

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzat módosításának kezdeményezése

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület döntést hozzon az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosításának megindításáról.

A KÉSZ módosítása településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése miatt szükséges.

A Képviselő-testület 2026. május 28-i ülésén felhatalmazást adott a Budapest XII. kerület, Mátyás király út 3-7. szám alatti, 9510 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott – a Hegyvidéki Tervtanács által a XIII/43-2/2026. számú tervtanácsai konzultációs véleményben támogatott, valamint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 11/2026. (II. 24.) számú határozatával elfogadott – telepítési tanulmányterv alapján településrendezési szerződés megkötésére Budapest Főváros Önkormányzatával, mint az ingatlan tulajdonosával.

A Fővárosi Közgyűlés 265/2026. (V. 29.) számú határozatával (1. melléklet) a településrendezési szerződés megkötését jóváhagyta, a szerződés aláírása folyamatban van.

A Hegyvidéki Önkormányzat célja, hogy a szomszédos, Költő u. 3. szám alatti, önkormányzati tulajdonú telek gépjárművel történő megközelítése biztosítva legyen tárgyi ingatlan egy részének felhasználásával, valamint a Mátyás király út 3-7. szám alatti, jelenleg a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában álló és eladni kívánt telken az építhető lakások számát korlátozza.

A településrendezési szerződés alapján Budapest Főváros Önkormányzata kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan területéből a Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló Költő u. 3. szám alatti ingatlan gépjárművel való megközelítésének biztosítása érdekében egy 4,0 méter széles, 217 m² nagyságú területet önálló helyrajzi számon nyilvántartott, közforgalom elől elzárt magánútként térítésmentesen átad a Hegyvidéki Önkormányzatnak, valamint, hogy az ingatlan értékesítése esetén a vevő részére szerződésben rögzített kötelezettségként írja elő az út kiépítését.

A településrendezési szerződés alapján Budapest Főváros Önkormányzata kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a KÉSZ módosításának tervdokumentációját saját költségén elkészítteti és azt a Hegyvidéki Önkormányzat részére átadja a módosítási eljárás lefolytatása céljából.

A Hegyvidéki Önkormányzat településrendezési szerződésben vállalt kötelezettsége, hogy a magánút kialakíthatósága érdekében elindítja a KÉSZ módosítására irányuló eljárást a szerződés

mindkét fél által történő aláírását és a tervdokumentáció Hegyvidéki Önkormányzat részére történő átadását követő 30 napon belül.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 59. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a KÉSZ módosítása a képviselő-testületi döntés megszületésétől tekinthető folyamatban lévőnek.

A KÉSZ módosításának tervezete az alábbiakat fogja tartalmazni:

- A szabályozási tervlapon a 9510 helyrajzi számú ingatlant érintő kötelező szabályozási vonal megszüntetésre kerül, helyette feltüntetésre kerül a magánút önálló ingatlanként történő kialakításának lehetősége 4 méter szélességgel.
- A 9510 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan az előírások úgy változnak, hogy két önálló rendeltetési egység lesz létesíthető az építési övezet minden 2000 m² építési telekterülete után.
- A szabályozási tervlapon a 9510 helyrajzi számú ingatlanon megszűnik a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” jelölés.

A településrendezési szerződésben kifejezetten rögzítésre kerül az, hogy Budapest Főváros Önkormányzata a KÉSZ fenti módosításait elfogadja.

Egyeztetési eljárás

Az elfogadott településtervek módosításának szabályait a Korm. rendelet tartalmazza, melynek 7. § (1) bekezdése értelmében a településterv megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a Korm. rendelet 7. § (5) bekezdésében foglaltak szerint felhasználható a településterv készítésénél. A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése értelmében a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságát a települési önkormányzat főépítésze feljegyzésben határozza meg, amely jelen előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A Korm. rendelet 59. § (2) bekezdése alapján a KÉSZ módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a készítés vagy módosítás tényét, valamint a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A Korm. rendelet 61. §-a és 62. §-a alapján a döntés meghozatalát követően kerülhet sor a tervezési folyamat megindítására és az egyeztetési eljárás lefolytatására az Elektronikus Tervezési Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR).

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak.

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

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításának előkészítését, valamint elfogadja a 2. melléklet szerinti, a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat felhasználhatóságát és az alátámasztó javaslat tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést.

A Képviselő-testület ezzel egyidejűleg felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen gondoskodjon a tervezési folyamat megindításáról.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. június 18.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Fővárosi Közgyűlés 265/2026. (V. 29.) számú határozata
2. melléklet: Főépítész feljegyzés