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

ELŐTERJESZTÉS
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervről – Őzike út 9/B

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Az előterjesztés célja döntés meghozatala településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervről.

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 tervezett épület terveit a Hegyvidéki Tervtanács 2025-ben konzultációs jelleggel (XIII/1030-3/2025.) tárgyalta és a műemléki jelentőségű terület miatt a Területi Tervtanács is jóváhagyta 2026 januárjában (5/2026). Mivel az építési engedélyezés 2026-ban indult ezért a hatóság hiánypótlásban kérte az időközben megváltozott KÉSZ szerinti Településrendezési szerződés benyújtását.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére az érintett telek tulajdonosával. 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 a koncepciót (2. melléklet) 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. 21. és 2026. 11. 05. között megtörtént, észrevétel, vélemény nem érkezett, így azokról dönteni nem szükséges.

A KÉSZ-ben biztosított kedvezmény igénybevételének és a településrendezési szerződés megkötésének előfeltétele a döntés a telepítési tanulmányterv elfogadásáról. Az előterjesztés esetében két döntési lehetőség adódik, a telepítési tanulmányterv elfogadása vagy el nem fogadása. Elfogadás esetén lehetőség nyílik a Képviselő-testület számára a későbbiekben dönteni a településrendezési szerződés megkötéséről, míg a telepítési tanulmányterv el nem fogadása a szerződéskötés, és ezzel várhatóan a tervezett beruházás elmaradását eredményezi.

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 eljárva dönt a telepítési tanulmánytervről.

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

Határozati javaslat:

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 eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Őzike út 9/B szám alatti, 9433/4 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/1079-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

Budapest Hegyvidék, 2026. november 19.

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