

*Az előterjesztés tárgyalása az Mőtv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. októberi soron következő ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 64461/1 és 64461/2 hrsz.-ú, eddig nem hasznosított csonkatelkek értékesítésére vonatkozó döntések meghozatala

Előterjesztő:

dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést készítette:

Lakatos János ingatlangazdálkodási előadó, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést tárgyalja:

kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: Nem

Tisztelt Bizottság!

A jelen előterjesztés tárgyát képező csonkatelkek Békásmegyer-Ófaluban megmaradt üres, felépítmény nélküli belterületi önkormányzati tulajdonú ingatlanok közé tartoznak. Az ingatlanok a Templom utca – Diófa utca között részen találhatóak, belső területen, telkek közé ékelődve, azok utcai front nélküliek, nem rendelkeznek hivatalos közterületi kapcsolattal, de még átjárási szolgálommal sem a szomszédos telkekre, így azokat sem az Önkormányzat, sem annak Vagyonkezelője vagy jogelődjei évtizedek óta nem birtokolták. A nagyobbik telket részben két Diófa utcai szomszéd gondoza, gondoza, de a két telekterület nagyobb része bozotos, így elbirtoklásra lehetőségük nincs. A két csonkateleket egyébként úgy alakult ki, hogy egy nagyobb összefüggő önkormányzati területből a 2001-ben területeteket adott el a most nem érintett szomszédok részére Önkormányzatunk (lásd az értékebecslésekben szereplő tulajdoni lapokat), de nem követelte meg a teljes terület megvásárlását.

A Főépítési és Várostervezési Iroda tájékoztatása szerint (mindkét értékebecslésben megtalálható) a közterületi kapcsolat nélküli és keskeny, hosszú ingatlanok nem minősülnek építési telkeknek, mivel azokra méretüknél fogva szabályosan (előkert, hátsókert előírt nagysága) épületet elhelyezni nem lehet, önálló megközelítésük sincs. A telkeket lehetne egyesíteni a szomszédos telkekkel, de azok értékét nem növelnék meg, mivel minden szóba jöhető telek már beépített és további épület teleknöveléssel sem létesíthető.

Tekintettel arra, hogy az egyik telket részben gondoza ingatlanszomszédoktól (64459 ill. 64460/1 hrsz.) érkezett vételi megkeresés, ezért a leggyorsabb és legegyszerűbb módon együttes értékesítésre javasolnánk a két ingatlant a két érintett szomszéd részére.

Az értékesítés előkészítése során, mivel a kérelmezőknek még igényei lettek volna a vétel előtt az ingatlanjaink önkormányzat költségére történő rendbetételére, felmerült, hogy bírósági úton kényszerítsünk ki az átjárási szolgalmat és a szolgalmi jog birtokában vegyük birtokba telkeinket, utána pedig esetleg azok teljes rendbetétele, kimérése, lekerítése után történjen nyílt pályázati értékesítés. Ezen forgatókönyv felvázolása után a kérelmezők további igényeiktől visszaléptek, köszönettel várnák az Önkormányzat eladási ajánlatát.

A birtokba kerülési folyamat időigényes és többletköltségekkel jár, így tehát javasolható a fix áron, a versenyeztetési értékhatár alatt történő értékesítés a kérelmezők részére.

Budapest III. kerület, 64461/1 hrsz.-ú, kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan (főtelek)

Az ingatlan belterületi, építési övezetű, de közterületi kapcsolat hiányában és alakja miatt nem beépíthető, így kizárólag csak kertnek alkalmas. A telek kizárólag csak a szomszédos ingatlanokon keresztül lenne megközelíthető.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok:

helyrajzi szám: 64461/1 (Templom utca – Diófa utca között, Békásmegyer-Ófalu)
földterület mérete: 427 m²
besorolása: Lke-2BÓ/O-A2 (építési övezet)
megnevezése: kivett csonkatelek

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu belterületén, a Templom utca – Diófa utca között található. A telek korábban nem volt hasznosítva, oda közterületi kapcsolat és átjárási szolgalmat nélkül a tulajdonos részére a bejutás nem biztosított, így gondozását a Vagyongkezelő nem tudta végezni. Közterületi kapcsolat hiányában és alakja miatt a helyi építési előírások szerint nem beépíthető, kizárólag kertnek használható.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából a Főépítési és Várostervezési Iroda értékesítésre kiható útmutatása alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2026. június 18-i fordulónappal elkészített szakvéleménye szerint az ingatlan forgalmi értéke 10.120.000, - Ft. A telek árát, mivel az önmagában nem beépíthető, ÁFA nem terheli.

Javasoljuk a Budapest III. kerület 64461/1 hrsz.-ú ingatlant 10.120.000, - Ft-os (ÁFA mentes) fix áron értékesíteni Vincze György (64460/1 hrsz.) és Szakasits Adél (64459 hrsz.) részére 75/100, ill. 25/100 tulajdoni hányaddal.

Budapest III. kerület, 64461/2 hrsz.-ú, kivett csonkatelek megnevezésű ingatlan (melléktelek)

Az ingatlan belterületi, építési övezetű, de közterületi kapcsolat hiányában és alakja miatt nem beépíthető, így kizárólag csak kertnek alkalmas. A telek kizárólag csak a szomszédos ingatlanokon keresztül lenne megközelíthető.

Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok:

helyrajzi szám: 64461/2 (Templom utca – Diófa utca, Békásmegyer-Ófalu)
földterület mérete: 23 m²
besorolása: Lke-2BÓ/SZ-N1 (építési övezet)
megnevezése: kivett csonkatelek

A tárgyi ingatlan Békásmegyer-Ófalu belterületén, a Templom utca – Diófa utca között található. A telek korábban nem volt hasznosítva, oda közterületi kapcsolat és átjárási szolgálat nélkül a tulajdonos részére a bejutás nem biztosított, így gondozását a Vagyongkezelő nem tudta végezni. Közterületi kapcsolat hiányában és alakja miatt a helyi építési előírások szerint nem beépíthető, kizárólag kertnek használható.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából a Főépítész és Várostervezési Iroda értékesítésre kiható útmutatása alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértő Kft. (Bártfai László ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő) 2026. június 18-i fordulónappal elkészített szakvéleménye szerint az ingatlan forgalmi értéke 550.000, - Ft. A telek árát, mivel az nem beépíthető, ÁFA nem terheli.

Javasoljuk a Budapest III. kerület 64461/2 hrsz.-ú ingatlant 550.000, - Ft-os (ÁFA mentes) fix áron értékesíteni Vincze György (64460/1 hrsz.) részére. A vevőjelölt ingatlanja egyébként nem szomszédos az eladandó ingatlannal, de kikötöttük, hogy a két önkormányzati telket egyszerre kell és lehet megvásárolni, így a beékelődött teljes terület most már értékesítésre kerül.

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének -az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014.(VI.2.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése szerint, ha a vagyontárgy értéke – az ingó vagyon kivételével – a bruttó 20 millió forintot meghaladja, a vagyon elidegenítése, hasznosítása – törvény eltérő rendelkezése hiányában – versenyeztetés (II. Fejezet) útján történhet. Ebből következően, amennyiben az adott vagyontárgy ezt az értékhatárt nem éri el, úgy lehetőség van pályázaton kívüli értékesítésre.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 11. § (1) és 16. § (1) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján **úgy határoz, hogy hozzájárul** a Budapest III. kerület, **64461/1 hrsz.-ú, kivett csonkatelek és a 64461/2 hrsz.-ú, kivett csonkatelek besorolású önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséhez és azoknak elidegenítésére az alábbi fix vételárakon a következő személyek részére.**

64461/1 hrsz. fix vételára 10.120.000, - Ft (ÁFA mentes), vevők: Vincze György 75/100 tulajdoni hányad, Szakasits Adél 25/100 tulajdoni hányad,

64461/2 hrsz. fix vételára 550.000, - Ft (ÁFA mentes), vevő: Vincze György 1/1 arányban.

Vevőknek szerződéskötési díjat kell fizetnie az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak elidegenítéséről szóló 18/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 3 §-ában foglaltak szerint, a Bizottság továbbá felkéri az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t a fentiek szerint az értékesítés lefolytatására.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a döntéstől számított 90 nap

Budapest, 2026. októberi *ca*


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató *ca*

Melléklet (elektronikusan a mappában):

- értékebecslések
- aktuális tulajdoni lapok


Dr. Dallos Andrea
2026.10.06

Tybo érke 2026.10.06 Fgyér.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260623/7794
2026.06.23



Oldal 1/1

Budapest III. ker.
Belterület, 64461/1 helyrajzi szám

Budapest III. ker., Belterület, 64461/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / csonkatelek	0	427	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
215461/2/2001/01.11.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 146414/1992/92.01.30.
megosztás
Név: BUDAPEST FŐVÁROS III.KER.ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III KER, Fő tér 3

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
215461/2/2001/01.11.06

Egyéb

A T-68049 tetszámú térrajz alapján a 64461 hrsz-ú 331 m² nagyságú ingatlanból 245 m² nagyságú terület lejegyezve és a 65783/4 hrsz-ú 709 m² nagyságú ingatlanhoz hozzájegyezve. A le- és hozzájegyzést követően a 64461 hrsz-ú és a 64462 hrsz-ú ingatlanok egyesítve, majd megosztva a 64461/1 hrsz-re 420 m² nagyságú, 64461/2 hrsz-re 23 m² nagyságú és a 64461/3 hrsz-re 110 m² nagyságú területtel.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
Magyarország 1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260623/8052
2026.06.23



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 64461/2 helyrajzi szám

Budapest III ker., Belterület, 64461/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
9003/2006

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
-	Kivett / csonkatelek	0	23	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
215461/2/2001/01.11.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 146414/1992/92.01.30.

megosztás

Név: BUDAPEST FŐVÁROS III.KER.ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III KER, Fő tér 3

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
215461/2/2001/01.11.06

Egyéb

A T-68049 tsszámú térrajz alapján a 64461 hrsz-ú 331 m2 nagyságú ingatlanból 245 m2 nagyságú terület lejegyezve és a 65783/4 hrsz-ú 709 m2 nagyságú ingatlanhoz hozzájegyezve. A le- és hozzájegyzést követően a 64461 hrsz-ú és a 64462 hrsz-ú ingatlanok egyesítve, majd megosztva a 64461/1 hrsz-re 420 m2 nagyságú, 64461/2 hrsz-re 23 m2 nagyságú és a 64461/3 hrsz-re 110 m2 nagyságú területtel.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a Budapest, III. 64461/1 hrsz alatti
kivett csonkatelekről



Budapest, 2026. június 18.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Békásmegyer-Ófalu	
Építési övezeti besorolás	Lke-2BÓ/OA2
A terület mérete m²	427
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	23 698
Forgalmi érték Ft	10 120 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László

Bártfai László

okl. ü. mérnök

ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értékbecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valóságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értékbecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

Az értékelési szakvélemény készítője az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Óbuda-Békásmegyer Ófalu nevű városrészében található. Az ingatlan a Diófa u. 8/A. ingatlanon keresztül közelíthető meg.

Az E-közmű térkép szerint a Diófa u-ban és a Templom u-ban elektromos, víz- csatorna- és gázvezeték van.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 15 percen belül elérhető.

A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A terület leírása

A csatolt, 2026. május 15-i főépítész állásfoglalás alapján az ingatlan építési övezete Lke-2BÓ/OA2 aprótelkes Békásmegyer-Ófalu területére vonatkozó beépítésre szánt építési övezet. A telek útkapcsolat nélkül nem minősül építési teleknek. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. § 27. pontja alapján nem lehet rajta épületet elhelyezni. Az útkapcsolat magánúton történhet.

A tárgyi csonkatelek téglalap alakú, nagy oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. A területen közmű bekötések nincsenek.

Felszíne egy részét feltöltötték, a többi része enyhén lejt a Templom u. felé. A 64460/1 hrsz felől gyenge állapotú drótfonat határolja. A területen felépítmény nincs.

Szolgalmi jogi bejegyzés nincs a tulajdoni lapon.

A földterület régészeti védeltségéről, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információnk. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval mérsékelt terheltségű terület.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett csonkatelek
Terület	427 m ²
Tulajdonos	III. ker. Önkormányzat
Övezeti besorolás	Lke-2BÓ/OA2
Tulajdoni lap III. rész	A T-69049 tiszta terület alapján a 64461 hrsz 331 m ² nagyságú ingatlanból 245 m ² lejegyezve és a 65783/4 hrsz 709 m ² nagyságú ingatlanhoz hozzájegyezve. A le- és hozzájegyzést követően a 64461 hrsz és a 64462 hrsz ingatlanok egyesítve, majd megosztva a 64461/1 hrsz-re 420 m ² nagyságú, 64461/2 hrsz-re 23 m ² nagyságú és a 64461/3 hrsz-re 110 m ² nagyságú területtel.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szaksajtóban fellelhető, valamint a más szakcégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit. Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Nincs közterületi kapcsolata, csonkatelek Nem építési telek Nincsenek közmű bekötések Részben bekerített terület

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. 64461/1	III. Békásme- gyer-Ófalu	III. Árok u. 50.	III. Rézüst u.	III. Óbor u. 110.
3	Gazdasági tényezők		35372552	35406899	35362893	35443682
4	Ár Ft		54 900 000	40 000 000	28 700 000	27 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	427	1 417	921	1 240	1 129
7	Fajlagos ár Ft/m ²	32 508	38 744	43 431	23 145	24 712
8	Ingatlan jellege	Nem építési telek	Mk-1	Zártkert	Egyéb	Zártkert
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
16	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		49 410 000	36 000 000	25 830 000	25 110 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	29 257	34 869	39 088	20 831	22 241
19	Helyszíni tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	26 332	31 382	35 179	18 748	20 017
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Összes korrekció		-27,10%	-27,10%	-27,10%	-27,10%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	23 698	28 244	31 661	16 873	18 015
46	Számított forgalmi érték Ft	10 119 201				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	10 120 000				

A korrekció a kínálati árak, a piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és a műszaki állapot miatt szükséges.



Utcakép, Diófa u.



Diófa u. 8/A



A 64461/1 hrsz csonkatelek



A telek DK-i része



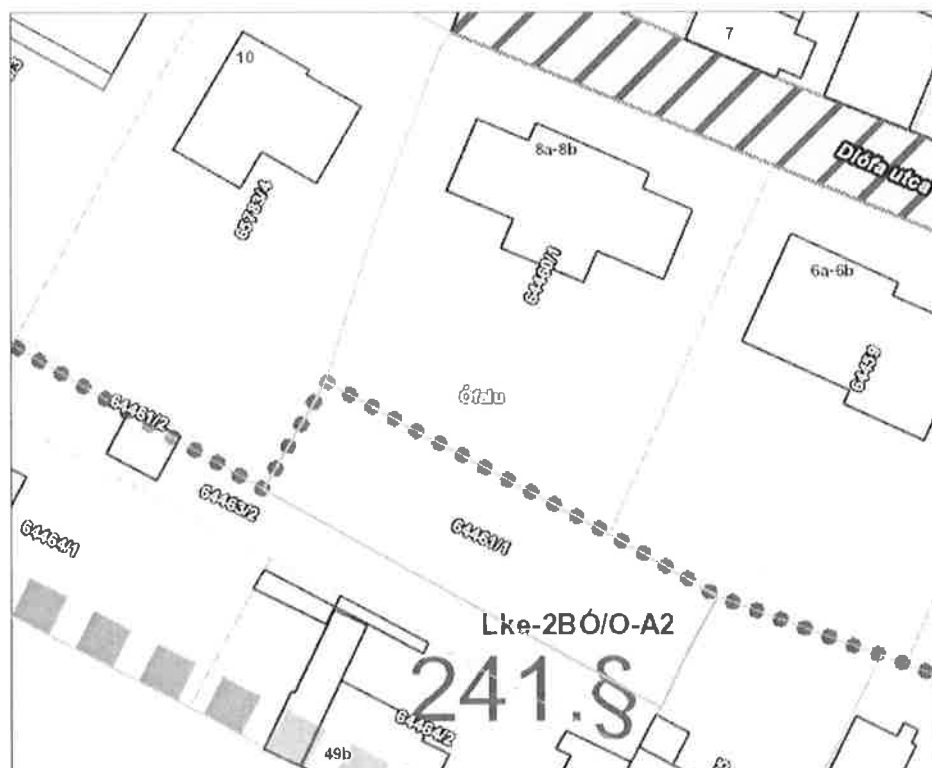
A terület ÉNy-i oldala



Ortofotó



Helyszínrajz



ÓBÉSZ



E-közmű

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és
Várostervezési Iroda
1033 Budapest, Fő tér 2.

Tárgy

Főépítési Tájékoztató - Bp. III. ker.
Diófa utca, Templom utca közötti
64461/1 és 64461/2 hrsz. telkek
tekintetében tájékoztatás a az értékesítési
lehetőséggel és beépítési
paraméterekkel kapcsolatban

Ügyintéző

Gál Áron

Ügyiratszám:

I 368-2/2026

Freschl Attila
névszere



ÉRKEZET

Tisztelt Freschl Attila!

Tárgyi megkeresésére, amely a Budapest III. kerület Diófa utca, Templom utca közötti 64461/1 és 64461/2 hrsz. telkek (továbbiakban: értékesítendő telkek) értékesítési lehetőségükkel és beépítési paramétereikkel kapcsolatban érkezett, az alábbi tájékoztatást adom:

A tárgyi értékesítendő telkek tekintetében a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott *Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata* (a továbbiakban: ÖBÉSZ) van hatályban, melynek 1. SZ. melléklete (továbbiakban: szabályozási terv) alapján a 64461/2 (továbbiakban: 2. telek) hrsz-ú telek 1 ke-2B0/SZ-N1 jelű nagytelkes Békásmegyer-Ófalu területére vonatkozó a 64461/1 (továbbiakban: 1. telek) hrsz-ú telek 1 ke-2B0/0A2 jelű aprótelkes Békásmegyer-Ófalu területére vonatkozó beépítésre szánt építési övezetékben helyezkednek el. Az 1. telek részletes övezeti előírásait az ÖBÉSZ 162. §-a tartalmazza, mely egy főépület elhelyezését teszi lehetővé, valamint 4,5 méteres oldalkert és a telek tekintetében 4 méteres hátsókert kialakítását írja elő, melyek az épület elhelyezésétől függenek. Az övezet építési paramétereit az ÖBÉSZ 2. építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok a melléklet 8. (2) táblázat 10. sora tartalmazza. Ezek alapján, a telken egy 149 négyzetmeter alapterületű épület elhelyezése lenne lehetséges viszont a telek egyéb méretei és építési paraméterei nem teszik ezt lehetővé. A 2. telek övezetének részletes rendelkezését az ÖBÉSZ 166. §-a tartalmazza mely alapján, valamint a telek méretéből fakadóan önmagában semmilyen építési tevékenység nem lehetséges. Az ÖBÉSZ XXI. egyes lehatárolási területekre vonatkozó kiegészítő előírások c. fejezet 241. §-a további kiegészítő előírásokról rendelkezik az értékesítendő telkek tekintetében.

Emellett fontos kiemelni, hogy az értékesítendő telkek jelenleg nem minősülnek építési teleknek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 16. § fogalom meghatározások 27. pontjában foglaltak szerint.

Telektutakás esetén a három telek összekapcsolásakor sem lenne, lehetséges egy főépületnél több elhelyezése mivel egyik övezet rendelkezései sem engedik meg.

Az ÖBÉSZ vonatkozó rendelkezései mellett a telek tekintetében még a Óbuda-Békásmegyer településképzőnek védelméről szóló 36/2017. (IX.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) van hatályban. A TKR 2. meghatározó karakterű területek c. melléklete alapján a tárgyi telkek Békásmegyer-Ófalu-lehatároláson belül helyezkedik el. A TKR ezen lehatárolásra vonatkozó részletes előírásai a IX. fejezet 36-37. § tartalmazza melyek rendelkezéseit a meghatározó területekre vonatkozó általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni. Emellett a TKR 5. Békásmegyer-Ófalu területén beépítendő részterületén a karakterre jellemző elrendezési, formai, méret- és aránybeli minők c. melléklet rendelkezéseinek alkalmazása is szükséges.

Az értékesítendő telkek lehetséges használata a következőképpen alakulhat:

- Az értékesítendő telkek *utakapcsolat* nélkül nem minősülnek építési telkeknek ezáltal nem lehet rajuk semmilyen épületet elhelyezni
- A 2. telek tekintetében a telek alakja és méretéből fakadónan nem lehet használni
- Az 1. telek tekintetében az *utakapcsolat* megamilton történhet a kérelemben jelzett revő telkén elhelyezve. Békásmegyert-Ófalu területén nyílt telek nem alakítható ki
- Ha a 2. telek építési telökké alakítása megtörtén a Főépítési Iroda jelöli ki az építési helyet melynek a vonzóna a szabályozási terv módosítása.
- A két telek összevonása nem lenne célszerű mivel mind a két övezet rendelkezéseit csak egy főépület elhelyezését engedélyezik

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét

Budapest, 2026. május 15.

Tisztelettel:


Szécsi Zsolt
főépítész

Főépítési állásfoglalás

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320200507135945ewXq7rOf8z11s-113427354...> 2020. 05. 07.

Tulajdoni lap

Budapest, III. 64461/1 hrsz



Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft.
1031 Budapest, Városház köz 5.

T: 06-30/908-1995
e-mail: avantimmo@gmail.com

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY
a Budapest, III. 64461/2 hrsz alatti
kivett csonkatelekről



Budapest, 2026. június 18.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A kívüljegyzett kivett beépítetlen terület forgalmi értékét a fordulónapon, az alábbiak szerint állapítottuk meg:

Városrész: Békásmegyer-Ófalu	
Építési övezeti besorolás	Lke-2BÓ/SZ-N1
A terület mérete m²	23
Fajlagos forgalmi érték Ft/m²	23 698
Forgalmi érték Ft	550 000

A forgalmi érték áfát nem tartalmaz.



Bártfai László
Bártfai László
okl. ü. mérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő

1. Előzmények

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 7. megbízási szerződése alapján az Avant.Immo Mérnöki és Igazságügyi Szakértői Kft. elkészítette a kívüljegyzett ingatlan forgalmi értébecslését.

2. Alapelvek, feltételek

- A megbízók által rendelkezésre bocsátott adatok valódiságát és teljességét nem vitattuk.
- Az átadott adatok rögzítésén túl jogi természetű vizsgálat nem történt.
- A vizsgálat során az ingatlant szemrevételezéssel minősítettük, más jellegű, invazív, statikai diagnosztikai vizsgálat nem történt.
- Potenciálisan veszélyes körülmények, anyagok előfordulását nem rögzítettük, ezekért, illetve a felfedezésükhöz szükséges szakértelemért nem viselünk felelősséget.
- A forgalmi érték meghatározásánál az ingatlan egészben történő értékesítését tételeztük fel. Az ingatlant tehermentes, birtokba vehető állapotban értékeltük.
- A szakvélemény kizárólag az 1. pontban leírt célra készült, bármely egyéb célra történő felhasználása nem engedélyezett.
- A szakvéleményben szereplő érték mindig egy adott időpontra -a fordulónapra- vonatkozik, mert az érték nagysága folyamatosan változik. A befektetők és tulajdonosok az adott vagyontárgyat, a gazdasági, jogi környezet változását és az ezekkel összefüggő kockázatot minden időpontban, újabb információk birtokában másként ítélik meg. Az értébecslés változatlan műszaki tartalom és körülmények esetén 180 napig használható fel.
- Minden adat és tény, ami a szakvéleményben szerepel, legjobb tudomásunk szerint helytálló és pontos. Felkutatásuk során az elvárható gondossággal jártunk el, de nem vállalunk felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amit mások adtak át részünkre.
- A szakvélemény kizárólag a megbízó részére készült, illetéktelenek semmilyen formában nem használhatják fel. Nem hozhatók nyilvánosságra sem a dokumentum részei, sem egésze a készítő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül. A szakvélemény a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény szerint szerzői jogi védelemben részesülő szellemi alkotás.

Az értékelési szakvélemény készítője az értékelési szakvéleményben megjelenő személyes adatokat a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

3. Tanúsítvány

A szakvélemény készítője tanúsítja, hogy az általa tett megállapítások igazak, és helytállóak, a megbízott független, és díjazása nem függ a megállapított értéktől. A véleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat a korlátozó feltételek határolják be.

4. Az ingatlan leírása

4.1. Az ingatlan környezete

Az ingatlan természetben a kívüljegyzett címen, Óbuda-Békásmegyer Ófalu nevű városrészében található. Az ingatlan a Diófa u. 8/A. ingatlanon keresztül közelíthető meg.

Az E-közmű térkép szerint a Diófa u-ban és a Templom u-ban elektromos, víz- csatorna- és gázvezeték van.

A tömegközlekedési eszközök megállója (autóbusz) 500 m-en belül elérhető. Személygépkocsival parkolni az utcán lehet.

Élelmiszer alapellátást szolgáló bevásárlási lehetőség 1 km-en belül, közintézmények, szolgáltatások, piac, bevásárlóközpont tömegközlekedési járművekkel 15 percen belül elérhető.

A környezeti terhelés és a levegőszennyeződés mérsékelt, a levegő tiszta, a közbiztonsági helyzet a környék átlagának megfelelő.

4.2. A terület leírása

A csatolt, 2026. május 15-i főépítési állásfoglalás alapján az ingatlan építési övezete Lke-2BÓ/SZ-N1 nagytelkes Békásmegyer-Ófalu területére vonatkozó beépítésre szánt építési övezet. A telek útkapcsolat nélkül nem minősül építési teleknek. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 16. § 27. pontja alapján, nem lehet rajta épületet elhelyezni. Az útkapcsolat magánúton történhet.

A tárgyi csonkatelek téglalap alakú, keskeny, hosszú, nagy oldalarányú, hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú. A telek méretei miatt nem használható épület létesítésére.

Felszíne természetes növényű aljnövényzettel sűrűn benőtt, járhatatlan, gondozatlan. A területen felépítmény nincs.

Szolgalmi jogi bejegyzés nincs a tulajdoni lapon.

A földterület régészeti védeltségéről, föld alatti üregekről, rejtett hidrogeológiai körülményekről nincs információnk. Fagy- jég- és vadkár a környezet átlagának megfelelő, talajerózióval mérsékelt terheltségű terület.

A terület adatai

Megnevezés	Kivett csonkatelek
Terület	23 m ²
Tulajdonos	III. ker. Önkormányzat
Övezeti besorolás	Lke-2BÓ/SZ-N1
Tulajdoni lap III. rész	A T-69049 tisztszámú térkép alapján a 64461 hrsz 331 m ² nagyságú ingatlanból 245 m ² lejegyezve és a 65783/4 hrsz 709 m ² nagyságú ingatlanhoz hozzájegyezve. A le- és hozzájegyzést követően a 64461 hrsz és a 64462 hrsz ingatlanok egyesítve, majd megosztva a 64461/1 hrsz-re 420 m ² nagyságú, 64461/2 hrsz-re 23 m ² nagyságú és a 64461/3 hrsz-re 110 m ² nagyságú területtel.

A tulajdoni lapon kívüli jogokról, kötelezettségekről nincs tudomásunk.

5. Értékképzés

5.1. Az ingatlan értékelésének módszere

Az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása alapján az ingatlan jellegére való tekintettel, a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték megállapítás módszerét alkalmaztuk. Figyelembe vettük a 25/1997. (VIII. 1.) PM, az 54/1997. (VIII. 1.) FM sz. rendelet és az European Valuation Standards (EVS) 2016. évi értékelési szabvány módszertani előírásait.

Az ingatlanok értékelése összetett feladat. Ezért helyszíni szemlét tartottunk, fényképeket készítettünk, szóbeli tájékoztatást kaptunk, környezettanulmányt végeztünk, és az Önkormányzatnál informálódtunk. A forgalmi érték megállapításához felhasználtuk a NAV Illetékhitvatali, a nyomtatott és az elektronikus szakajtóban fellelhető, valamint a más szakkégek által rendelkezésünkre bocsátott árakat, és az Avant.Immo[®] Kft. adatbázisának információit.

Az Angol Királyi Vagyoneértékelők szövetsége (RICS) szerint az OMV (Open Market Value) azaz a nyílt piaci érték az, az ár, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében készpénzért a legnagyobb valószínűséggel eladható. A pontos ár csak versenyeztetéssel állapítható meg.

Feltételei:

- Az eladó hajlandó az eladásra.
- Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához figyelembe véve a vagyontárgy jellegét, és a piaci helyzetet, ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.
- A tárgyalás időszakában az érték nem változik.
- A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik.
- Általánostól eltérő speciális vevői külön ajánlatot nem veszünk figyelembe.

Értékmódosító tényezők

Értéknövelő tényezők	Nincsenek
Értékcsökkentő tényezők	Nincs közterületi kapcsolata, csonkatelek Keskeny, hosszú, nagy oldalarányú Nem építési telek Nincsenek közmű bekötések

5.2. Ingatlan összehasonlító adatok

1		Értékelendő	1	2	3	4
2	Cím	III. 64461/2	III. Békásme- gyer-Ófalu	III. Árok u. 50.	III. Rézüst u.	III. Óbor u. 110.
3	Gazdasági tényezők		35372552	35406899	35362893	35443682
4	Ár Ft		54 900 000	40 000 000	28 700 000	27 900 000
5	Információ forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
6	Ingatlan alapterülete m ²	23	1 417	921	1 240	1 129
7	Fajlagos ár Ft/m ²	32 508	38 744	43 431	23 145	24 712
8	Ingatlan jellege	Nem építési telek	Mk-1	Zártkert	Egyéb	Zártkert
9	Az ár jellege		Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat	Ajánlat
10	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
11	Tulajdonjogi viszony	Önkorm. tul.	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon	Tulajdon
12	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
13	Terhek (szolgálat, használat)		ua.	ua.	ua.	ua.
14	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
15	Eladás/ajánlat időpontja	2026.	2026.	2026.	2026.	2026.
16	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Korrigált ár		49 410 000	36 000 000	25 830 000	25 110 000
18	Korrigált egységár Ft/m ²	29 257	34 869	39 088	20 831	22 241
19	Helyszini tényezők					
20	Megközelíthetőség		ua.	ua.	ua.	ua.
21	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
22	Elhelyezkedés az utcán belül		ua.	ua.	ua.	ua.
23	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
24	Infrastruktúra, közművek az utcán		ua.	ua.	ua.	ua.
25	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
26	Infrastruktúra, közművek a telken		jobb	jobb	jobb	jobb
27	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
28	Kerítés		ua.	ua.	ua.	ua.
29	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
30	Korrigált egységár Ft/m ²	26 332	31 382	35 179	18 748	20 017
31	Eladhatósági tényezők					
32	Piacképesség		jobb	jobb	jobb	jobb
33	Korrektíós tényező		0,90	0,90	0,90	0,90
34	Használhatóság, funkció, oldalarány		ua.	ua.	ua.	ua.
35	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
36	Felszín, lejtés		ua.	ua.	ua.	ua.
37	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
38	Panoráma		ua.	ua.	ua.	ua.
39	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
40	Építési előírások, kötöttségek		ua.	ua.	ua.	ua.
41	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
42	Növényzet		ua.	ua.	ua.	ua.
43	Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	1,00
44	Összes korrektíó		-27,10%	-27,10%	-27,10%	-27,10%
45	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	23 698	28 244	31 661	16 873	18 015
46	Számított forgalmi érték Ft	545 062				
47	Kerekített forgalmi érték Ft	550 000				

A korrektíó a kínálati árak, a piacképesség, a használhatóság, a funkció, a közművek és a műszaki állapot miatt szükséges.



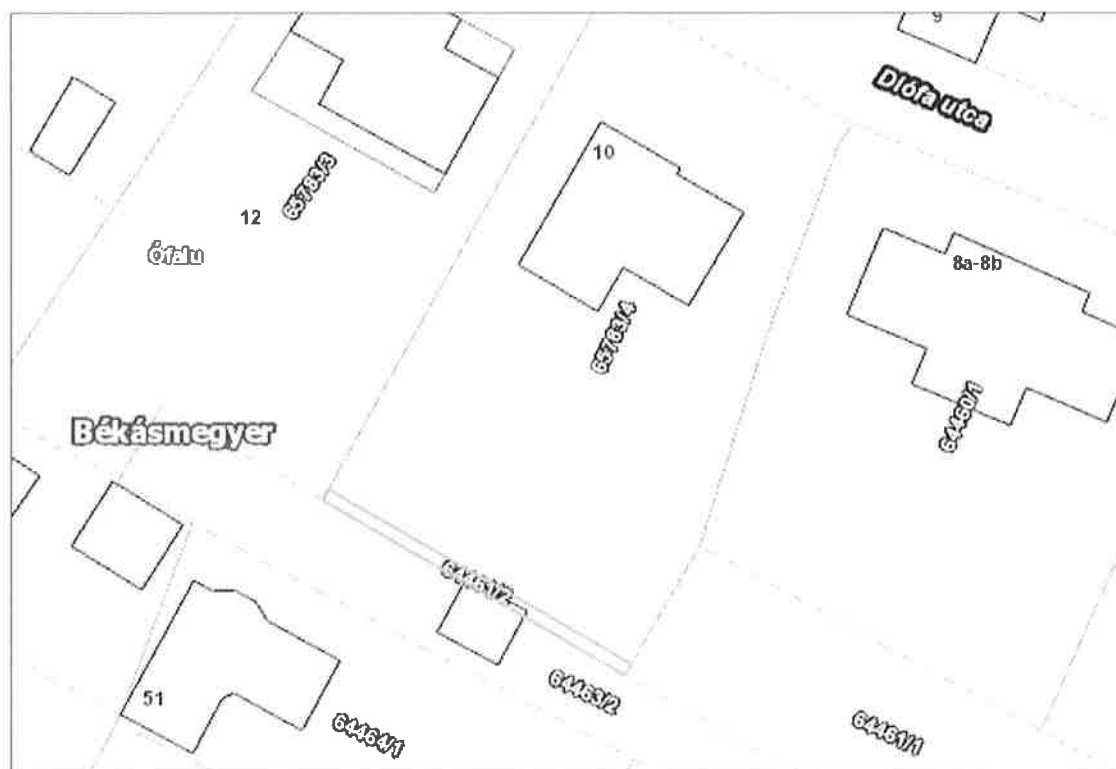
A 64461/1 és a 64461/2 hrsz csonkatelek felszíne



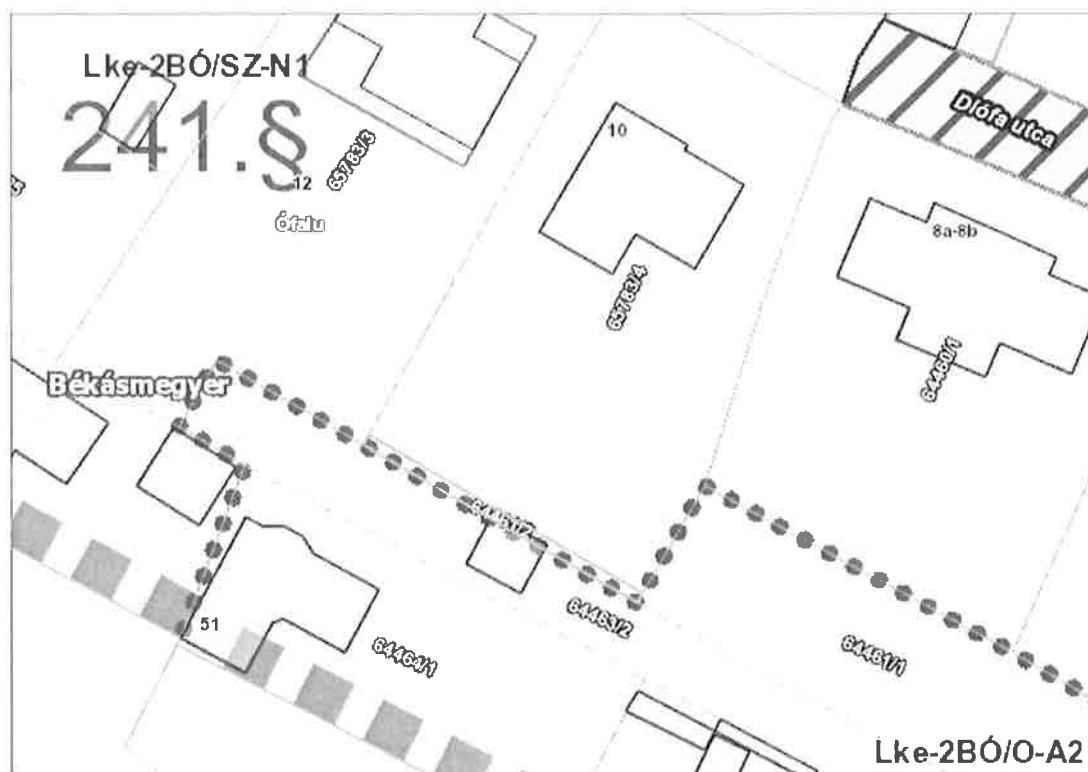
A 64461/2 hrsz felszíne



Ortofotó



Helyszínrajz



ÓBÉSZ



E-közmű

BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLETI POLGÁRMESTERI HIVATAL



Főépítési és
Várostervezési Iroda
1033 Budapest, Fő tér 2

Tárgy:

Főépítési Tájékoztató - Bp. III. ker.
Diófa utca, Templom utca közötti
64461/1 és 64461/2 hrsz. telkek
tekintetében tájékoztatás a az értékesítési
lehetőséggel és beépítési
paraméterekkel kapcsolatban

Ügymintázó:

Gál Áron

Ügyiratszám:

I-368-2/2026

Freschl Attila
részére



ÉRKEZET

Tisztelt Freschl Attila!

Tárgyi megkeresésére, amely a Budapest III. kerület Diófa utca, Templom utca közötti 64461/1 és 64461/2 hrsz. telkek (továbbiakban: értékesítendő telkek) értékesítési lehetőségükkel és beépítési paraméterükkel kapcsolatban érkezett, az alábbi tájékoztatást adom:

A tárgyi értékesítendő telkek tekintetében a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott *Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata* (a továbbiakban: **ÖBESZ**) van hatályban, melynek 1. SZ. melléklete (továbbiakban: *szabályozási terv*) alapján a 64461/2 (továbbiakban: **2. telek**) hrsz.-u telek *Lke-2BÓ/SZ-N1* jelű *magyarulkes Békásmegyer Ófalu területére vonatkozó*, a 64461/1 (továbbiakban: **1. telek**) hrsz.-u telek *Lke-2BÓ/SZ-N1* jelű *magyarulkes Békásmegyer Ófalu területére vonatkozó* beépítési paraméterek szerint építési övezetekben helyezkednek el. Az 1. telek részletes övezeti előírásait az **ÖBESZ** 163. §-a tartalmazza, mely egy főépület elhelyezését teszi lehetővé, valamint 4,5 méteres oldalkerít és a telek tekintetében 4 méteres hátsókerít kialakítását írja elő, melyek az épület elhelyezésétől függenek. Az övezeti építési paramétereit az **ÖBESZ** 2. építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok 6. melléklet 8. (2) táblázat 10. sora tartalmazza. Ezek alapján, a telken egy 149 négyzetmeter alapterületű épület elhelyezése lenne *lehetséges*, viszont a telek egyéb méretei és építési paraméterei nem teszik ezt lehetővé. A 2. telek övezetének részletes rendelkezéseit az **ÖBESZ** 166. §-a tartalmazza, mely alapján, valamint a telek méretéből fakadóan önmagában semmilyen építési tevékenység nem lehetséges. Az **ÖBESZ** XXI. egy. *lehatárolt területekre vonatkozó kiegészítő előírások* 1. fejezet 241. §-a további kiegészítő előírásokról rendelkezik az értékesítendő telkek tekintetében.

Emellett fontos kiemelni, hogy az értékesítendő telkek jelenleg nem minősülnek építési teleknek a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) 16. § fogalom meghatározások 27. pontjában foglaltak szerint.

Telekalkítás esetén a három telek összevonásakor sem lenne, lehetséges egy főépületnél több elhelyezése mivel egyik övezet rendelkezései sem engedék meg.

Az **ÖBESZ** vonatkozó rendelkezései mellett a telek tekintetében még a *Óbuda-Békásmegyer településképzőkének védelméről* szóló 36/2017. (IX.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **TKR**) van hatályban. A **TKR** 2. *meghatározó karakterű területek* 6. melléklete alapján a tárgyi telkek *Békásmegyer-Ófalu* lehatároláson belül helyezkedik el. A **TKR** ezen lehatárolásra vonatkozó részletes előírásai a **TKR** 36-37. § tartalmazza, melyek rendelkezéseit a *meghatározó területekre vonatkozó* általános rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni. Emellett a **TKR** 5. *Békásmegyer-Ófalu történelmi beépítési részterületén a karakterre jellemző elrendezés, formai méret- és aránybeli minták* 6. melléklet rendelkezéseinek alkalmazása is szükséges.

Az értékesítendő telkek lehetséges használata a következőképpen alakulhat:

- Az értékesítendő telkek *útkapcsolat* nélkül nem minősülnek építési teleknek ezért nem lehet rajuk semmilyen épületet elhelyezni
- A 2. telek tekintetében a telek alakja és méretéből fakadóan nem lehet használni
- Az 1. telek tekintetében az *útkapcsolat* megaműtön történhet a kérelemben jelzett vevő telkén elhelyezve. Békásmegyer-Újfalva területén nyelési telek nem alakítható ki
- Ha a 2. telek építési telekké *alakítása* megüti a Főépítési Iroda jelöli ki az építési helyet melynek a vonzata a szabályozási terv módosítása.
- A két telek összevonása nem lenne célszerű, mivel mind a két övezet rendelkezései csak egy főépület elhelyezését engedélyezik.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásul vételét

Budapest, 2026. május 15.

Tisztelettel:


Szécsi Zsolt
főépítész

Főépítési állásfoglalás

Tulajdoni lap