



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

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja döntés meghozatala településrendezési szerződés megkötéséről.

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosításának egyeztetési eljárása során javaslat érkezett a Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 hrsz.-ú ingatlanra hatályos paraméterek felülvizsgálatára vonatkozóan. A beérkezett véleményekről a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 45/2025. (VI. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h. határozatával döntött. Az indoklás szerint „a telek adottságai miatt az egyedi szabályozás (az épületmagassági minimum csökkentése, építési hely szabályozása, valamint a zöldfelületi minimum 45%-ra csökkentése településrendezési szerződés megkötése esetén) elfogadható”. A KÉSZ-t a Képviselő-testület a 22/2025. (VII. 22.) önkormányzati rendelettel módosította, mely 2025. augusztus 6-tól hatályos.

A Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 hrsz. ingatlan tulajdonosa az ingatlanon meglévő épület felújítását, átalakítását, bővítését tervező állatorvosi rendelő kialakítása céljából, amelynek során az ingatlanon ténylegesen meglévő zöldfelületi mérték növekedne. A magyar építészeztől szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a és a KÉSZ 2. melléklete alapján a beruházás megvalósításához szükséges paraméterek alkalmazásának feltétele a településrendezési szerződés megkötése, amivel a tulajdonos élni kíván. Az Önkormányzat célja, hogy elősegítse a beruházás támogatásával az ingatlanon álló épület településképi megújítását, a lakóterületen a szolgáltatási funkciók megtartását. 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. 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 2025. október 15-i ülésén a településrendezési szerződéshez szükséges főépítész feljegyzést megismerte, a telepítési tanulmánytervről döntött, és azt 68/2025. (X. 15.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. határozatával elfogadta. A telepítési tanulmányterv az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 56/A. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően, 2025. október 22. – 2025. november 5. között megtörtént. A Korm. rend. 56/A. § (4) bekezdése szerint a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell, a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik. **Az egyeztetés**



ideje alatt vélemény, észrevétel nem érkezett, ezért arról dönteni nem szükséges. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok a fentiek szerint teljesültek.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja, hogy az Önkormányzat a Budapest XII. kerület, Hegyalja út 65. szám alatti, 2679/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által a XIII/1026-2/2025. 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, 2025. december 5.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Telepítési tanulmányterv
2. melléklet: A XIII/1026-2/2025. számú tervtanácsi konzultációs vélemény
3. melléklet: Szerződéstervezet