

117/2010

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Budapest XVI. kerület, Gusztáv u. 73. szám alatti,
(112687 hrsz-ú) ingatlan övezeti besorolása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XVI. kerület, Gusztáv utca 73. szám alatt található, 112687 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa jelezte, hogy az ingatlan Szilas patak sor felőli része – mintegy 14 méteres sáv –, a Fővárosi Szabályozási Kerettervben – ebből következően a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatban (KVSZ) is – nem az L4-es keretövezet színkódjával, hanem közterületként van jelölve. Az ügyfelet tájékoztattuk, hogy a Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FSZKT) rögzíti a keretövezetek határát, melyben az említett ingatlanrész közterület besorolás alá tartozik. Keresve az ingatlant érintő különböző területfelhasználás eredetét, a következő eredményre jutottunk.

- A 112687 hrsz-ú ingatlan korábbi területét önálló helyrajzi számként (amely most az ingatlanon belül közterületként jelölt) az 1964-ben jóváhagyott R-11858 számú, a Szilas patak szabályozását tartalmazó részletes rendezési terv (rrt.) alakította ki, amely alapján kialakult az önálló helyrajzi számú terület, de a tulajdonviszony nem rendeződött, és az ingatlan-nyilvántartási státusza sem változott. Ez a részletes rendezési terv egy, a patakkal párhuzamos, széles szabályozási távolságot határozott meg, amelyet az R-31320 számú rrt. módosított.
- Az R-31320 számú rrt-t a Fővárosi Tanács VB. Városfejlesztési Ügyosztálya határozta meg (hagyta jóvá) 1985-ben. E részletes rendezési terv alapján a szabályozást részlegesen végrehajtották, azonban azt a 112687 hrsz-ú ingatlanon nem hajtották végre.
- Budapest Főpolgármesteri Hivatalának Közmű Ügyosztálya levélben jelezte (1995. február 6.), hogy az R-31321 számú rrt-ben foglalt szükséges telekszabályozásokat el fogja végezni.
- Az 1999. január 1-jétől hatályos FSZKT a korábbi 112687 hrsz-ú területet, mintegy az R-11858 számú rrt. következményeként, közterületként határozta meg.
- A 112687 hrsz-ú, (övezet szerint nem lakóterületű, de magántulajdonú) ingatlan és a 112688 hrsz-ú lakóövezeti magántulajdonú ingatlanok között, telekösszevonás és megosztás után egy új határvonal alakult ki. Ennek következtében a 112687 hrsz-ú új formájú, és új területnagyságú telken halad át az FSZKT-ban meghatározott L4-es keretövezet határa (1. sz. melléklet).
- A tulajdonost építési hatóságunk arról tájékoztatta, hogy az ingatlanon lévő övezeti határ miatt az építési hatósági engedély megadása akadályokba ütközik.
- Az ügyfelet tájékoztattuk arról, hogy a keretövezet határának megállapítása a Fővárosi Közgyűlés által jóváhagyott FSZKT-ban történt, az építési telket érintő korábbi szabályozások miatt, így ennek adminisztratív korrigálása a Fővárosi Önkormányzat feladata.
- Az ingatlan tulajdonosa, dr. Simor Szilvia ügyvédet bízta (2. sz. melléklet) meg az FSZKT adminisztrációs hibájának ügyintézésével. Az ügyvéd megkeresésére a

Főpolgármesteri Hivatal Főépítész Irodája azt a tájékoztatást adta (3. sz. melléklet), miszerint az új Fővárosi Építési Keretszabályzat elfogadása folyamatban van, amely tudná korrigálni a felvetett problémát, vagy ettől függetlenül, az FSZKT módosítást a kerületi önkormányzat kezdeményezheti. Az esetleges kisajátítást is a kerületi önkormányzat kezdeményezheti, mert véleményük szerint nem a Fővárosi Önkormányzat, hanem a kerületi önkormányzat tekinthető érintettnek, mivel a mellette lévő utca (Szilas patak utca) a kerületi önkormányzat tulajdona.

A 112687 hrsz-ú ingatlantulajdonost képviselő dr. Simor Szilviának a XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) jogi álláspontját a mellékelt levélben foglaltuk össze (4. sz. melléklet). Ugyanakkor a Fővárosi Önkormányzat felé képviselő-testületi határozatban is rögzíteni kell az Önkormányzat véleményét.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület döntését az előterjesztéssel kapcsolatban!

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, Gusztáv u. 73. szám alatt található, 112687 hrsz-ú ingatlanon közterületként jelölt területrésze nem tart igényt. Az ingatlant a Fővárosi Tanács által elfogadott, a Szilas patak, mint élővízfolyás szabályozását tartalmazó R-11858 sz. és R-31320 sz. részletes rendezési tervek szabályozásai érintették. Budapest Főpolgármesteri Hivatalának Közmű Ügyosztálya 1995. február 6-án kelt levelében jelezte, hogy az R-31320 számú részletes rendezési tervben foglalt, szükséges telekszabályozásokat el fogja végezni, azonban azok elmaradtak. Ennek következményeként a 1998-ban elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) az ingatlant érintően területfelhasználási utasítást tartalmaz. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény egyértelműen rendelkezett 2003. december 31-ét követően a korábbi részletes rendezési tervek hatályon kívül helyezéséről, ezért az FSZKT-ban a 112687 hrsz-ú ingatlant érintő területfelhasználást a Fővárosi Önkormányzatnak korrigálni kellett volna.

Fentiek alapján a Képviselő-testület kéri a Fővárosi Önkormányzat Főépítész Irodáját, hogy az ingatlant érintő övezeti korrekciót hajtsa végre és az esetleges költségeket vállalja.


Fentiekből következően, a XVI. kerületi Önkormányzatnak a 112687 hrsz-ú ingatlan tekintetében semmiféle kisajátítási kötelezettsége nem áll fenn.

Felelős: Kovács Péter polgármester

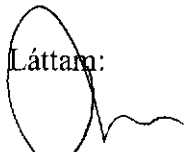
Határidő: 2010. május 31.

(egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2010. április 27.


Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző /

Melléklet:

- 1. számú: övezeti lap (részlet),
- 2. számú: dr. Simor Szilvia ügyvéd levele,
- 3. számú: Főpolgármesteri Hivatal tájékoztatása (FPH021/166-3/2010)
- 4. számú: levéltervezet

Tárgyalja: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Tárgy: Budapest XVI. kerület, Gusztáv u. 73. szám alatti,
(112687 hrsz-ú) ingatlan övezeti besorolása

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt képviselő-testületi előterjesztést véleményezni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a XVI. kerület, Szilas patak utca szélesítését a 112687 hrsz-ú ingatlan terhére nem tartja szükségesnek.

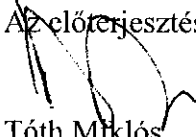
Határidő: 2010. május 12. Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

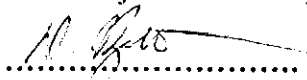
Budapest, 2010. április 27.

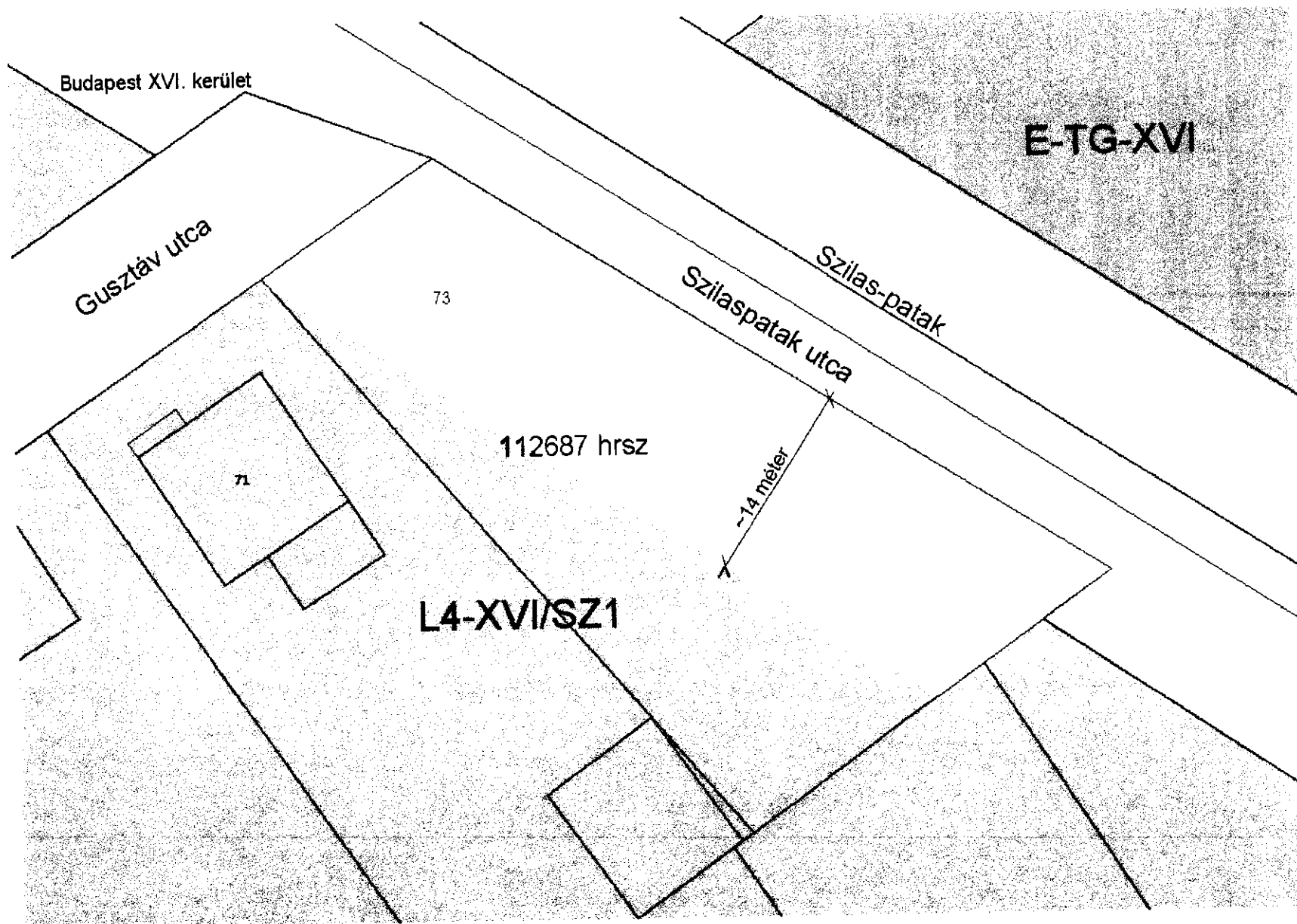
Kovács Péter
polgármester

Az előterjesztést készítette:


Tóth Miklós
főépítész

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte:


.....
önkormányzati referens



2. sz. melléklet 23. 2010.

Tóth Miklós



Dr. Sági Ügyvédi Iroda
Dr. Simor Szilvia ügyvéd

1132 Budapest, Victor Hugo utca 41. V. emelet 40.

Tel.: 450 – 1317, 450 – 1318

e-mail: simor.szilvia@drsagi.hu

Ancsin László Jegyző
Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala
1163 Budapest
Havashalom utca 43.

Tisztelt Jegyző Úr!

Ügyfelem, Szécsi Attila képviselőjében eljárva az alábbi ügyben kérem a T. Jegyző Úr segítségét:

Ügyfelemnek 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képezi a budapesti XVI. kerületi ingatlan-nyilvántartásban 112687 hrsz. alatt felvett, természetben 1161 Budapest, Gusztáv utca 73. szám alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Amikor ez évben ügyfelem értékesíteni kívánta volna az ingatlant, akkor vált nyilvánvalóvá számára, hogy bár az ingatlan az L4-XVI-SZ1 övezetben található, azonban mégsem beépíthető, mivel ingatlanának jelentős része közterületté van nyilvánítva. A XVI. Kerületi Önkormányzatnál való tájékozódásunk során tudomásunkra jutott, hogy mindez a Fővárosi Szabályozási Keretrendelkezései – melyet a Fővárosi Önkormányzat az 1998. (X.10.) 4647 önkormányzati rendeletében jóváhagyott – alapján, a Szilas-patak szabályozása miatt alakult így. A Szilas-patak szabályozása azonban azóta sem valósult meg, sőt a mellékelt térkép alapján látható, hogy már idejét múlt, tekintve, hogy sok ingatlanon azóta lakóház épült. Mindemellett az is nyilvánvalóvá vált számunkra, hogy bár a területen több ugyanilyen elhelyezésű telek is található, valamilyen oknál fogva ez az egyetlen, melyre építési tilalom van elrendelve. Még a XVI. Kerületi Főépítész Iroda véleménye szerint is szükségtelen ez a szabályozás, de legalábbis a teleknek ilyen mértékű közterületté való nyilvánítása mindenképpen.

Tekintettel azonban, hogy a FSZKT megváltoztatása fővárosi hatáskörbe tartozik, Tóth Miklós Főépítész Úr tanácsára a Fővárosi Főépítészhez fordultunk segítségért, aki a mellékelt levélben válaszolt. A levélből kiderül, hogy bár építési tilalom nincsen elrendelve az ingatlanra, mégsem lehet rá a FSZKT alapján építkezni. Továbbá biztosította Ügyfelemtől arról, hogy új Fővárosi Építési Keretszabályzat elfogadása van folyamatban, melyben már építési övezeti besorolása lesz a hivatkozott teleknek is, azonban annak határideje még ismeretlen.

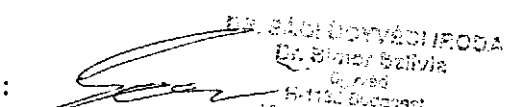
Jelen helyzet gyakorlatilag teljesen ellehetetleníti Ügyfelem helyzetét, se építkezni nem tud rá, se értékesíteni nem tudja azt. Mindezekre tekintettel kérjük a T. Jegyző Urat, hogy a kerületi Önkormányzat kezdeményezze a telekre vonatkozóan a FSZKT módosítását a Fővárosi Önkormányzatnál!

Mivel Ügyfelem ingatlana ebben a formában gyakorlatilag értéktelenné vált, ezért amennyiben fenti kérésünket nem áll módjukban teljesíteni, úgy kérjük indítsák meg az ingatlanra vonatkozóan a kisajátítási eljárást.

Segítségét és megértését előre is köszönöm!

Budapest, 2010. április 12.

Tisztelettel:


DR. SÁGI ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Simor Szilvia
ügyvéd
1132 Budapest,
Victor Hugo u. 41. V/40
tel.: (06-1) 450-1317



1000022768819

ikt. szám: FPH021/166 - 3/2010

Dr Simor Szilvia ügyvéd

hív. szám:

Dr Sági Ügyvédi Iroda

ügyintéző: Farkas László Géza

1132 Budapest, Victor Hugo u. 41. V. em. 40

telefon: +36 1 999-8081

e-mail: FarkasLG@Budapest.hu

tárgy: Szécsi Attila XVI. ker, Gusztáv u. 73
, hrsz:112687 telek ügye

Tisztelt Dr. Simor Szilvia!

Szécsi Attila képviseletében eljárva megküldött levelére válaszolva, a következőkről tájékoztatom. Budapest XVI. ker. Gusztáv u. 73. szám 112687 hrsz. alatti ingatlan tekintetében a jelenleg hatályos Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) szerint: az ingatlan jelenleg, 65%-ban nincs keretövezetbe sorolva, 35%-ban L4 (intenzív kertvárosias lakóterület) keretövezetként van nyilvántartva a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) 46/1998. (X.15.) Főv.Kgy. rendelet értelmében.

A tulajdonlapon, 2004.11.08 -i bejegyző határozat szerint, telekalakítás történt. A 112687 hrsz.-ú telekhez 425m2 terület lett hozzájegyezve a szomszédos L4-es lakóövezeti telekből - ez a lakóövezetbe sorolt háromszög alakú telekrész, valószínűleg azért, mert a telek mérete az ezen a területen előírt azon legkisebb teleknagyságot nem érte el, amely elégséges a beépítéshez. A telekalakításnál figyelmen kívül hagyták azt, hogy a telek 700 m2-es része övezetbe nem sorolt, ezért a valószínűsíthető cél építési lehetőség megteremtése a telek vonatkozásában nem elérhető ily módon.

Azzal való érvelés, mely szerint az ingatlan övezeti besorolása ez a Szilas patak szabályozása okán alakult így nem helytálló, hiszen az ingatlant érintően, mivel tárgyi ingatlant (akkor még 700 m2 nagyságú) az 1985-ben tervezett szabályozás alapján az övezeti határ közepén keresztül metszette volna. (Egyébként a patak karbantartásához szükséges terület meghatározása a Fővárosi Csatornázási Művek szakhatósági feladata.)

Fenti okok alapján nem minősíthető adminisztrációs hibának az övezeti határ szabályozásának jelenlegi állapotnak megfelelő megváltoztatása.

Hivatkozik levelében arra, hogy „bár a területen több ilyen elhelyezkedésű telek is van, valamilyen oknál fogva ez az egyetlen, melyre építési tilalom van elrendelve.” Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20.§ (6) bekezdése

szerint az azt elrendelő megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyezni. A tulajdonlap szerint nincsen építési tilalom bejegyezve a 112687 hrsz.-ú telek vonatkozásában, az FSZKT „védelmek és korlátozások” tervlapján sem szerepel korlátozás a tárgyi telek vonatkozásában.

Új Fővárosi Építési Keretszabályzat elfogadása van folyamatban, mely szabályzat a jelenleg érvényben lévő FSZKT helyébe lép. Ebben az új szabályozásban már a 112687 hrsz.-ú telek teljes területe Építési övezetben van, követve az időközben bekövetkezett telekalakításokat. Az új szabályozás véleményezési eljárása zajlik, elfogadásának időpontja, jogerőre emelkedésének dátuma még nem ismert.

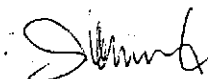
Amennyiben ettől függetlenül FSZKT módosítás kezdeményezését tartják indokoltnak a területnek kell kezdeményezni a Fővárosi Önkormányzatnál.

Kisajátítási eljárást a kerületi önkormányzatot érintően kezdeményezhet, mert ebben az esetben az érintettnek nem a Fővárosi Önkormányzat, hanem a Kerületi Önkormányzat tekinthető, mivel nem beépíthető telekrész kerületi érdekeltségű közterülethez sorolódik (Szilaspaták utca).

Kérem tájékoztatásom tudomásulvételét.

Budapest, 2010.02.17.

Tisztelettel:


Beleznay Éva
mb. főépítész

TERVEZET!

Dr. Sági Ügyvédi Iroda
Dr. Simor Szilvia ügyvéd
részére

Budapest
Victor Hugo u. 41. V/40.

Tárgy: Budapest, XVI. kerület, Gusztáv
u. 73. sz, 112687 hrsz-ú ingatlan
övezete

1 1 3 2

Tisztelt dr. Simor Szilvia!

A Budapest, XVI. kerület, Gusztáv u. 73. sz. alatt található, 112687 hrsz. alatti ingatlan övezeti besorolásával és Budapest Főváros Szabályozási Kerettervében részben közterületként jelölt résszel foglalkozó levelével kapcsolatban a következő tájékoztatást adjuk.

1. A tárgyi ingatlant érintő, a Szilas patak mellett egykor meghatározott szabályozási vonalat létrehozó részletes rendezési tervet (RRT) a Fővárosi Önkormányzat jogelődje a Fővárosi Tanács VB. Városfejlesztési Ügyosztálya határozta meg (hagyta jóvá) 1985-ben R-3132 sz. nyilvántartási szám alatt. Egy korábbi, egy közeli területen történő korlátozási kártalanítás miatt a részletes rendezési tervvel kapcsolatban, hogy a Főpolgármesteri Hivatal Közmű Ügyosztálya 1995-ben levélben tájékoztatta a XVI. kerületi Polgármesteri Hivatalt az R-31320 RRT-vel kapcsolatban, a vízfolyás mellett nélkülözhetetlen a fenntartási és árvízvédelmi célokat szolgáló parti sáv - amellyel a meder együtt alkot szerves egészet -, és feltétlenül szükségesnek tartja a tárgyi RRT-ben foglaltak megvalósítását. Tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy „A szükséges telekszabályozásokat és kártalanításokat a Fővárosi Önkormányzat rendelkezésre álló pénzügyi lehetőségek függvényében fogja elvégezni.”
2. A Fővárosi Önkormányzat a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. sz. rendeletével jóváhagyta Budapest Főváros Szabályozási Kerettervét (FSZKT), amelyben megállapította egyebek mellett a beépíthető és be nem építhető területeket és azok határát is. (Ez alapján a Kerületi Önkormányzat 2000-ben elkészítette a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatot, amelyben az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 14. §-ának (6) bekezdése alapján, a kerületi szabályozási tervbe a kerületet érintő, a Főváros Szabályozási Kerettervében szereplő szabályozási elemeket be kell építeni.) Így a 110687 hrsz-ú telken a szabályozási kerettervben nem lakóterületként, hanem közterületként jelölt terület rész színének megváltoztatására a kerületi Önkormányzat nem volt jogosult.

3. Budapest Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal Főépítész irodájának 112687 hrsz-ú ingatlant érintő – Önöknek megküldött 2010. 02. 17.-én kelt – levélnek az ingatlan telekhatár-rendezését a szabályozás és az övezeti besorolás cáfolataként felhozó megállapítása érthetetlen.
4. Az Étv. - 1999. évi CXV törvény 34. § (2) bekezdésével történő módosítása - rendelkezett korábbi jogszabályok rendelkezései szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően készített, érvényes településrendezési tervek alkalmazhatóságának 2003. december 31-ig történő hatályáról. A Fővárosi Tanács által megállapított részletes rendezési terv törlésére semmiképpen nem kerülhetett volna sor kerületi önkormányzati hatáskörben, különösen, ha figyelembe vesszük az 1. sz. pontban említett Főpolgármesteri Hivatal Közmű Ügyosztályának levelét. Így az R-31320 sz. részletes rendezési terv vagy akár a Szilas patak korábbi szabályozását rögzítő R-11858 (1964. évi) RRT - illetve annak eredményeként végrehajtott övezeti változásokat és a telekalakításokat is figyelembe véve – alkalmazhatóságának határidejét követően, azok előírásain alapuló szabályozási elemeket figyelembe véve, és azok szükségességét megítélve, a Fővárosi Önkormányzatnak a Budapest Főváros Szabályozási Kerettervében módosítani kellett volna.
5. A kérdéses ingatlan tulajdoni lapja egyértelműen az egész telekre vonatkozóan a nem közterületre jellemző „kivett, beépítetlen területként” tartja nyilván az ingatlant, és nem tartalmaz építési tilalom bejegyzést. A Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő 113173 hrsz-ú (Szilas patak sor) közterületnek a Földhivatal nyilvántartása szerint - a 112687 hrsz-ú építési teleknek, az azon az FSZKT-ban közterületként jelölt sáv nem is része, ennek ellenére az FSZKT e területrészt nem lakóterületi övezetként meghatározott színnel jelöli.
6. A XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a sz. határozatában egyértelműen kinyilvánította, hogy a 112687 hrsz-ú ingatlan nem lakóövezeti területű részét nem kívánja kisajátítani.

Véleményünk szerint az Étv. 9. §-ának (10) bekezdése, valamint a 9/A § lehetőséget ad a Fővárosi Önkormányzatnak a Fővárosi Szabályozási Keretterv javítására és nem szükséges a kerületi önkormányzatnak kezdeményeznie az FSZKT módosítását.

A fentiek alapján egyértelmű, hogy az R-31320 sz., vagy még a korábbi, a Szilas patak szabályozását tartalmazó részletes rendezési terv kötelezettségei, illetve az RRT hatályát követő időszak ebből eredő feladatai, és azok FSZKT-ban való megjelenítése, nem terhelhetik a Kerületi Önkormányzatot.

Budapest, 2010. április 20.

Tisztelettel:

Ancsin László
jegyző

Melléklet:
..... Kt. sz. határozat

KIVONAT

117/2010

a 2010. május 4-én (kedden) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 6. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND: 6. Budapest XVI. kerület, Gusztáv u. 73. szám alatti, (112687 hrsz-ú) ingatlan övezeti besorolása
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
37/2010.(V. 04.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a XVI. kerület, Szilas patak utca szélesítését a 112687 hrsz-ú ingatlan terhére nem tartja szükségesnek.

Határidő: 2010. május 12. Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince Bizottság elnöke

(Szavazás: 4 igen 0 nem 3 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelével:

Budapest, 2010. május 6.

Kish - Be

Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető

