A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződések keretrendszerének elfogadása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít az önkormányzatoknak, hogy egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: TRSZ) kössenek a beruházni szándékozókkal, és szabályozza ezek kereteit.

A Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.014/2017/4. számú határozata alapján a TRSZ-ekben vállalt hozzájárulások megítélése a jogalap szerint differenciálható.

A XII. kerületben az alábbi esetekben kerül sor szerződéskötésre:
- a szabályozási terven jelölt szerződéskötési kötelezettség teljesítése,
- kötelező szabályozási vonal végrehajtása során az eredeti telekméretnek megfelelő beépítési feltételek igénybevétele,
- kerületi építési szabályzatban rögzített feltételek alapján a beruházó számára kedvezőbb beépítési, hasznosítási feltételek igénybevétele,
- a beruházó számára kedvezőbb beépítési, hasznosítási feltételek biztosítása érdekében a kerületi építési szabályzat módosítása.

A Képviselő-testület 127/2026. (VI. 25.) számú határozatában felkérte a polgármestert, hogy dolgozza ki a településrendezési szerződések objektív keretrendszerét, figyelembe véve más kerületek jó gyakorlatait is. A keretrendszer vitaanyaga bemutatásra került a Képviselő-testület 2026. szeptember 24-i ülésén, ahol a testület 159/2026. (IX. 24.) számú határozatában a vitaanyag szakmai tartalmával, szabályozási irányaival egyetértve felkérte a polgármestert, hogy dolgozza ki a településrendezési szerződések megkötésének és alkalmazásának egységes, objektív szempontokon alapuló módszertanát, és az erre vonatkozó szakmai anyagot terjessze a Képviselő-testület elé 2026. november 30. napjáig.

A Képviselő-testület többsége által támogatott javaslatokra tekintettel kidolgozott keretrendszer az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A Képviselő-testület 237/2026. (X. 22.) számú határozatában felkérte továbbá a polgármestert, hogy a novemberi rendes ülésére készítsen előterjesztést - döntési javaslatokkal - a Városmajor utca 35-37. szám alatti ingatlanra vonatkozóan megkötni tervezett településrendezési szerződésben előírt beruházói hozzájárulás meghatározásának elvéről, valamint a 238/2026. (X. 22.) számú határozatában felkérte a polgármestert, hogy a novemberi rendes ülésére készítsen előterjesztést - döntési javaslatokkal - az Eötvös út 2. szám alatti ingatlanra vonatkozóan megkötni tervezett településrendezési szerződésben előírt beruházói hozzájárulás meghatározásának elvéről.

A fenti két ingatlan esetében az előterjesztés 1. mellékletét képező keretrendszer alkalmazása javasolt.

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Képviselő-testület elfogadja az előterjesztés 1. melléklete szerinti, a településrendezési szerződések megkötésére vonatkozó keretrendszert, és kinyilvánítja, hogy a jövőben az abban foglalt irányelvek mentén kíván településrendezési szerződést kötni.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Városmajor u. 35-37. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan az előterjesztés 1. melléklete szerinti, a településrendezési szerződések megkötésére vonatkozó keretrendszerben foglalt irányelvek mentén kíván településrendezési szerződést kötni.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Eötvös u. 2. sz. alatti ingatlanra vonatkozóan az előterjesztés 1. melléklete szerinti, a településrendezési szerződések megkötésére vonatkozó keretrendszerben foglalt irányelvek mentén kíván településrendezési szerződést kötni.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 18.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

Dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Melléklet:
1. melléklet: Településrendezési szerződések kötésének keretrendszere