

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: ingatlanok telekhatár-rendezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés ingatlanok telekhatárainak rendezésére irányul, az érintett területre vonatkozó, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének önkormányzati rendeletével elfogadott hatályos Kerületi Építési Szabályzattal összhangban.

I.

A Budapest XII. kerület, 8112 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, Sashegyi út 20. szám alatt található kivett / lakóház, udvar, garázs megnevezésű, 1200 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1) tulajdonosai dr. Kovács Levente és Kovács-Szabó Tímea.

Az Ingatlan1-gyel szomszédos (8118/6) hrsz-ú, kivett / közterület megnevezésű, természetben a Sashegyi út (a továbbiakban: közút) az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Fenti Ingatlan1-re a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének (KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ szerint az Ingatlan1-et feltételhez kötött szabályozás érinti, mely lehetőséget teremt arra, hogy a (8118/6) hrsz-ú közút területéből az Ingatlan1-hez hozzájegyzésre kerüljön hozzávetőlegesen 93 m² nagyságú területrészt. A telekhatár-rendezés eredményeként az Ingatlan1 területe cca. 93 m²-rel növekszik, 1200 m²-ről várhatóan 1293 m²-re változik.

Dr. Kovács Levente (továbbiakban: Kérelmező) beadványában az Ingatlan1-re vonatkozóan kérte az Önkormányzattól a KÉSZ végrehajtását és a telekalakítási megállapodás megkötését.

A közútból az Ingatlan1 területéhez hozzászabályozható cca. 93 m² nagyságú területrészt vonatkozóan nettó 80.000,- Ft/m² vételár került meghatározásra, melyet a Kérelmező elfogadott.

Fentiekre tekintettel javaslom a telekalakítási megállapodás megkötését a 8112 hrsz-ú ingatlan tulajdonosaival, dr. Kovács Leventével és Kovács-Szabó Tímeával.

II.

A Budapest XII. kerület belterület, 8535/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 38/A. szám alatt található, 1431 m² alapterületű, kivett / lakóház, udvar megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásban az INYER/2026/902258 iktatószámú széljegyen tulajdonosként dr. Molnár Katalin és Zsámbokiné Molnár Marianna (a továbbiakban: Kérelmezők) szerepelnek.

Az Ingatlan2-vel szomszédos (8515/1) hrsz-ú, kivett / közterület megnevezésű ingatlan, természetben a Tamási Áron utca (a továbbiakban: közút) az Önkormányzat tulajdonát képezi.

Fenti Ingatlan2-re a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének (KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ értelmében az Ingatlan2-t feltételhez kötött szabályozási vonal érinti. Ez lehetőséget biztosít arra, hogy a (8515/1) helyrajzi számú közút területéből az Ingatlan2 területéhez hozzájegyzésre kerüljön egy hozzávetőlegesen 30 m² nagyságú területrész.

A Kérelmezők beadványukban az Ingatlan2 vonatkozásában kérték az Önkormányzattól a KÉSZ-ben foglaltak végrehajtását, valamint a vonatkozó telekalakítási megállapodás megkötését.

A közút területéből az Ingatlan2-höz hozzászabályozható hozzávetőlegesen 30 m² nagyságú területrész ellenértékeként nettó 80.000,- Ft/m² fajlagos vételár került meghatározásra, melyet a Kérelmezők kifejezetten elfogadtak.

A fentiekre tekintettel javaslom a telekalakítási megállapodás megkötését a 8535/4 helyrajzi számú ingatlan várományosaival, dr. Molnár Katalinnal és Zsámbokiné Molnár Mariannával.

III.

A Budapest XII. kerület belterület, 8782/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XII. kerület, Ágnes út 30/A. szám alatt található, 1449 m² alapterületű, kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan3) a 8782/7/A/1 hrsz-ú és 8782/7/A/2 hrsz-ú albetétekből álló társasház tulajdonát képezi. A két albetét, és ezáltal a teljes ingatlan kizárólagos tulajdonosa a Ruudmann Global Investments Kft. (székhely: 1021 Budapest, Labanc út 7/A. földszint 1.; Cg.01-09-170329; adószám: 24292386-2-41; képviseli: Sipka Csaba István ügyvezető) (a továbbiakban: Társaság).

Az Ingatlan3-mal szomszédos (8722) hrsz-ú, kivett / közterület megnevezésű ingatlan, természetben az Ágnes út (a továbbiakban: közút) az Önkormányzat tulajdonában áll.

Fenti Ingatlan3-re a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének (KÉSZ) előírásai vonatkoznak.

A KÉSZ értelmében az Ingatlan3-at feltételhez kötött szabályozási vonal érinti. Ez lehetőséget ad arra, hogy a (8722) helyrajzi számú közút területéből az Ingatlan3 területéhez hozzájegyzésre kerüljön egy hozzávetőlegesen 70 m² nagyságú területrész.

A Társaság beadványában az Ingatlan3 vonatkozásában kérte az Önkormányzattól a KÉSZ-ben foglaltak végrehajtását, valamint a vonatkozó telekalakítási megállapodás megkötését.

A közút területéből az Ingatlan3-hoz hozzászabályozható hozzávetőleges 70 m² nagyságú területrész ellenértékeként nettó 80.000,- Ft/m² fajlagos vételár került meghatározásra, melyet a Társaság elfogadott.

A fentiekre tekintettel javaslom a telekalakítási megállapodás megkötését a 8782/7 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosával, a Ruudmann Global Investments Kft.-vel.

Jogszabályi hivatkozások:

Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III. 2.) Budapest Főváros XII. kerületi önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyondirektum) 5/A. § (2) bekezdése értelmében, az ingatlan, ingatlan-rész forgalomképtelensége megszűnik, amennyiben a külön jogszabály alapján lefolytatott telekrendezési eljárásban az ingatlan közterületi jellege megszüntetésre kerül.

A Vagyondirektum 12. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt az üzleti vagyon körébe tartozó önkormányzati vagyontárgy szerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbeadásáról, használatba adásáról és gazdasági társaságba való beviteléről az (1a) bekezdésben foglalt kivétellel.

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 8112 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **Budapest XII. kerület, Sashegyi út 20.** szám alatti ingatlant érintő telekalakítás során a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló (8118/6) hrsz-ú ingatlanból hozzájegyzésre kerül hozzávetőlegesen 93 m² nagyságú terület nettó 80.000,- Ft/ m² összegű vételár megfizetése ellenében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási megállapodás megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

2.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 8535/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 38/A.** szám alatti ingatlant érintő telekalakítás során a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló (8515/1) hrsz-ú ingatlanból hozzájegyzésre kerül hozzávetőlegesen 30 m² nagyságú terület nettó 80.000,- Ft/ m² összegű vételár megfizetése ellenében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási megállapodás megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

3.

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület belterület, 8782/7 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Ágnes út 30/A.** szám alatt található, 1449 m² alapterületű, kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant érintő telekalakítás során a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló (8722) hrsz-ú ingatlanból hozzájegyzésre kerül hozzávetőlegesen 70 m² nagyságú terület nettó 80.000,- Ft/ m² összegű vételár megfizetése ellenében.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási megállapodás megkötésére.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2026. október 15.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: KÉSZ-kivonatok