

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Javaslat a Pósa L. u. 13. sz.  
103150 hrsz-ú ingatlan  
telekhatár-rendezésére

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Pósa L. u. 13. sz. 103150 hrsz-ú 350 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen ingatlan az Önkormányzat tulajdona. A Kataszterben forgalomképes besorolású. (1. sz. melléklet)

Az ingatlan L4-XVI/SZ5 jelű építési övezet aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület. Az ingatlanon önálló szolgáltató – termelő tevékenységre szolgáló épület nem építhető, az ingatlanon egy darab lakóház vagy lakást is tartalmazó vegyes rendeltetésű főépület helyezhető el. Az ingatlan maximális beépíthetősége 30%, azaz 106 m<sup>2</sup>. Az ingatlanon parkolóhelyek kialakítása csak a 40% zöldfelületi mérték betartásával lehetséges.

A Képviselő-testület az ingatlan hasznosítására vonatkozó előterjesztést 2006. december 13-i ülésén tárgyalta, az alábbi 650/2006. (XII. 13.) Kt. határozatot hozta:

„A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg a Bp. XVI. Pósa Lajos u. 13. sz. 103150. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, a 103149 hrsz-ú a 103151 hrsz-ú ingatlanoknak a 103152/2 hrsz-ú közterület terhére történő telekhatár rendezését, és erről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

A 103150 hrsz-ú ingatlan értékesítése a vizsgálat után kerül vissza a Képviselő-testület elé döntéshozatalra.” (2. számú melléklet)

Az Építésügyi Iroda tájékoztatása szerint a „Bp. Fővárosi Közgyűlés 47/1998.(X.15.) Ök rendelete (BVKSZ) 2. § (4) bek alapján telekalakítást megelőzően KSZT kell készíteni, ha a telek szabályozási vonala módosul. (3. számú melléklet)

Tóth Miklós Főépítész úr tájékoztatása szerint:

„A 650/2006. (XII.13.) Kt. sz. határozatban foglalt lehetőségeket megvizsgálva a következő megállapításokat tehetjük.

Általánosságban:

- A keretövezet határok meghatározása a Fővárosi Közgyűlés hatáskörébe tartozik, ugyanakkor a BVKSZ 2. § (3) bekezdése szerint nem kell FSZKT- t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján két lakó (L) keretszabályozási övezet egymás közötti átsorolására kerül sor.

Ebből következően a 103149; 103150; 103151 hrsz. építési telkek szabályozási vonalát szabályozási terv alapján lehetne megváltoztatni.

A költségek tekintetében:

- A szabályozási terv készítése – függetlenül annak kiterjedési nagyságától – millió forintos nagyságrendű, amelynek kompenzálására 100 m<sup>2</sup>-es nagyságrenddel kellene növelni az építési telkek nagyságát.

A szabályozási terv átfutási ideje optimális esetben is 6-8 hónap.

Városkép – területhasználati szempontból:

- Megállapítható, hogy a 103150 hrsz. építési telek területe az L4-XVI/SZ5, aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterületi övezetben megkívánt 400

m<sup>2</sup>-t sem éri el, amelynek beépítése az építési telek kedvezőtlen alakja miatt is nehézkes.

- A kérdéses ingatlanok (103152/2) közterület rovására jelentős mértékű növekedése az önkormányzat áldozatvállalásával megszerzendő 103153/1 hrsz.
  - munkahelyi területet a lakóterülettől elválasztó,
  - a Lándzsa utca felől szükséges gyalogos kapcsolatot biztosító

Z-KP-XVI (közpark) területének elérhetőségét, megfelelő szélességben történő megközelíthetőségét akadályozná.

Megjegyezzük, hogy a (103152/2) hrsz. a közelmúltban kiépített, szerencsétlenül elhelyezett parkoló a fenti lehetséges gyalogos átjárás vonalába épült.

Összegezve: a közpark és a Lándzsa utca közötti kapcsolat megfelelő szélességű kialakítása, valamint a szabályozás anyagi előnyökkel nem járó, idő- és pénzigényes megoldása, részleges telekhatár-változást indokol. Ennek végrehajtását szabályozás nélküli telekhatár korrekció néven építésügyi hatósági eljárással kellene megoldani.” (4. számú melléklet)

*A Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. Rendelet 2. § (3) bekezdése értelmében nem kell az FSZKT-t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján:*

*d) telekhatár-rendezés esetén, ha a telektömbön belül két keretszabályozási övezet, illetve az FSZKT-ben meghatározott célzott területfelhasználási mód találkozik és a telekhatár korrekciójának mértéke nem haladja meg az érintett legkisebb telek területének 20%-át, kivéve, ha a telekhatár-rendezés külterületbe tartozó zöldterületi (Z) vagy erdőterületi (E) keretszabályozási övezetbe sorolt telek vagy telkek területcsökkenésével jár.*

*A keretövezet határ módosítása miatt Képviselő-testületi döntést igényel.*

*Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 33/2004. (IX. 28.) rendelet 12.§ (1) bekezdése szerint a telekrendezéssel érintett ingatlan Ötv. 79. § (2) szerinti besorolásának megváltoztatásáról a Képviselő-testület dönt.*

*(2) bekezdése szerint amennyiben a telekrendezés forgalomképtelen ingatlant vagy forgalomképtelen ingatlan mellett korlátozottan forgalomképes, vagy forgalomképes ingatlant is érint a telekrendezés végrehajtásának feltételeiről a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság, a tulajdonosok közötti megállapodás feltételeiről a GTB dönt.*

*Az SZMSZ 1. számú melléklete szerint a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság Városfejlesztési szempontból véleményezi - a Tulajdonrendezési Bizottsággal együttműködve - az önkormányzati tulajdonú területek hasznosítását és ezen területeken történő telekalakításokat.*

*Az előterjesztő Tóth Miklós főépítész úr állásfoglalásával egyetért, nevezetesen előterjesztés 4/1 számú melléklete szerinti, az ingatlan részleges, szabályozás nélküli telekhatárának korrekcióját javasolja az értékesítést megelőzően.*

*A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 2007. május 15-i ülésén tárgyalta az előterjesztést. A Bizottság 97/2007.(V.15.)KFÜB határozatában egyetértett azzal, hogy az előterjesztés 4/1 számú melléklete szerint, az ingatlanra vonatkozó részletes, szabályozás nélküli telekhatár korrekciója megvalósuljon. (5. számú melléklet)*

*Kérem a T. Képviselő-testület döntését az előterjesztés tekintetében.*

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület a XVI. ker. Pósa L. u. 13. sz. ingatlan telekhatárát úgy kívánja rendezni, hogy 103152/2 hrsz-ú lakótelepi közterületi ingatlanból a tárgyi 103150 hrsz-ú ingatlanhoz telekhatár-rendezéssel, az előterjesztés 4/1 számú melléklete szerinti teleknagyságot hozzácsatol.

Felkéri a polgármestert a telekhatár-rendezés hatósági eljárásának megindítására.

Határidő: 2007. július 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

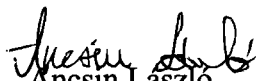
(a szavazás egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2007. június 1.



Kovács Péter  
Polgármester

Láttam:

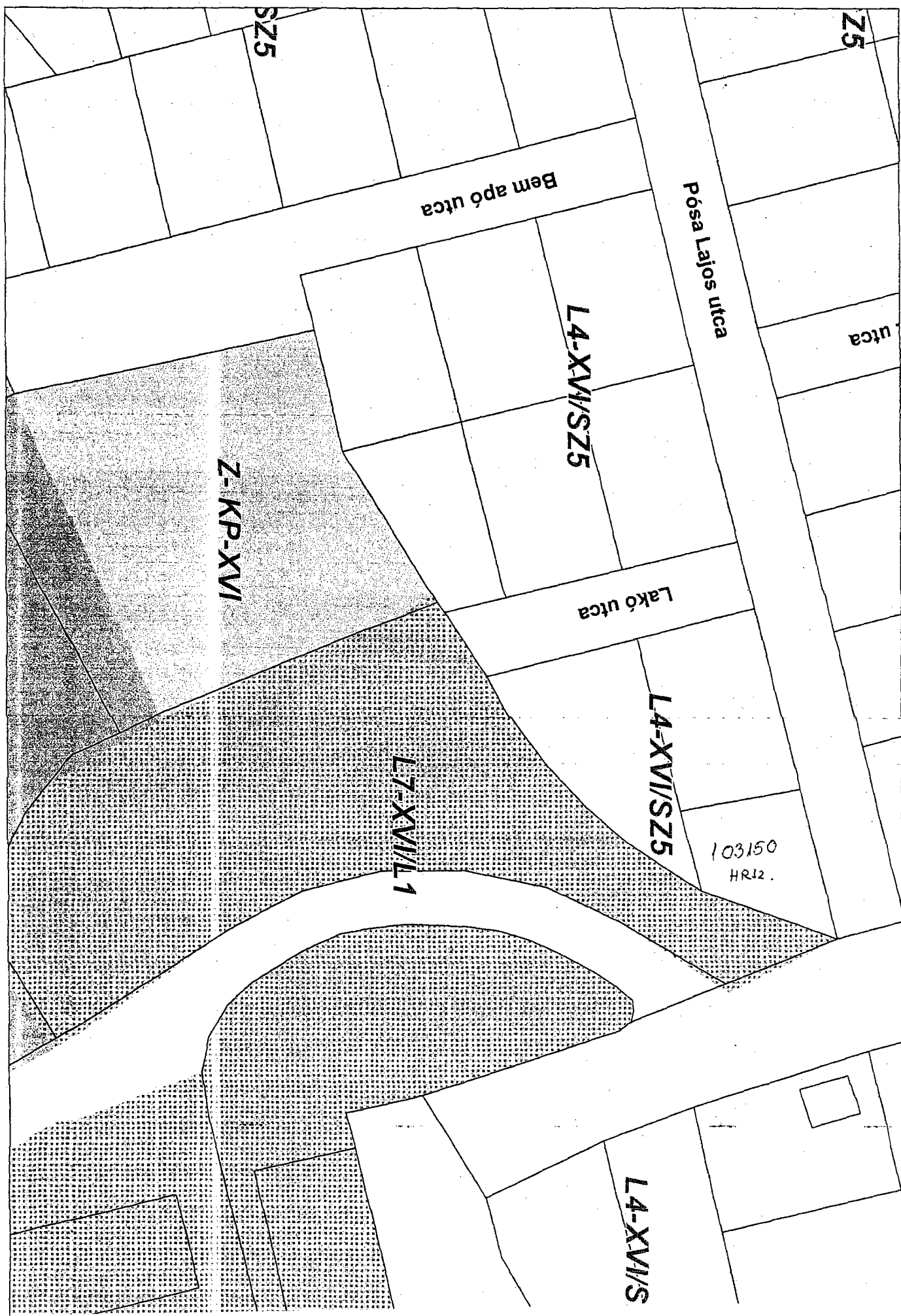


Áncsin László  
jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. KVSZ térkép
2. 650/2006.(XII.13.)Kt határozat
3. Építésügyi Iroda 6/95/01/2007 számú tájékoztatása
4. Tóth Miklós főépítész úr tájékoztatása
- 4/1 Telekhatár korrekcióra javaslat
5. 97/2007.(V.15.)KFÜB határozat

Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság 2007. május 15-én tárgyalta, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2007. június 12-én tárgyalja.



# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

2 .

a 2006. december 13-án (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 22. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 31. Javaslat a XVI. ker. Pósa L. u. 13. sz. 103150 hrsz-ú ingatlan értékesítésére  
Előadó: Kovács Péter polgármester

### H A T Á R O Z A T:

650/2006. (XII. 13.) Kt.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg a Bp. XVI. Pósa Lajos u. 13. sz. 103150. hrsz-ú önkormányzati tulajdonú, a 103149 hrsz-ú a 103151 hrsz-ú ingatlanoknak a 103152/2 hrsz-ú közterület terhére történő telekhatár rendezését, és erről a Képviselő-testületet tájékoztassa.

A 103150 hrsz-ú ingatlan értékesítése a vizsgálat után kerül vissza a Képviselő-testület elé döntéshozatalra.

Határidő: azonnal

Felelős: Kovács Péter polgármester

(25 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

-----

kmf.

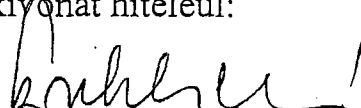
dr. Hőrich Ferenc sk.

jegyző

Kovács Péter sk.

polgármester

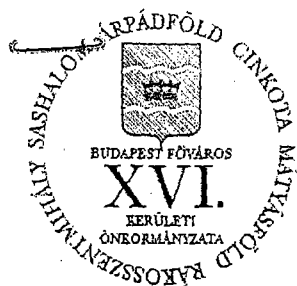
A kivonat hitelélül:

  
Csukkerné dr. Pintér Erzsébet

Jegyzői Kabinet Vezetője

Budapest, 2006. december 18.





BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KER. ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI IRODA

Ügyiratszám: 6/95/01/2007

Ügyintéző: Hegedűs Józsefné

☎: 4011-506

Tárgy: Budapest, XVI. ker Pósa L u. 13. sz. alatti 103150 hrsz-ú ingatlan, és a (103152/2) hrsz. alatti közterület telekhatár módosítása.

3.

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Horváth Péterné irodavezető  
részére

Helyben

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2007 FEBR 02
10/30361/2007	
Előadó:	Handel

10/564/06  
10/499/2006  
12. 14660 téves  
Ei: [signature] 91

Tisztelt Irodavezető Asszony!

A 2006. 12. 12.-én kelt, Bp., XVI. ker. Pósa L u. 13. sz. alatti 103150 hrsz-ú ingatlan, és a (103152/2) hrsz. alatti közterület közötti telekhatár módosításával kapcsolatos levelére válaszolva az alábbi tájékoztatást adom:

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000 /VII.14./ sz. Önk. rendelet (KVSZ) 1.sz. melléklete alapján a 103150 hrsz-ú ingatlan az L4-XVI/SZ5 (aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterület), és a (103152/2) hrsz alatti közterület a L7-XVI/L1 (alacsony intenzitású telepszerű lakóterület) övezetbe tartozik.

A helyszíni szemlén megállapítottam, hogy a Lándzsa utca 5-7 sz. alatti ingatlanok utcafronti kerítései nem alkotnak egységes utcaképet, így a helyszínen egyértelműen nem állapítható meg, hogy az útszegélyt követő járda és mellette lévő telefonakna milyen mértékben érinti a csatolni kívánt közterületrészt.

A Bp. Fővárosi Közgyűlés 47/1998.(X.15.) sz. Ök. rendelet (BVKSZ) 2.§ 4./bek/ alapján telekalakítást megelőzően KSZT-t kell készíteni, ha a telek szabályozási vonala módosul.

A fentiekből következik, hogy az L4-es övezetbe tartozó építési telek és az L7-es övezetbe tartozó 103152/2 hrsz. alatti közterület határának megváltoztatásához, mely egyben keretövezeti határ is, az érintett területre vonatkozó szabályozási terv készítése szükséges.

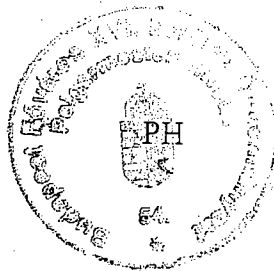
A kérelemben továbbiakban a tárgyi (103150) ingatlant érintő oldalkerítéssel kapcsolatosan, a szomszédos 103149 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa sérelmezi kerítésének áthelyezését, mivel a jelenlegi nyilvántartás szerint, telkének a telekterülete 554 m<sup>2</sup>-ről 541 m<sup>2</sup> re csökkent. Az 1986-ban történő adásvétel szerint, neki az eredeti 554 m<sup>2</sup> területnagyság jár, és ehhez ragaszkodik is. E tényt támassza alá, a 2003. 01.06.-i keltezésű tulajdoni lap másolata is.

Az egész kerületünkre kiterjedően 2003. október 29-i hatállyal, egységes országos (EOV) vetületi rendszerben digitális térképállomány készült el. E számítógépes térképállomány készítése során keletkezett eltérések felülvizsgálatát, illetve kiigazítását a Fővárosi Kerületek Földhivatalának Földmérési

Osztályánál lehet kérelmezni. Az eljárás eredményének függvényében lehet a vitatott kerítés helyzetét megállapítani.

Budapest, 2007. január 29.

Ügyintéző: *[Signature]*



Tisztelettel,  
a jegyző megbízásából:

*[Signature of Szabó Ágnes]*

Szabó Ágnes  
irodavezető



BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATALA

## FŐÉPÍTÉS

1163 Budapest, Havashalom u. 43. foepitesz@bp16.hu

Telefon : 40-11-440; Fax: 40-11-534;

Vagyonhasznosítási Iroda  
Dr. Horváth Péterné  
irodavezető asszony  
részére

Helyben

Tárgy: XVI. kerület, Pósa Lajos u. 13.  
telekhatár korrekciója  
Hiv.sz.: 10/303/01/2007.  
Üi: Handelné

**Tisztelt Irodavezető Asszony!**

A 650/2006. (XII.13.) Kt. sz. határozatban foglalt lehetőségeket megvizsgálva a következő megállapításokat tehetjük.

Általánosságban:

- A keretövezet határok meghatározása a Fővárosi Közgyűlés hatáskörébe tartozik, ugyanakkor a BVKSZ 2. § (3) bekezdése szerint nem kell FSZKT-t módosítani, ha a Kerületi Szabályozási Terv alapján két lakó (L) keretszabályozási övezet egymás közötti átsorolására kerül sor.

Ebből következően a 103149; 103150; 103151 hrsz. építési telkek szabályozási vonalát szabályozási terv alapján lehetne megváltoztatni.

A költségek tekintetében:

- A szabályozási terv készítése – függetlenül annak kiterjedési nagyságától – millió forintos nagyságrendű, amelynek kompenzálására 100 m<sup>2</sup>-es nagyságrenddel kellene növelni az építési telkek nagyságát.

A szabályozási terv átfutási ideje optimális esetben is 6-8 hónap.

Városkép – területhasználati szempontból:

- Megállapítható, hogy a 103150 hrsz. építési telkek területe az L4-XVI/SZ5, aprótelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterületi övezetben megkívánt 400 m<sup>2</sup>-t sem éri el, amelynek beépítése az építési telkek kedvezőtlen alakja miatt is nehézkes.



- o A kérdéses ingatlanok (103152/2) közterület rovására jelentős mértékű növekedése az önkormányzat áldozatvállalásával megszerzendő 103153/1 hrsz.

- munkahelyi területet a lakóterülettől elválasztó,
- a Lándzsa utca felől szükséges gyalogos kapcsolatot biztosító

Z-KP-XVI (közpark) területének elérhetőségét, megfelelő szélességben történő megközelíthetőségét akadályozná.

Megjegyezzük, hogy a (103152/2) hrsz. a közelmúltban kiépített, szerencsétlenül elhelyezett parkoló a fenti lehetséges gyalogos átjárás vonalába épült.

Összegezve: a közpark és a Lándzsa utca közötti kapcsolat megfelelő szélességű kialakítása, valamint a szabályozás anyagi előnyökkel nem járó, idő- és pénzigényes megoldása, részleges telekhatár-változást indokol. Ennek végrehajtását szabályozás nélküli telekhatár korrekció néven építésügyi hatósági eljárással kellene megoldani.

Budapest, 2007. április 25.

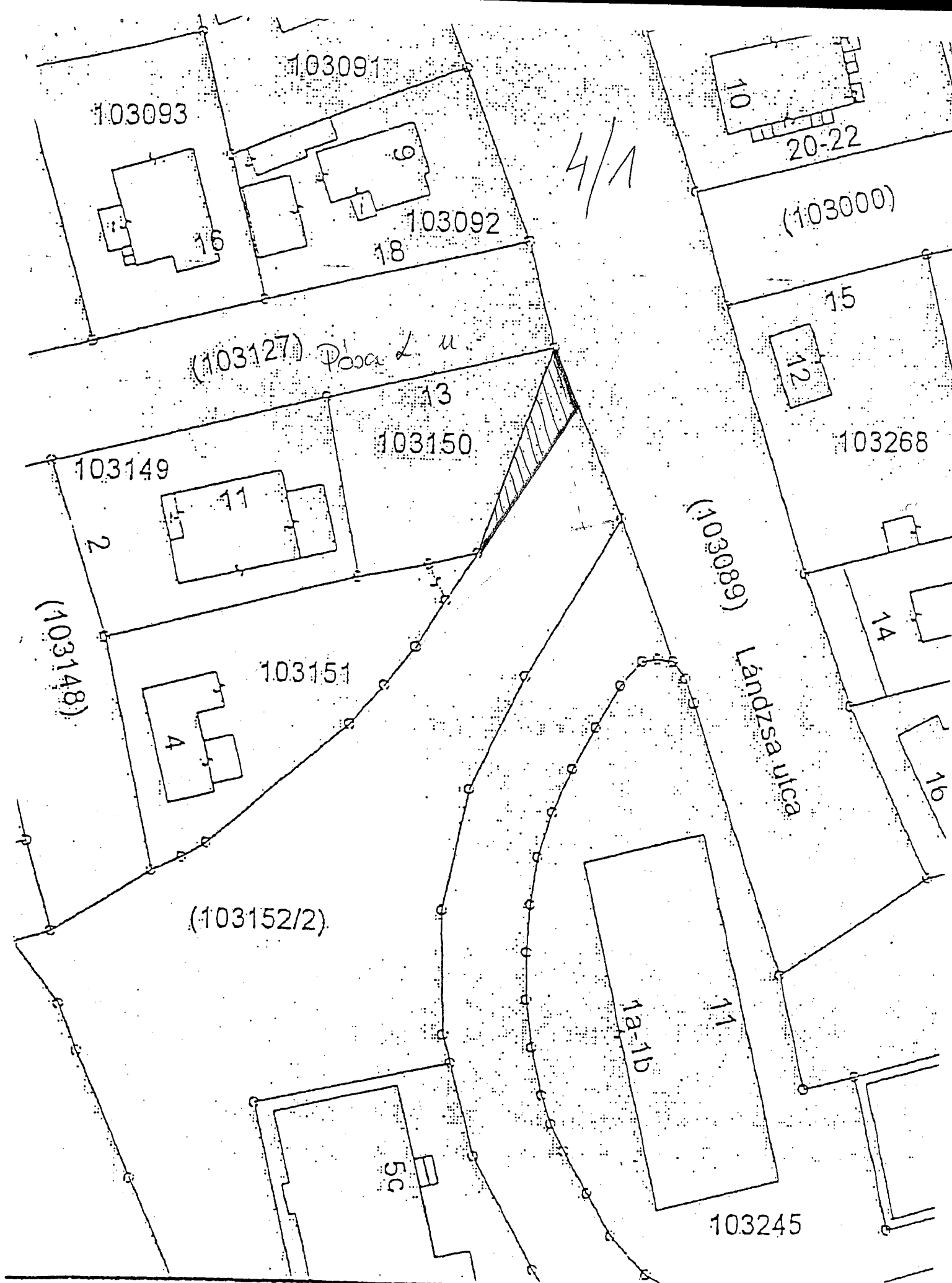
Tisztelettel:



**Tóth Miklós**  
főépítész

Melléklet:

légifotó,  
övezeti részlet,  
helyszínrajz



Lándz

ndzsa utca

Lakó utca

Pósa Lajos utca

Pam apó utca

5. sz. melléklet

## KIVONAT

a 2007. május 15-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 8. sz. ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 5. Javaslat Pósa Lajos u. 13. sz. 103150 hrsz-ú ingatlan hasznosítására  
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:

**97/2007. (V. 15.) KFÜB**

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága egyetért az előterjesztés 4/1 számú melléklete szerint, a XVI. kerület Pósa L. u. 13. sz. 103150 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó részletes, szabályozás nélküli telekhatár korrekciójával. A Bizottság javasolja, hogy az ingatlan értékesítését megelőzően a telekhatár korrekció megvalósuljon.

Határidő: 2007. május 23. Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

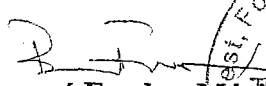
(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

**Dernovics Mihály sk.**  
jegyzőkönyv hitelesítő

**Gilyén Ince sk.**  
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:

  
**Pappné Furdan Mária**  
KFI beruházó



Budapest, 2007. május 17.

162/2007

## KIVONAT

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
2007. június 12-ei ülésén felvett jegyzőkönyvéből**

**NAPIREND: 6. Javaslat a Pósa L. u. 13. sz. 103150 hrsz-ú ingatlan hasznosítására**  
Előadó: Kovács Balázs a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság elnöke

**Határozat:**

**127/2007. (VI. 12.) GTB**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság egyetért az előterjesztés 4/1 számú melléklete szerinti, a XVI. ker. Pósa L. u. 13. sz. 103150 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó részleges, szabályozás nélküli telekhatár korrekciójával. A Bizottság javasolja, hogy az ingatlan értékesítését megelőzően a telekhatár korrekció megvalósuljon.

Határidő: 2007. június 13. Kt. ülés  
Felelős: Kovács Balázs elnök  
(Szavazat: 7 igen 1 tartózkodás)

**k. m. f.**

Zsinka László sk.  
jegyzőkönyv hitelesítője

Kovács Balázs sk.  
bizottsági elnök

A kivonatot hitelesítette:  
Budapest, 2007. június 13.

*Horváth Péterné*  
Dr. Horváth Péterné  
Vagyonhasznosítási Irodavezető

