

Előterjesztés
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottságának
2026. március 11-én tartandó ülésére

Tárgy: Budapest XI.ker. Mikes Kelemen utca 783/2 és 782/10 hrsz.-ú ingatlanok telek- és tulajdonjog rendezéséhez tulajdonosi hozzájárulás (Kunos Gábor)

Előterjesztő: dr. László Imre polgármester

Készítette: Landszmann Zita

Tisztelt Vagyongazdálkodási és Kerületfejlesztési Bizottság!

A Budapest XI.ker. Mikes Kelemen utca 48/A. szám alatti 782/10 hrsz.-ú 1 473 m² nagyságú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan mellett helyezkedik el Kunos Gábor tulajdonát képező Budapest XI.ker. Mikes Kelemen utca 45. – Budapest XI.ker. Örmezei út 45. szám alatti 783 hrsz.-ú 2 045 m² nagyságú ingatlan.

A T. Bizottság 2026. január 28-án hozott 24/VGB/2026.(I.28) számon hozott határozata alapján az ingatlant rendezés érinti oly módon, hogy az ingatlanból a telekrendezés során az Örmezei út (783/1) hrsz.-on újonnan kialakuló 58 m² nagyságú „kivett közterület, út” megnevezésű, valamint a (783/3) hrsz.-on kialakuló 109 m² nagyságú „kivett közterület, út” megnevezésű ingatlanok térítésmentesen Önkormányzatunk tulajdonába kerülnek. A vonatkozó megállapodás aláírása és ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése jelenleg folyamatban van.

Kunos Gábor a telekalakítást követően kialakuló 783/2 hrsz.-ú 1 878 m² nagyságú ingatlanán többlakásos lakóépület építését tervezi.

Az ingatlan KÉSZ szerinti beépíthetőségére előírt és hatályos előírások figyelembevételével olyan épületgeometria jöhetne létre, amely építészeti kialakítása csak nehezen illeszthető be a meglévő környezetbe. A tervezett, hosszan elnyúló épület tűzfala az Önkormányzatunk tulajdonát képező ingatlan telekhatárára épülne, mely jogszerű, ugyanakkor kényszerszülte megoldás, amely városképileg nem a legmegfelelőbb, károsan befolyásolja az épített környezetet, továbbá az önkormányzati ingatlan későbbi értékesítése esetén nagyban befolyásolná annak értékét is.

Kunos Gábor az alábbi javaslattal kereste meg Önkormányzatunkat:

Vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be a 782/10 hrsz.-ú ingatlan 122 m² nagyságú részének megvásárlására, amely területrészt szeretné ingatlanához telekalakítási eljárás lefolytatását követően csatolni. Az ingatlana bővítésével már szélesebb telekméret tudna kialakulni, ezáltal nem kényszerülne a telekhatárra építeni a lakóépületet.

A 122 m² nagyságú területrészt értékesítését követően a 782/10 hrsz.-ú ingatlan mérete (amely 1 351 m² lenne) a továbbiakban is beépítésre alkalmas lenne, a telek szélessége a beépíthetőséget nem befolyásolná.

Kunos Gábor elkészítette a változási vázrajz tervezetét, illetve a megvalósítani kívánt lakóépület látványtervét is. Kunos Gábor beszerezte továbbá az Újbudai Polgármesteri Hivatal főépítési állásfoglalását is, amely településképi szempontból támogatja a területrész hozzacsatolását a 783/2 hrsz.-ú ingatlanhoz.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy többek között a 782/10 hrsz.-ú ingatlan (telekrendezését megelőzően 782/6 hrsz.-ként) értékesítése is 2021-ben a Képviselő-testület döntése alapján kijelölésre került. Az ingatlan megvételére 3 pályázat érkezett (a legmagasabb vételár bruttó 107 950 000 Ft volt), azonban azokban a megajánlott vételár nem érte el az Önkormányzat elvárásait.

Két értékbecslés is készült: a Buda-Hold Kft szakvéleményében 134 018 880 Ft + ÁFA, a Pálfi Ingatlanbecslő Bt. szakvéleménye alapján 135 000 000 Ft + ÁFA.

A Képviselő-testület az ingatlanra kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánította.

A telek- és tulajdonjog rendezési javaslat első lépéseként Kunos Gábor vállalná a változási vázrajz fentiek szerinti elkészíttetését és a telekalakítási eljárás lefolytatását saját költségviselésben.

Engedélyezett telekalakítási határozat birtokában születhetne döntés a területrész értékesítése és vételárának megállapítása ügyében.

Kérem a T. Bizottságot, hogy a telekalakításhoz szükséges elvi tulajdonosi hozzájárulás ügyében döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest, 2026. március 4.

Tisztelettel

dr. László Imre
polgármester megbízásából:
dr. Ámon-Karcsics Andrea
osztályvezető