

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2025. december 10. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: Dégi Tamás főépítész

Tárgy: Veres Péter út és az István király utca közötti terület rendezésének elvi elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest, XVI. kerület 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai korlátozási kártalanítási kérelmet terjesztettek elő Önkormányzatunk felé. Beadványukat a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv.) 15.§ (1) pontjára és 90.§ (1) a) pontjára alapozták.

Méptv. 15. § (1) bekezdése alapján: „*Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.*”

Méptv. 90. § (1) bekezdés a) pontja értelmében:

„*Ha a helyi önkormányzat*

a) egy ingatlan építési övezeti vagy övezeti besorolását, az építési telek vagy telek beépítési szabályait, illetve az ingatlanon elhelyezhető rendeltetések körét vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a helyi építési szabályzatban másként állapítja meg, vagy

b) telekalakítási és építési tilalmat rendel el,

és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.”

A 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek számát a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) korlátozta. Kérelmezők a kártalanítás igényüket a 8 telekre vonatkozóan összességében 261.812.000 Ft-ban határozták meg.

A tulajdonosok meghatalmazták Weeber Lászlót arra vonatkozóan, hogy kártérítési ügyükben Őket képviselve tárgyalópartnerként járjon el érdekükben, valamint megállapodás esetén a kártalanítási kérelmeket vonja vissza.

Weeber László 2025. 10. 09-én Önkormányzatunkhoz érkezett levelében előterjesztett, a kártalanítási igények visszavonásához általa elfogadhatónak jelölt feltételekhez hasonló paramétereket tartalmazó fejlesztési javaslattal kereste meg időközben a polgármestert a Second Barrel Kft (a továbbiakban: Beruházó).

Beruházó az előző megkeresésében a Budapest, XVI. kerület Veres Péter út 186. és 188. szám alatti 106682, 106683, 106684, 106685/1-/8 helyrajzi számú, jelenlegi 11 db. telek újra osztásával, a telektömböt feltáró út kialakításával 30 db. 1000 m² es telek kialakítását javasolta. Beruházó vállalta a teljes közmű és út tervezési és kiépítési költségét, majd a kialakított utat ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adná. A jelenleg a terület felett húzódó, a beruházást akadályozó nagyfeszültségű, 20 kV-os elektromos légkábel földkábelre váltanák ki, mely költségét szintén a Beruházó állja.

2023. május 23-án - a KÉSZ tervezett módosítása kapcsán -, a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság (a továbbiakban: KFÜB) ülésére már készült előterjesztés és született döntés a Veres Péter út 186-188-190. szám alatti ingatlanok övezetmódosítására vonatkozóan.

A 2023 májusi előterjesztéshez képest a novemberi előterjesztés új telekosztási javaslatot tartalmazott, amely alapján 1000 m² körüli területű telkek kerülnének kialakításra, azonban a telkekre 2 lakóegységes épületek elhelyezését tervezték.

Beruházó javaslata szerint az Önkormányzat tulajdonába egy darab 1047,8 m² területű telek és a 3.985,4 m²-es út kerülne.

A képviselő-testület ezt a javaslatot a 2025. november 19-i ülésén nem támogatta, módosító javaslatként a 256/2025. (XI.19.) Kt határozat alapján a következő iránymutatást adta a polgármesternek a tárgyalások folytatására:

„ Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza menti építési telkei a környező utcákban kialakított telekméretekhez igazított nagyságúak, amelyeken egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. ”

Új javaslat:

Beruházó a testületi ülés után újból megkereste az Önkormányzatot. A tárgyalás során a következő kompromisszumos javaslat született:

- A képviselő-testület döntésének megfelelően a helyben kialakult kb. 800 m² területű telkeket alakítanak ki, melyeken csak egy rendeltetési egység helyezhető el. (ld. melléklet). Így a korábban 58 lakás helyett már csak 36 új lakás alakítható ki a területen.
- A Beruházó vállalja a teljes közmű és út tervezési és kiépítési költségét, majd a kialakított utat ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adja. Az út kiépítésére bankgaranciát vagy ezzel egyenértékű egyéb garanciát ad az Önkormányzat számára.
- A Beruházó a jelenleg a terület felett húzódó, a beruházást akadályozó nagyfeszültségű, 20 kV-os elektromos légkábel földkábelre váltja ki, mely költségét szintén a Beruházó állja.
- A telekalakításban érintettek a telekalakítás földhivatali bejegyzése után az újonnan kialakított telkek után, telkenként 1 millió forint településfejlesztési hozzájárulást, azaz összesen 36 millió forintot fizetnek meg az Önkormányzat számára.
- Weeber László visszavonja az Önkormányzattal szemben beadott kártalanítási igényét.

Javaslom, hogy ezen terület vonatkozásában az az övezeti kitétel kerüljön beemelésre a KÉSZ-be, hogy az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza mentén lévő építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800 m²-re módosuljon.

Fentiekre tekintettel javaslom továbbá, hogy a Képviselő-testület a 256/2025. (XI. 19.) Kt. határozatát vonja vissza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki véleményét és tegyen javaslatot a mellékelt befektetői megkereséssel kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a **256/2025. (XI. 19.) Kt. határozatát visszavonja.**

A Képviselő-testület **elvi hozzájárulását adja** a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosításához a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint:

- Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza menti építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 800 m², melyeken telkenként egyetlen rendeltetési egység helyezhető el.

A KÉSZ módosítására abban az esetben kerülhet sor, ha a Second Barrel Kft. a 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai képviseletében Weeber László és a 106684 helyrajzi szám alatti telek résztulajdonosa Nagy István Lajosné az általuk tett vállalásokat településrendezési szerződésben megerősíti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozat Second Barrel Kft. és Weeber László részére történő megküldésére.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a Polgármestert, hogy a Second Barrel Kft.-vel, Weeber Lászlóval, valamint a többi érintettel történő településrendezési folyamat megindítására.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Melléklet: Tervezett telek kiosztási rajz

Tárgyalásra illetékes bizottságok:
Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság
Környezet- és Klímavédelmi Bizottság