

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a 2025. június 18. napján tartandó képviselő-testületi ülésre
Készítette: Dégi Tamás főépítész*

Tárgy: Javaslat a Gyula utcában található
kivett beépítetlen területre vonatkozó
településrendezési szerződés megkötésére

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 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület (a továbbiakban: Fejlesztői Ingatlan) megosztása és környezetének rendezése tárgyában településrendezési szerződés megkötését kezdeményezte a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat főépítésznél.

Fejlesztő a XVI. kerületi Ikarus gyártól délre elhelyezkedő, Margit utca - Miklós utca - István király utca - Fábián 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 eljárás 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 m² nagyságú építési telek alakítható ki és azokon egyenként 1 db lakás építhető fel.

Ennek a folyamatnak a részeként kerülne sor a településrendezési szerződés megkötésére, mely részletesen szabályozza mind két fél kötelezettségeit a terület végleges rendezésével kapcsolatban.

Az Önkormányzat az alábbiakra vállal kötelezettséget:

1. A Gyula utca mellékelt típusterv (településrendezési szerződés 1. melléklete) szerinti megtervezésében és engedélyeztetésében szakmailag közreműködik.
2. A jogszabályoknak, más hatósági előírásoknak megfelelő fejlesztési célok elérése érdekében a tervezővel, szakhatóságokkal együttműködik a hatáskörébe tartozó kérdésekben.

3. Az utat annak megfelelő műszaki tartalommal történő elkészülte után tulajdonba veszi és közúttá minősíti át.

Fejlesztő az alábbiakra vállal kötelezettséget:

1. Vállalja a Gyula utca vázrajz szerinti meghosszabbítását (településrendezési szerződés 2. melléklete) és az utca végén található fordulót megterveztetni és engedélyeztetni a saját költségén, továbbá vállalja, hogy megterveztetni, megépíttetni és a szolgáltatók tulajdonába adja az út alatti és a kialakuló ingatlanok ellátásához szükséges közműveket. Fejlesztő vállalja, hogy az Önkormányzat által elkészített tervek alapján megépíttetni az utat és a fordulót.
2. A kiépített utat és fordulót az Önkormányzat tulajdonába adja, egyben gondoskodik a terület csapadékvíz kezeléséről, a szükséges járdák kiépítéséről és az utca fásításáról is.
3. A Fejlesztői Ingatlan fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva vállalja a kialakuló telkek közművesítését és mintegy 1700 m² nagyságú út terület önkormányzati tulajdonba adását.
4. A Fejlesztői Ingatlan fejlesztése során, ennek részeként és ehhez igazodva vállalja az esetleges szükséges közüzemi fejlesztéseket, kapacitásbővítést, közműfejlesztést és -létesítést (ideértve, de erre nem korlátozva a meglévő közhálózati végpontoktól szükséges hálózatfejlesztést).

A beruházáshoz kapcsolódó közterületek kialakítása a Fejlesztő kötelezettségét képezi. A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges egyúttal, hogy milyen műszaki tartalommal készült utat vesz át az Önkormányzat.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Fejlesztői Ingatlan és környezetének rendezése tárgyában a településrendezési szerződés megkötését támogassa.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVI. belterület 106774/2 hrsz.-ú, természetben 1165 Budapest, Gyula utca 12. szám alatti, 10043 m² nagyságú kivett beépítetlen terület megosztása és környezetének rendezése tárgyában a jelen előterjesztés mellékletét képező településrendezési szerződés megkötését jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Határidő: 2025. július 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:

Dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléklet: Településrendezési szerződés
1. melléklete: tőpusterv
2. melléklete: vázrajz

Tárgyalásra illetékes bizottságok:
Kerőletfejlesztési és Űzemeltetési Bizottság
Környezet- és Klímavédelmi Bizottság