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

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala – Költő utca 29.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja döntés meghozatala településrendezési szerződés megkötéséről.

A Budapest XII. kerület, Költő utca 29. szám alatti, 9595/17 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa azzal fordult az Önkormányzathoz, hogy az ingatlan beépítését tervezi. Az ingatlanra hatályos építési szabályzat, a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 8. § (2) bekezdése szerint településrendezési szerződés megkötése esetén a beépítési paraméterekből kedvezmények érvényesíthetők:

„*8. (2) Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m² , és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.*”

A beruházás során a maximálisan létesíthető 20 önálló rendeltetési egység helyett a tulajdonos megközelítőleg 4620 m² alapterületű, 5 épületből álló, épületenként 3 lakást tartalmazó beruházás megvalósítását tervezi, rendeltetési egységenként 150 m² feletti átlagos alapterülettel, erre hivatkozva kéri a KÉSZ-ben biztosított kedvezményes beépítési paraméterek igénybevételét, településrendezési szerződés megkötését.

A tulajdonos a szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a beruházás során megvalósuló rendeltetési egységeket később nem osztja meg, a rendeltetési egység-számot utólag az ingatlanon nem növeli, valamint arra, hogy a lakások rendeltetését a későbbiekben nem módosítja. Ezen felül a tulajdonos vállalja 20.000.000,-, azaz húszmillió forint megfizetését a Szúnyogh út jogi és fizikai rendezésére.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére az érintett telek tulajdonosával. A településrendezési szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt. A Méptv. 92. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül azzal, hogy a telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése a határidőbe nem számít bele.

A telepítési tanulmánytervet (1. melléklet) a tulajdonos elkészíttette, azt konzultációra 2026. szeptember 18-án benyújtotta. A Hegyvidéki Tervtanács a telepítési tanulmánytervet véleményezte, XIII/1027-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményében (2. melléklet) a koncepciót támogatta. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdésében előírtaknak megfelelően a főépítész feljegyzésben (3. melléklet) tájékoztatja a Képviselő-testületet arról, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll a kerület településfejlesztési és településrendezési céljaival. A telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése 2026. 10. 01. és 2026. 10. 15. között megtörtént, észrevétel, vélemény nem érkezett, így azokról dönteni nem szükséges.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.4. pontjában biztosított átruházott hatáskörében 61/2026. (X. 20.) határozatában döntött a telepítési tanulmányterv elfogadásáról. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok teljesültek, így a szerződéskötésnek jogszabályi akadálya nincs.

Az előterjesztés elfogadása esetén lehetőség nyílik a tervezett beruházás megvalósítására a településrendezési szerződésben rögzített beépítési paraméterekkel és csökkentett lakásszámmal, míg a szerződéskötés elutasítása esetén kisebb alapterületen, de több lakás épülhet meg az ingatlanon, ami a környezet terhelését növeli.

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 javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja, hogy az Önkormányzat a Budapest XII. kerület, Költő utca 29. szám alatti, 9595/17 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által a XIII/1027-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződést kössön az ingatlan tulajdonosával. A Képviselő-testület ezzel egyidejűleg felhatalmazza a polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 18.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Költő utca 29. Telepítési tanulmányterv
2. melléklet: XIII/1027-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs vélemény
3. melléklet: Főépítészi feljegyzés
4. melléklet: Településrendezési szerződés tervezete