

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a 2026. szeptember 23. napján tartandó képviselő-testületi ülésre*

*Készítette: Dégi Tamás főépítész*

**Tárgy:** Javaslat a Gyula utcai terület  
településrendezési szerződésére  
vonatkozó tulajdonosi kérés  
véleményezésére

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az FR9 Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság – Cégjegyzékszám: 01-09-288018, Adószám: 25767313-2-41, Székhely: 1037 Budapest, Laborc utca 4. E. ép., KSH szám: 25767313-6810-113-01, képviseli: Dr. Yonis Mohamed ügyvezető – (a továbbiakban: Fejlesztő) a tulajdonában álló, a Budapesti Főváros Kormányhivatala Földhivatal Főosztálya által nyilvántartott, Budapest XVI. belterület 106774/2 hrsz.-ú, természetben 1165 Budapest, Gyula utca 12. szám alatti, 10043 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület (a továbbiakban: Fejlesztői Ingatlan) megosztása és környezetének rendezése tárgyában településrendezési szerződés módosítását kezdeményezte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnál.

### **Előzmények:**

Fejlesztő a XVI. kerületi Ikarus gyártól délre elhelyezkedő, Margit utca - Miklós utca - István király utca - Fábrián utca által határolt lakótömb közepén található, jelenleg beépítetlen Fejlesztői Ingatlan lakótelkekre történő felosztását és ezeken lakóházak felépítését tervezi. A tömb jelenleg hatályos övezeti besorolása a fejlesztési cél megvalósításával összhangban van. A Fejlesztői Ingatlan megközelítése az István király útról nyíló zsákutcán – a Gyula utcán – keresztül lehetséges, melynek folytatásában új közterület szakasz kiépítése tervezett.

Fejlesztő a településrendezési terv módosítási kérelmét 2022.07.01-én nyújtotta be Önkormányzatunkhoz, mellyel egy időben csatolta a területre vonatkozó telepítési tanulmánytervét. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosítási eljárása során a javaslat átvizsgálásra került, amely összhangban volt a kerület elképzeléseivel, így 2023 decemberében a KÉSZ módosítás részeként elfogadásra került. Ennek alapján a Fejlesztői Ingatlanon 13 db, minimum 600 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek alakítható ki és azokon egyenként 1 db lakás építhető fel.

A településrendezési szerződés megkötésére irányuló javaslatot 2025. június 18-án a Képviselő-testület elfogadta és a szerződés 2025. június 25-én aláírásra került.

A szerződés szerint a telekfelosztásnak megfelelő út tervezése és kialakítása, majd azt követően annak ingyenes önkormányzati tulajdonba adása a Fejlesztő feladata.

A Fejlesztő ügyvédjének tájékoztatása alapján a földhivatali eljárás változása miatt a telekfelosztáskor kialakuló közterületi utcát az építkezés előtt már az Önkormányzatnak tulajdonba kell vennie, különben nem jegyzik be a telekalakítást. Ezért a Fejlesztő

településrendezési szerződés módosítását kezdeményezte, annak érdekében, hogy a telekosztási bejegyzés létrejöhessen és az Önkormányzat átvegye a leendő közterületet.

A Fejlesztő elmondása szerint továbbra is szándékában áll a terület fejlesztése, a közművek és a közterület kialakítása. Az Önkormányzat részéről azonban elvárás, hogy amennyiben ez mégsem valósulna meg, megfelelő biztosíték álljon rendelkezésre a hiányzó közművek saját költségen történő kiépítésére.

Az elmúlt időszakban kötött településrendezési szerződésekben különböző biztosítékokat kérünk a Fejlesztőtől (bankgarancia, telek átadás stb.) amelyek anyagilag fedezik az Önkormányzat által végzett esetleges utcakialakítást. A felek között vita alakult ki arról, hogy mekkora a költsége a közművek kiépítésének, ráadásul bizonytalanságot okoz az is, hogy jelenleg nem ismert, hogy a közműszolgáltatók milyen fejlesztési kötelezettséget írnak elő a Fejlesztő számára. Abban a felek megállapodtak, hogy biztosítékként az Önkormányzat megfelelő számú telek átadását fogadja el.

Az új törvényi szabályozás értelmében a telepítési tanulmánytervnek már részét kell képeznie annak, hogy a fejlesztés kapcsán milyen költségek és feladatok merülnek fel, valamint, hogy ezért cserébe a felek mit várnak el arányosan egymástól. A költségek alátámasztására szakértők által készített, mindkét fél által elfogadott költségvetésre van szükség.

Javasoljuk, hogy a szerződésmódosítást megelőzően készíttessen a Fejlesztő új telepítési tanulmánytervet és az abban szereplő költségek fedezetül ajánljon fel megfelelő biztosítékot a beruházás esetleges meghiúsulása estére.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki véleményét a településrendezési szerződés módosításával kapcsolatban.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete elviekben támogatja a Budapest XVI. belterület 106774/2 hrsz.-ú, természetben 1165 Budapest, Gyula utca 12. szám alatti, 10043 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett beépítetlen terület megosztása és környezetének rendezése tárgyában megkötött településrendezési szerződés (a továbbiakban: településrendezési szerződés) módosítását azzal a feltétellel, hogy megfelelő garanciát kap az esetlegesen az Önkormányzatot terhelő közmű- és útépitési kötelezettségek biztosítására.

A településrendezési szerződés módosításának előfeltételeként új telepítési tanulmányterv készítését szabja meg, melynek tartalmaznia kell a közműépítések költségvetését, a közműszolgáltatók nyilatkozatát az esetleges fejlesztési feladatokról és annak költségét, továbbá az abban szereplő összegre vonatkozó fedezeti biztosítékot. A tanulmányterv készítésének költsége a fejlesztőt terheli.

A Képviselő-testület a tanulmányterv megismerése után hoz végleges döntést a településrendezési szerződés módosításáról.

Határidő: 2027. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

**Kovács Péter**  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

**Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna**  
jegyző

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