



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.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (6) bekezdése és 92.§-a lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére a kötelező szabályozási vonallal 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.

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, valamint a kizárólag a szabályozási vonal végrehajtásáról szóló településrendezési szerződés megkötéséről.

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 27. § (4) bekezdése szerint: „Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken.”

A Budapest XII. kerület, Nőrszirom utca 1. szám alatti, 8938/1 helyrajzi számú ingatlant a KÉSZ melléklete, a szabályozási terv szerint kötelező szabályozási vonal érinti a Nőrszirom utca javára, 131 m² területtel. Az ingatlan tulajdonosai válladják a szabályozással érintett terület ingyenes átadását, a telekalakítási vázrajzot elkészítették. Az ingatlanon a tulajdonosok új lakóépület létesítését tervezik, amihez a KÉSZ 27.§ (4) bekezdése alapján az eredeti telekméret után számított beépítési paramétereket kívánják igénybe venni. A Méptv. 88. § (6) bekezdése szerint ezt a tulajdonos és az önkormányzat között megkötött településrendezési szerződésben kell rögzíteni, aminek felétele telepítési tanulmányterv készítése.

Az ingatlanra tervezett beruházás telepítési tanulmánytervét a tulajdonosok az Önkormányzathoz 2025. május 5-én hiánytalanul benyújtották, majd a Hegyvidéki Tervtanács 2025. május 8-án megtartott ülésén tárgyalta, és XIII/244-4/2025. számú tervtanácsi 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.

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

Határozati javaslat:

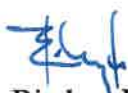
A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.4. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Nőrszirom utca 1. szám alatti, 8938/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/244-4/2025. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2025. május 21.


Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Nőrszirom utca 1. – Telepítési tanulmányterv és beépítési terv
2. melléklet: Nőrszirom utca 1. – Településképi konzultációs vélemény
3. melléklet: Főépítési feljegyzés

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Kétlakásos lakóépület

Budapest, Nőrsírom utca 1, Hrsz.: 8938/1



Megbízó: **Siklósi Liliána és Dr. Fodor Balázs**

Készítette: **Dr. Baracsi Viktória**
Okleveles településmérnök, TT 02-0655

KØR Építésziroda
7621 Pécs, Ferencesek utcája 22. II/12.
Kovács Zsombor építész tervező É 14-0397
Rajnai Zsófi építész tervező

Pécs, 2025. április 4.

Tartalomjegyzék

- 01. Előzmények
- 02. A tanulmányterv célja
- 03. A terület és környezetének, hatásterületének rövid bemutatása
- 04. A hatályos településrendezési eszközök
- 05. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv
- 06. A javasolt beépítés környezeti hatásainak és követelményeink bemutatása

Tervjegyzék

Tervlapjegyzék		
Tervlap ID	Tervlap neve	Rajzi léptékek
E.01	Helyszínrajz	1:200
E.02	Helyszínrajz_meglévő terep	1:200
E.03	Helyszíni fotók	
E.04	Helyszínrajz szomszédokkal	1:200
E.05	Földszinti alaprajz	1:100
E.06	Első emeleti alaprajz	1:100
E.07	Második emeleti alaprajz	1:100
E.08	A-A , B-B Metszet	1:100
E.09	C-C , D-D Metszet	1:100
E.10	Észak-Keleti homlokzat	1:100
E.11	Észak -Nyugati homlokzat	1:100
E.12	Dél-Keleti homlokzat	1:100
E.13	Dél-Nyugati homlokzat	1:100
E.14	Utcaképi homlokzatok	1:100
E.15	Zöldterületi idomterv	1:200
E.16	Beépítettségi idomterv	1:200
E.17	Burkolt felületi mutató	1:200
E.18	Szintterületi idomterv	1:150
E.19	Épületmagasság	1:100
E.20	Látványterv_utcafront	
E.21	Látványterv_nyugat	
E.22	Látványterv_nyugat	
E.23	Látványterv_dél	
E.24	Látványterv_madártávlát	
E.25	Látványterv_kelet	
E.26	Látványterv_légifotóba illesztett	

1. Előzmények

A Budapest, Nőrsírom utca 1, Hrsz.: 8938/1 ingatlan tulajdonosa Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzatánál a fent megnevezett telekre tervezett kétlakásos épület elhelyezése tárgyában, a terület szabályozási vonal érintettsége miatt telekalakítási eljárást kezdeményezett.

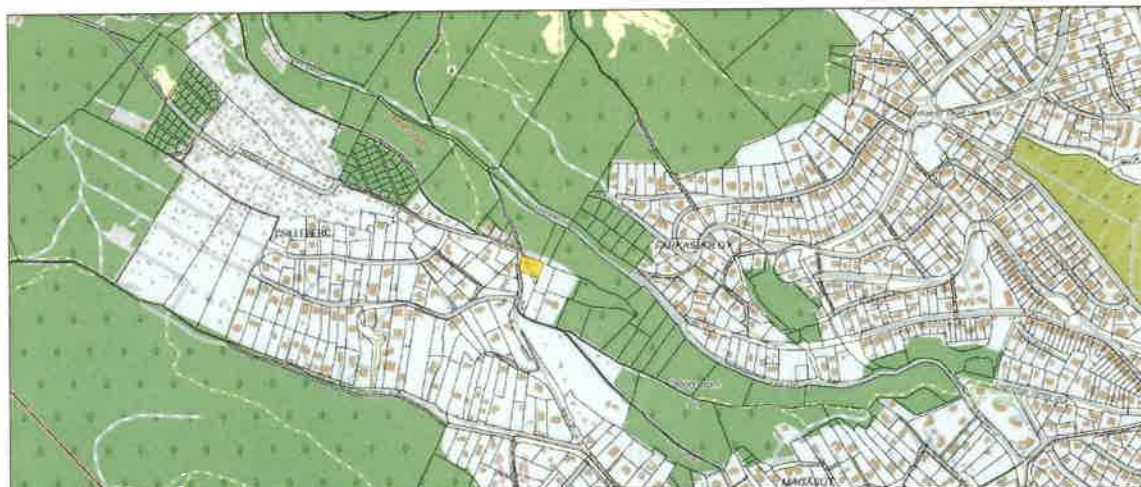
A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete 27.§ ban lehetőséget biztosít, az útsabályozás célú tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén, hogy az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útsabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után legyenek számíthatók, amennyiben az útsabályozással érintett terület rész az Önkormányzat részére ingyenesen átadásra kerül.

A telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) között településrendezési szerződés megkötése szükséges. E szerződéskötés alapja az indítványozó által készített telepítési tanulmányterv, melynek részletes tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rögzíti.

2. A tanulmányterv célja

Jelen tanulmány célja, fent hivatkozott jogszabály helynek megfelelő, illetve az Önkormányzat Főépítész által meghatározott tartamú tanulmány elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a fejlesztési (beruházási) és telekalakítási szándékot.

3. A terület és környezetének, hatásterületének rövid bemutatása



1. Kép: Csillebérc és Farkasvölgy, ekozmu.hu



2. Kép: Légifelvétel 1963, fentrol.hu

Az erdő borította Csillebérce területen, az erdőterület belsejében a 60-as években kialakított üdülőterület keleti szomszédságában, a 80-as években az egykori szőlő és gyümölcsös zártkert telkein lakó- illetve villa épületek jelentek meg.

A tanulmány tárgyát képező tömbterület – és telek - a napjainkban is igen népszerű Csillebérc városrészben helyezkedik el.

Az erdő borította Csillebérce területen, az erdőterület belsejében, a 60-as években üdülőterület került kialakításra. A vele szomszédos, keleti lejtőkön az egykori, kiváló szőlő és gyümölcsstermesztési területek hétvégi kertes karaktere a 80-as évektől folyamatosan átalakul, helyét kezdi átvenni a változatos tömegformájú társas- és családi házak.

A városrész fő tengelye az Adorján- Nőrszirom és Edvil Illés út illetve a Moha utca.

A tárgyi terület, a Nőrszirom utca, az egykori zártkert egy meglévő kiszolgáló útja, amely az Adorján és Moha utcai kereszteződés északi „meghosszabbítása. (és keleti leágazása)

A tanulmány tárgyát képező ingatlan megközelítését a Nőrszirom utca és az abból leágazó –a telek északi határán haladó – Magas út biztosítja. Az utak közterület szélessége jelenleg 6-7,5 méter.

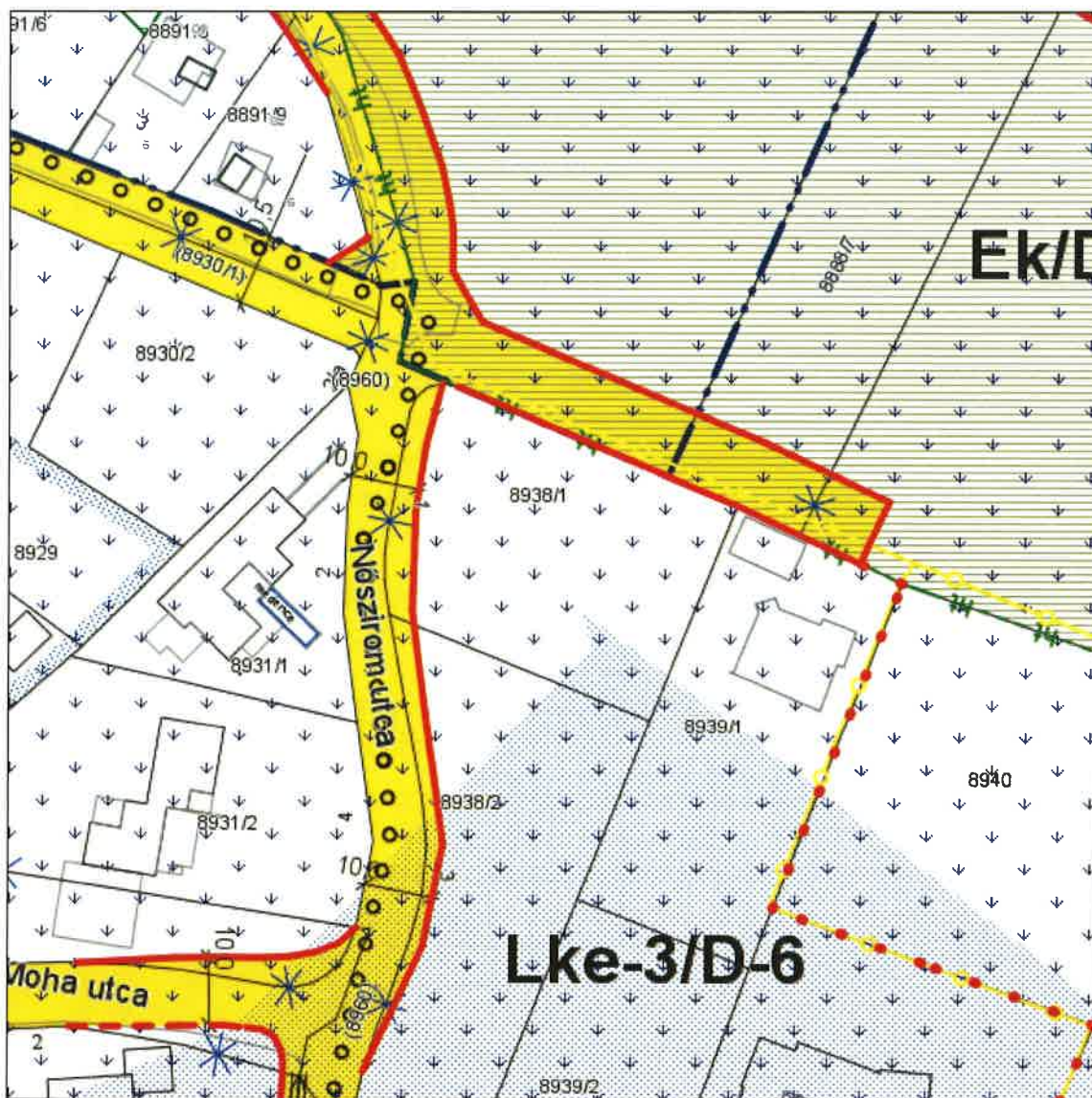
A területen a telkek megközelítését biztosító utcákra a hatályos szabályozási terv a közterület szélesítését – a közterület 10 méteresre növelését - rögzíti, a magáningatlanok terhére.

A MOM Park bevásárlóközpont és a Normafa turistalátványosság közelében fekvő, méltán népszerű dombos, zöldövezeti jellegű lakóövezetet a magas ingatlanértékek, változatos villaszerű épületek és természetvédelmi területek (pl. Sashegy, Nagy-Hárs-hegy) jellemzik.



3. kép: 3d ortofotó_forrás: google maps

4. A hatályos településrendezési eszközök



4. kép: Szabályozási terv részlete

A kerületi építési szabályzat és a szabályozási terv a szerkezeti terv elhatározásainak megfelelő építési övezetbe – Kertvárosias lakóterületbe - sorolja az érintett ingatlant és környezetét. Az érintett lakótelek **Lke-3/D-6** jelű építési övezetbe tartozik. Az ingatlan megközelítésére szolgáló – szélesítésre tervezett - terület, II. rendű közlekedési célú közterület.

A szabályozási terv feladata, hogy rögzítse a területhasználatokhoz szükséges közterületek, közlekedési és közműterületek nyomvonalát és helyigényét is. A szabályozási terv a Nőzirom utca esetében 10 méteres szabályozási szélességű közterületet jelöl.

Övezeti paraméterek, a hatályos KÉSZ telekre vonatkozó szabályai:

- Szintek: földszint + 1 emelet+ 1 tetőterasz
- Tervezett funkció: Lakóépület

- Beépítési mód: Szabadonálló
- Tengerszint feletti magasság: +0,00 m

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
7.	Lke-3/D-6	2000	24		SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

5. kép: HÉSZ, paramétertáblázata

27.§ (4) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken.

5. Fejlesztési célok és beépítési terv

Tervezési alapelvek:

Építészeti harmonizáció: A területen egységes arculatot mutató építészeti karakter nincs, a területet változatos tetőformák és homlokzati anyaghasználat jellemzi

Egy 1950-es években készült térképrészleten jól látszik, hogy a terület telkei beépítetlenek, vagy kisméretű, présház jellegű épületekkel beépítettek. Ebből és a jelenlegi beépítésből következtethetjük, hogy az épületállomány nagyrésze az elmúlt 70 évben épült.



6. kép: Térképrészlet, Budapest nagyméretarányú kerületi térképsorozata (1944-1986)

Az elmúlt 20 évben épült lakóházak jellemzően 2-3 szintes lapostetős családi házak, amelyeket a fém, fa anyaghasználat és a világos vakolatok jellemeznek.



7. kép: Szomszéd épület, hrsz.: 8931/1



8. kép: Szomszéd épület, hrsz.: 8930/2



9. kép: Tervezett épület látványterve

Új épület külső jellemzői, anyag és színhasználata:

Az épületek környezetében egységes építészeti arculat nincs, a terület nem kialakult. A tervezési terület egy saroktelek, ami a Magas út és a Nősirom utca kereszteződésénél található, mely beépítetlen. Az utca nyugati és keleti oldalán változó hajlásszögű összetett magas- és lapostetős, 2-3 szintes, vakolt felületű lakóházak jellemzőek. Az északi oldal nagy erdős területekkel határolt.

A beépítési javaslat figyelembe veszi a terület morfológiai adottságait, a településképi rendeletben megfogalmazott kritériumokat, valamint a környezetre jellemző építészeti tulajdonságokat.

Az épület anyag- és színhasználatát úgy terveztük meg, hogy az egyszerre tükrözze a kortárs építészet esztétikáját és harmonikusan illeszkedjen a buja, fás környezetbe. Az anyaghasználatban a természetes és fenntartható elemek dominálnak, mint a sötét tónusú fa homlokzatburkolat vagy a terméskő falak és felületek, melyek textúrájukkal és természetes színeikkel visszafogott, mégis elegáns megjelenést biztosítanak. A faanyagok égetett felületkezelést kaptak, hogy megőrizzék természetes szépségüket, emellett nem hivatkoznak, nem konkurálnak a természetes környezetükkel.

A színhasználatban a környező erdő tónusai, anyagai inspiráltak minket: földszínek, szürkésbarna és fekete árnyalatok dominálnak, amelyek vizuálisan összhangot teremtenek a természeti környezettel.

Az épület formavilágát és anyagait úgy alakítottuk ki, hogy minimalizálják a vizuális intruzivitást: alacsony profilú szerkezetekkel és természetes anyagokkal dolgoztunk, amelyek idővel patinásodnak, tovább erősítve az épület kapcsolatát a környezetével.

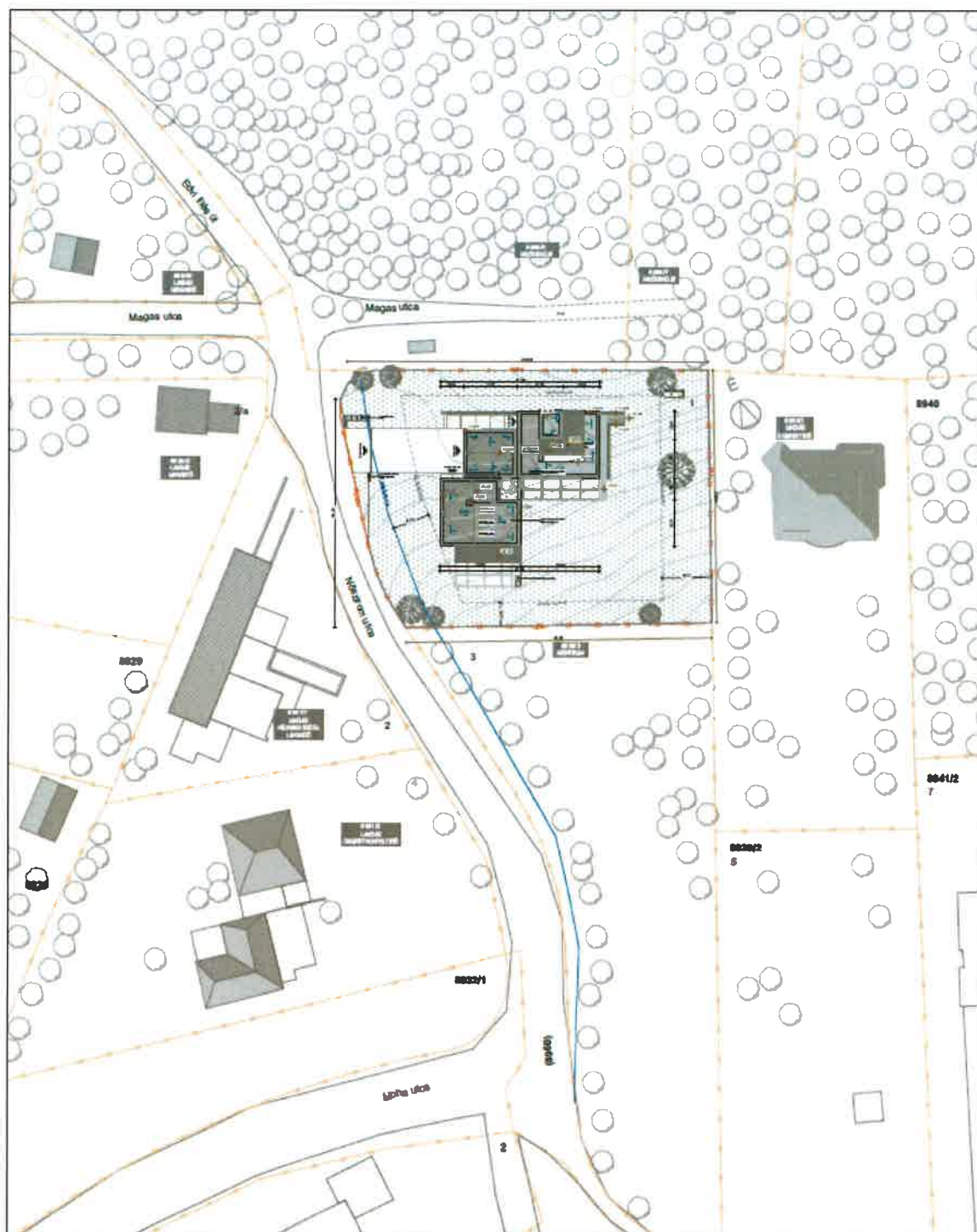
Zöldfelület:

Zöldfelületi célként a meglévő növényzet megtartása mellett a telek további növényesítése, díszkert kialakítása tervezett. A helyi előírás szerinti zöldfelületi minimumnak mind az eredeti telekmérettel mind a csökkentett telekmérettel megfelel a terv.

Parkolási megoldások:

A jogszabály által előírt gépjármű elhelyezés az épületen belül megoldott.

Jogszabályi megfelelés, telekalakítás



10. kép: Helyszínrajz, telepítés

Telek mérete: 1597 m²

Telek szabályozási vonallal csökkentett mérete: 1472 m²

Telek maximális beépíthetősége: **10% - 159,7 m²** | *15% - 239,55 m²

Telek tervezett beépítettség csökkentett terület esetén: **10% - 147,2 m²** | *15% - 220,8 m²

Telek maximális beépíthetősége terepszint alatt: **30%**

Telek tervezett beépítettsége: **237,47 m² – megfelel**

Zöldfelület előírt legkisebb mértéke: 70% - 1117,9 m²

Zöldfelület előírt legkisebb mértéke csökkentett terület esetén: 70% - 1030,4 m²

Tervezett zöldfelület mértéke: **71,27% - 1038,14 m² - megfelel**

Épületmagasság maximális értéke: 6,50 m | *5,0 m

Épületmagasság maximális értéke: 4,0 m

Tervezett épületmagasság: **4,96 m – megfelel**

Szintterület maximális értéke: **0,25 - 399,25 m²**

Szintterület parkolónál: **0,15 - 239,55 m²**

csökkentett terület esetén:

Szintterület ált.: **0,25 - 368,0 m²**

Szintterület park.: **0,15 - 220,8 m²**

Tervezett szintterület ált.: **399,25 m² - megfelel**

Tervezett szintterület parkolónál: **399,925 m² - megfelel**

A terv figyelembe vette a KÉSZ előírásait, illetve élt a 27.§ (4) bekezdésben rögzítettekkel. Ennek megfelelően a telekalakítási eljárás lebonyolításához, a településrendezési szerződés megkötéséhez, telekalakítási vázrajz készült.

Vízgazdálkodás: Az esővíz gyűjtésére és újrahasznosítására szolgáló rendszerek kiépítése javasolt, különösen kertöntözési célokra.

Zöldfelület-megőrzés: A telek zöldfelületének legalább 60%-át biológiailag aktív felületként kell fenntartani. Őshonos, nem allergén növények telepítése ajánlott.

Energiahatékonyság: Az épület energiahatékony kialakítása érdekében napelemek telepítése szükséges, amelyek képesek az épület energiaellátásának egy részét biztosítani.

Az építkezés során az alábbi intézkedések segítenek minimalizálni a környezeti terhelést:

Hulladékkezelés: Az építési-bontási hulladékokat szelektíven kell gyűjteni, és lehetőség szerint újrahasznosítani. Ez elősegíti a körforgásos gazdaság elveinek érvényesülését.

Zajszabályozás: Az építési munkálatok zajhatását időkorlátokkal (hétköznapi 7:00–18:00) kell csökkenteni, hogy ne zavarják a környék lakóit.

Tárvédelem: Az építkezés során ügyelni kell arra, hogy a táji értékek (pl. meglévő fák) ne sérüljenek, illetve helyreállíthatók legyenek az építési munkálatok befejeztével.

Fenntarthatósági szempontok

A fenntartható építészet elveit követve az alábbi megoldások alkalmazása javasolt:

Klímaadaptáció: Az épületet úgy kell kialakítani, hogy ellenálljon az éghajlatváltozás szélsőséges hatásainak, például hőtároló anyagok használatával és árnyékoló rendszerek telepítésével.

Közlekedési infrastruktúra: A gépjárműforgalom minimalizálása érdekében közösségi közlekedési kapcsolatok kiemelt szerepet kapnak. Ezen kívül kerékpártárolók kialakítása is indokolt.

Pécs, 2025.04.04.



Dr. Baracsi Viktória

Okleveles településmérnök, TT 02-0655

Siklósi Liliána és Dr. Fodor Gábor Balázs
Budapest
Maros utca 14. 1. em. 10.
1122

Iktatási szám: XIII/244-4/2025.
Ügyintéző: Tölgyesi-Morvai Krisztina
1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.
Telefon: +36 1 224 5900/5218
+36 70 938 9632
Fax: +36 1 224 5905
e-mail: tolgyesi-morvai.krisztina@hegyvidek.hu
www.hegyvidek.hu

Tárgy: Tervtanácsai konzultációs vélemény a Budapest XII.
kerület, **Nőrszirom utca 1.** szám alatti **8938/1** helyrajzi
számú ingatlanra vonatkozóan

TERVTANÁCSI KONZULTÁCIÓS VÉLEMÉNY (E M L É K E Z T E T Ő)

Ajánlás

A Tervtanács a telepítési tanulmányterv koncepcióját támogatja

Indoklás

A kérelmező tervtanácsai konzultáció iránti kérelmet nyújtott be 2025.05.05. napján hivatalunkhoz.

Helyszín:	Budapest XII. kerület, Nőrszirom utca 1., 8938/1 helyrajzi számú ingatlan
Építető:	Siklósi Liliána és Dr. Fodor Gábor Balázs 1122 Budapest, Maros utca 14. 1. em. 10.
Tervező:	Kovács Zsombor György, É 14-0397 7621 Pécs, Ferencesek utcája 22. II/12. munkatárs: Rajnai Zsófia Döníz Dr. Baracsi Viktória, TT 02-0655
Történeti városrész:	Magasút
Meghatározó karakter:	kertvárosias karakter
Övezeti besorolás:	Lke-3/D-6
Hatályos szabályozási terv:	Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő- testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról
Szabályozási tervi kötöttség:	tervezett szabályozási vonal
Védettség:	tájképvédelmi övezet
Korlátozás:	karsztos terület, országos vízminőség-védelmi övezet - nyílt karsztos terület
Rendeltetés meghatározása:	lakóépület

A tervezett építési tevékenység rövid leírása: **telepítési tanulmányterv**

(A szavazati joggal rendelkező tagok száma: 3 fő. A résztvevő, szavazattal rendelkező tagok száma alapján a tervtanács határozatképes.)





A Hegyvidéki Tervtanács (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal) 2025. május 8-án 10:00 órai kezdettel megtartott online ülésén a benyújtott tervdokumentációt konzultatív jelleggel megvizsgálta:

„Építtető szándéka a Budapest XII. kerület, Nőrszirom utca 1. szám alatti, 8938/1 helyrajzi számú ingatlanon kétlakásos lakóépület építése.

Tárgyi ingatlan a KÉSZ szabályozási tervlapja alapján kötelező szabályozási vonallal érintett. A tervezett útszabályozás a telek területét csökkenti. A tervezett épület beépítési paraméterei az eredeti telekméretet figyelembe véve kerültek meghatározásra, ami a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (6) bekezdése és a KÉSZ 27.§ (4) alapján településrendezési szerződés megkötése esetén valósítható meg.

A Zsűri egyetértett abban, hogy a tervezett épület telepítése városképi szempontból támogatható. A Tervtanács az építési helytől való eltérést a KÉSZ 52.§ (2) c) pontjával összhangban elfogadta.

A lakóház léptéke az ingatlan és a környezet adottságainak megfelelő. A Tervtanács az eredeti telekterületből adódó paraméterek igénybevételét megalapozottnak tartotta.

A Tervtanács a benyújtott telepítési tanulmánytervet településképi szempontból támogatja.

Kiegészítő tájékoztatás

A tervtanácsi konzultáció, nem egyenértékű a 283/2024. (IX.30.) Korm. rendelet szerinti tervtanácsi véleménnyel - a tervtanácsi állásfoglalással, ezért településképi vélemény megalapozására nem alkalmas.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a tervtanácsi konzultáció nem mentesít egyéb jogszabályi előírások betartása, valamint az építési tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy egyéb hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, építési tevékenységre nem jogosít.

Budapest Hegyvidék, 2025. május 13.

Péterffy Márton
főépítész



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Polgármesteri Hivatal
Várostervezési és Főépítési Iroda

Tárgy: Településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmányterv

F Ő É P Í T É S Z I F E L J E G Y Z É S

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 88. § (6) bekezdése és 92.§-a lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére a kötelező szabályozási vonallal 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.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Kormányrendelet 56/A. § (2) bekezdése szerint nyilatkozom, hogy a Budapest XII. kerület Nőrszirom utca 1. szám alatti, 8938/1 hrsz. ingatlanra készült, a Hegyvidéki Tervtanács 2025. május 8.-i ülésén tárgyalta telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival (kötelező szabályozás végrehajtása, a közterület megfelelő szabályozási szélességének kialakítása), a településrendezési szerződés tervezete pedig összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a telepítési tanulmány a települési zöldinfrastruktúra-ellátottság követelményeire nincs hatással, valamint új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza, ezért a Méptv. természeti rendszerek megőrzésére és új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozó feltételeinek való megfelelés ellenőrzése nem szükséges.

Budapest Hegyvidék, 2025. május 12.

Péterffy Márton
főépítész