



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

**JAVASLAT**

a 1213 Budapest, Szent István út 228-234. szám alatti ingatlanok  
telekalakítására

Készítette: **Süle László**  
ügyvezető  
Csepeli Városfejlesztési és gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**  
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:  
dr. Vincze Anikó aljegyzővel  
Némethné Révész Andrea városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:  
a Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

  
**dr. Szeles Gábor**  
jegyző

Az előterjesztés leadva:  
2016. október 19.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
2016. évi 195. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2016. 10. 27.

Testületi ülés időpontja:  
2016. október 27.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata célja, hogy a lakossági igényeknek megfelelően a 1213 Budapest, Szent István út 228. szám (hrsz.:205923/1) alatti területen olyan kereskedelmi egység (élelmiszer áruház) kialakítása történhessen meg, mely lehetőséget biztosít a környéken élők napi vásárlási igényeinek kiszolgálására.

Az ingatlanon a tervezett beruházás megvalósítása a területre érvényes szabályozási terv vonatkozó tervlapja (CSSZT-XXI-12) szerinti telekalakítást követően lehetséges. Ennek értelmében a volt Posta ingatlan (hrsz.205920/2) beleolvad a tervezett kereskedelmi egység újonnan kialakított telkébe. A szabályozás kötelező eleme a Szent István út és Toboz utca között kialakítandó vegyes forgalmú út, mely a szomszédos 205920/7 hrsz.-ú (Királyerdei Művelődési Ház) ingatlant is érinti, annak feltárása, gazdasági megközelítése ezen a vegyes forgalmi úton biztosított.

Jelen változtatások elvégzéséhez Földmérő által készített, jóváhagyott Változási Vázrajz, majd a Földhivatalhoz történő telekalakítási kérelem beadása, engedélyeztetési eljárása, ezt követően a kialakított ingatlanok földhivatali nyilvántartása rendezése szükséges.

A 205923/1 és 205920/7 hrsz.-ú ingatlanok Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonát képezik, a 205920/2 hrsz.-ú (Posta) ingatlant az Önkormányzat megvásárolta, annak tulajdonjog bejegyzése folyamatban van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az erről szóló határozati javaslat támogatására.

Budapest, 2016. október 21.

  
**Borbély Lénárd**  
polgármester

Mellékletek:

1. Egyeztető lap
2. Változási Vázrajz
3. Csepel Szabályozási Terv vonatkozó tervlapja

## **Határozati javaslat**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul a 205923/1, 205920/2, valamint 205920/7 hrsz.-ú ingatlanok Csepeli Szabályozási Terv szerinti telekalakításhoz a 2. sz. mellékletként csatolt Változási Vázrajz szerint.

A Képviselő-testület felhatalmazza Borbély Lénárd polgármestert, hogy – a 205920/2 hrsz.-ú (posta) ingatlant érintő önkormányzati tulajdonjog bejegyzést követően - kezdeményezze a fentiek szerinti telekalakítási eljárás lefolytatását és járjon el a telekalakításhoz kapcsolatos változások engedélyeztetése, ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt az illetékes Hatóságok, Szakhatóságok előtt. A Képviselő-testület továbbá felkéri a polgármestert az ennek végrehajtásához szükséges felmerülő költségek 2016. évi költségvetés általános tartaléka terhére történő biztosítására.

### **Határidő:**

2017. április 30.

### **Felelős:**

Borbély Lénárd polgármester

### **Végrehajtás előkészítéséért felelős:**

Süle László ügyvezető igazgató,  
Csepeli Városfejlesztési és  
Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet:

## EGYEZTETŐ LAP

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Vincze Anikó  
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2016. október

dr. Vincze Anikó s.k.  
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Némethné Révész Andrea  
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2016. október

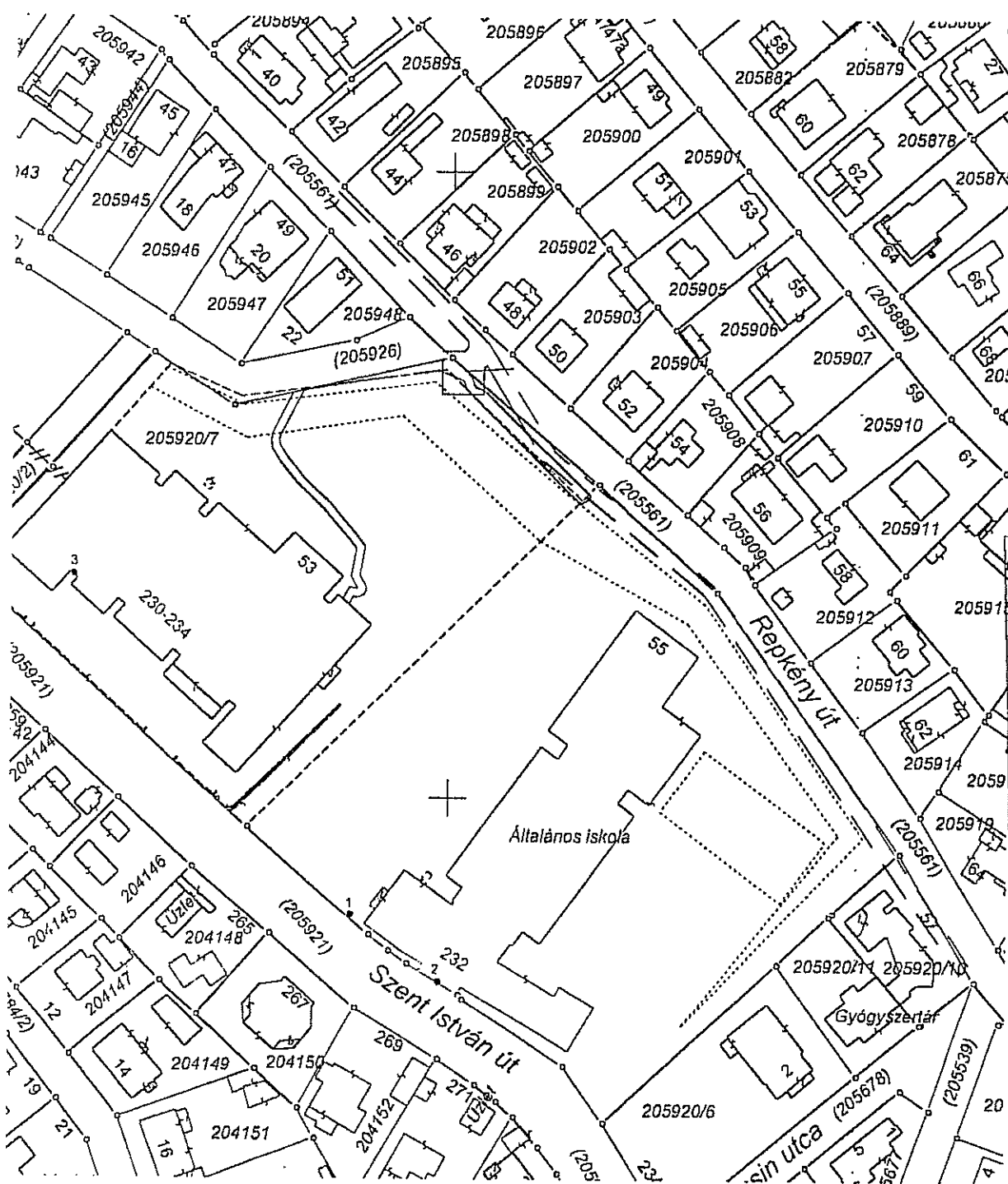
Némethné Révész Andrea s.k.  
városgazdálkodási ágazatvezető

T- 88360

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

205920/7, 205923/1 helyrajzi számú földrészletek határ-rende­zéséről

Méretarány: 1:1500



205920/7 hrsz Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	653677	228472
2	653698	228456
3	653610	228553

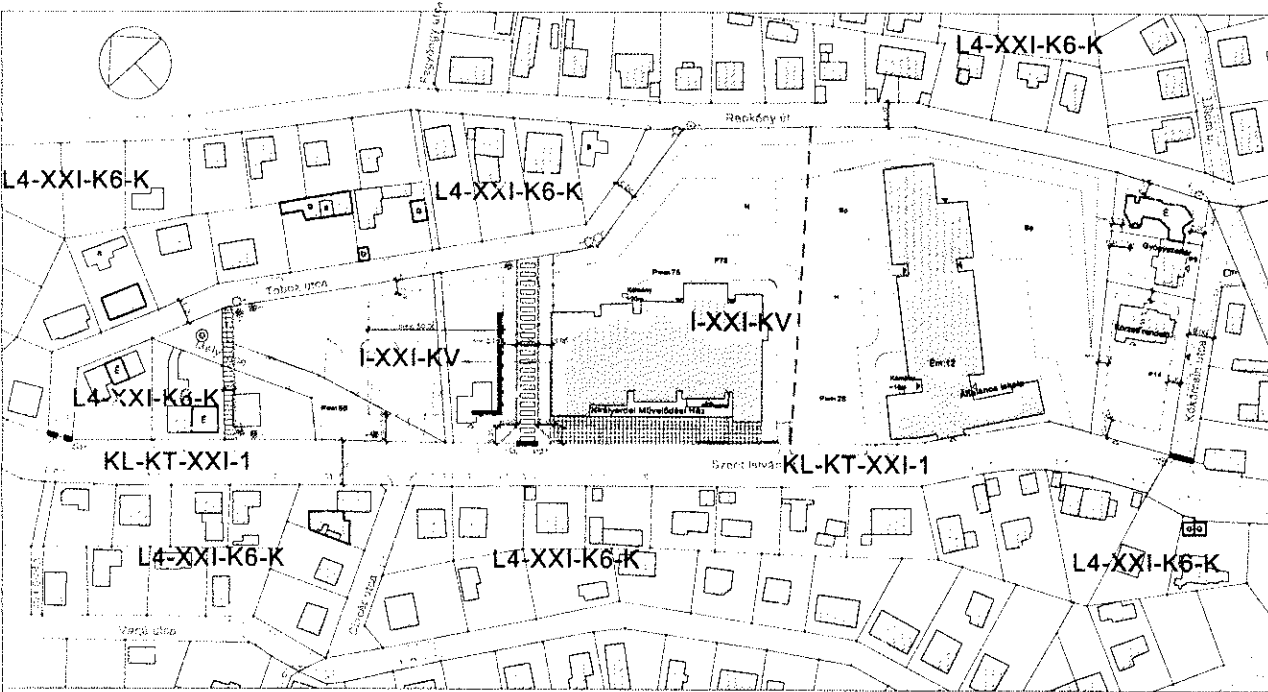
205923/1 hrsz Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	653544	228591
2	653568	228578

Hivatalból javítva

2016-09-21

Szil 3.

Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Atrészlet		Min.o.	Terület		Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	művelési ág		ha.m <sup>2</sup>	AK		
7	8	9	10	11	12	13	14
(205920/2)	-	kivett, közterület	-	0.0580	0.00	-	
205920/7	-	kivett, általános iskola	-	2.1761	0.00	Vezetékhog 59+478 m <sup>2</sup> jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 87224/2/2011/11.05.03. VMB-196/2010 Vezetékhog 301 m <sup>2</sup> jogosult: ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) 56514/1/2013/12.05.15 VMB-4/2012	



### JELMAGYARÁZAT:

#### KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- Tervező szabályozási vonal
- Övezeti határvonal
- Övezeti jel
- Építési hely
- Új telekhatár
- Kötelező építési vonal zártkörű beépítésre
- Szabályozási szélesség
- Kiegészítésre szoruló, meglévő fa sor
- Teljesítendő fa sor
- Em-12 Az övezeten belüli megengedett emeleti építménymagasság
- pxo Telken belüli pertető, térfelvezetéssel

#### ALAPTERKÉPI ELEMEK:

- Meglévő telekhatár, hátszám
- Meglévő épület
- Alapértékelés nem szereplő meglévő épület
- Alapértékelés nem szereplő meglévő gerendazsákolat
- Alapértékelés szereplő, leborított épület
- Építési alatt álló épület
- Ólászegély
- Burkolati szegély

#### TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

- Tervezési területi határ
- Gyakori díszburkolattal
- Vegyes forgalmú út
- Megszüntetett jel
- Tervezői közhasználatú zöldfelület előlánc átadott része
- Bontandó épület
- Épület
- Megtartandó épület
- Gyakori közhasználatú, térfelvezető, sz. (Dizsót)
- Kereskedelmi létesítménnyel egy időben tervezendő terület, terület
- Könyvtár- és településkép védelem érdekében javasolt határ
- Szalagos sportpálya
- Homokos burkolatú játszótér

KÉRDŐÍVEK	CÉLJEI	MÉRETEK	AZ ÉPÍTÉSI TELEK				SZABÁLYOZÁS	AZ ÉPÍTEL	
			Legnagyobb		Legkisebb			Egyenlő	
			Terület	Építési terület	Terület	Építési terület		Terület	Építési terület
1	KÖR-IV	82	7000 m <sup>2</sup>	18	48	84	30	1,8	7,2 m
L4	XXI-K6-K	K	400 m <sup>2</sup>	11	50	60	50	0,7	7,2 m

K: Mezőgazdasági terület  
 SZ: Szabványos építési terület  
 (12): Építménymagasság a területi jelöléssel

Meglévő épület, amely, melynek hátszámát a nyílás részén a CEVÉZ jelöléssel kell megadni. A területi jelölés, amely nem engedélyezett az övezeti szabályozás, szabványosított növényekkel.

200... dr. POLINSZKY TIBOR főépítész

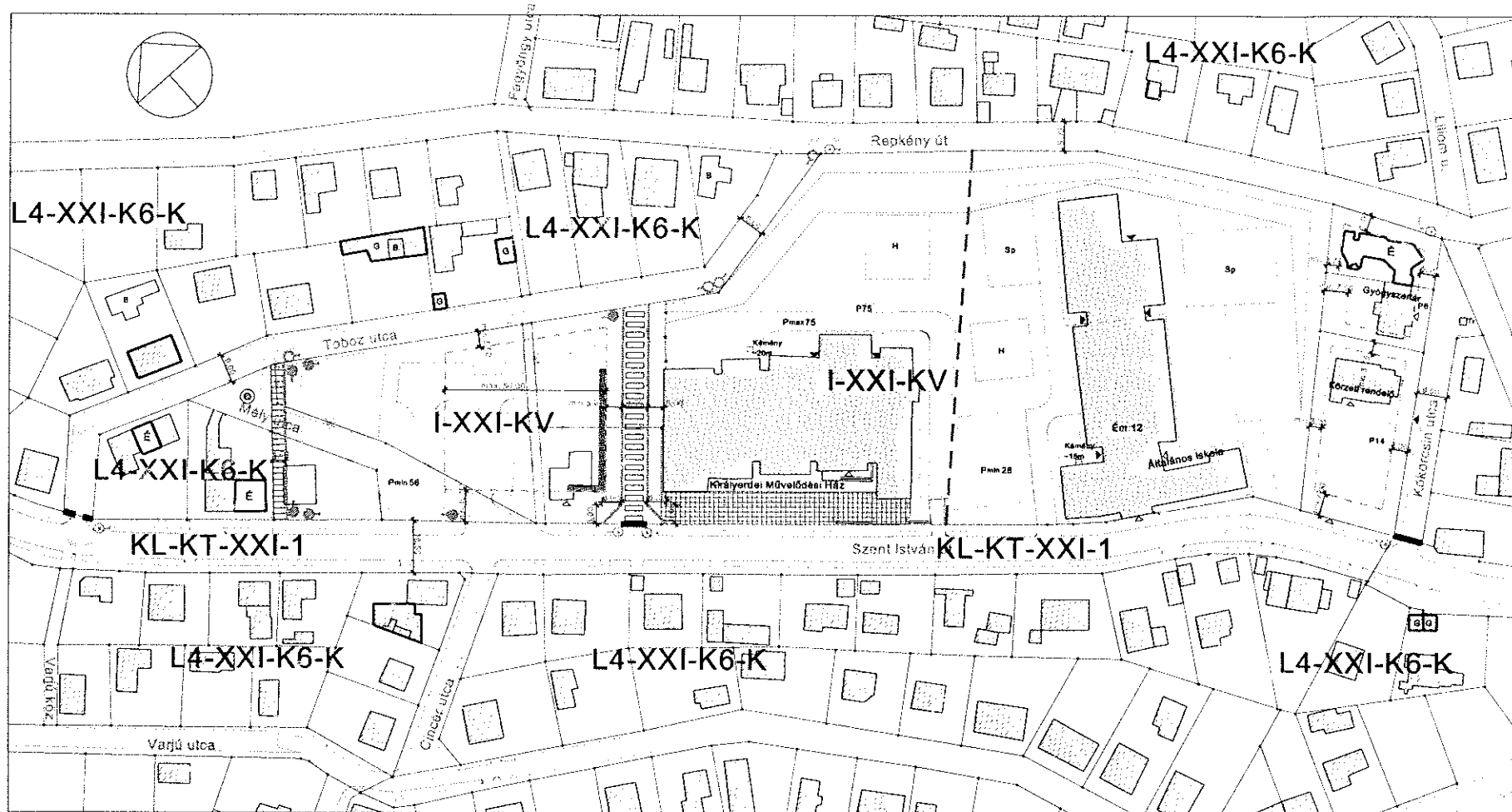
Megjegyzés: EGYÜTT KEZELENDŐ A TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT 6/2002 (III.28.) KT. SZ. RENDELETTEL

KÉRJÜNK AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL MÉRTEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRZENDŐK!

NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI
NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI
NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI
NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI	NY. EK. KER. CÉLJEI

CSSZT-XXI-12

M=1:1000



**JELMAGYARÁZAT:**

**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:**

- Tervezeti szabályozási vonal
- Övezeti határvonal
- Övezeti jel
- Építési hely
- Új telekhatár
- Kötelező építési vonal zártsorú beépítéssel
- Szabályozási szőlesség
- Kiegészítésre szoruló, meglévő fasor
- Teleptendő fasor
- Az övezeten belüli megengedett alattér építménymagasság
- Telken belüli parkoló, férőhelyszámmal

**ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:**

- Meglévő telekhatár, házszám
- Meglévő épület
- Alaptérképen nem szereplő meglévő épület
- Alaptérképen nem szereplő meglévő garázsépület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Építés alatt álló épület
- Útszegély
- Burkolat szegély

**TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:**

- Tervezési terület határa
- Gyalogút díszburkolattal
- Vegyes forgalmú út
- Megszüntetési jel
- Telek közhasználatú zöldfelület céljára átadott része
- Bontandó épület
- Épület
- Megtartandó épület
- Gyalogos fűkaszban ter. közpömv. ak. (Dizskút)
- Kereskedelmi létesítménnyel egy időben tervezendő térfal, kertés
- Környezet- és településkép védelem érdekében javasolt fásítás
- Szalagos sportpálya
- Homokos burkolatú játszótér

KERETÖVEZET	CSEPEL ÖVEZET	BÉPÍTÉSI MÓD	AZ ÉPÍTÉSI TELEK						Szintépítési mutatók (ép. m2 / telek m2)	AZ ÉPÜLET			
			Legkisebb		Legnagyobb		Legkisebb zártsorús arány	Jelenző párhány		Építmény			
			Terréna	Szabvány	Szint. határ	Szint. határ		Legkisebb		Legnagyobb	Legkisebb	Legnagyobb	
I	XXI-KV	SZ	2000 vK	18	45	65	35	1,5	-	-	4	7,5 vK (12)	
L4	XXI-K6	K	400 vK	11	30	45	50	0,7	-	-	K	7,5	

K: kiépítendő beépítéshez illeszkedő  
 SZ: szabadon álló beépítés  
 (12) építménymagasság a terven jelölt területen

Meglévő épület elő-, oldal-, illetve hátsóterében nyúló részén - a CSVSZ kerületi közút - csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményezi az érintett épületrész tömegének, szintjének növekedését.

200..... dr. POLINSZKY TIBOR főépítész

Megjegyzés: EGYÜTT KEZELENDŐ A TÖBBSZÖR MÓDOSÍTOTT 6/2002 (III.26.) KT SZ. RENDELETTEL

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.  
 MÉRETEK A HELYSZÍNEN ELLENŐRIZENDŐK!

HELYI TERVEZÉSI HATÓSÁG	Bp. XXI. KER. CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT 1211. Budapest, Szénelv. ut. 16.	HELYI TERVEZÉSI HATÓSÁG	KIRÁLYRÉDŐ INTÉZMÉNYKÖZPONT
TERVEZŐ	GYÖRRE ÉPÍTÉSIRODA KFT. 1123. Budapest, Aróka u. 3.	TERVEZŐ	
MEGTERVEZŐ	GYÖRRE ÉPÍTÉSIRODA KFT. 1123. Budapest, Aróka u. 3.	MEGTERVEZŐ	
MEGTERVEZŐ	BZSÉD ÁRÓKA Kft. 1123. Budapest, Aróka u. 3.	MEGTERVEZŐ	
MEGTERVEZŐ	POCSOK KATALIN 1114. Budapest, Aróka u. 3.	MEGTERVEZŐ	
MEGTERVEZŐ	HANCSAR ZSÓFIA 1123. Budapest, Aróka u. 3.	MEGTERVEZŐ	

**CSSZT-XXI-12**

M=1:1000