



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

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Az előterjesztés célja döntés meghozatala településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervről.

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 3-7. sz. alatti, 9510 hrsz.-ú, kivett nevelőintézet megnevezésű ingatlan. A korábban hatályos szabályozási előírások alapján az ingatlanra a közvetlen környezetétől eltérően telekalakítás esetén a minimálisan kialakítható telekméret 4000 m² volt. A Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság kezdeményezte a kerületi építési szabályzat módosítását azzal, hogy a minimálisan kialakítható telekméret az ingatlan környezetében máshol érvényesített 2000 m² legyen.

A Hegyvidéki Önkormányzat ezt a szabályozást érintő kezdeményezést azzal a feltétellel fogadta be, hogy a Fővárosi Önkormányzat a 9510 hrsz.-ú ingatlanból a Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló Költő u. 3. szám alatti, 9564 hrsz.-ú ingatlan gépjárművel való megközelíthetősége érdekében a 9886/1 hrsz.-ú ingatlan mellett (természetben a fogaskerekű vasút vasúti pályája) fekvő 4,0 m szélességű ingatlanrészt átad számára közterületként. A Hegyvidéki Önkormányzat a fentieknek megfelelő módosítást az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: KÉSZ) érvényesítette azzal, hogy a fentiek kapcsán településrendezési szerződést kell kötni. Ezt a kikötést a KÉSZ szabályozási tervlapja rögzíti.

Közlekedéstervezőkkel konzultálva világossá vált, hogy a 4,0 méter széles utat csak közforgalomtól elzárt magánútként lehet kialakítani. A Fővárosi Önkormányzattal lefolytatott tárgyalások eredményeképpen pedig egyezség született arról, hogy a kialakuló kb. 2000 m²-es telkeken legfeljebb két-két önálló rendeltetési egység legyen elhelyezhető.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére a beruházással 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, ezért a településrendezési szerződés megkötésének előzetes feltétele telepítési tanulmányterv elkészítése és annak elfogadása.

A Fővárosi Önkormányzat a Méptv. 92. § (2) bekezdésében foglaltak teljesítése érdekében elkészíttette az ingatlanra vonatkozó, a fenti módosításokat is tartalmazó telepítési tanulmánytervet, melyet 2026. január 6-án hiánytalanul megküldött a Hegyvidéki Önkormányzat részére.

A Hegyvidéki Tervtanács 2026. január 19-én megtartott ülésén tárgyalta, és XIII/43-2/2026. számú tervtanácsai konzultációs véleményében a koncepciót támogatta. Az előterjesztés mellékletei tartalmazzák



a telepítési tanulmánytervet, valamint a tervtanácsi konzultációs véleményt. A telepítési tanulmánytervről szóló, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdése szerinti főépítési nyilatkozat az előterjesztés 3. melléklete.

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 a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság jogosult dönteni a településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmánytervről.

Kérem a tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján 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, Mátyás király út 3-7. szám alatti, 9510 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/43-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2026. február 20.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Mátyás király út 3-7. – Telepítési tanulmányterv
2. melléklet: Mátyás király út 3-7. – Tervtanácsi konzultációs vélemény
3. melléklet: Főépítési feljegyzés