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 – Őzike út 9/B

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja döntés meghozatala településrendezési szerződés megkötéséről.

A Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa azzal fordult az Önkormányzathoz, hogy az ingatlan beépítését tervezi. Az ingatlanra hatályos építési szabályzat, az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 8. § (1) bekezdése szerint településrendezési szerződés megkötése esetén a beépítési paraméterekből kedvezmények érvényesíthetők:

„*8. § (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m^2, és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, 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 5 önálló rendeltetési egység helyett a tulajdonos egylakásos lakóépület építését tervezi, 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 egységet később nem osztja meg, a rendeltetésiegység-számot utólag az ingatlanon nem növeli, valamint arra, hogy a lakás rendeltetését a későbbiekben nem módosítja.

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. október 8-án benyújtotta. A Hegyvidéki Tervtanács a telepítési tanulmánytervet véleményezte, XIII/1079-2/2026. 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 feljegyzésében (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. 21. és 2026. 11. 05. 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 2026. november 17-i ülésén dönt a telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról. A Bizottság döntéséről a testületi ülésen adok tájékoztatást. A telepítési tanulmányterv elfogadása esetén a településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok teljesülnek, így a szerződéskötésnek jogszabályi akadálya nem marad.

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, Őzike út 9/B szám alatti, 9433/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által a XIII/1079-2/2026. 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: Őzike út 9/B Telepítési tanulmányterv
2. melléklet: XIII/1079-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs vélemény
3. melléklet: Főépítészi feljegyzés
4. melléklet: Településrendezési szerződés tervezete