

26/411-2/2026



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

**Előterjesztő:** Pikó András polgármester, Rádai Dániel alpolgármester, Sátyl Balázs alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2026. június 25.

8. sz. napirend

**Tárgy: Javaslát a Kőrís utca 4/B. sz. ingatlan közterületté nyilvánításának megindítására**

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, a határozat elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ÜGYOSZTÁLY  
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

KÉSZÍTETTE: ÁGÓI ATTILA IRODAVEZETŐ

VASTAG EMESE TERÜLETRENDEZÉSI KOORDINÁTOR

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZET RENDELKEZÉSRE ÁLL  Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Érkezett: 2026.06.17.	Szám: 02/175-9/2026
Melléklet: 0	Előzmény: E.A.

DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság** véleményezi

X

**Társadalmi Ügyek Bizottság** véleményezi

X

**Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság** véleményezi

X

**Határozati javaslat:** a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, a Társadalmi Ügyek Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

## Tisztelt Képviselő-testület!

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Kőrís utca 4/B. cím alatti (hrsz: 35875), 630 m<sup>2</sup> területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. A saroktelek a Kőrís és a Kálvária utcák találkozásánál helyezkedik el, közvetlen szomszédságában egy lakóépülettel beépített, illetve egy beépítetlen - Kálvária utca 9. (hrsz.: 35876) cím alatti - ingatlan található, szintén az Önkormányzat tulajdonában.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 327/2020. (IX. 24.) határozatában döntött arról, hogy a Magdolna utca 24. (hrsz.: 35339), a Kőrís u. 4/b. (hrsz.: 35875) és a Kálvária utca 9. (hrsz.: 35876) alatti, önkormányzati tulajdonú üres telkek közösségi kertként kerülnek hasznosításra és ennek érdekében a vagyonrendeletet is módosította az említett telkek vonatkozásában.

ÉRKEZETT

2026 JÚN 17. 15:36  1

A saroktelek funkcióját tekintve jelenleg közösségi kertként üzemel, amely 2023-ban került kialakításra. A közösségi kert fenntartásával kapcsolatos megállapodás 2024. februárjában jött létre és 2028. november 30. napjáig van érvényben, a kert fenntartója a KORTÁRS ÉPÍTÉSZETI KÖZPONT Alapítvány.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a 161/2025. (VI. 26.) határozatával fogadta el a 2022-2029-re vonatkozó Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervének felülvizsgálatát. A vagyongazdálkodási terv a Kőrös utca 4/B. című ingatlannal szomszédos Kálvária utca 9. szám alatti önkormányzati tulajdonú üres telekre nem irányoz elő önkormányzati közfunkciót, ennek értelmében a telek értékesíthető a megfelelő vagyონrendeleti módosítást követően.

A közterületté minősítés hosszú távú városfejlesztési célokat szolgál:

- 1) A terület funkciója a jövőben közösségi kertként vagy nyitott városi köztérként egyaránt fenntartható, mindkét esetben hozzájárulva a környék közösségi és zöldfelületi ellátottságának javításához,
- 2) valamint lehetővé tenné egy kedvezőbb településképi megjelenésű, élhetőbb és magasabb építészeti minőségű beépítés létrejöttét a Kálvária utca 9. szám alatti ingatlanon, miközben javítaná fejlesztési és értékesítési lehetőségeit is.

A hatályos építési előírások szerint az érintett ingatlanok zártosított beépítési módra tartoznak, amely a telekhatárok mentén tűzfalcsatlakozást eredményez. Amennyiben azonban a Kőrös utca 4/B. szám alatti telek a jövőben közterületként kerül kialakításra és az ingatlan-nyilvántartásban is ekként szerepel, úgy a Kálvária utca 9. szám alatti telken megvalósuló épület ezen irányban homlokzattal fordulhat a közterület felé, tűzfal helyett.

Az Önkormányzat a Kálvária utca 9. szám alatti ingatlan értékesítését már a 2025. évi költségvetésbe betervezte, melyre a szomszédos saroktelek közterületté nyilvánításának forgalmi értékben megjelenő hatása miatt nem került sor. A Kőrös utca 4/B. szám alatti közösségi kert közterületi besorolását követően az Önkormányzat a Kálvária utcai telek értékesítését is megkezdi.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: JÓKÉSZ) mellékletét képező szabályozási terv a hatályos szabályozás szerint az érintett Kőrös utcai ingatlan Ln-1/O-1 jelű, nagyvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolja, így a telek közterületté való átminősítésének feltétele, hogy annak övezeti besorolása is közterület legyen. Az Önkormányzat a 273/2025. (XII.11.) számú önkormányzati határozattal korábban kezdeményezte a JÓKÉSZ 4. számú eseti módosításának megindítását, melynek keretein belül a Kőrös utca telek övezeti besorolásának módosítása is lefolytatható. A JÓKÉSZ 4. módosítására irányuló eljárás még nincs előrehaladott állapotban, jelenleg a tervező kiválasztását célzó beszerzés van folyamatban, így nem okoz problémát a feladat kibővítése az övezeti besorolás módosításával.

A JÓKÉSZ módosításának a lakossággal és az államigazgatási szervekkel való véleményeztetését, majd a Képviselő-testület által történő elfogadását követően kezdeményezhető a Kőrös utca 4/B. címen található telek közterületté minősítésének ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése a területileg illetékes ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi kormányhivatalnál.

A közterületté nyilvánítás nem akadályozza meg azt, hogy a terület a továbbiakban is közösségi kertként működhessen. A közösségi kert fenntartására irányuló megállapodást a közterületté nyilvánítás esetén a felek közös megegyezéssel megszüntethetik, illetve azt az

Önkormányzat 90 napos határidővel felmondhatja. A jelenleg hatályos polgári jogi szerződés felmondását követően lehetőség nyílik arra, hogy - amennyiben rendeleti szabályozás kerül elfogadásra - közterület-használatra irányuló hatósági szerződés keretében a közösségi kert funkció megmaradjon.

Jelenleg a Kőrös utca 4/b. ingatlan az Önkormányzat vagyonának - éppen a közösségi kert funkcióra tekintettel - korlátozottan forgalomképes eleme. A közterületté nyilvánítást követően az ingatlan forgalomképtelen vagyonelemmé válik, erre tekintettel szükség lesz a minősítés megváltoztatásának átvezetésére az Önkormányzat ingatlanvagyon-kataszterében.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A JÓKÉSZ módosítása a JÓKÉSZ 4. sz. eseti módosítása keretén belül történik, melyhez szükséges forrás az Önkormányzat 2026. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II. 27.) önkormányzati rendeletében „Szakértői megbízások” elnevezésű soron, nettó 8.000.000.- Ft összeg erejéig rendelkezésre áll.

A közterületté nyilvánításhoz szükséges ingatlan-nyilvántartási átvezetés további földmérői tevékenységet igényel, az ezzel összefüggésben felmerülő költség várhatóan nettó 500.000 Ft + ÁFA, ennek fedezete szintén rendelkezésre áll az Önkormányzat 2026. évi költségvetésének „Szakértői megbízások” elnevezésű során .

## **III. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontja alapján a kerületi önkormányzatok feladata különösen a helyi településfejlesztés, településrendezés és a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A Méptv. 225. § (8) bekezdés 1. pontja szerint felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát. A Méptv. 22. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat, fővárosban a kerületi önkormányzat – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladat részeként – meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 59. § (2) bekezdés a) és d) pontjai alapján a településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét és a 7.§ (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzés elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 24. § (4) bekezdése szerint a korlátozottan forgalomképes vagyonelemeket a 2. melléklet tartalmazza. E szerint a Kőrös u. 4/b. (hrsz. 35875) az önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonába tartozik.

A Vagyonrendelet 29. § (2) bekezdése szerint a vagyonelem minősítésének – forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba sorolását, ezen minősítések megszüntetését, üzleti vagyonná történő besorolását vagy ennek –

megváltoztatását az Önkormányzat ingatlanvagyon-kataszterében az erről szóló döntés meghozatalától, törvénnyel vagy rendelettel történő változtatás esetén a jogszabály hatályba lépésétől számított 5 napon belül át kell vezetni.

Az SZMSZ 45. § b) pontja alapján a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést. Ez alapján indokolt, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság, a Társadalmi Ügyek Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezze az előterjesztést.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó. Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése szerint határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslat

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (VI.25.) számú határozata a Kőrís utca 4/B. sz. ingatlan közterületté nyilvánításának megindításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. hozzájárul Budapest VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a Kőrís utca 4/B. sz. alatti, 35875 helyrajzi számú, “kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 630 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan besorolásának “kivett közterületté” történő átsorolásához,
2. felhatalmazza a polgármestert az átminősítés ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének kezdeményezésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2026. június 25., 2. pont esetében: 2027. február 28.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység:** Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály Városépítészeti Iroda

Budapest, 2026. június 17.



Pikó András  
polgármester

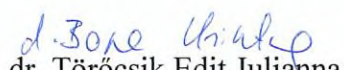


Rádai Dániel  
alpolgármester



Sátyl Balázs  
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

  
dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző