

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Budapest XI.ker. Kakukkhegyi út 1385/5 hrsz-ú 8.603 m² nagyságú „kivett üdülőépület, gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan tulajdonosai az alábbiak:

- 5.394 m² Újbuda Önkormányzata
- 3.209 m² 7 magánszemély

A magánszemélyek közül Hámos Zoltán azzal a kérelemmel kereste meg Önkormányzatunkat, hogy a tulajdoni hányadát képező ingatlanrészre – amelyen egy kétlakásos lakóépület áll –napelem rendszer telepítéséhez, mint az ingatlan társtulajdonosa adjunk hozzájárulást.

Kérelmében leírta, hogy a többi tulajdonostárs a kivitelezéshez már hozzájárulását adta, ami az elektromos hálózat üzemeltetője részére benyújtásra került. A kivitelezés azonban csak minden tulajdonos hozzájáruló nyilatkozata birtokában végezhető el.

A tulajdonosok között az ingatlan kizárólagos használatára vonatkozóan használati megállapodás nem került megkötésre. Hámos Zoltán az ingatlanban 507/17208-ad tulajdoni hányaddal (253 m²) rendelkezik, amelyen elhelyezkedő kétlakásos lakóépületből a földszinti lakás tulajdonosa. Az épület engedély nélkül létesült, arra az Építési hatóság fennmaradási engedélyével rendelkezik.

Az ingatlanra a 30/2006./IX.29./ XI.ÖK rendelettel jóváhagyott KSZT vonatkozik, mely beleolvad a KVSZ vonatkozó övezeti rendelkezésébe.

Övezeti besorolása L6/A-XI., melynek szabályozási határértékei az alábbiak:

- beépítettség: 10%
- építménymagasság 5,0 méter
- szintterületi mutató: 0,2
- min. telekméret: 2.000 m²

A 2.000 m² nagyságú minimális telekméret jelenleg 3 önálló telek kialakítására ad lehetőséget, mivel az ingatlant közterület lejegyzés is érinti. A meglévő lakóépület tulajdonosainak, így Hámos Zoltánnak is jelentős méretű tulajdoni hányadot kellene vásárolnia, melyhez pénzügyi fedezettel nem rendelkezik. A lakóépület megléte miatt önálló telkek kialakítása az Önkormányzat számára nem lehetséges.

Jelenleg az Önkormányzat új kerületi építési szabályzat készítése során eldöntheti, hogy a területen 1.000 vagy a 2.000 m² legkisebb telekterületű ingatlanok kialakítását szeretné. Az ehhez szükséges új kerületi építési szabályzat elkészítése a Főépítész tájékoztatása szerint 2018-ban várható.

Hámos Zoltán az általa tulajdonolt telekterületen jelentősen túlépítkezett, így a többi tulajdonost a telekalakítás végrehajtásában akadályozza. Az épület fejlesztése annak későbbi fenntartását méginkább indokolná, ezért nem javasolható a tulajdonosi hozzájárulás megadása.

A T. Bizottság a 2017. szeptember 6-án megtartott ülésén az 501/GB/2017.(IX.6.) számú határozatával a napelem rendszer létesítéséhez a tulajdonosi hozzájárulást megadta, azonban valószínűleg a határozat meghozatalánál elkerülte figyelmét, hogy az épület fejlesztése az ingatlan telekalakítását akadályozza, ezzel egy kedvezőtlenebb helyzetet előidézve az Önkormányzat számára.

Kérem a T. Bizottságot, hogy korábbi döntését felülvizsgálni szíveskedjen.

Budapest, 2017. szeptember 12.

Tisztelettel

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző megbízásából:
Büki László igazgató