Településrendezési szerződések kötésének keretrendszere

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (korábban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény) biztosít lehetőséget az önkormányzatoknak, hogy településrendezési szerződést kössenek a beruházókkal, és szabályozza ezek kereteit. Jelen dokumentum irányelveket fogalmaz meg a településrendezési szerződésekben vállalt hozzájárulások legkisebb mértékének meghatározásával és a szerződések egyéb feltételeivel kapcsolatban, melyeket minden esetben egyedi megállapodásokban kell pontosítani. A szerződéskötés nem tekinthető elfogadottnak pusztán attól, hogy a beruházó vállalja az itt megállapított hozzájárulás teljesítését. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeknek és a beruházás tartalmának meg kell felelnie az Önkormányzat rövid- és hosszútávú fejlesztési terveinek és a településrendezési terveknek.

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet, Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet, Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet
Méptv.: a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény
TRSZ: településrendezési szerződés

Településrendezési szerződés köthető a lentebbi irányelvek szerint:

1. KÉSZ szabályozási tervlapján jelölt kötelező szabályozási vonal végrehajtása, eredeti telekméret alkalmazása esetén
2. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások szerinti beépítési kedvezmény („nagylakás kedvezmény") érvényesítése esetén
3. KÉSZ szabályozási tervlapján „Településrendezési szerződés kötése kötelező" jelöléssel érintett fejlesztési területek esetén
4. KÉSZ-ben szereplő kedvezményes paraméter, vagy funkció igénybevétele esetén
5. KÉSZ módosítási igénnyel többlet beépítési paraméterre kötött TRSZ többlet beépítési paraméter esetén
6. KÉSZ módosítási igénnyel egyéb előírás módosítására (pl. funkció) kötött TRSZ egyéb előírás módosítására (pl. funkció) esetén

A településrendezési szerződésekben vállalt kötelezettségek irányelvei

1. Szabályozási vonal végrehajtása

A törvény lehetőséget ad rá, hogy TRSZ kötése esetén a szabályozási vonallal közút céljára leszabályozott telekrészt is be lehessen számítani a telekméretbe. A KÉSZ kifejezetten úgy rendelkezik, hogy TRSZ-kötés esetén a beépítési paraméterek az eredeti (nagyobb) telekméret után számolhatók. A TRSZ-ben a tulajdonos vállalja, hogy térítésmentesen adja le a közút céljára szolgáló telekrészeket.

Méptv. 88. § (6) *Ha településrendezési szerződés másként nem rendelkezik, a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – céljára szolgáló területrész az építési telek telekméretébe nem számítható be. A szabályozási vonal településrendezési szempontból a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – kötelező telekhatárának minősül.*

KÉSZ előírás: *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.*

2. Nagylakás kedvezmény érvényesítése

A kedvezmény célja, hogy ösztönözze a nagyobb, de kevesebb lakás építését az egyes hegyvidéki lakóövezetekben annak érdekében, hogy kevésbé növekedjen a környezet forgalmi terhelése. A cél elérése érdekében az építtető többlet beépítési lehetőséget kaphat TRSZ kötése és az eredeti előírásokhoz képest kevesebb lakás építése esetén.

A többlet paraméterért cserébe a tulajdonos vállalja, hogy a szerződésben meghatározott rendeltetési egység-számot a későbbiek során nem növeli, a kialakuló lakások nem kerülnek megosztásra, és nem változtatja meg a lakások rendeltetését. A beépítésből adható többlet paraméter attól függően változik, hogy hány %-kal épít kevesebbet a tulajdonos. A sávok a következőképpen alakulnak:

- ha 76%-nál kevesebb lakás rendeltetési egységet hoz létre, 2% beépíthetőség és 0,02 m^2/m^2 szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető,
- ha 51%-nál kevesebb lakás rendeltetési egységet hoz létre, 3% beépíthetőség és 0,03 m^2/m^2 szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető,
- ha 26%-nál kevesebb lakás rendeltetési egységet hoz létre, 5% beépíthetőség és 0,05 m^2/m^2 szintterületi mutató kedvezmény érvényesíthető.

KÉSZ előírás: *Az … jelű építési övezetek …. telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m^2, és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.*

3. TRSZ kötelező jelölés

A XII. kerületben több olyan üres ingatlan van, melyek nagy méretük és fejlesztési lehetőségük révén az új beépítéshez kapcsolódóan olyan infrastrukturális többletterhet jelenthetnek, melynek megoldásáról az Önkormányzat saját erejéből nem feltétlenül tud gondoskodni. Ezért ezen ingatlanokra az Önkormányzat „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése mellett döntött a KÉSZ-ek szabályozási tervlapján.

KÉSZ előírás: *Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, olyan építési tevékenység, amely jogszabály alapján csak engedéllyel kivágható növényt érint, csak településrendezési szerződés megkötése esetén végezhető.*

KÉSZ-ek alátámasztó munkarésze: *Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.*

A hozzájárulás mértéke: a beruházó a nagyméretű beruházás következtében várható többletterhelés kompenzálását vállalja szerződésben, egyedi megállapodás alapján.

Területek és a várható többletterhelések kompenzálására alkalmas beruházások:

a) Farkasvölgyi út 12-14., 9240/10 hrsz.
   - a telek megközelítését szolgáló utcák felújítása, kiszélesítése, a telek előtt közhasználatú parkolók építése, az erdőterületen turizmust szolgáló létesítmények építése, játszótér építése
b) Melinda út 36., 8759/12 hrsz.
   - Melinda út és Rácz Aladár út közötti közút építése
c) Rácz Aladár út 188-190., 8762/7 hrsz.
   - Melinda út és Rácz Aladár út közötti közút építése
d) Mártonhegyi út 18., 8653/12 hrsz.
   - Szúnyogh út felújítása
e) Kakukkhegyi erdősor 9055/23 hrsz.
   - a telekhez vezető út kiépítése, csatorna kiépítése
f) Konkoly-Thege Miklós út 21., 9121/7 hrsz. volt csillebérci gyermektábor
   - hozzájárulás a Csillagvizsgáló út menti telkek szennyvízcsatorna-hálózatának kiépítéséhez
g) Konkoly-Thege Miklós út 15-17., 9121/18 hrsz. Csillagászati Kutatóintézet
   - hozzájárulás a terület kötöttpályás megközelítésének kiépítéséhez (pl. fogaskerekű vasút meghosszabbítása)
h) Béla király út 28., 9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz. Kormányrezidencia
   - Béla király út felújítása, buszközlekedésre alkalmassá tétele, ehhez kapcsolódóan a Béla király út Istenhegyi úti és a fogaskerekű vasúttal való kereszteződésének kiépítése
i) Lóránt út 4/c-6., 9684 hrsz.
   - Gyöngyvirág utca Adonis utca és Lóránt út közötti szakaszának felújítása
j) Lóránt út 17., 9664/4, 9664/7 hrsz.
   - Gyöngyvirág út Lóránt köz és Diana utca közötti szakaszának felújítása a Diana utcai csomóponttal együtt
k) Szarvas Gábor út 52-54., 10819/31 hrsz.
   - Gím utca felújítása, forgalomtechnikai átszervezése
l) Gím u. 3., 10819/14 hrsz.
   - Gím utca felújítása, forgalomtechnikai átszervezése
m) Szilágyi Erzsébet fasor 20/b-c, 10733/10, 10735, 10736/2, 10737 hrsz. már elindult az építkezés
   - Virányos út felújítása Napos útig, Szepesi utca csapadékvíz kezelésének kiépítése
n) Szilassy út 6., 10513 hrsz.
   - Zugligeti út Béla király út és Csermely út közötti szakaszának felújítása, buszközlekedésre alkalmassá tétele
o) Kiss János altábornagy u. 44., 7894 hrsz. ELTE Gyakorló Általános Iskola
   - iskolautca kialakítása, süllyedő poller kiépítése
p) Városmajori park 6835/5, 6830, 6835/4, 6828, 6835/17 hrsz.
   - a park zöldfelületének növelése burkolt felületek, parkolók felszámolásával

4. KÉSZ-ben szereplő, TRSZ kötése esetén igénybe vehető kedvezményes paraméter

A hozzájárulás mértéke: a beruházó az értékbecsléssel megállapított telekérték-növekmény 40%-át fizeti meg, vagy ennek megfelelő értékű közterületfejlesztést hajt végre, illetve parkolót vagy lakást ad tulajdonba az Önkormányzat részére.

5. KÉSZ módosítási igény paraméternöveléssel

Abban az esetben, ha a beruházó többlet beépítési igényt fogalmaz meg, és azt telepítési tanulmánytervvel alátámasztja, a megvalósuló építkezés által támasztott infrastrukturális igényekhez ad hozzájárulást. Ilyenek lehetnek például az útfelújítás, parkfelújítás, játszótér-építés, közműépítés, intézményfejlesztés. A hozzájárulás mértéke arányosítható a többlet beépíthetőséggel elért telekérték-növekedés mértékéhez.

A hozzájárulás mértéke: a beruházó az értékbecsléssel megállapított telekérték-növekmény 40%-át fizeti meg, vagy ennek megfelelő értékű közterületfejlesztést hajt végre, illetve parkolót vagy lakást ad tulajdonba az Önkormányzat részére. Ezen felül vállalja a KÉSZ-módosítás költségeit.

6. KÉSZ módosítási igény paraméternövelés nélkül

Abban az esetben, ha a beruházó a KÉSZ-ben egyéb előírások módosítását kéri (például az építési helyre, a megvalósítható funkciókra, vagy az építhető lakások számára vonatkozó szabályokét), a megvalósuló építkezés által támasztott infrastrukturális igényekhez ad hozzájárulást. A hozzájárulás mértéke arányosítható a telekérték-növekedés mértékéhez.

A hozzájárulás mértéke, vállalások: A beruházó vállalja, hogy amennyiben a KÉSZ módosítás során bármely rendeltetésről lakó rendeltetésre változik az övezetben elhelyezhető funkció, a szintterületi mutató negyedével csökkentett, két tizedesre kerekített értékre változik. Továbbá az ezen kitétellel számított értékbecsléssel megállapított telekérték-növekmény 40%-át fizeti meg, vagy ennek megfelelő értékű közterületfejlesztést hajt végre, illetve parkolót vagy lakást ad tulajdonba az Önkormányzat részére. Ezen felül vállalja a KÉSZ-módosítás költségeit.

Az Önkormányzat kötelezettsége

A TRSZ-ben az Önkormányzat 10.000.000 forint kötbér terhe mellett vállalja, hogy a képviselő-testület elé terjeszti a KÉSZ-módosítást, a záró vélemény kiállítását követő 90 napon belül, amennyiben az a szerződésben foglaltakat tartalmazza és az állami főépítész megadta szakmai záró véleményét.