



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek., 60.§)

## ELŐTERJESZTÉS

### a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződések megkötése

#### Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

Az előterjesztés két településrendezési szerződés megkötésére irányul.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a lehetővé teszi, hogy a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést kössön az érintett telek tulajdonosával.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság jogosult dönteni a településrendezési szerződés megkötéséről, valamint az ahhoz szükséges telepítési tanulmánytervről.

1. A Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 6/a szám alatti, 9596 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa, a Montmartinus Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., adószám: 27415854-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-389216; képviseli: Melis János István ügyvezető) a telek felosztását tervezi. (1. melléklet) A beruházó tulajdonos a telekalakítás során kialakuló (9596/2 hrsz.) ingatlanon tervezett irodaház megvalósítása érdekében a beépítési paraméterek módosítását és településrendezési szerződés megkötését kezdeményezte, vállalva azt, hogy a lakó funkció kizárásra kerül, valamint azt, hogy a Költő utcai ingatlanrész (9596/1 hrsz.) a szintterületi mutató csökken. A beruházó saját telkén vállalta az önkormányzat fenntartásában működő Svábhegyi Bölcsőde számára felszíni várakozóhelyek biztosítását, és a közterületen járda építését. A beépítési paraméterek tervezett módosítása következtében az eredeti telek paramétereire képest összességében a beépítés intenzitása csökken, közel 5000 m<sup>2</sup> lakóterülettel építhető kevesebb. Ezen felül a zöldfelületi mérték nő, így az értékes, egybefüggő zöldfelület megmarad. A Mártonhegyi út felőli ingatlanrész (9596/2 hrsz.) a lakó rendeltetés a módosítás után nem lesz megengedett, ezzel kizárva társasházak építését, helyette a környezetét nem zavaró iroda funkció létesül.

A tulajdonos a tervezett beruházás Telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanácsnak 2024. február 28. napján bemutatta, a Tervtanács annak koncepcióját támogatta. A Tervtanács XIII/209/2/2024 számú állásfoglalása, valamint a Telepítési tanulmányterv jelen előterjesztés 2. és 3. számú melléklete, a településrendezési szerződés tervezete pedig az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

2. A Budapest XII. kerület, Lejtő út 28. szám alatti, 8086 helyrajzi számú ingatlanon (továbbiakban: Ingatlan) annak tulajdonosa, a Clivus Project Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1037 Budapest Montevideo utca 9. 4. em.; adószám: 25786736-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-049038; képviseli: Varga Zoltán igazgatósági tag) sport, valamint ehhez kapcsolódó funkciójú épületek megvalósítását tervezi. A hatályos Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete



(továbbiakban: KÉSZ) 32. § előírása alapján az Ingatlanon a sport és ehhez kapcsolódó rendeltetés létesítése településrendezési szerződéshez kötött, amennyiben az ingatlan Kt-Kk jelű közútról közelíthető meg. A KÉSZ szerint az ingatlanon lakó rendeltetés sem most, sem a szerződéskötést követően nem lesz megengedett.

A KÉSZ 27.§ (4) bekezdése lehetőséget biztosít továbbá arra, hogy amennyiben a szabályozási vonallal érintett ingatlan tulajdonosa az út kiépítéséhez szükséges terület átadásáról az önkormányzattal megállapodik, úgy a korábbi telekméret után számíthatja a beépítési paramétereket. Az Étv. 27.§ (11) bekezdése szerint ennek a kedvezménynek az igénybevételéhez a tulajdonosnak és az önkormányzatnak településrendezési szerződést kell kötnie. Az ingatlan tulajdonosa és az Önkormányzat között 2022. május 27-én Telekalakítással vegyes ajándékozási szerződés jött létre, melyben a kötelező szabályozással érintett 376 m<sup>2</sup> telekrész ingyenesen átadásra került a 37/2022. (III. 2.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú döntés értelmében. A telekalakítást Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya 2022. október 4-én kelt, 159964/3/2022 számú határozatával átvezette, így a tulajdonos jogosult a KÉSZ 27.§ (4) bekezdésében biztosított lehetőség igénybevételére.

A beruházás Telepítési tanulmánytervét a Hegyvidéki Tervtanács 2023. november 8. napján tárgyalta és annak koncepcióját támogatta. A Tervtanács XIII/1025-5/2023 számú állásfoglalása, valamint a Telepítési tanulmányterv jelen előterjesztés 5. és 6. számú melléklete, a településrendezési szerződés tervezete pedig az előterjesztés 7. számú mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

#### **Határozati javaslatok:**

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 1124 Budapest, Mártonhegyi út 6/a szám alatti, 9596 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/209/2/2024. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 1124 Budapest, Mártonhegyi út 6/a szám alatti, 9596 helyrajzi számú ingatlant érintő tervezett beruházás megvalósítása érdekében településrendezési szerződést köt a Montmartinus Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., adószám: 27415854-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-389216; képviseli: Melis János István ügyvezető). A Bizottság ezzel egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)*

3. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva



úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 1124 Budapest, Lejtő út 28. szám alatti, 8086 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/1025-5/2023. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

4. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.53. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, 1124 Budapest, Lejtő út 28. szám alatti, 8086 helyrajzi számú ingatlant érintő tervezett beruházás keretében megvalósuló sport és ehhez kapcsolódó egészségügyi funkció létesítésére, valamint a telekalakítás előtti paraméterek alkalmazására településrendezési szerződést köt a Clivus Project Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1037 Budapest Montevideo utca 9. 4. em.; adószám: 25786736-2-41; cégjegyzékszám: 01-10-049038; képviseli: Varga Zoltán igazgatósági tag). A Bizottság ezzel egyidejűleg felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési szerződés aláírására.

Budapest Hegyvidék, 2024. 03.08.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző

**Mellékletek:**

1. Telekalakítási vázrajz tervezet
2. Mártonhegyi út 6/a - Tervtanács XIII/209/ 2 /2024 számú állásfoglalása
3. Mártonhegyi út 6/a - Telepítési tanulmányterv
4. Mártonhegyi út 6/a - Településrendezési szerződés tervezete
5. Lejtő utca 28. – Tervtanács XIII/1025/5/2024 számú állásfoglalása
6. Lejtő utca 28. – Telepítési Tanulmányterv
7. Lejtő utca 28 – Településrendezési szerződés tervezete