

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja döntés meghozatala településrendezési szerződés megkötéséről.

Budapest Főváros Önkormányzata (a továbbiakban: Fővárosi Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képezi a természetben Budapest XII. kerület, Mátyás király út 3-7. szám alatti, 9510 helyrajzi számú, kivett nevelőintézet megnevezésű ingatlan. A korábban hatályos szabályozási előírások alapján az ingatlanra a közvetlen környezetétől eltérően telekalakítás esetén a minimálisan kialakítható telekméret 4000 m<sup>2</sup> volt. A Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság kezdeményezte a kerületi építési szabályzat módosítását azzal, hogy a minimálisan kialakítható telekméret az ingatlan környezetében máshol érvényesített 2000 m<sup>2</sup> legyen.

A Hegyvidéki Önkormányzat ezt a szabályozást érintő kezdeményezést azzal a feltétellel fogadta be, hogy a Fővárosi Önkormányzat a 9510 helyrajzi számú ingatlanból a Hegyvidéki Önkormányzat tulajdonában álló Költő u. 3. szám alatti, 9564 hrsz.-ú ingatlan gépjárművel való megközelíthetősége érdekében a 9886/1 helyrajzi számú ingatlan mellett (természetben a fogaskerekű vasút vasúti pályája) fekvő 4,0 méter szélességű ingatlanrészét átadja 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 m<sup>2</sup>-es telkeken legfeljebb két-két önálló rendeltetési egység legyen elhelyezhető.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. §-a lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére a beruházással érintett telek tulajdonosával. 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. 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 2026. február 24-i ülésén a településrendezési szerződéshez szükséges főépítési feljegyzést megismerte, a telepítési tanulmánytervről döntött, és azt 11/2026. (II. 24.)

számú határozatával elfogadta. A telepítési tanulmányterv és az annak elfogadásáról szóló bizottsági határozat a szerződéstervezet mellékleteként az előterjesztés 1. mellékletének része.

A telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. (a továbbiakban: Korm. rend.) 56/A. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően, 2026. január 21. – 2026. február 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.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak. 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, Mátyás király út 3-7. szám alatti, 9510 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által a XIII/43-2/2026. számú tervtanács 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, 2026. május 22.

**Kovács Gergely s. k.**  
polgármester

Láttam:

**dr. Bitskey Botond s. k.**  
jegyző

#### Mellékletek:

1. melléklet: Szerződéstervezet és mellékletei