelen ügyben az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 6. § (2) és (3) bekezdései alapján a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat az általa hozott korábbi határozataira figyelemmel szintén javaslattételi jogot gyakorol, valamint a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt a 2018. november 12-én létrejött kártalanítással vegyes telekalakítási szerződés közös megegyezéssel történő, a megkötésre visszaható hatályú felbontásáról, melynek kapcsán a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat egyetértési jogot gyakorol.

A Kerületfejlesztési és Településüzemeltetési Bizottság, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat az előterjesztést megtárgyalta, javaslataik a képviselő-testületi ülésen szóban kerülnek ismertetésre.

**Határozati javaslat**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy jóváhagyja a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, valamint Parsch Péter Pál, Parsch Péter, Parsch Judit Márta, továbbá Tillmann József és Dr. Hardy Anna Júlia között kötendő, a jelen határozat mellékletét képező Településrendezési szerződést és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés és a településrendezési kötelezettség ténye ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzéséhez szükséges nyilatkozatok, dokumentumok aláírására.

Amennyiben Parsch Péter Pál, Parsch Péter, Parsch Judit Márta, továbbá Tillmann József és Dr. Hardy Anna Júlia a Településrendezési szerződést a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem kötik meg, úgy a jelen határozat hatályát veszti.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2019. december 31.

*A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.*

**Budapest, 2019. április 11.**

**Dr. Láng Zsolt**

**Polgármester**

**Határozati javaslat melléklete:**

[Településrendezési Szerződés tervezet](04.12.%20Határozati%20javaslat%20melléklete_Településrendezési%20szerződés%20tervezet.docx) és [1. sz. melléklete](TRSZ%20melléklete%20-%20Telekalakítási%20terv%20tervezet_1-3.%20rajzok.pdf)

**Előterjesztés mellékletei:**

1. [Ingatlanok tulajdoni lapja](1.%20sz.%20melléklet_tulajdoni%20lapok_TRSZ.pdf)
2. [Területre vonatkozó KVSZ övezeti térkép](2.%20sz.%20melléklet_övezeti%20térkép.pdf)
3. [Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 186/2018.(IX.26.) határozata, és a Pesthidegkúti Városrészi Önkormányzat 75/2018.(X.25.) határozata](3.%20sz.%20melléklet_186.2018%20GTB%20határozat_75.2018%20Pesthidegkút%20VÖK.pdf)
4. [Perkátai Tamás földmérő által 33/2018 munkaszámon készített Mérési Vázlat](4.%20sz.%20melléklet_meresi%20vazlat.pdf)