

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

*Készült a 2024. február 21. napján tartandó képviselő-testületi ülésre*

*Készítette: Verba Hajnalka műszaki ellenőr és dr. Bártfai Sándor vagyongazdálkodási és jogi referens*

**Tárgy:** Javaslat tulajdonosi hozzájárulás kiadására  
az Íjász utca lakópark II. ütem  
vonatkozásában

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) az Ibafa utca, Bőszénfa utca, Gálosfa utca, Simonfa utca, Zselic utca folytatásaként, a patak túlsó oldalán lévő Lke-1/XVI/CS2 és Lke-1/XVI/SZ7 övezeti besorolású ingatlanok kialakítását tette lehetővé.

A KÉSZ alapján a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) telekalakítást kezdeményezett. Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a telekalakítást 302257/1/2020 ügyiratszámom jóváhagyta, három tömbben 18 db, valamint az iparvágány mellett 20 db, és a Zselic utca folytatásában 1 db építési telek alakult ki. Az Önkormányzat a három tömbben található, valamint az iparvágány melletti telkeket már korábban értékesítette.

Az említett három tömbben található, valamint az iparvágány melletti telkek tulajdonosai (a továbbiakban „Ingatlantulajdonosok”) a terület közművesítése érdekében vízitársulat alapítását határozták el.

A Petőfikert-Íjász II. Víziközmű Társulat – Alapszabálya szerinti – alapvető célja, hogy az ingatlantulajdonnal rendelkező, vagy ingatlant egyéb jogcímen használó természetes és jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok bevonásával az érdekeltségi területen helyi ivóvízellátási és szennyvízelvezetési feladatokat valósítson meg és az ehhez szükséges infrastruktúrát a vonatkozó jogi és műszaki előírásoknak megfelelően megterveztesse és kiépítse, valamint a kiépített közműrendszert a települési önkormányzat tulajdonába térítésmentesen átadja a víziközmű szolgáltatási ágazatban az ellátási területen szolgáltatást végző jogi személy részére.

A Zselic utca folytatásában, a Légcsavar utca találkozásánál található 1 db önkormányzati tulajdonban maradt 117510/80 hrsz.-ú, 2728 m<sup>2</sup> nagyságú építési telekre vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya a 850153/3/2022 számú határozatában az ingatlan három telekre történő osztását engedélyezte. A megosztás után kialakultak a 117510/81, 117510/82 és a 117510/83 hrsz.-ú ingatlanok, amelyeket az Önkormányzat pályázat útján kívánt értékesíteni.

A pályázati eljárások során a 117510/82 hrsz.-ú önkormányzati ingatlanra vonatkozóan az adásvételi szerződés a vevővel 2023. augusztus 31. napján aláírásra került.

A 117510/81 hrsz.-ú 876 m<sup>2</sup> területű ingatlanra érkezett pályázat, amelynek a kiértékelése megtörtént, a szerződés megkötésére irányuló javaslat előterjesztésre került a Képviselő-testület jelen ülésére. A harmadik, 117510/83 hrsz.-ú, 817 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan továbbra is pályázat útján kerül meghirdetésre, tehát az Önkormányzat is még érdekelt a Víziközmű Társulat létrejöttében és annak céljai elérésében.

Jelenleg a víz- és a csatorna tervek elkészültek, a szennyvíz tekintetében a Vízügyi Hatóság megadta, az ivóvíz vonatkozásában azonban nem adta meg a szükséges engedélyeket.

Az engedély megtagadásának oka, hogy az eredeti tervek szerint (2. sz. melléklet) a gerincvezeték nyomvonalát – a közmű szabványok szerint – a kialakuló új út nyomvonala alá tervezték, amely a 117507 hrsz.-ú ingatlanon keresztül halad át és ez az ingatlan jelenleg magántulajdonban áll, amelynek 24 tulajdonosa van.

Az Önkormányzat ezen 117507 hrsz.-ú, belterületi ingatlanból 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrészen kívánja az új utat kialakítani, ezért a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező kisajátítási vázrajz szerint kialakuló 117507/2 hrsz.-ú, 512 m<sup>2</sup> területű ingatlanrész tulajdonjogának megszerzését határozta el vétel útján.

Az ingatlan tulajdonosai azonban a felajánlott vételárat nem fogadták el, illetve határidőben nem nyilatkoztak, így az Önkormányzat az útlejegyzési eljárás és a kapcsolódó kisajátítási eljárás megindításáról intézkedett. A 2021. november 8. napján kérelmezett kisajátítási eljárásban, Budapest Főváros Kormányhivatala Hatósági és Oktatási Főosztály 2024. január 16. napján kelt végzése szerint a Budapest XVI. kerület 117507 hrsz.-ú ingatlan kisajátítási ügyében az eljárást megindították és az ügyintézési határidő 75 nap. Az ügyintézési határidőbe nem számít be az eljárás felfüggesztésének és szünetelésének időtartama. (3. sz. melléklet)

Az elhúzódó kisajátítási eljárás okán az Íjász utca lakópark II. ütemének a mai napig nincs megoldva az ivóvíz ellátása, amely a lakhatást (hitelek, állami támogatások igénybevétele) veszélyezteti, erre tekintettel a Víziközmű Társulat alapítását elhatározó Ingatlantulajdonosok úgy döntöttek, hogy a vízvezeték hálózat kisajátítással érintett részét el kívánják kerülni és a nyomvonalat a 117510/35 hrsz.-ú ingatlanon keresztül terveztetik át. A 117510/35 hrsz.-ú ingatlanon a jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képező KÉSZ melléklet szerint kétféle besorolás található: Lke-1/XVI/SZ7 és Zkp/XVI/1. (4. sz. melléklet)

A szabályozási terv szerinti két féle övezet kialakítása, a meglévő gázvezeték nyomvonala miatt módosítandó. A Főépítész tájékoztatása alapján a 117510/35 hrsz.-ú ingatlan teljes terjedelmével közterület.

Az Ingatlantulajdonosok által készített terv alapján a gerincvezeték nyomvonala kikerüli a kisajátítás alatt álló 117507 hrsz.-ú telket és keresztülhúzódik a 117510/35 hrsz.-ú ingatlanok az Lke-1/XVI/SZ7 besorolású területén (a továbbiakban: „A” nyomvonal). (5. számú melléklet). Fentiek miatt az „A” nyomvonal módosított szabályozási terv életbelépését követően nyerhet létjogosultságot. A vízvezeték hálózat ezen terv szerinti megvalósulása esetén az 117510/35 hrsz.-ú ingatlanból kialakuló Lke-1/XVI/SZ7 besorolású ingatlanrész forgalmi értéke jelentősen csökkeni fog, valamint megnehezíti a későbbi értékesítését.

Az Ingtalantulajdonosok előterjesztettek egy másik tervet, mely szerint a gerincvezeték nyomvonala úgy kerülné ki a kisajátítás alatt álló 117507 hrsz.-ú telket, hogy érintené a XVI. kerület (Zselic utca) 105278 hrsz.-ú ingatlant és a 117510/35 hrsz.-ú ingatlanon belül nem a Lke-1/XVI/SZ7 besorolású, hanem a Zkp/XVI/1 besorolású területen haladna keresztül. (a továbbiakban: „B” nyomvonal) (6. számú melléklet).

A fentiekre tekintettel a „B” nyomvonal megvalósulása az Önkormányzat számára előnyösebb.

Mindkét nyomvonal megvalósulása esetén a víziközmű-szolgáltató részére az Önkormányzatnak tulajdonosi hozzájárulást szükséges adnia.

Az Önkormányzat részéről a tulajdonosi hozzájárulás megadása nélkülözhetetlen ahhoz, hogy az Ingtalantulajdonosok a Vízügyi hatóság tervjóváahagyását megkapják, illetve a vízvezeték hálózat kiépítése megkezdődhessen.

A tulajdonosi hozzájárulás megadása jelentős mértékben előmozdíthatja az Önkormányzat tulajdonát képező 117510/83 hrsz.-ú, 817 m<sup>2</sup> területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítését is.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen!

**Határozati javaslat „A” alternatíva:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tulajdonosi hozzájárulást ad a jelen előterjesztés 5. melléklete szerinti „A nyomvonal” megvalósulása céljából a XVI. kerület 117510/35 hrsz.-ú, belterületi ingatlanra vonatkozóan.

Határidő: 2024. március 1.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

**Határozati javaslat „B” alternatíva:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy tulajdonosi hozzájárulást ad a jelen előterjesztés 6. melléklete szerinti „B nyomvonal” megvalósulása céljából a XVI. kerület 117510/35 hrsz.-ú, belterületi ingatlanra vonatkozóan.

Határidő: 2024. március 1.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

**Határozati javaslat „C” alternatíva:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 117507 hrsz.-

ú ingatlanból 512 m<sup>2</sup> terület kisajátítására indított eljárás befejezését követően a jelen előterjesztés 2. melléklete szerinti eredeti nyomvonal megvalósulását támogatja.

Határidő: 2024. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin  
jegyző

**Melléletek:**

1. számú melléklet: Kisajátítási vázrajz
2. számú melléklet: Eredeti nyomvonal terve
3. számú melléklet: BFKH tájékoztatása
4. számú melléklet: KÉSZ melléklet és helyszínrajz
5. számú melléklet: A nyomvonal kiviteli terve
6. számú melléklet: B nyomvonal kiviteli terve

**Tárgyalásra illetékes bizottságok:**

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság