

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

5/190/26/2011.  
2011 MÁJ 19.  
Budapest, .....

**Tárgy:** Javaslat a Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat területén lévő, garázzsal felülépített ingatlanokkal kapcsolatos intézkedésekre

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területén lévő, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokon (közterületeken is) felépített önkormányzati, illetve magántulajdonú gépkocsitárolók, garázsok és telkeik egy része az elmúlt években értékesítésre került.

Az önkormányzati tulajdonban maradó garázsos ingatlanok megvételére számos további kérelem érkezett, de az érintett területek városrendezési szempontból tisztázatlan helyzete, egyes felépítmények rossz műszaki állapota, és a tulajdonviszonyok rendezetlensége miatt e területek értékesítésében nem születtek döntések. Jelenleg nagyságrendileg mintegy 70 ingatlan található az önkormányzat területén, melyeken eltérő számú garázs található.

Az Önkormányzat további intézkedéseinek megalapozásához elkészült a „Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat területén lévő, garázzsal felülépített ingatlanok nyilvántartásának aktualizálása és felülvizsgálata, valamint hasznosításuk városrendezési és közlekedési összefüggések szerint kidolgozott koncepcionális javaslata” című tanulmányterv.

Ennek keretein belül az egyes garázsos ingatlanok hasznosítására tett javaslatétel a következő szempontok alapján történt:

- Az önkormányzat adatszolgáltatásának pontosítása helyszíni bejárás során, a nyilvántartásának aktualizálása.
- Ingatlanonkénti vizsgálat (földhivatali térkép, Fővárosi Szabályozási Keretterv szerinti hatályos keretövezeti besorolást, a hatályos Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv vizsgálata, jellemző területhasználat bemutatása, beépítettség, műszaki állapotfelvétel szemrevételezés alapján, a jogi állapot bemutatása földhivatali adatok alapján).
- Városrendezési szempontú vizsgálat, a kialakult állapot, valamint a hatályos Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv összhangjának elemzése, a vonatkozó magasabb szintű településrendezési tervek és előírások érvényesülésének vizsgálata.
- A városrendezési és közlekedési összefüggések feltárása, a terület közötti hálózati kapcsolatai, közvetlen megközelítése, parkolási helyzet elemzése.

A tanulmányterv helyzetértékelése és összefoglaló megállapításai alapján az önkormányzati tulajdonban lévő garázzsal felülépített ingatlanok – tervezett hasznosításuk szerint – az alábbi csoportokba sorolhatók:

### **I. Értékesítésre javasolt ingatlanok**

Számos ingatlan esetében az önkormányzat tulajdoni hányada csekély, mind a lakásokat és egyéb helyiségeket, mind pedig a garázsokat tekintve többségük magántulajdonban van. Így ezen ingatlanok esetében javasolt az önkormányzati tulajdonú garázsok értékesítése (az ingatlanban lévő egyéb önkormányzati tulajdonú albetétekkel együtt).

### **II. További vizsgálatot, vagy külön intézkedést igénylő ingatlanok (addig bérbe adható)**

Több ingatlan esetén javasolható a hatályos KSZT-k felülvizsgálata, vagy újak készítése a telekviszonyok rendezésére, valamint részletes előírások meghatározása a garázsok ingatlanon belüli elhelyezésére és kialakítására. Több ingatlan esetében jellemzően a környező lakótelepek parkolási problémáját enyhítik a meglévő garázsok, így az azokról szóló döntés megalapozásához további vizsgálat szükséges új garázsok építése, illetve felszíni parkolóhelyek, parkolólemezek létesítése lehetőségének feltárása érdekében.

E csoportba sorolhatók azok az ingatlanok is, amelyek jogi helyzetének tisztázása szükséges jogász bevonásával, valamint telekalakítási eljárást kell lefolytatni a lehetséges értékesítést megelőzően.

### **III. A meglévő állapot szerint megmaradó, távlatban is bérlésre javasolt ingatlanok**

Ebbe a kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, amelyek különösebb városrendezési intézkedést nem igényelnek, a garázsok a meglévő állapot szerint fennmaradhatnak, továbbra is bérbe adhatók, azonban fejlesztésük, újabbak építése nem lehetséges. Javasolt városképi szempontból a garázsok állagmegőrzése, javítása, valamint egyes területeken az épületek és garázsajtók egységesítése, azonos színezése.

### **IV. Távlatban más célú fejlesztésre javasolt ingatlanok (fejlesztésig bérbe adható)**

Számos ingatlan esetében a telek adottságait és a városképi szempontokat figyelembe véve javasolt a garázsok elbontása, az ingatlan funkcióváltása, ingatlanfejlesztésbe való bevonása, mivel ezek a területek lakó-, intézményi és munkahelyi területként jobban hasznosíthatók. Ennek időpontja azonban változó lehet – rövid vagy hosszabb távon –, az igények és az esetleg szükséges gépjárműférőhely-pótlások függvényében. A fejlesztés előkészítéséig ezek a garázsok továbbra is bérbe adhatók, de nem értékesíthetők.

### **V. Hosszabb távon intenzívebb gépjármű elhelyezésre javasolt ingatlanok (addig bérbe adható)**

A kerületben a vizsgált ingatlanok közül néhány terület alkalmas lenne nagyobb befogadóképességű gépjárműtároló vagy garázsépület (mélygarázs, parkolóház vagy parkolólemez) létesítésére, melyek városképi szempontból kedvezőbb látványt nyújtanának a jelenlegi állapotnál, és javítanák a környező területek parkolási helyzetét. Természetesen a fejlesztés előkészítéséig a meglévő garázsok bérbe adhatók, de nem értékesíthetők.

**Határozati javaslat:**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület, Kőbányai Önkormányzat területén lévő, garázzsal felülépített ingatlanokkal kapcsolatos intézkedéseket az 1. mellékletben foglaltak szerint elfogadja, egyúttal felkéri a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-t az értékesíthető ingatlanokra vonatkozó értékbecslések elkészíttetésére.

Határidő: 2011. május 30.  
Felelős: alpolgármester  
Végrehajtásért felelős: jegyző  
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Főépítési és Fejlesztési Iroda vezetője

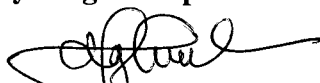
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat területén lévő, garázzsal felülépített ingatlanok közül a további vizsgálatot vagy külön intézkedést igénylő ingatlanok hasznosításának előkészítésére.

Határidő: 2012. május 30.  
Felelős: alpolgármester  
Végrehajtásért felelős: jegyző  
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Főépítési és Fejlesztési Iroda vezetője

**Budapest, 2011. május 06.**

  
**Radványi Gábor**

**Törvényességi szempontból látta:**

  
**Dr. Szabó Krisztián**  
jegyző

**Melléklet:** Az önkormányzati tulajdonban lévő garázzsal felülépített ingatlanok tervezett hasznosításuk szerinti csoportosítása



<b>I. Értékesítésre javasolt ingatlanok</b>	
A2	Hatház utca 1. – 11. (hrsz.:39210/8) (Gyakorló utca)
B5	Hölgy utca 33. (hrsz.:38985/1)
B6	Füzér utca 54.a (hrsz.:38977/3)
B10	Ónodi utca 5. (hrsz.:39164)
B12	Korponai utca 12. (hrsz.: 38945)
B21	Harmat utca 26./a (hrsz.:41332/5)
B24	Harmat utca 42. (hrsz.:41301/2)
B25	Román utca 2. (hrsz.: 41796)
B26	Gergely utca 1. (hrsz.: 41768)
B28	Gergely utca 17. (hrsz.:41751)
B29	Salamon utca 4. (hrsz.:41855)
B30	Kelemen utca 5. (hrsz.:41549)
B31	Füzér utca 33. (hrsz.:39074)
C7	Petrőczy utca 42. (hrsz.:41985)
C12	Kada utca 98. (hrsz.:42087/5)
C13	Gyömrői út 42. (hrsz.:42206)
C21	Bányató utca 2-4-6. (hrsz.: 42309/39)
C22	Bányató utca 8. - 10. (hrsz.: 42309/40)
C23	Bányató utca 12-14. (hrsz.: 42309/41)
C24	Lenfonó utca 2-4. (hrsz.: 42309/38)
C25	Lenfonó utca 10-12. (hrsz.: 42309/36)
C26	Szövöszék utca 2-4. (hrsz.: 42309/30)
C27	Szövöszék utca 6-8-10-12. (hrsz.: 42309/29)
C28	Szövöszék utca 14-16. (hrsz.: 42309/31)
C29	Dombtető utca 10. - 12. (hrsz.: 42309/4)
C30	Tóvirág utca 2-4. (hrsz.: 42309/50)
C31	Tóvirág utca 6-8. (hrsz.: 42309/49)
C32	Tóvirág utca 10-12-14. (hrsz.: 42309/48)
C33	Szőlővirág utca 2-4-6. (hrsz.: 42309/45)
C34	Szőlővirág utca 8-10. (hrsz.: 42309/46)
C39	Gergely utca 82. – 88. (hrsz.:41671/9)
<b>II. További vizsgálatot, vagy külön intézkedést igénylő ingatlanok (addig bérebe adható)</b>	
B1	Gép utca - hrsz.: (38924/68) és 38922
B2	Vaskó utca 5. (hrsz.: (38924/28) - közterület)
B3	Derecskei utca (hrsz.:(38321/4) - közterület)
B4	Árpa utca 24. (hrsz.:38342/5)
B23	Csősztorony utca (hrsz.:41302/17)
C2	Kis Sörgyár utca (hrsz.:41203/45)
C3	Mádi utca 84/b. (hrsz.:41203/46)
C4	Mádi utca 84/c. (Kocka u. sarok) (hrsz.: 41203/44)
C5	Maglódi út 49. – 51. (hrsz.:41037/5)
C6	Sörgyár u. 46. – 48. (hrsz.:41037/4)
C8	Márga utca – Márga köz sarkán (hrsz.:41889/4)

C9	Szlávy utca 39. (hrsz.:41939)
C10	Alkér utca 70.sz. mögötti terület (hrsz.:(42046/1))
C11	Alkér utca – Harmat utca – Kada utca által határolt tömbbelső (hrsz.:42050/9)
C14	Noszlopy utca 20. (hrsz.: 41637)
C19	Harmat utca 105./b (hrsz.:42111/1)
C35	Zsombék utca (hrsz.:42434/2)
C38	Gergely utca - Tavasz utca sarkán (hrsz.:42309/110)
<b>III. A meglévő állapot szerint megmaradó, távlatban is bérletre javasolt ingatlanok</b>	
A3	Kerepesi út 81. (hrsz.:40690/8)
B9	Kolozsvári utca 29-31. (hrsz.: 39160)
C1	Maglódi út 23. – 25. (hrsz.:41032)
C16	Gyömrői út 88. (hrsz.:42274/3)
C17	Vaspálya utca 56. – 57. (hrsz.:42274/5)
C18	Vaspálya utca 58.- (hrsz.:42274/6)
<b>IV. Távlatban más célú fejlesztésre javasolt ingatlanok (fejlesztésig bérbe adható)</b>	
B7	Füzér utca 31. (hrsz.:39073)
B8	Halom utca 4. (hrsz.:39093)
B11	Harmat utca 5. (hrsz.:39172)
B13	Állomás utca 8. – 10. közötti házszám nélküli telek (hrsz.:39015/3)
B15	Maláta utca 10/a. (hrsz.: 41014/8)
B17	Halom utca 40. (hrsz.:41446)
B18	Harmat utca 23./a (hrsz.:41450/1)
B19	Harmat utcáról nyíló közterületen. (hrsz.(41451/4))
B20	Előd – Ihász utca sarkán (hrsz.:41451/5)
B22	Mádi utca – 144.sz. utca sarkán- (hrsz.:41331/3)
B27	Gergely utca 6. (hrsz.:41820)
C15	Noszlopy utca 17./a (Gergely utcai lakópark mellett) (hrsz.:42137/37)
C20	Harmat utca – Sibrik Miklós utca sarkán (hrsz.:42137/34)
C36	Szőlőtelep utca 2. (hrsz.:42414/216)
C37	Mádi utca 215. (hrsz.:42401) (Újhegyi u.26.)
<b>V. Hosszabb távon intenzívebb gépjármű elhelyezésre javasolt ingatlanok (addig bérbe adható)</b>	
A1	Csilla utca (hrsz.(38914), 38439 - közterület és MÁV terület)
B14	Maláta utca 9.– 11. (hrsz.:41369/3)
B16	Bebek utca 3. (hrsz.:41404)