



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és
Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest,
Mechwart liget 1.
1277 Bp. Pf. 21.

Telefon: 06-1-346-5559
Fax: 346-5528
muranyi.orsolya@masodikkerulet.hu

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2022. március 28-i rendes ülésére

Előterjesztő: Toók Gabriella osztályvezető
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Tárgy: Döntés a Budapest II. kerület, Napsugár lépcső 15664/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről
Ügyintéző: Murányi Orsolya
Ügyiratszám: XIV-3/2022.

Tisztelt Bizottság!

A Budapest II. kerület, belterület **15662/1** helyrajzi számú 1025 Budapest, Turista út „felülvizsgálat alatt” található 213 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és a **15664/1** helyrajzi számú 1025 Budapest, Napsugár lépcső „felülvizsgálat alatt” található 222 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában állnak (*Tulajdoni lapok - 1. melléklet, Helyszínrajz - 2. melléklet*).

A tulajdoni lapok tanúsága szerint a **15662/1** helyrajzi számú ingatlan 11 m² területére az ELMŰ Hálózati Kft javára vezetékJog került bejegyzésre.

A tárgyi telkek egybe kerítették, azokat déli oldalon a **15635/1** helyrajzi számú 839 m² területű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan, egyéb irányokból a Napsugár lépcső és Turista út közterületek határolják. A közterületen minden közmű elérhető. A **15662/1** helyrajzi számú ingatlanon egy Ø 40-es egyesített beton gyűjtőcsatorna, valamint oszlopokon haladó kifesztültségű villamos energia, illetve távközlési hálózatok vezetékei találhatóak. A Napsugár lépcső oldalán az úttest és az úttest mellett szintén oszlopokon haladó elektronikus hírközlési hálózatok haladnak végig, melyek a **15664/1** helyrajzi számú telek területét is érintik.

Az ingatlanokat a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) 1. mellékletének 18. szelvénye „Kt-kk” jelű kerületi jelentőségű **közlekedési terület** övezetbe sorolja, a **15664/1** helyrajzi számú ingatlan a 15635/1 helyrajzi számú ingatlannal szomszédos telekhatára *tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron)* (*Főépítész tájékoztató 2021. október 11. - 3. melléklet*). Az ingatlanokon jelenleg csak a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el.

A Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítészeinek 2022. március 7-én kelt tájékoztatása szerint a **KÉSZ módosításra került**, a KÉSZ módosításáról szóló **6/2022.(II.25.)** önkormányzati rendelet **2022. március 31-én** lép hatályba (*Főépítész tájékoztató 2022. március 7. - 4. melléklet*).

A hatálybalépést követően a KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 18. szelvény) a **15664/1** helyrajzi számú ingatlan jelentős részét **Lke-2/SZ-10 jelű, kiskisvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolja. A KÉSZ módosítása során a Rendelet 98. § (4) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:



Az **Lke-2/SZ-10** építési övezet a 93. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol „c) a Napsugár utca – Turista út – Pálvölgyi út által határolt területen a Szabályozási Terven rögzített „szöveges szabályozási elem” lehatároláson belül kialakuló önálló ingatlan építési helye **kizárólag terepszint alatt építhető be**”.

A **15664/1** helyrajzi számú ingatlan a KÉSZ 5a melléklete alapján „B” zónában, barlangok felszíni védőövezetében helyezkedik el, az ingatlant védelmek érintik:

- barlangok felszíni védőterülete – FM Tájvédelem, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztálya adatszolgáltatása alapján,
- tájképvédelmi terület és határa – a DINPI adatszolgáltatása alapján.

Az ingatlant a módosításra került KÉSZ alapján kötelező szabályozás is érinti.

A **15662/1** helyrajzi számú ingatlant a módosított KÉSZ továbbra is **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű **közlekedési terület** övezetbe sorolja, az ingatlanon továbbra is elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el, épület nem létesíthető.

A módosított KÉSZ hatálybalépését követően célszerű a **15664/1** helyrajzi számú ingatlant a szomszédos **15635/1** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa részére telekegyesítéssel értékesíteni. A **15662/1** helyrajzi számú ingatlan a tulajdoni lap szerint nem közterület jelenleg, csak a KÉSZ alapján Kt-kk jelű, kerületi jelentőségű közlekedési terület.

A **15664/1** helyrajzi számú ingatlannal közvetlenül szomszédos **15635/1** helyrajzi számú, természetben a Budapest II. kerület, Napsugár lépcső 8. szám alatt található ingatlan tulajdonosa Dr. Wikonkál Norbert Miklós 2021. augusztus 8-án kelt levelében kezdeményezte az önkormányzati tulajdonú telkeknek a részére történő értékesítését telekegyesítés engedélyezésével *(Tulajdoni lap - 5. melléklet, Kérelem 2021. augusztus 8. - 6. melléklet)*.

A Vagyonszerződés 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati tulajdonú ingatlanok forgalmi értékének meghatározására két ingatlanforgalmi szakértőt kértünk fel *(Értékbecslések - 7. melléklet)*
A Bering Stúdió Kft. által 2022. március 17. napján készített értékbecslési szakvélemény szerint a módosított KÉSZ által előírt szabályozás megvalósítása esetén a **15664/1** helyrajzi számú az ingatlan forgalmi értéke **10.000.000,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 12.700.000,-Ft**.

Az Immowell 2002 Kft. által 2022. március 8. napján készített értékbecslési szakvélemény szerint a KÉSZ módosítását követően a **15664/1** helyrajzi számú, 230 m² területű ingatlan forgalmi értéke **19.400.000,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 24.638.000,-Ft**.

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 (továbbiakban: Vagyonszerződés) 13. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat vagyonába tartozó ingatlan tulajdonjogát 25 millió forint értékhatár felett csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet átruházni.

A Vagyonszerződés 6. § (2) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat nettó ötvenmillió forint értékhatárig az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága, nettó ötvenmillió forint felett az Önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja.

A napirend tárgyában a határozat meghozatalához egyszerű szótöbbség szükséges.

Határozati javaslat

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló Budapest II. kerület, **15664/1** helyrajzi számú 1025 Budapest, Napsugár lépcső „felülvizsgálat alatt” található jelenleg 222 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű **ingatlant felajánlja megvételre** - a KÉSZ módosításáról szóló **6/2022.(II.25.)** önkormányzati rendelet **2022. március 31.** hatályba lépését követően - a Budapest II. kerület, belterület a **15635/1** helyrajzi számú, természetben Budapest II. kerület, Napsugár lépcső 8. szám alatti 839 m² területű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű **ingatlan tulajdonosa részére 19.400.000,-Ft + ÁFA, azaz bruttó 24.638.000,-Ft** összegű vételáron azzal, hogy a Budapest II. kerület, belterület **15635/1** helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa köteles

- a **15664/1** helyrajzi számú önkormányzati ingatlant a tulajdonában álló **15635/1** helyrajzi számú ingatlannal egyesíteni, egyben a módosított KÉSZ által előírt kötelező szabályozást végrehajtani, a telekalakítási eljárást a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül megindítani és saját költségén lefolytatni, valamint
- az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 30 napon belül megkötöni és a vételárat a szerződéskötésig az Önkormányzat részére megfizetni.

Amennyiben Budapest II. kerület, belterület a **15635/1** helyrajzi számú tulajdonosa a vételi ajánlatot a jelen határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem fogadja el, és az adásvételi szerződést a véglegessé vált telekalakítási engedély kézhezvételét követő 60 napon belül nem köti meg, úgy a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert, hogy az adásvételi szerződést, az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges dokumentumokat, nyilatkozatokat az Önkormányzat nevében aláírja.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriella osztályvezetőt, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2022. december 15.

A határozat elfogadásához egyszerű többségű szavazati arány szükséges.

Budapest, 2022. március 18.

Örsi Gergely
polgármester megbízásából eljárva

dr. Toók Gabriella
osztályvezető



Mellékletek:

1. Tulajdoni lapok (hrsz. 15662/1, hrsz. 15664/1)
2. Helyszínrajz
3. Főépítési tájékoztató 2021. október 11.
4. Főépítési tájékoztató 2022. március 7.
5. Tulajdoni lap (hrsz. 15635/1)
6. Kérelem 2021. augusztus 8.
7. Értékbecslések: Bering Stúdió Kft. 2022. március 17. Immowell 2002. Kft. 2022. március 08.

A. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10322/2022

2022.01.07

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15662/1 helyrajzi szám

1025 BUDAPEST II.KER. Turista út. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 213 (m2) tör. határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.fíll

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

- Kivett beépítetlen terület

0

213

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 143228/2/2012/12.07.17

VezetékJog

11 m2 területre, 7103/200/2012, 7103/201/2012, 7103/202/2012, 7103/203/2012.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/10328/2022

2022.01.07

Szektor : 53

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15664/1 helyrajzi szám

1020 BUDAPEST II.KER. Napsugár lépcső 015664/1 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 222 (m2) tör. határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.k.jöv. alrészlet adatok

ha m2 k.fíll.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fíll

- Kivett beépítetlen terület

0

222

0,00

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 123301/1992/1992.06.15

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

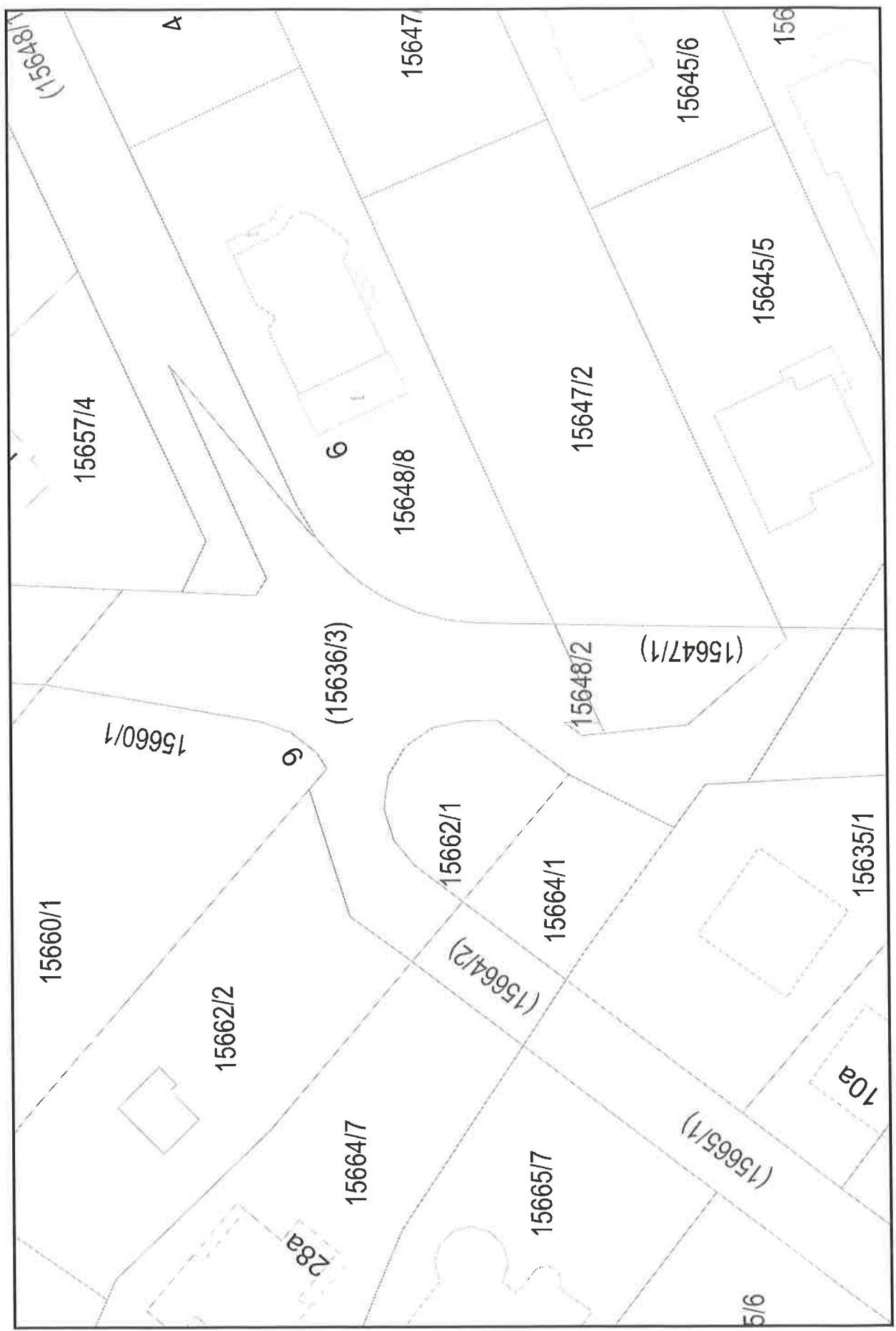
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2 watered





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

Telefon: 346-5449

Településrendezési Osztály telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

2021 OKT 12.

XIV/85-7

Dr. Toók Gabriella la
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Melléklet: 2
Ikt. szám: XXIV/386-2/2021
Hiv. szám: XIV/85-5/2021

Ügyintéző: Jankó József Attila
Tárgy: Tájékoztatás a Budapest II. kerület,
belterület 15662/1 és 15664/1 helyrajzi
számú ingatlanok építési előírásaival és
értékesítésével kapcsolatban

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2021. szeptember 27-én kelt, fenti iktatószámú megkeresésében megfogalmazott kérésére válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

A tárgyi ingatlanokkal kapcsolatos hatályos helyi előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) és mellékletei, valamint a településképi védelmről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) és annak szakmai megalapozása érdekében készült településképi arculati kézikönyve tartalmazza. A KÉSZ 1. § (4) bekezdés rendelkezése értelmében, a KÉSZ hatálya alá tartozó területen a településképi követelményeket a TKR szabályozza, melyeket a KÉSZ-szel együtt kell alkalmazni.

[A hivatkozott jogszabályok – többek között – elérhetőek a II. kerület hivatalos oldalán, az alábbi linken: <https://net.jogtar.hu/rendelet-kereso/gyors?council=ii-kerulet>.

Illetve az alábbi helyen is megtekinthetők: www.masodikkerulet.hu > Közérdekű > Hivatal > Szabályzatok > Településképi / KÉSZ.]

A KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 18. szelvény) a tárgyi ingatlanokat Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közlekedési terület övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokról a KÉSZ 133. §-a rendelkezik. Az ingatlanokon elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el, épület nem létesíthető.

A 15664/1 helyrajzi számú ingatlan a 15635/1 helyrajzi számú ingatlannal szomszédos telekhatára tervezett közterületi határvonal (meglévő telekhatáron). A jelenleg nem közterületi ingatlanokat a Szabályozási terv a közterület részévé szabályozza ki.

A tárgyi ingatlan a KÉSZ 5. melléklete alapján „B” zónában, barlangok felszíni védőövezetében helyezkedik el, így a KÉSZ 5. § rendelkezéseit ennek megfelelően kell alkalmazni.

A tárgyi telek a TKR 2. melléklete szerint Hegyvidéken belül Társasházak karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 32. § tartalmazza.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

A KÉSZ-felülvizsgálat véleményezési dokumentációjában, a *tervezett közterületi határvonal* a levelünk 1. melléklet szerint javasolja módosítani a KÉSZ-tartalmát.

A 15662/1 hrsz-ú ingatlant a tervezett módosítás továbbra is közterület részévé szabályozza ki, a 15664/1 hrsz-ú ingatlant csak részlegesen. A 15664/1 hrsz-ú ingatlan jelentős része Lke-2/SZ-10 jelű építési övezetbe kerül a KÉSZ módosítását követően.

Álláspontom szerint a 15662/1 hrsz-ú ingatlannak – és ezzel együtt a (15636/3) hrsz-ú közterületi ingatlan tervezett közterületi határvonallal megosztott részének – értékesítése településrendezési szempontból nem ellentétes a KÉSZ és a TKR rendelkezéseivel. A jelenleg nem beépíthető telkek tényleges beépíthetősége csak a KÉSZ módosításának hatálybalépését követően és telekhatár-rendezés után állapítható meg, az értékesítés az után javasolt.

A 15662/1 hrsz-ú ingatlanon közművek is haladnak; ennek az ingatlannak az értékesítése ellentétes a közterület kialakításának településrendezési céljaival.

Jelen tájékoztatás építetói szándékot tartalmazó szakszerű építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2021. október *AA*.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész



Melléklet:

Tervezett KÉSZ módosítás - Szabályozási Terv – 18. szelvény - Napsugár utca és Turista út találkozásának szabályozása



1. melléklet

A NAPSUGÁR UTCA ÉS A TURISTA ÚT TALÁLKOZÁSÁNAK SZABÁLYOZÁSA

MÓDOSÍTÁSI IGÉNY: A Napsugár utca és a Turista út találkozásánál lévő két önkormányzati tulajdonú (jelenleg nem közterületi) ingatlant (hrsz.: 16662/1; 15664/1) a szabályozási terv a közterület részévé szabályozza ki a 15664/1 hrsz-ú ingatlan déli határán rögzítve a szabályozási vonalat.

A két ingatlant meg kell vizsgálni abból a szempontból, hogy besorolhatók-e, ha igen milyen mértékben a Lke-2/SZ-10 építési övezetbe.

JAVASLAT: A hegyesszögű és meredek lejtésű útcsatlakozásban a közterület kiszélesítése indokolt. A kialakult telekstruktúra és a valós, fizikailag kiépült útpályák és kerítések stb. jelentősen eltérnek. A Napsugár utca jelenlegi közterületi szélessége alig haladja meg a 8 métert, a járdák mindkét utcában hiányoznak. A 15662/1 hrsz-ú ingatlanon közművek is haladnak.

Ugyanakkor lehetőség van a közterület méretének csökkentésére a szabályozási terv javasolt módosítása szerint. Ebben az esetben cca. 230-240 m² terület sorolható Lke-2/SZ-10 építési övezetbe.

KÖZLEKEDÉS: A terepviszonyok, az útkereszteződés geometriája és a közlekedésbiztonsági szempontok együttesen indokolják, hogy 15662/1 hrsz-ú ingatlan a közterület kiszélesítését szolgálja a továbbiakban is, mely a gyalogos kapcsolatok fejlesztése számára is lehetőséget teremt.

KÖZMŰ: A 15662/1 hrsz-ú telek Turista út felőli oldalán oszlopokon haladó kifeszültségű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózatok, valamint a Napsugár lépcső oldalán szintén oszlopokon haladó elektronikus hírközlési hálózatok haladnak végig, az utóbbi vezetékek a 15664/1 hrsz-ú telek északi sarkát is érintik.

A 15662/1 hrsz-ú telek északi részén Ø 40-es egyesített beton gyűjtőcsatorna halad keresztül, amely a Turista úton haladó Ø 50-es betoncsatornára csatlakozik. A telek vízbekötéssel rendelkezik, amit a Napsugár lépcső felől az NÁ 100-as göv vezetékről építettek ki.

Amennyiben az Önkormányzat a két telket nem kívánja közterületként megnyitni, az érintett közmű elosztóvezetékekre vezetékjog bejegyzés szükséges, ha ehhez az üzemeltető hozzájárul, akkor ennek akadálya nincs, így a közművek kiváltása sem szükséges.



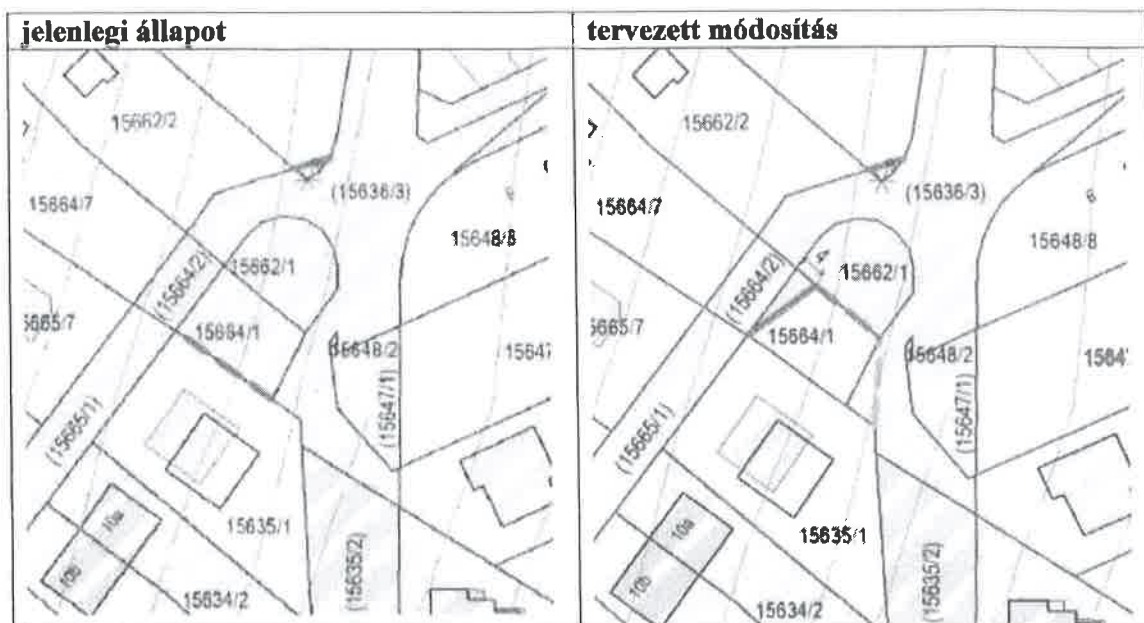
1. ábra Ortofotó (2020. 03.) telekkel



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu





Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság
Településrendezési Osztály

Telefon: 346-5449

telepulesrendezes@masodikkerulet.hu

Dr. Toók Gabriella
Osztályvezető Asszony

Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-
nyilvántartási Osztály

Ikt. szám: XXIV/30-4/2022

Hiv. szám: XIV/3-4/2022

Ügyintéző: Sulán Gabriella

Tárgy: Tájékoztatás a Budapest II. kerület,
belterület 15662/1 és 15664/1 helyrajzi
számú ingatlanokkal kapcsolatban – KÉSZ
módosítás hatálybalépése

Helyben

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

A 2022.március 2-án kelt, fenti iktatószámú megkeresésében megfogalmazott kérdésre válaszolva településrendezési szempontból az alábbi tájékoztatást adom:

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról* szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelete módosításra került. A KÉSZ módosításáról szóló **6/2022.(II.25.)** önkormányzati rendelet **2022. március 31-én** lép hatályba.

A hatálybalépést követően KÉSZ 1. melléklete (Szabályozási terv 18. szelvény) a **15664/1 hrsz.-ú** ingatlan jelentős részét **Lke-2/SZ-10** építési övezetbe sorolja. Az ingatlanra vonatkozó általános előírásokról a KÉSZ 92-94. §-ai, a részletes előírásokról a KÉSZ 98. § (1) és (4) bekezdései rendelkeznek.

A KÉSZ módosítása során a Rendelet 98. § (4) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

Az Lke-2/SZ-10 építési övezet a 93. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál, ahol

„c) a Napsugár utca – Turista út – Pálvölgyi út által határolt területen a Szabályozási Terven rögzített „szöveges szabályozási elem” lehatároláson belül kialakuló önálló ingatlan építési helye **kizárólag terepszint alatt építhető be,**”





Az Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paramétereit a levél 1. melléklete tartalmazza.

A **15662/1 hrsz.-ú** ingatlant a KÉSZ továbbra is **Kt-kk** jelű kerületi jelentőségű közlekedési terület övezetbe sorolja. Az ingatlanokra vonatkozó előírásokról a KÉSZ 133. §-a rendelkezik. Az ingatlanokon elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés építményei helyezhetők el, épület nem létesíthető.

A 15664/1 helyrajzi számú ingatlan a KÉSZ 5a melléklete alapján „B” zónában, barlangok felszíni védőövezetében helyezkedik el, így a KÉSZ 5. § rendelkezéseit ennek megfelelően kell alkalmazni.

A KÉSZ 5.b. melléklete alapján a 1566461 hrsz.-ú ingatlant védelmek érintik:

- barlangok felszíni védőterülete – FM Tájvédelem, Barlangvédelmi és Ökoturisztikai Osztálya adatszolgáltatása alapján.
- tájképvédelmi terület és határa – a DINPI adatszolgáltatása alapján.

A 15664/1 helyrajzi számú ingatlan TKR 2. melléklete szerint Hegyvidéken belül *Társasház* karakterű meghatározó területen helyezkedik el, melynek egyedi építészeti településképi követelményeit a TKR 32. § tartalmazza.

A jelenleg nem beépíthető telkek tényleges beépíthetősége csak a KÉSZ módosításának hatálybalépését követően és telekhatár-rendezés után állapítható meg, az értékesítés az után javasolt.

Jelen tájékoztatás építetői szándékot tartalmazó szakszerű építészeti-műszaki dokumentáció, illetve változási vázrajz benyújtása nélkül készült és olyan szakmai álláspontként értelmezendő, amely nem jogforrás, így arra hivatkozva döntés nem hozható, azzal nem indokolható.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. március 7.

Tisztelettel:



Melléklet:

Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paramétereit [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]



1. melléklet

Az Lke-2/SZ-10 jelű építési övezet paraméterei [a KÉSZ 2. melléklet 6b. táblázat alapján]:

| 2. MELLÉKLET | | | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok | | | | | | | | | | | | 6b. | táblázat | |
|---------------|----------------------------------|---------------|--|----------------------------|---|----------------------|--|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|---|--|----------------------|--|--|----------------------|------------------------|
| A | | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O | | |
| 1. | terület-felhasználási kategória: | beépítési mód | BÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK | | | | | | | | | | | | MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA | | |
| 2. | | | a telek | | | | | | | | | az épület | | | | | |
| 3. | Lke-2 | | legkisebb | | | | legnagyobb | | | | | legnagyobb | | | átalános szintterület osztószáma | telekterület alapján | egyedi előírás alapján |
| 4. | | | övezetcsoport | területe (m ²) | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelület aránya (%) | beépítési mértéke terepszint | | szintterületi mutatója | | | épület-magassága (m) | P _{mu} v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | | | |
| 5. | | | | | | | | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE: | B | T | T _{SZ} | T _M | | | | | |
| 15. | Lke-2/SZ-10 | SZ | 1000 | - | - | 75 | 15 | 25 | 0.4 | 0.2 | 6 | - | - | §/1 | § | | |
| Beépítési mód | | | Intézményi jelenlétre/funkcióra utaló jelölés | | | Alkalmazási feltétel | | | Kedvezmények esetei | | | Magasságok | | Önálló rendeltetési egységek száma | | | |
| SZ | = szabadonálló | AI | = alapintézmény | A | = alapintézmény, Intézmény esetén | § | = előírásban szereplő | É _m | = épületmagasság | X | = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter | | | | | | |
| O | = oldalhatáron álló | EI | = Intézmény domináns | L | = lakásrendeltetés esetén | KH | = feltétel szerint | P _{mu} | = utcai párkánymagasság | - | = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | | | | | | |
| Z | = zárt sorú | Te | = templom | S | = saroktelek esetén | | = közhasználatú terület kialakítása esetén | H _L | = ág lejtő felőli homlokzatmagasság | §/1 | = 57. § (4) a) szerint | | | | | | |
| | | Sp | = sportpálya | P | = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén | | = kedvezmény (többlet) | É _{lp} | = épület legmagasabb pontja | §/2 | = 57. § (4) b) szerint | | | | | | |
| | | Á | = jelentős állomás | - | = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | | | § | = épület legmagasabb pontja | § | = előírás szerint | | | | | | |
| | | P | = parkoló | | | | | | | | | | | | | | |
| | | B | = benzinkút | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | megjegyzés: OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján | | | | | |

S. melléklet

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/130387/2022

2022.03.17

Szektor : 61

BUDAPEST II. KER.

Belterület 15635/1 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

| I. RÉSZ | |
|--------------------------------------|---|
| Földrészlet területe változás előtt: | 839 (m2) törölő határozat: 9002/2004 |
| 1. Az ingatlan adatai: | |
| alrészlet adatai | terület kat.t.jöv. alrészlet adatai |
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o ha m2 k.Fill. ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill. |

- Kivett lakóház, udvar

0

839

0,00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 53522/1/2015/14.12.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 68565/2/2000/00.03.21

törölő határozat: 53522/1/2015/14.12.11

jogcím: adásvétel 9406/1985.02.19

jogcím: ajándékozás

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Molnár Béla

szül. : 1944

a.név : Bubla Irén

cím : 1025 BUDAPEST II. KER. Napaugár lépcső 9

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 53522/1/2015/14.12.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 68565/2/2000/00.03.21

törölő határozat: 53522/1/2015/14.12.11

jogcím: adásvétel 9406/1985.02.19.

jogcím: ajándékozás

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név : Molnár Béláné

sz.név: Török Gabriella

szül. : 1943

a.név : Barga Zsuzsanna

cím : 1020 BUDAPEST II. KER. Napaugár lépcső 8

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 53522/1/2015/14.12.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /1-2.

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Mikonkál Herbert Miklós

sz.név: Mikonkál Herbert Miklós

szül. : 1968

a.név : Papp Irén

cím : 1027 BUDAPEST II. KER. Csalogány utca 3/D.

III. RÉSZ

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/130387/2022

2022.03.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15635/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
DÍRŐSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 68565/2/2000/00.03.21

- a T-61214 tiszántúli megosztási vázrajz alapján a 15635-ből 415 m² a 15671/4-hoz kerül, a 15636/3-ból 101 m² és a 15665/1-ből 94 m² hozzájön, majd megosztva a 839 m² ter-ű 15635/1, a 436 m² ter-ű 15635/2, a 2389 m² ter-ű 15635/3 ingatlanra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39571/2/2015/15.01.20

törölő határozat: 122961/1/2018/18.06.28

Jelzálogjog 55 000 000 FT, azaz ötvenötmillió FT és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 39571/2/2015/15.01.20

törölő határozat: 122961/1/2018/18.06.28

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/2.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 54834/1/2017/17.02.13

törölő határozat: 165658/1/2021/21.09.23

Egyetemlegesen jelzálogjog 12 700 000 FT, azaz tizenkétmillió-hétszáz ezer FT és járulékaik erejéig.

második zálogjogi ranghelyre, egyetemlegesen terheli a Budapest 13871/1/A/7 hrsz-ú ingatlant.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 54834/1/2017/17.02.13

törölő határozat: 165658/1/2021/21.09.23

Elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/4.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 122961/1/2018/18.06.28

Átalakítás az 55 000 000 FT, azaz ötvenötmillió FT erejéig.

39571/2/2015/15.01.20 (III/2.) törölt bejegyzés ranghelyén, egyoldalú nyilatkozat alapján.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8.

Folytatás a következő lapra

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 8000004/130387/2022

2022.03.17

Szektor : 61

BUDAPEST II.KER.

Belterület 15635/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 122961/1/2018/18.06.28
Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására,
utalás: III/6.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 165661/1/2021/21.09.23

Önálló zálogjog 329 290 000 FT, azaz háromszázhuszonkilencmillió-kettőszázkilencvenezer FT

erejéig .

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 165661/1/2021/21.09.23
Elidegenítési és terhelési tilalom az önálló zálogjog biztosítására,
utalás: III/8.

jogosult:

név: GRÁNIT BANK ZRT.

cím : 1095 BUDAPEST IX.KER. Lechner Ödön fasor 8.

TULAJDONILAP 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

56768

2021 AUG 26.

G. melléklet

Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Budapest
Pf. 21.
1277

Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
2021 AUG 26.

XIV/85-4
szám
Előírt: 2 db

Melléklet: 1 db
Előadó: Murányi Orsolya

Igen Tisztelt Osztályvezető Asszony/Úr!

Alulírott, Dr. Wikonkál Norbert kezdeményezem, hogy a II. kerület Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály eljárást folytasson le, amiben telekegyesítést engedélyez és ennek kapcsán részemre értékesíti a 15664/1 és 15662/1 helyrajzi számú, 222 és 213m² területű önkormányzati tulajdonban álló telkeket.

Indoklásul elmondom, hogy 2014 decemberében vásároltam meg a 15635/1 helyrajzi számú, természetben a 1025 Napsugár lépcső 8. szám alatt található családi házat, aminek közvetlen szomszédságát alkotja a fent nevezett két telek. A két telek meglehetősen elhanyagolt állapotú, vad növényzet található csupán rajta, a telkek nincsenek kerítéssel sem elválasztva egymástól. Egyiknek a mérete sem alkalmas semmilyen épület felépítésére a csekély méretük folytán, illetve a két teleknek rajtam kívül egyetlen más szomszédja sincsen, aki hozzá tudná őket a meglévő telkéhez illeszteni.

Emellett a fent említett két telek olyan területen áll, amelyik kifejezetten erős lejtéssel bír, ami építészeti nem tenné könnyűvé semmilyen közcélú hasznosítását.

Fenti kérésem teljesítése esetén a T. Önkormányzat mentesülne a telek gondozásának költtségei és azok költségei alól, és a kerületnek ezen része a egy sokkal rendezettebb állapotú, szép kerttel gyarapodna. Emellett az én jelenleg 839m² méretű telkem pedig kedvezőbb telekmérettel bírna egy mostanra sürgőssé váló házfelújítás tervezése számára aminek oka, hogy hamarosan harmadik gyermekünk születése várható, és a meglévő házban nem áll rendelkezésre megfelelő számú gyermekszoba.

Fáradozását tisztelettel köszönöm!

Budapest, 2021 08 18.

Őszinte nagyrabecsüléssel:

Dr. Wikonkál Norbert

A 7. sz. melléklet az értébecslést végző cégek korlátozó feltétele miatt nem nyilvános