



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.  
Telefonszám: 224-5900  
Honlap: www.hegyvidek.hu

## JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
**Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 20/2024-2029.** sorszámú  
**2026. április 28-án 13 órai** kezdettel megtartott ülésének **nyílt** részéről.  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal  
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. alagsori tárgyaló)



12BP00507085

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal	
XVII-48/5/26	
2026 MÁJ 11.	melléklet
Előadó:	Balázs Beáta

Készítette: Balázs Beáta  
bizottsági titkár

## JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
**Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 20/2024-2029.** sorszámú  
**2026. április 28-án 13 órai** kezdettel megtartott ülésének **nyílt** részéről.  
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal  
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. alagsori tárgyaló)

### Jelen vannak:

Fekete Orsolya	a bizottság elnöke
dr. Novák István	bizottsági tag
Vértesy Gyula	bizottsági tag
dr. Kardos Imre	bizottsági tag
Dr. Péchy László	bizottsági tag

### Távol van:

Bürger Zoltán	bizottsági tag, kimentését kérte
Mónus Angéla	bizottsági tag, kimentését kérte
Dományi Bálint	bizottsági tag, kimentését kérte
Kapui Zsuzsanna	bizottsági tag, kimentését kérte

### Hivatalból jelen vannak:

Kovács Gergely	polgármester
dr. Bitskey Botond	jegyző
dr. Szokol Krisztina	jegyzői referens
Péterffy Márton	főépítész
Nagy Éva Júlia	Városrendezési és Főépítészeti Iroda, vez.h.
Kukó Melinda	Hatósági Iroda, vezető
Hegy József	Városfejlesztési Iroda, vezető
Rózsa Zoltán	Zöld Iroda, vezető
Vesza Erzsébet	polgármesteri kabinetvezető
Visi Piroška	önkormányzati képviselő
Sasi-Szabó Tamás	önkormányzati képviselő
Balázs Beáta	bizottsági titkár

**Fekete Orsolya elnök:** Köszönti a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tagjait. Megállapítja, hogy a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **5 fővel határozatképes** és megnyitja az ülést. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e kérdés, észrevétel a napirendhez. Ennek hiányában szavazásra bocsátja a határozati javaslatot.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:  
Elfogadott napirend*

- 1. A fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása*
- 2. Kerületi építési szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében*



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

3. Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve
  4. Döntés a 2025. évi társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól
  5. Döntés az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívásról
  6. Településterv készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése  
A 7-9. napirendi pontok zárt ülés keretében kerülnek megtárgyalásra.
  7. A Budapest XII. kerület, Széll Kálmán tér 17. szám alatti ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása
  8. Fellebbezés elbírálása (Fiesta Partyservice Kft.)
  9. Fellebbezés elbírálása (Gáspár István)
- Kölcsönös informálás]

## SZAVAZÁS

17/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

### Elfogadott napirend

1. A fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása
  2. Kerületi építési szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében
  3. Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve
  4. Döntés a 2025. évi társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól
  5. Döntés az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívásról
  6. Településterv készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése  
A 7-9. napirendi pontok zárt ülés keretében kerülnek megtárgyalásra.
  7. A Budapest XII. kerület, Széll Kálmán tér 17. szám alatti ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása
  8. Fellebbezés elbírálása (Fiesta Partyservice Kft.)
  9. Fellebbezés elbírálása (Gáspár István)
- Kölcsönös informálás  
(Szavazott 5 fő: 5 igen)

**1. napirendi pont:** A fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása

**Fekete Orsolya elnök:** Átadja a szót Kovács Gergely polgármester részére.

**Kovács Gergely polgármester:** A Kormányhivatal jóváhagyta az új rendelet megalkotását a fás szárú növények védelméről. A szabályozás alapvető célja, hogy minél hosszabb időszakban és minél több fafaj kerüljön védelem alá a kerületben. Az eddigi szabályozáshoz képest változás, hogy korábban a helyi rendelet tartalmazta az engedély nélküli fakivágás esetére vonatkozó büntetési szabályokat, azonban az új kormányrendelet már lehetőséget biztosít arra, hogy a jegyző önállóan is eljárjon, és külön bírságot szabjon ki ezekben az esetekben. Ennek megfelelően megszűnik a különbségtétel a szabályosan és a szabálytalanul kivágott fák között a fapótlási díj tekintetében, így mindkét esetben 150 százalékos fapótlási díj kerül előírásra. A szabálytalan fakivágás esetén ezen felül külön bírság is kiszabható. Lényeges változás, hogy a gyümölcsfák is bekerülnek a védett fák körébe. Az átállás érdekében bizonyos idő biztosított annak érdekében, hogy a lakosság alkalmazkodni tudjon az új szabályokhoz. A gyümölcsfák esetében a fapótlás szabályai is eltérnek, mivel itt nem a törzsátmérő alapján történik a pótlás meghatározása, hanem darabszám szerint,



vagynak egy kivágott fa helyett egy új fát kell ültetni. A rendeletbe bekerül a költési időszakra vonatkozó tilalom is. Ez korábban is ajánlás volt, azonban most már jogszabályi szinten is rögzítésre kerül, hogy ebben az időszakban a fakivágás teljes mértékben tilos. Emellett kisebb eljárási szabályok is módosulnak, valamint a tájékoztatási kötelezettség szélesebb körű lesz a korábbi gyakorlathoz képest. A tájékoztatás bővítése már meglévő gyakorlatra épül, mivel eddig is elérhető volt az Önkormányzat weboldalán egy táblázat, ami a fakivágásokat tartalmazta. A jövőben ez a tájékoztatási kör kibővül azzal, hogy az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok és költségvetési szervek által végzett fakivágások is megjelennek benne. Jelentős változás, hogy közterületi fakivágások esetén legalább három nappal a kivágás előtt helyszíni tájékoztatást is ki kell helyezni. A fán vagy annak közvetlen közelében jól látható módon elhelyezett táblának vagy hirdetőtáblának tartalmaznia kell az eljárás számát, ami alapján beazonosítható, hogy milyen okból történik a fakivágás. Ez azért fontos, mert a lakosság gyakran csak a kivágás tényét érzékeli, miközben annak indoka kívülről sok esetben nem látható. A tájékoztatás előzetes biztosítása csökkentheti a későbbi félreértéseket és az utólagos egyeztetéseket. A közterületi fakivágások esetében - például a FŐKERT által végzett munkák kapcsán - is könnyebben ellenőrizhetővé válik, hogy a fakivágás szakmai indok alapján történik, például favizsgálat eredményeként, amikor a fa állapota vagy a törzs belső szerkezete ezt indokolja. Magánterületen a tájékoztatás kihelyezése mérlegelés tárgya lesz, a jegyző dönt arról, hogy szükséges-e előzetes tájékoztatást elhelyezni. Ennek során figyelembe kell venni a kivágandó fák méretét, számát, típusát és értékét. Amennyiben a tájékoztatás szükséges, azt szintén legalább három nappal a fakivágás előtt, jól látható helyen kell kifüggeszteni, például a kerítésen vagy olyan módon, hogy az kívülről is egyértelműen olvasható legyen.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** A rendelet előkészítése olyan modellként szolgálhat, ami iránymutatást adhat a jelentősebb önkormányzati rendeletek jövőbeni előkészítéséhez. A folyamat eredményesnek tekinthető, mivel széles körű konszenzus alakult ki körülötte, és a Kormányhivatal is együttműködő partnerként vett részt benne. A legutóbbi, a Képviselő-testület és a bizottság által egyhangúlag támogatott tervezethez képest további kisebb, jogtechnikai jellegű módosítások kerültek a szövegbe. Ezek a változtatások a szabályozás gyakorlati alkalmazását segítik, részben a szakiroda, részben az érintett jogalanyok számára, azonban a rendelet tartalmát érdemben nem változtatják meg. A rendelet végére bekerültek a hatálybalépésre vonatkozó rendelkezések, valamint az átmeneti szabályok is. Két területen szükséges felkészülési idő biztosítása. Az egyik a gyümölcsfákra vonatkozó új szabályok bevezetése, a másik pedig a madarak védelme érdekében meghatározott védelmi időszak szabályozása. Ezeknél fontos szempont volt, hogy az érintettek megfelelő időt kapjanak az alkalmazkodásra, valamint, hogy a már megindult eljárások még a jelenleg hatályos rendelet alapján zárulhassanak le. Várható egy előterjesztői módosító javaslat is, mivel a rendelet egyik mellékletében szereplő térkép alapjául szolgáló adatbázis időközben bővült.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A megtartandó fákra vonatkozó melléklet bővítése is szükségessé vált. Az Önkormányzatnak sikerült beszereznie egy 2023-ban kiadott adatbázist, ami a terület összes, abban az időpontban nyilvántartott fáját tartalmazza koordinátákkal együtt. Az adatállomány a lombkorona átmérőjére vonatkozó információkat is tartalmazza, és az adatok kiértékelése már megtörtént. Ennek alapján javasolt, hogy a megtartandó fák körébe ökölszabályként minden olyan fa bekerüljön, aminek lombkorona-átmérője meghaladja a 15 métert. Ez lehetővé tenné, hogy a területben található valóban jelentős méretű fák nagyobb védelmet kapjanak. Előfordulhat, hogy egyes fák állapota nem megfelelő, és később az érintett ingatlan tulajdonosok kezdeményezhetik a felülvizsgálatot, azonban még így is indokoltabb ezeknek a fákknak az előzetes bevonása a rendeletbe, mint annak elmulasztása. Jelenleg mintegy 800 fa

szerepel a megtartandó fák között, és a bővítés további körülbelül 1.000 fával növelné ezt a kört. A javaslat elfogadása esetén ez a változás is bekerül a rendeletbe, és ennek megfelelően a térképi melléklet módosításra kerül.

**Fekete Orsolya elnök:** Azok a fák, amik esetében a lombkorona mérete meghaladja a 15 métert, automatikusan bekerülnek a megtartandó fák körébe. Ehhez jelenleg nem minden esetben kapcsolódik külön egyedi helyszíni vizsgálat vagy részletes nyilvántartás arra vonatkozóan, hogy az adott fa pontosan milyen fajta, ténylegesen milyen egészségi állapotban van, illetve a helyszínen változatlanul megtalálható-e. Ez azt jelenti, hogy előfordulhatnak olyan esetek, amikor a későbbiekben felülvizsgálat válik szükségessé.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A nyilvántartás alapja az, hogy 2023 nyarán, egy meghatározott időpontban az adott fa ténylegesen jelen volt a helyszínen. Ezt az adatállományt összevetették a 2026-ban elkészült ortofotóval, így azokat a fákat, amik időközben már nem találhatók meg, igyekeztek kiszűrni annak érdekében, hogy ne szerepeljenek a térképi mellékletben. A fák fajtájáról és egészségi állapotáról jelenleg nincs külön nyilvántartás, azonban ez a korábbi időszakban sem állt rendelkezésre. A korábbi megtartandó fa melléklet is hasonló módon készült, 2015-ben az akkori legpontosabb ortofotó alapján, valamint a kertészek közterületről végzett észlelései szerint kerültek bejelölésre a fák. Ebben több hiba is előfordult, mert a 2015-ös jégkár utáni változásokat a rendszer nem kezelte megfelelően. Előfordult, hogy olyan fa szerepelt megtartandóként, ami már nem létezett, vagy adminisztratív hiba miatt egy fa például aszfaltozott út közepére került bejelölésre. Olyan közterületi fasorok is szerepeltek a nyilvántartásban, amik valójában csak korábbi építési szabályzatban tervezett fasorként jelentek meg, de tévesen megtartandó faként kerültek feltüntetésre. Ezeket a hibákat felülvizsgálták és kiszűrték, ennek eredményeként jelenleg valamivel több mint 800 fa szerepel a mellékletben. Ezekről sem áll rendelkezésre fajra vagy egészségi állapotra vonatkozó részletes adat. A mostani javaslat ezt a kört további mintegy 1.000 fával bővítené. A megtartandó fákra eltérő szabályok vonatkoznak a kivágás, a pótlás és az építési tevékenységek során. Ezek a fák kiemelt értéket képviselnek, ezért főszabály szerint nem vágható ki. Kivételt kizárólag egészségügyi ok, kiszáradás vagy olyan helyzet jelenthet, amikor ezt elkerülhetetlen építési szükség indokolja. A szabályozás célja, hogy ezek a nagyobb, értékesebb fák fokozott védelemben részesüljenek.

**Fekete Orsolya elnök:** Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e kérdés, hozzászólás.

**dr. Novák István bizottsági tag:** Ez az adatbázis tartalmazza-e a magánterületen található fákat is, és ezek a fák koordinátákkal együtt bekerülnek-e a rendelet mellékletébe, vagyis pontosan beazonosítható lesz-e, hogy mely fákról van szó? Mivel ez egy folyamatosan változó állomány, hiszen egyes fák időközben kiszáradhatnak, eltűnhetnek vagy állapotuk jelentősen megváltozhat, indokolt-e ezt rendeleti mellékletként kezelni. Lehet, hogy célszerűbb lenne egy olyan nyilvántartás fenntartása, amit az illetékes szakiroda vezet, és ami rugalmasabban aktualizálható, így néhány fa kiesése vagy változása miatt ne legyen szükség minden alkalommal rendeletmódosításra.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Az adatbázis a kerület teljes faállományát tartalmazza, tehát eredetileg valamennyi fa szerepelt benne, beleértve az erdőterületeken található fákat is. A rendelet szempontjából azonban ezek közül az erdőterületeket leválasztották, és kizárólag a belterületi részeken található fák kerültek figyelembevételre. A térképi megjelenítés fenntartása indokolt, mert a gyakorlatban ez sokkal egyértelműbb és kezelhetőbb megoldást jelent. Amikor egy tervező vagy ügyfél megkeresi a szakirodát, a térképi azonosítás segítségével pontosan

beazonosítható, hogy melyik fáról van szó. Az ortofotó és a térképi melléklet egyértelmű vizuális alapot biztosít az egyeztetésekhez. Mivel élő növényállományról van szó, a nyilvántartás természetéből adódóan folyamatosan változhat. Egyes fák kiszáradhatnak, eltűnhetnek vagy állapotuk megváltozhat, ezért indokolt, hogy a korábbi gyakorlattól eltérően a melléklet rendszeres időközönként felülvizsgálatra kerüljön. Ez történhet például évente vagy kétevente, és a szükséges változásokat rendeletmódosítással kell átvezetni.

**Dr. Péchy László bizottsági tag:** Az előterjesztésben az első számú melléklet még üresen szerepelt. Ez a képviselő-testületi ülésre elkészül, és a döntés már ebben az ülésben meghozható lesz-e, vagy annak elfogadására csak egy későbbi alkalommal kerül sor? A másik észrevétel a rendelet hosszabb távú hatására vonatkozik. A szabályozás időbeli folyamatában ez azt eredményezi, hogy a kerület zöldövezeti területeinek fásodása egyértelműen erősödik. Amennyiben egy fa megjelenik, akár kisebb területen is, annak későbbi eltávolítása már csak szigorú feltételek mellett lehetséges, és pótlási kötelezettség is kapcsolódik hozzá. Ez azt jelenti, hogy a rendszer nem csupán egy adott pillanatnyi állapot rögzítését szolgálja, hanem folyamatos növekedési irányt is meghatároz. A szabályozás következtében a zöldfelületi állomány hosszabb távon várhatóan bővül, mivel a fák kikerülése korlátozott, ugyanakkor új fák bekerülhetnek a rendszerbe, és természetes növekedésük is folyamatos. Ennek eredményeként a kerület zöldövezeti területei hosszabb időtávban fokozottabban fásodnak, illetve részben erdősödnek, ami a rendelet egyik várható következménye.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Az első számú melléklet korábban valóban hiányzott, azonban azóta már elkészült. Mivel nagy méretű térképi mellékletéről van szó, a nyomtatás még folyamatban van, de elektronikus formában már rendelkezésre áll, és a jegyző részére továbbításra kerül, hogy az előterjesztésbe beépíthető legyen. A rendelet hosszú távú hatásával kapcsolatban a helyzet összetettebb annál, mint hogy egyszerű igen vagy nem válasszal meghatározható legyen. A rendelet önmagában nem alkalmas arra, hogy teljes körű monitoringrendszerként működjön. A 10 centiméteres törzsátmérő határ korábban is érvényben volt, vagyis, ha egy fa ezt a méretet elérte, már csak engedéllyel volt kivágható. Ez tehát nem új elem. A jelenlegi szabályozás újdonsága inkább abban áll, hogy rendelkezésre áll egy 2023-as állapotot rögzítő, átfogó adatbázis, ami pillanatképet ad arról, hogy abban az időpontban mennyi fa volt a kerületben. Amennyiben ilyen adatbázis rendszeresen beszerezhető lenne, és az adatok kiértékelése is megtörténne, az már alkalmas lehetne arra, hogy egy valódi monitoring alapját képezze. A folyamat legidőigényesebb része nem az adatbázis beszerzése, hanem annak részletes kiértékelése. Ha például 2026-ban újabb adatállomány készülne, annak összevetése a korábbi állapottal már lehetőséget adna a változások elemzésére. Egy esetleges csökkenés azonban önmagában nem feltétlenül jelent problémát, mert annak lehet jogszerű és indokolt oka is, például egyes fafajok természetes pusztulása vagy egészségi állapot miatti kivágás. A változások valódi értékeléséhez szükséges az állapotváltozások összevetése az engedéllyel végzett fakivágásokkal, az egészségi állapotra vonatkozó vizsgálatokkal és egyéb körülményekkel is. Ezért a jelenlegi rendszer önmagában még nem jelent teljes monitoringot, de megfelelő alapot adhat annak későbbi kialakításához.

**Dr. Péchy László bizottsági tag:** A légi ortofotó alapján a koronavetület, különösen lombos állapotban, valóban mérhető, így idősoros összehasonlításra alkalmas adat is nyerhető belőle. Ennek megfelelően a faállomány változása bizonyos mértékig térben és időben is követhető. A kiszáradás, az egészségi állapot romlása, illetve rendkívüli események, például jégkár vagy egyéb káresemények természetesen befolyásolhatják az állományt, és ezek a tényezők a rendszerben is megjelenhetnek. Összességében a rendelkezésre álló adatok alapján a faállomány mennyiségi

változása inkább növekedési tendenciát mutathat, amennyiben a pótlási kötelezettségek és a megtartási szabályok érvényesülnek. Szakmai szempontból a törzsátmérők összegéből képzett mutató, a körlapösszeg analógiájára, ebben az esetben is kialakítható, mivel az egyes fák törzsátmérője rendelkezésre áll vagy becsülhető. Ezek idősoros elemzése lehetőséget adhat a faállomány szerkezeti változásainak követésére. A növekedési ütemek a szakirodalomban is dokumentáltak, így az adatok összevetése elméletileg alkalmas lehet a változások kvantitatív nyomon követésére. A rendelkezésre álló adatstruktúra nemcsak térképi megjelenítésre, hanem bizonyos mértékű szakmai monitoringra is alkalmas lehet, még ha ennek jelenleg nem is ez a közvetlen célja.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Elviekben a módszer alkalmas lehet bizonyos következtetések levonására, azonban gyakorlati alkalmazása jelentős korlátokba ütközik. A rendelkezésre álló adatbázis elsősorban lombkorona-átmérő adatokat tartalmaz, amikből fafajonként eltérő növekedési dinamikák miatt a törzskörméret pontos meghatározása nem megbízható módon számítható vissza. A különböző fajok eltérő növekedési üteme miatt egységes matematikai modell kialakítása nem adna kellően stabil eredményt, ezért ilyen irányú részletes modellalkotás nem tekinthető reálisan vállalhatónak. A modellezéssel kapcsolatban általános szakmai tapasztalat, hogy minden modell csak közelítést ad, és nem képes teljes pontossággal visszaadni a valóságot, különösen élő, változó rendszerek esetében. Emiatt az így kapott eredmények értelmezése korlátozott megbízhatóságú. A korszerűbb mérési megközelítések valóban inkább lidar alapú felvételeken nyugszanak, amik lézerszkenneléssel háromdimenziós állományképet adnak, és ezek ortofotóval kombinálva alkalmasabbak a faállomány szerkezeti paramétereinek becslésére. Ezek alapján a koronavetület és bizonyos térbeli jellemzők pontosabban meghatározhatók, mint hagyományos képi adatból.

**Vértessy Gyula bizottsági tag:** A retorziós díjtétel egyedi mérlegelés szerint történik? A temető erdőnek számít? A Farkasréti temetőben számos rossz állapotú fa található, sok fa kivágása történt meg, de pótlást nem látott.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A jogkövetkezmények rendszere két fő elemből áll. Egyrészt a hatósági eljárás keretében a Hatósági Iroda közigazgatási eljárást folytat le engedély nélküli fakivágás esetén. Amennyiben megállapításra kerül a jogsértés, közigazgatási bírság kiszabására kerül sor. Ennek összege jellemzően néhány százezer forintos nagyságrend, ami a gyakorlatban általában megfizetésre kerül, és önmagában sok esetben nem jelent kellően erős visszatartó erőt. A második, érdemben súlyosabb jogkövetkezmény a fapótlási kötelezettség, amit a Zöld Iroda állapít meg. Ez a tényleges pénzügyi teher, ami jelentős, akár milliós nagyságrendű is lehet, különösen nagyobb fák esetén. Ennek oka, hogy a pótlási kötelezettség a kivágott fa méretéhez igazodik, és meghatározott számítási módszer alapján kerül megállapításra. A korábbi szabályozás szerint engedély nélküli fakivágás esetén a pótlási kötelezettség kétszeres szorzóval került meghatározásra. Ezt követően a Kúria állásfoglalása alapján a mérték 150 százalékra került mérséklésre, mivel a 200 százalékos pótlási szint túlzottnak minősült. A pótlási rendszer gyakorlati alkalmazása során figyelembe kell venni a beépítettségi és zöldfelületi korlátokat is. Egyes esetekben nem lehetséges a kivágott fa helyben történő pótlása, mivel a zöldfelület telítettsége ezt nem teszi lehetővé. Ilyenkor fapótlási díj megfizetésére kerül sor, amiből a pótlás más területen valósul meg. A számítás alapját a kivágott fa törzsátmérője képezi, amit a szabályozás szerint 5 centiméteres faiskolai méretre vetítenek vissza, mivel ez a jellemzően elérhető ültetési méret. Ennek megfelelően a nagyobb fák pótlása több kisebb fa ültetését eredményezi, ami gyorsan jelentős pénzügyi kötelezettséget generálhat. A jelenlegi jogszabályi környezet változása miatt a közigazgatási eljárás

és a fapótlási kötelezettség rendszere párhuzamosan működik, és a bírságok mértéke adott esetben növekedhet. Ez összességében erősebb visszatartó hatást eredményezhet, ugyanakkor az eljárás lefolytatása szakmailag és adminisztratív szempontból is összetettebbé válik. A temetők jogi kezelése több szempontból problémás, mivel a hatályos jogszabályi környezet nem veszi figyelembe a temetők sajátos funkcióját. A szabályozás a temetőket alapvetően általános telekként kezeli, ami nem felel meg a valós használati viszonyoknak és működési logikának. Ebből adódóan a fakivágási ügyek kezelése a temetőkben nehézségekbe ütközik. Amennyiben egy sírhelyen található például egy fenyőfa, és annak kivágását kérik, az eljárás során elvileg fakivágási engedélyt kellene kérni. Ilyen esetben azonban a hatóság részéről szükséges lenne a teljes fakataszter ismerete, ami a temetők méretéből adódóan nem áll rendelkezésre. Különösen nagy temetők, mint a Farkasréti temető esetében ilyen nyilvántartás nem létezik. A döntéshozatal során gyakran ütköznek egymással a különböző szempontok, mivel a fa egészségi állapota nem mindig indokolja a kivágást, ugyanakkor a sírhely használhatósága vagy a temetési igények ezt szükségessé tehetik. Ez olyan helyzeteket eredményez, ahol az eljárás jogilag nehezen zárható le egyértelmű döntéssel. A fapótlási kötelezettség alkalmazása is problémás, mivel a temető területére vonatkozóan nem áll rendelkezésre olyan adatbázis, ami alapján meghatározható lenne a fák száma és eloszlása, így a szabályok technikailag nem minden esetben alkalmazhatók. A gyakorlatban az is előfordul, hogy új sírhely létesítése vagy temetési igény esetén a temető üzemeltetője fakivágást ír elő, amit követően az érintettek hatósági engedélyért fordulnak, azonban ez az eljárás jogilag nem illeszkedik egyértelműen a jelenlegi szabályozási keretekhez. A problémát már korábban is jelezték a jogalkotó felé, mivel indokolt lenne a temetők külön kategóriaként történő kezelése.

**dr. Kardos Imre bizottsági tag:** A magántulajdonosok milyen módon értesülnek arról, hogy a telkükön álló fa bekerült az önkormányzati rendelet megtartandó fái közé? A magántulajdonosok jellemzően nem olvasnak önkormányzati rendeleteket, így előfordulhat, hogy akkor értesülnek az adott szabályról, ha fakivágási engedélyért folyamodnak, azonban addigra számos költségük már felmerülhet.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A jelenlegi gyakorlat alapján az érintettek közvetlen értesítése nem történt meg ilyen volumenben, jellemzően a tájékoztatás a nyilvános felületeken, valamint az engedélyezési eljárások során valósult meg. Ez a működés eddig nem okozott érdemi jogvitát, mivel az tulajdonos, beruházók döntően akkor szereztek tudomást az érintettségről, amikor konkrét terv vagy fakivágási szándék kapcsán megindult az eljárás. A megtartandó fák körének bővítésével nagyságrendileg akár mintegy ezer ingatlan is érintetté válhat, ami felveti annak lehetőségét, hogy az informálás módja vezetői döntés tárgyát képezze. Ebben a körben mérlegelhető az egyedi értesítés bevezetése. A jelenlegi rendszerben a térinformatikai felület és az önkormányzati honlap továbbra is alapvető tájékoztató pont, és az építési vagy fakivágási szándék esetén a tervezők jellemzően ezeket használják.

**Dr. Péchy László bizottsági tag:** Van arra lehetőség, hogy a rendeletben szabályozásra kerüljön a temetőt érintő eljárás? A temetőben lévő utakra gondol, ami benti közterületnek minősül.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Arra van lehetőség, hogy kivegyék a rendelet hatálya alól a temetőt, de akkor csak egy kormányrendelet lesz hatályos rá, ami nem jelent érdemi kezelést. Adott helyrajzi számon belül nem lehet ilyen módosítást eszközölni.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** Egy ilyen jellegű módosítás valóban már érdemi tartalmi változtatásnak minősülne a szabályozásban, ami eljárásjogilag is új köröket vonna maga után,



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

beleértve a Kormányhivatalon keresztüli ismételt véleményezést és jóváhagyást is. Ez különösen azért lényeges, mert a helyi rendelet ebben az esetben egy magasabb szintű, kormányrendeleti keretrendszerhez igazodik, ami eleve viszonylag általános, kevésbé részletező szabályozást tartalmaz.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A terv szerint az új minisztériumi struktúra felállítását követően, valamint annak tisztázása után, hogy a tárgykör melyik tárcához tartozik, a feladatkörrel érintett szervezetekkel felveszi a kapcsolatot. A kormányrendelet több ponton hiányosságokat mutat, fontosnak tartja ezek tisztázását.

**dr. Novák István bizottsági tag:** A temetők kérdésköre nem kezelhető egységesen kerületi szinten egyetlen általános kategória létrehozásával, mivel több különböző helyrajzi számon, eltérő fenntartói struktúrában működő területekről van szó. Ebből következően a szabályozási mozgáster korlátozott, mivel a jelenlegi magasabb szintű jogszabályi környezet a temetőket nem külön, önálló szabályozási kategóriaként kezeli a fakivágások és zöldfelületi kérdések szempontjából. Ezért egy kerületi rendeleti szinten nem biztosítható teljes körű, egységes és eltérő fenntartókra is kiterjedő saját rendszer kialakítása. A gyakorlati megoldás inkább az lehet, hogy az érintett fenntartókkal külön egyeztetések történjenek, és ennek keretében egyedi megállapodások alapján kerüljenek rögzítésre a temetőkben alkalmazott fakezelési és fakivágási elvek. Ez érintheti többek között az olyan fenntartókat, mint a közszolgáltatási cégek vagy egyházi tulajdonban lévő temetők.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Egyedi megállapodásokkal bizonyos gyakorlati kérdések kezelhetők, és az érintett fenntartókkal való együttműködés jelenleg is működőképes alapot biztosít az operatív ügyek rendezésére. Ugyanakkor ez önmagában nem teremt egységes, kikényszeríthető jogi keretrendszert a fakivágások és a kapcsolódó hatósági eljárások szabályozására a temetőkben. A hatályos felsőbb szintű jogszabályi környezet a temetők sajátosságait nem kezeli kellő részletességgel, ezért a kerületi szintű egyedi szabályozás jogi hatóköre korlátozott. Ennek megfelelően a megállapodások inkább együttműködési és gyakorlati koordinációs eszközként értelmezhetők, nem pedig a hatósági eljárási rendet kiváltó jogi szabályozásként.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** A temetők kormányrendelet hatálya alatt állnak.

**Vértessy Gyula bizottsági tag:** Amennyiben a megfelelő minisztériumi struktúra kialakul és egyértelművé válik a feladatkör, indokolt a külön szabályozás kezdeményezése. Ez különösen annak fényében releváns, hogy a kerületben jelentős temetőfenntartói kapacitás van jelen, így a probléma nem elméleti, hanem gyakorlati jellegű. A Hegyvidék újságban célszerű lenne külön, kiemelt tájékoztató anyag megjelentetése a témáról, akár önálló cikk formájában, akár esettanulmányokra, valós példákra épülő sorozatként. Ez segítheti a lakosság megértését és elfogadását.

**Fekete Orsolya elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a fás szári növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása tárgyában készített képviselőtestületi előterjesztés rendeletalkotási javaslatát fogadja el.]*

## SZAVAZÁS

18/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a fás szárú növények védelméről szóló új önkormányzati rendelet megalkotása tárgyában készített képviselőtestületi előterjesztés rendeletalkotási javaslatát fogadja el.

(Szavazott 5 fő: 5 igen)

**2. napirendi pont:** Kerületi építési szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében

**Fekete Orsolya elnök:** Átadja a szót Kovács Gergely polgármester részére.

**Kovács Gergely polgármester:** A rendeletmódosítás lezárásához közeledve három rendelet - az észak-hegyvidéki, a dél-hegyvidéki és a kis-svábhegyi építési szabályzat - módosítása történik, két fő tartalmi elem mentén. Az egyik módosítási irány a védett és elővédett épületek szabályozását érinti. A jelenlegi szabályozás alapján alkalmazható szankciók nem biztosítanak kellő visszatartó erőt a védett épületek jogellenes bontásának megelőzésére. Ennek gyakorlati problémája is megmutatkozott a tündérhegyi egykori pszichiátria épületének esetében, ahol az épület elbontása megtörtént, annak ellenére, hogy elővédett státuszban volt, ami a helyi védettséggel azonos eljárásjogi védelmet biztosít. A hatályos rendszerben az alkalmazható bírságok mértéke alacsony, és azok jogorvoslati eljárásokkal támadhatók, illetve idővel elévülhetnek, ami csökkenti a tényleges érvényesíthetőséget. A jelenlegi szabályozás szerint a helyreállítás teljesítése esetén az újjáépítés bizonyos esetekben kedvezőbb beépítési paraméterekkel járhat, ami a gyakorlatban akár többlet beépítési lehetőséget is eredményezhet a korábbi állapothoz képest. A módosítás célja ennek a szabályozási ellentmondásnak a kezelése, valamint a védett épületek tényleges megőrzését hatékonyabban biztosító szankciórendszer kialakítása. A szabályozási koncepció lényege az, hogy a védett vagy elővédett épületek jogellenes elbontása esetén ne csupán pénzbírság és helyreállítási kötelezettség merüljön fel, hanem a telek beépítési jogai is érdemben korlátozásra kerüljenek. Ennek megfelelően egy ilyen jogsértés következménye a beépítési paraméterek jelentős csökkentése lehet. Beépítésre szánt területen ez akár rendkívül alacsony beépíthetőséget, alacsony szintterületi mutatót, minimális építménymagasságot és korlátozott zöldfelületi számítást jelenthet. Egy tipikus példában ez azt eredményezheti, hogy egy nagyobb telekből is csak egy kis alapterületű, földszintes épület valósítható meg, ami gazdaságilag lényegesen kevésbé vonzóvá teszi a fejlesztést. Nem beépítésre szánt terület esetén a paraméterek gyakorlatilag nullára csökkenthetők, ami tovább erősíti a visszatartó hatást. Ezzel párhuzamosan továbbra is fennmarad a helyreállítási kötelezettség, ami a védett épület eredeti állapotának visszaállítására irányul. A rendszer része lehet településrendezési szerződés alkalmazása is, amiben az önkormányzat és az érintett fél közötti megállapodás keretében további feltételek határozhatók meg. Ilyen esetekben telepítési tanulmányterv alapján vizsgálható a fejlesztési lehetőség, és adott esetben közérdekű vállalások vagy fejlesztési hozzájárulások is előírhatók. A szabályozás másik eleme a föld alatti építménykapcsolatok, különösen a mélygarázsok összekötésének kezelése. A jelenlegi előírások szerint, amennyiben két épület föld alatt, például közös vagy összekötött mélygarázon keresztül kapcsolatba kerül, azokat a szabályozás egy épületként értelmezi. Ennek következményeként az adott telken elhelyezhető rendeltetési egységek száma csökken, mivel az épületszámhoz kötött kapacitás egy egységként kerül figyelembevételre. Ez a gyakorlatban arra ösztönözte a beruházókat, hogy a föld alatti összeköttetéseket elkerüljék, és inkább külön, önálló megközelítéssel, több felszíni és burkolt felület kialakításával oldják meg a

parkolást. Ez azonban összességében nagyobb beépítettséget és kedvezőtlenebb területhasználatot eredményezhet. A módosítás célja ennek a hatásnak a korrigálása. Ennek érdekében bevezetésre kerül az épülettömeg fogalma, ami a föld feletti épületrészeket veszi alapul a szabályozásban. Ennek megfelelően a föld alatti összekötések nem eredményeznék az épületek egy egységként történő kezelését a rendeltetési egységek számításánál, így a telken továbbra is az eredeti beépítési és rendeltetési egység szám tartható fenn, miközben a mélygarázsok összekapcsolása műszakilag és funkcionálisan is lehetővé válik.

**Fekete Orsolya elnök:** Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

**Dr. Péchy László bizottsági tag:** A rendelet alapján automatikusan módosulhat a terület szabályozása, különösen a beépíthetőségi mutatók csökkenése, vagy ehhez a Képviselő-testületnek szükséges a külön döntése? A beépítési paraméterek változása egy ilyen rendeletmódosítás következtében automatikusan érvénybe lép vagy szükséges külön képviselő-testületi döntés a beépíthetőség csökkentéséről?

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** Igen, ez automatikus lesz. Ha ismét lebontanak egy védett épületet, akkor utána nem szükséges képviselő-testületi ülés a döntéshez, a szabályozás minden esetben érvényes lesz. Tehát hogyha újra is akarja építeni vagy kötelezi rá az Önkormányzat, hogy újraépítse, akkor is rá lesz kényszerítve, hogy egy szerződést kössön az Önkormányzattal.

**Dr. Péchy László bizottsági tag:** A szabályozás változásának időbeli hatálybalépése jelentős anyagi és jogi következményekkel jár, mivel az érintett ingatlanok értéke a beépítési lehetőségek módosulásával közvetlenül változhat. Ennek különösen akkor van jelentősége, ha az ingatlan bontása és újjáépítése olyan helyzetet eredményez, amiben a korábbi állapothoz képest eltérő beépítési feltételek érvényesülnek. A szabályozási változások kellően előkészítettek abból a szempontból, hogy ne keletkezzenek jogi bizonytalanságok vagy értelmezési viták az érintett ingatlanok esetében? A szabályozás hatálybalépése és annak ingatlanértékre gyakorolt hatása megfelelően végiggondolt módon került kialakításra, különösen olyan esetekben, amikor a bontást követően azonos funkciójú újjáépítés történik?

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** Előre tervezett esetben, amikor egy épület állapota indokolja annak részleges vagy teljes újjáépítését, a folyamatot építési engedélyezési eljárás előzi meg, amit tervtanácsai véleményezés is kísér. Ebben az esetben a beavatkozás jogszerű eljárásrend keretében valósul meg. Váratlan, engedély nélküli bontás esetén helyszíni szemle lefolytatására kerül sor, ami során a hatóság a rendelkezésre álló iratok és tények alapján megállapítja a bontás időpontját és körülményeit. A szabályozásban meghatározott szankciók és következmények ilyen esetekre vonatkoznak, amikor a bontás jogszerűtlenül történik.

**Fekete Orsolya elnök:** Tegyük fel, hogy valaki elbontotta az épületet és kötelezik arra, hogy azt visszaépítse. A településrendezési szerződés alapján megépítheti, amit eredetileg szeretett volna?

**Kovács Gergely polgármester:** A településrendezési szerződés lehetőséget biztosít arra, hogy az Önkormányzat és az ingatlan tulajdonosa között egyedi feltételek kerüljenek rögzítésre az adott telek fejlesztésével kapcsolatban. Ennek keretében a Képviselő-testület döntése alapján meghatározhatók olyan feltételek is, amik eltérnek az általános beépítési szabályoktól. Ugyanakkor a Képviselő-testület mérlegelési jogkörébe tartozik annak meghatározása is, hogy a telek beépítési

lehetőségei milyen mértékben maradnak fenn, illetve milyen korlátozások érvényesülnek. A gyakorlatban ez azt is jelentheti, hogy egyes esetekben a korábbi beépítési lehetőségek részben fenntarthatók, míg más esetekben azok csökkentésre kerülnek, attól függően, hogy az adott településképi, városfejlesztési vagy közérdeket érintő szempontok ezt indokolják. A szerződés keretében továbbá pénzbeli vagy természetbeni vállalások is rögzíthetők, például közterületi fejlesztések támogatása. A döntéshozatal mindig egyedi mérlegelésen alapul, mivel az egyes ingatlanok helyzete, elhelyezkedése és városszerkezeti szerepe eltérő.

**Fekete Orsolya elnök:** A bírságok kiszabása milyen mértékű és azokat milyen időközönként lehet kiszabni? A bírság kiszabásának akkor van értelme, ha ezt újra és újra kiküldik az érintett ingatlan tulajdonosának, egyébként nem kellően elrettentő.

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** A hatóság kiszab egy bírságot, aminek van egy befizetési határideje. Amikor ez a határidő befizetés nélkül letelik, akkor van lehetőség ismételt bírság kiszabására.

**Kovács Gergely polgármester:** A helyi védett épületek esetében a jogkövetkezmények alkalmazása időben elhúzódó folyamat, mivel a kiszabott bírság és az előírt helyreállítási kötelezettség teljesítése jellemzően hosszabb időt vesz igénybe. A helyreállítási kötelezettség teljesítési ideje gyakorlati tapasztalatok alapján akár egy év is lehet. A jelenlegi szabályozási keretek között a helyi védettség megsértésével összefüggő jogsértések esetében az elévülési idő jellemzően három év. Ennek következtében korlátozott az ismételt szankcionálás lehetősége ugyanazon jogsértés kapcsán, különösen akkor, ha a hatósági eljárás és a kötelezés teljesítése párhuzamosan zajlik. A bírságolási gyakorlat időbeli korlátai miatt a visszatartó erő elsősorban nem a gyakori ismételt pénzbírságokban, hanem a helyreállítási kötelezettségben és annak kikényszeríthetőségében jelenik meg. A műemléki védelem esetében eltérő, országos szabályozás érvényesül, ahol a szankciók mértéke és számítási alapja más elvek szerint kerül meghatározásra, de ez nem önkormányzati hatáskörbe tartozik.

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** A kormányhivatal jogosult engedély nélküli bontás esetén hatósági eljárást lefolytatni, amelynek során közigazgatási bírság kiszabására is sor kerülhet. Ez az eljárás eltér a helyi önkormányzati szabályozás alapján alkalmazott jogkövetkezményektől, mivel országos hatályú jogszabályi környezetben történik. A bírság megállapítása számítási módszeren alapul, ami az építmény értékéből indul ki, és különböző szorzók, illetve együtthatók alkalmazásával kerül meghatározásra a végső összeg.

**Fekete Orsolya elnök:** Az Önkormányzat milyen mértékben tud élni a bírságolási jogkörével? Egy lakópark esetében a 200 ezer vagy 2 millió forint összegű bírság nem kellő visszatartó erő. A tapasztalatok alapján, ha lejár egy bírságolási időszak akkor ki tudja-e szabni az Önkormányzat ismételten a bírságot?

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** A lehetőség ismételt bírság kiszabására nem hosszú ideje áll fenn. Korábban a szabályozás alapján a bírság egyszer volt alkalmazható, ezt követően a kötelezés végrehajtása került előtérbe, aminek során a polgármester köteles volt gondoskodni a hatósági kötelezés fizikai kikényszerítéséről. A gyakorlatban ez azt jelentette, hogy külső kivitelező bevonásával kellett volna az eredeti állapot helyreállítását elvégezni, majd annak költségét az ingatlan tulajdonosára áthárítani. Ez a megoldás jelentős szervezési és jogi nehézségeket okozott, és a gyakorlatban nehezen volt kivitelezhető.

**Kovács Gergely polgármester:** A hatósági gyakorlatban gyakori helyzet, hogy a kötelezésben foglaltak - például illegálisan épített kerítés elbontása - nem kerülnek önként teljesítésre. Ilyen esetben a következő jogi eszköz a végrehajtás, aminek során a hatóság maga gondoskodhat a bontás elvégzéséről. Ez a végrehajtási forma az önkormányzatok számára általában nehezen alkalmazható, mivel jelentős szervezési és költségvonzata van, és a gyakorlatban ritkán kerül sor tényleges fizikai végrehajtásra. Emiatt a hatóságok jellemzően más, fokozatos szankciós eszközöket alkalmaznak. Amennyiben az eljárások elhúzódnak, és a jogsértés több alkalommal kerül pénzbírsággal szankcionálásra, előfordulhat, hogy a végrehajtásra már nem kerül sor, mivel az ügy elévül.

**Fekete Orsolya elnök:** Az új rendelet alapján, ha valaki védett épületet lebont, akkor egyrészt bírságot kell fizetnie, másrészt a beépíthetősége lecsökken nagyságrendileg 0 százalékra, amíg nem építi vissza az eredeti épületet. Addig ismételt bírságot kell fizetnie?

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** A gyakorlatban, ha a bírságot kiszabó határozattal szemben fellebbezés történik, majd a másodfokú döntés ellen keresetet nyújtanak be, az ügy bírósági szakaszba kerül, ami jelentősen meghosszabbítja az eljárás időtartamát. Amíg ez az eljárás folyamatban van, a következő bírság kiszabására rendszerint nem kerülhet sor. Emiatt a szankcionálás üteme jelentősen lelassul, és a gyakorlatban az ismételt bírságolás sok esetben évente legfeljebb egy alkalommal válik reálisan alkalmazhatóvá. Ez tovább csökkenti a bírság visszatartó erejét, különösen olyan esetekben, amikor az érintett fél tudatosan az eljárások elhúzására törekszik.

**dr. Kardos Imre bizottsági tag:** A polgármester úgy fogalmazott, hogy a föld alatti garázsok összekötésének lehetőségét a rendelet azért teremti meg, hogy a felszíni burkolt terület csökkenjen, mivel így nem szükséges minden egyes garázshoz külön lejtőt kialakítani. Ez kedvezőbb területhasználattal eredményezhető, és csökkentheti a felszíni beavatkozások mértékét. Ezzel összefüggésben felmerül, hogy a csapadékvíz-elvezetési és kezelési koncepcióban szerepel olyan célkitűzés is, ami szerint kerülni kell a föld alatti építkezéseket, illetve azok mértékét korlátozni szükséges annak érdekében, hogy a felszín alatti vizek természetes mozgása ne sérüljön. Ez a két szabályozási irány miként viszonyul egymáshoz, és megtörtént-e ezek összehangolása? Területenként eltérő megítélés lehetséges-e abból a szempontból, hogy hol jelent problémát a föld alatti építkezés, és hol nem, illetve ki jogosult annak eldöntésére, hogy az adott helyszínen a föld alatti összekötés engedhető-e?

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** Az épületszám meghatározásának alapvető célja az volt, hogy egy nagyobb telken inkább több, pontosabban elhelyezett épület álljon, és ne egyetlen nagy tömegű épület, mivel ez kedvezőbb a környezetterhelés, a zöldfelületek megőrzése és a településkép szempontjából. A gyakorlatban azonban az építési hatóság egy épületként értékeli azokat az eseteket, amikor a föld feletti épülettömegek a terepszint alatt össze vannak kötve, például közös mélygarázon keresztül. Ez eltért az eredeti szabályozási céltól, ezért szükségessé vált az előírás módosítása annak érdekében, hogy a szabályozás valóban a föld feletti épülettömegek számát vegye figyelembe. A terepszint alatti beépítés mértékét ettől függetlenül a kerületi építési szabályzat minden építési övezetben külön meghatározza százalékos formában, valamint a parkolási szintterületi mutató alkalmazásával is korlátozza. Ezek az előírások jelentik a tényleges korlátot a föld alatti beépítésre, így a mostani módosítás nem a terepszint alatti beépíthetőség növelését szolgálja, hanem az épületszám értelmezésének pontosítását.

**Kovács Gergely polgármester:** A két szabályozási szempont között annyiban nincs ellentmondás, hogy a csapadékvíz-kezelési akciótervben szereplő javaslatok alapján bizonyos területeken, különösen a nagyobb vízfolyások és árkok mentén, indokolt lehet a beépíthetőség, illetve akár a föld alatti beépítés korlátozása. Ezeken a területeken a felszín alatti vízmozgások védelme elsődleges szempont lehet. Amennyiben egy adott területen ez a cél érvényesül, ott természetesen a föld alatti összekötések lehetősége is korlátozható vagy kizárható.

**Fekete Orsolya elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Kerületi építési szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés rendeletalkotási javaslatainak elfogadását.]*

## SZAVAZÁS

19/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Kerületi építési szabályzatok módosítása a védett értékek megőrzése érdekében” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés rendeletalkotási javaslatainak elfogadását.

(Szavazott 5 fő: 5 igen)

**3. napirendi pont:** Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve

**Fekete Orsolya elnök:** Átadja a szót Kovács Gergely polgármester részére.

**Kovács Gergely polgármester:** A csapadékvízkezelésről szóló előterjesztés első része helyzetelemzést és helyzetértékelést tartalmaz. A Zöld Iroda több európai uniós pályázat keretében különböző vizsgálatokat végzett el annak érdekében, hogy felmérje, melyek azok a sérülékeny és érzékeny területek, ahol a csapadékvíz kezelésével a leginkább szükséges foglalkozni. Az alapelv az, hogy a vizet a lehető legnagyobb mértékben helyben kell megtartani, valamint biztosítani kell, hogy a lefolyás minél lassabb legyen. Ezzel kezelhetők a villámárvizek problémái, amik kedvezőtlen hatással lehetnek épületekre, utakra és más infrastruktúrára. A dokumentum az építési szabályzat módosítására vonatkozó javaslatokat is tartalmaz. A XII. kerületben jelenleg is számos szabály vonatkozik arra, hogy mikor kötelező zöldtetőt létesíteni, milyen mértékben szükséges ciszternát kialakítani, valamint hogyan történhet a szikkasztás, és milyen esetekben nem engedélyezhető. A szabályozás jelenleg több ponton nem egységes, ezért az egyik cél az, hogy ebben rendezettebb és következetesebb rendszer alakuljon ki, valamint a meglévő előírások végrehajtása is biztosított legyen. A zöldtető kialakítása például azon épületek esetében kötelező a kerületben, ahol nincs napelem, és a tetőfelület meghaladja a 40 négyzetmétert. Ennek gyakorlati megvalósítása azonban nem minden esetben történik meg az építetők részéről. A Kormányhivatal szintén több olyan területen jár el, amik nem közvetlenül az Önkormányzat szabályozási körébe tartoznak. Ilyen például a ciszternák műszaki követelményeinek meghatározása, valamint a szikkasztás engedélyezésének kérdése. Cél, hogy ahol erre lehetőség van, ott a szikkasztás minél szélesebb körben és megfelelő módon engedélyezhető legyen, mivel ez jelenleg sok helyen erősen korlátozott.

Az előterjesztés olyan fejlesztéseket is felsorol, amik részben már megvalósultak, részben jelenleg folyamatban vannak, illetve a közeljövőben tervezettek. Ezek többsége már ismert beruházás, elsősorban ciszternák és esőkertek kialakítására vonatkozik. Emellett több helyszínen esőkertek létesítése is szerepel a tervek között. Általános elvként érvényesül, hogy a kerület nagyobb beruházásai során kiemelt figyelmet kap a vízmegtartás és annak helyben történő hasznosítása. Ilyen például a Böszörményi út átépítése is, amihez jelentős támogatási forrás áll rendelkezésre. A fejlesztés során szintén hangsúlyos szempont a csapadékvíz megfelelő kezelése és visszatartása. A tervezett beruházások között szerepel a Németsvölgyi út mellett esőkert kialakítása, valamint a Zugligeti út mentén is hasonló fejlesztés. A Szepesi utcában, ahol egy meredek gyalogos szakaszon rendszeresen nagy mennyiségű csapadékvíz zúdul le, az árokrendszer rendezése szükséges, amit szintén esőkert kialakításával egészítenének ki a probléma kezelése érdekében. A Városmajorban is készül esőkert, azon a területen, amit fogadónak neveznek, a templom mögötti, jelenleg elhanyagolt és kedvezőtlen állapotú rétrészen. Hasonló tervek szerepelnek a Nyúl utca oldalán is. Az előterjesztésben szerepel az Árnyas Hegyvidék program is, ami részletesen tartalmazza, hogy mely években, mely utcákban és milyen jellegű beavatkozások valósulnának meg. A programot a Zöld Iroda vezetése állította össze, a tervek áttekintése és egyeztetése megtörtént, és azok megfelelő szakmai alapokon kerültek elfogadásra. Az alsóbb utcák esetében már meghatározható, hogy melyik évben milyen konkrét beavatkozások valósulnának meg. A fő cél a faültetés, azonban ezt a közművek elhelyezkedése miatt nem lehet mindenhol megvalósítani. Azokon a helyszíneken, ahol erre nincs lehetőség, egyéb kisebb léptékű beavatkozásokra kerülhet sor, amik szintén a vízmegtartást és a környezeti állapot javítását szolgálják. A Pagony utcai esőkert már elkészült, jelenleg a növényzet megerősödése szükséges ahhoz, hogy a terület teljeskörűen használható legyen. Ezt követően válhat a fejlesztés a gyakorlatban is teljes értékűen működőképesé. Az előterjesztés különféle szoftverek alkalmazását is említi, amiket a Zöld Iroda már használ, illetve a jövőben használni fog. Ezek többek között a ciszternákból történő öntözés támogatását, annak hatékonyabb szervezését és a fenntartási feladatok jobb tervezését szolgálják. A fejlesztések mellett természetesen szükséges azok folyamatos utókövetése is, hogy a megvalósult beruházások hosszú távon is megfelelően működjenek, és a tapasztalatok alapján további beavatkozások tervezhetők legyenek. A csapadékvíz-megtartás és az esővíz hasznosítása olyan terület, amiben a Zöld Iroda jelentős tapasztalattal és szakmai tudással rendelkezik.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Ez nem egy olyan dokumentum, ami egyszeri elkészítéssel lezárul, hanem a tervek szerint egy folyamatosan bővülő, élő dokumentumként működik tovább. A gyakorlatban rendszeresen adódnak újabb olyan helyszínek, például kisebb utcasarkok vagy problémás területek, ahol szükség lehet beavatkozásra, és idővel akár a szükséges források is rendelkezésre állhatnak ezek megvalósításához. Emellett új technológiai megoldások is megjelenhetnek, amik alkalmasak lehetnek arra, hogy bekerüljenek a csapadékvíz-kezelési intézkedések közé. A tervek között szerepel az is, hogy ez a szakmai anyag beépüljön a környezetvédelmi programba. Mivel az Önkormányzat már több stratégiai dokumentummal rendelkezik, nem volt cél egy újabb önálló stratégia létrehozása, hanem inkább az, hogy a környezetvédelemmel kapcsolatos feladatok és dokumentumok lehetőség szerint egy helyen, egységes rendszerben jelenjenek meg. A dokumentum egyik jelentős fejezete azzal foglalkozik, hogy milyen módosításokat szükséges beépíteni az építési szabályzatba a csapadékvíz-gazdálkodás megfelelőbb kezelése érdekében. Általános, a teljes kerületre egységesen alkalmazható szabályok nem alakíthatók ki, mivel a kerület természeti és földtani adottságai jelentősen eltérnek. A kerület körülbelül egyharmada felszínmozgás-veszélyes terület, további egyharmada pedig nyílt karsztos terület, ezért ezekre eltérő szabályozási megoldásokat szükséges kidolgozni. A csapadékvíz-gazdálkodás területén jelenleg még nem teljeskörűen feltárt kérdés a terepszint alatti

vizek helyzete. Ezen a területen már rendelkezésre áll bizonyos mennyiségű szakmai ismeret, azonban ezek még nem elegendőek a teljes körű szabályozáshoz, ezért további vizsgálatok szükségesek. A kérdéskört a Zöld Iroda folyamatosan egyezteteti a Városrendezési és Főépítési Irodával, valamint a Városfejlesztési Irodával annak érdekében, hogy a szükséges módosítások szakmailag megalapozottan kerüljenek kidolgozásra. A cél az, hogy a jelenlegi, több különálló, esetenként egymásnak is ellentmondó szabályozás helyett egy egységes új építési szabályzat jöjjön létre az egész kerületre. Jelenleg több szabályozás van érvényben különböző előírásokkal, ami különösen a csapadékvízgazdálkodás szempontjából nehezen átlátható és több ponton kaotikus helyzetet eredményez. A tervek szerint az új építési szabályzat egységes keretben szabályozná az egész kerületet, ugyanakkor ezen belül részterületenként eltérő előírásokat határozna meg annak megfelelően, hogy az adott helyszínen milyen beavatkozások lehetségesek, és milyen csapadékvízkezelési megoldások alkalmazhatók. Korábban több árkot értékesített az Önkormányzat magántulajdonosok részére, mivel akkor az volt a megítélés, hogy ezekre már nincs szükség, és hosszabb ideje nem is töltöttek be vízelvezetési funkciót. Azok az árkok, amik lakóingatlanok mellett helyezkedtek el, feltételes szabályozási vonallal kerültek értékesítésre, majd idővel a kertek részévé váltak, betöltötték őket, így gyakorlatilag megszűntek. Ezek hiánya ma már jelentős problémát jelent, mivel a csapadékvízgazdálkodás szempontjából sokkal több lehetőséget biztosítanak, ha továbbra is rendelkezésre állnának. Fontos hangsúlyozni, hogy bármennyi beavatkozás történik, a hirtelen lezúduló, rendkívüli mennyiségű csapadék teljes körű kezelése nem oldható meg, mindig lesz olyan intenzitású esőzés, amit egyetlen rendszer sem tud teljes mértékben kezelni. A cél ezért nem a teljes megszüntetés, hanem a károk és a veszélyhelyzetek mértékének csökkentése. A vizsgálatok alapján várható, hogy azok a havária helyzetek, amik korábban körülbelül tízévente jelentkeztek, a klímaváltozás következtében akár négyévente is előfordulhatnak. A beavatkozások célja ezeknek az eseményeknek az intenzitását és káros következményeit jelentősen mérsékelni, különösen a legkritikusabb időszakokban. Mivel a csatornahálózat bővítése várhatóan nem valósul meg jelentős mértékben, más megoldásokat kell alkalmazni annak érdekében, hogy például a Győri út környékén és más érintett utcákban ne alakuljanak ki rendszeres elöntések. Ezeket a problémákat foglalja össze és rendszerezi a jelenlegi tudás alapján elkészült akcióterv.

**Fekete Orsolya elnök:** Az akcióterv kockázatelemzési része valóban eltérő súllyal kezeli a kerület egyes területeit. A keleti, beépítettebb városrészek magasabb kockázati besorolást kapnak, mivel ott a sűrű beépítés, a burkolt felületek magas aránya és a korlátozott beavatkozási lehetőségek miatt a csapadékvíz helyben tartása és elvezetése nehezebben megoldható. Ez a terület a jelenlegi módszertan szerint ezért kapja a legmagasabb kockázati pontszámot. Ugyanakkor valóban felmerül, hogy a nyugati, kevésbé beépített, de infrastruktúrával hiányos területek, például az Irhás árok, Csillebérc, a Magas út térsége, a Normafa környéke és a Konkoly-Thege Miklós út vonzáskörzete, bizonyos szempontból alulreprezentáltak a jelenlegi elemzésben. Ezeken a területeken sok esetben nincs kiépített csatornahálózat, ezért a csapadékvíz elvezetése természetes lefolyási útvonalakon, gyakran rendezetlen módon történik. Ezeken a részeken a problémák jellemzően nem a túlzott beépítettségéből, hanem a hiányzó infrastruktúrából adódnak. A víz koncentráltan, meredek utcákon, lépcsőkön, illetve ingatlanok közötti nem szabályozott lefolyási útvonalakon keresztül jut le, ami lokális elöntéseket és ingatlanokat érintő károkat okoz. Gyakori jelenség az is, hogy az ingatlanok saját vizeiket az utcára vezetik ki, ami tovább növeli a terhelést az alacsonyabban fekvő területeken. A tervek között ezeknek a nyugati területeknek az erősebb bevonása is szerepel, különösen a felszíni vízvisszatartási és -tározási megoldások tekintetében. A térképi anyagokban is látható, hogy ezen a részen inkább tervezett tározók és természetközeli vízmegtartási elemek jelennek meg, nem pedig klasszikus csatornahálózati fejlesztések. A megvalósítás időzítése több

tényezőtől függ, különösen a források rendelkezésre állásától és a műszaki előkészítés előrehaladásától. A jelenlegi irány szerint ezek a területek a következő fejlesztési ciklusokban fokozatosan kerülhetnek előtérbe, mivel a problémák visszatérőek, de jellegük miatt inkább helyi, szórta beavatkozásokat igényelnek, nem egyetlen nagy infrastruktúra-építést.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A kerületben a csatornahálózat 98 százalékban egyesített rendszerű, amiben a szennyvíz és a csapadékvíz ugyanazon vezetékhálózatban halad. Ennek következtében a csapadékvíz-terhelés közvetlen hatással van a szennyvízrendszer működésére is, és szélsőséges időjárási helyzetekben túlterhelés esetén a rendszerből szennyezett víz is kiléphet. A kockázatelemzés egy másik, EU-s finanszírozású, CLIMAAX nevű projekt keretében készült, amiben külföldi partnerek, főként spanyol egyetemek is részt vesznek. Ebben a vizsgálatban nem egy szűkebb városrész, hanem a teljes kerület került elemzésre. A modell lakótömb szintű adatokat dolgozott fel, többek között a lakosságsűrűséget, a korosztályi összetételt, a csatornahálózat sérülékenységet, a benapozottságot, a zöldfelületek arányát és a burkolt felületek mértékét is. Az így létrejött térképes értékelés összesített kockázati képet ad, amiben a magasabb kockázatú, „piros” jelölésű területek kiemelt beavatkozási igényt mutatnak. Ezek a területeken a kockázat okai eltérőek lehetnek: lehet magas népsűrűség, kedvezőtlen korstruktúra, alacsony zöldfelületi arány vagy nagy burkolt felületarány is. A rendszer lényege, hogy több tényező együttes hatását értékeli, nem egyetlen szempont alapján sorol be területeket. A „zöld” besorolású területeken a közeljövőben várhatóan kevesebb érdemi beavatkozás lesz, mivel ott kedvezőbbek a természetes vízmegtartási feltételek, vagy alacsonyabb a terhelés. Ugyanakkor a rendszer nem statikus, a beavatkozások hatása is visszamérhető, így vizsgálható, hogy egy-egy fejlesztés hogyan módosítja a kockázati besorolást. A jelenlegi tervezési logika szerint a beavatkozások fókuszja rövid- és középtávon elsősorban a magas kockázatú, „piros” területeken várható. A klímaváltozás miatt a szélsőséges csapadékesemények gyakorisága várhatóan növekszik, ezért ezek kezelése prioritást élvez. Ugyanakkor a rendszer szintű megközelítés is érvényesül, mivel kisebb léptékű, 30–40 köbméteres vízvisszatartó beavatkozások és esőkertek összeadódva jelentős hatást eredményezhetnek. Egyes elemek, például a Pagony utcai esőkert, mintegy 5–6 köbméter víz visszatartására alkalmasak, és ilyen beavatkozások együtt kezelve adnak eredményt. A jelenlegi szakmai álláspont szerint rövid távon a legmagasabb kockázatú területek kezelése élvez prioritást, mivel ezeknél jelentkezik a legnagyobb havária események kockázata, míg a kevésbé terhelt zónákban a beavatkozások ütemezetten, későbbi fázisokban valósulhatnak meg.

**Fekete Orsolya elnök:** Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

**dr. Kardos Imre bizottsági tag:** A kiegészítés során elhangzott, hogy az akcióterv nem tekinthető lezárt dokumentumnak, hanem hosszabb távon folyamatosan fejlődhet, és adott esetben további intézkedésekkel egészülhet ki. Felvet egy olyan elképzelést, ami a későbbiekben, kedvezőbb pénzügyi helyzet esetén az Önkormányzat számára is haszonnal járhat. Ennek keretében megvalósítható lenne a magántelkeken kialakítandó csapadékvíztároló ciszternák pályázati úton történő támogatása. Az intézkedés kettős előnnyel járhat, mivel egyrészt a keletkező csapadékvíz nem kerülne a csatornahálózatba, másrészt az érintett ingatlantulajdonosok locsolás céljára nem ivóvizet használnának, hanem a helyben összegyűjtött csapadékvizet. A bevezetés rövid távon nem megvalósítható, mivel jelentős pénzügyi forrásra lenne szükség, ugyanakkor hosszabb távú koncepció részeként figyelembe vehető.

**Fekete Orsolya elnök:** Azokon a területeken, ahol nincs csatornahálózat, érdemes lehet megfontolni ilyen jellegű támogatási lehetőségek kialakítását, különösen a megfelelő rendszerek

kiépítésének ösztönzése érdekében. Jelenleg erre nincs lehetőség, részben a nyílt karszterületi adottságok miatt, ugyanakkor belátható időn belül a csatornahálózat kiépítése ezeken a területeken nem várható. Mivel ezek a részek folyamatosan beépülnek, a csapadékvíz- és szennyvízelvezetés kérdése egyre sürgetőbb problémát jelent. A jelenlegi megoldások nem minden esetben biztosítanak megfelelő kezelést, és a szennyvíz szippantó járművek hozzáférése sem mindenhol megoldott. Erre tekintettel indokolt lehet olyan, megfelelő tanúsítvánnyal rendelkező tisztítórendszerek támogatásának vizsgálata, amik a keletkező szennyvíz kezelését helyben biztosítják, ezáltal nem terhelik a nem kiépített csatornahálózatot, és hosszabb távon fenntarthatóbb megoldást jelenthetnek az érintett területeken.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** Csillebérc területe ebből a szempontból jelentősen eltér, ezért indokolt azt külön kezelni. Azokon a területeken, ahol új beépítések valósulnak meg, a csatornahálózat kiépítése elengedhetetlen feltétel, mivel enélkül építési engedély nem adható. Ennek következtében a csatornázási művek hatékonyabban tudja kikényszeríteni a szükséges közművesítést, valamint azt is, hogy a csapadékvíz kezelése helyben történjen, és ne a hálózatot terhelje. Az engedélyezési gyakorlat szerint több esetben nem megengedett a csapadékvíz közvetlen rákötése a csatornahálózatra, ezért azt az érintetteknek saját telken belül kell megoldaniuk, ami hozzájárul a helyben történő vízvizsszatartáshoz. Problémát jelent, hogy az érintett területeken egyre nagyobb számban létesülnek medencék, amiknek a vizét gyakran közterületre vezetik ki, ami időszakosan jelentős vízterhelést okoz. Több ilyen eset ismert, különösen egyes új beépítésű utcák környezetében, ahol a hirtelen megjelenő vízmennyiség problémát okoz. A kerületben megközelítőleg több száz kerti tó és medence található, és ezek száma folyamatosan növekszik. A kerti tavak elterjedése kedvezőbb, míg a medencék esetében a vízkezelés és vízelvezetés kérdése fokozott figyelmet igényel. További nehézséget jelent, hogy a szabálytalan közterületi kivezetések esetén az Önkormányzat eszközei korlátozottak, mivel közvetlen szankcionálási lehetőség hiányában érdemi intézkedés nem alkalmazható. A lakossági pályázati rendszer kialakítása korábban is felmerült, és kisebb léptékű eszközök, például csapadékvíz-gyűjtő hordók kiosztása már megvalósult. A nagyobb kapacitású, például ezer literes ciszternák telepítése társasházi környezetben jelentős beavatkozást igényel, amihez a lakosság részéről korlátozott az együttműködési hajlandóság, különösen olyan esetekben, ahol a meglévő csatornahálózati kapcsolat jelenleg is kielégítő megoldást biztosít. A kezdeményezés megvalósítása több esetben nehézségekbe ütközik annak ellenére, hogy ő is támogatja. A lakosság részéről gyakran tapasztalható ellenállás, mivel a meglévő öntözőrendszerek kiépítettek, a kertek rendezettek, és nem kívánnak további beavatkozást, például a terület felbontását újabb rendszerek telepítése érdekében. Az új beépítések esetében 2019 óta kötelező a ciszternák kialakítása, meghatározott tetőfelülethez igazodó kapacitással, így ezen beruházásoknál a csapadékvíz helyben tartása szabályozott módon biztosítható. A meglévő ingatlanok esetében ugyanakkor ösztönző rendszer kialakítása válhat szükségessé annak érdekében, hogy a megoldás szélesebb körben elterjedjen. A kerület területének jelentős része magántulajdonú kertekből áll, ezért érdemi előrelépés ezen ingatlanok bevonásával érhető el.

**Fekete Orsolya elnök:** Személyes tapasztalata van a vízgyűjtő tartály hatékony alkalmazását illetően.

**Vértessy Gyula bizottsági tag:** Javasolja a ciszternák támogatását szűkebb keretek között elindítani, akár korlátozott forrásból, például rendelkezésre álló maradványösszegek felhasználásával. Még alacsonyabb támogatási intenzitás mellett is indokolt lehet a csapadékvíz helyben tartását célzó megoldások ösztönzése. A Városmajor park fejlesztésével összefüggésben

érdeklődik, hogy az évről évre történő megvalósítás kizárólag kerületi forrásokra épül-e, vagy vizsgálható más finanszírozási lehetőségek bevonása is, különösen európai uniós vagy fővárosi források formájában.

**Kovács Gergely polgármester:** A Városmajor park fejlesztésének folyamata társadalmi egyeztetéssel indult, aminek során az a visszajelzés érkezett, hogy a lakosok többsége alapvetően a jelenlegi állapotához hasonló karakter megőrzését szeretné, és nem támogat jelentős, átfogó átalakításokat. A korábbi, nagy léptékű beavatkozásokat tartalmazó elképzelések helyett elsősorban az elmúlt évtizedekben elmaradt felújítások, karbantartások pótlása, valamint a leromlott zöldfelületek helyreállítása iránt mutatkozott igény. A fejlesztések jelenleg több forrásból valósulnak meg, a kerületi és fővárosi hozzájárulások, valamint közösségi költségvetési elemek együttesen mintegy több százmillió forintos nagyságrendet képviselnek. A megvalósítás fővárosi cégek bevonásával történik, több ütemben. Az adott évben a Nyúl utca környezetében, valamint a Beethoven-szobor térségében tervezett beavatkozások szerepelnek, míg egyes területeken, például a templom mögötti fogadótér esetében elsősorban tervezési feladatok kerülnek előtérbe, a kivitelezés későbbi ütemezésével. A tervek között szerepel sportpályák burkolatának megújítása, a futókör használhatóságának javítása, valamint egyes kiszolgáló funkciók fejlesztése, ideértve egy meglévő épület funkcióváltását és közösségi célú eszközhasználat biztosítását. További igényként jelentkezik a kutyafuttató fejlesztése, utcabútorok bővítése, valamint a zöldfelületek folyamatos karbantartása és javítása. A fejlesztési irány alapvetően kisebb léptékű, funkcionális beavatkozásokra épül, amik a park jelenlegi karakterének megőrzése mellett biztosítják a használhatóságot. A nagyobb volumenű források bevonásának lehetősége továbbra is vizsgálható, különösen európai uniós támogatások esetében, ugyanakkor ezek jellemzően nem klasszikus infrastrukturális beruházásokat céloznak, hanem szakmai együttműködésekhez, tudásmegosztáshoz és innovatív megoldások kidolgozásához kapcsolódnak. Az ilyen projektek keretében kisebb léptékű fejlesztések is megvalósulhatnak, de elsődleges céljuk a tapasztalatcsere és a módszertani fejlesztés. A folyamatban lévő és elnyert pályázatok száma több, különböző intézményi területet érint, és ezek részben hozzájárulnak a gyakorlati beavatkozásokhoz is.

**Vértessy Gyula bizottsági tag:** Az adott forrásnagyság a terület méretéhez és állapotához viszonyítva rendkívül korlátozott, ezért a jelenlegi beavatkozások hatása szükségszerűen korlátozott marad. Más településeken, hasonló vagy kisebb léptékű fejlesztések esetében is lényegesen nagyobb források álltak rendelkezésre, amik lehetővé tették a megújításokat. A park állapota jelentős mértékben leromlott, és a jelenlegi beavatkozások elsősorban az alapvető karbantartási hiányosságok pótlására irányulnak. Javasolja egy nagyobb léptékű, hosszú távú fejlesztési koncepció kidolgozását, ami túlmutat a részleges felújításokon, és tartós, érzékelhető változást eredményez. A környezeti terhelés, különösen a parkot határoló jelentős gépjárműforgalom hatása is olyan tényező, ami komplexebb beavatkozásokat indokol, például zöldfelületi védelmi megoldások alkalmazását. A kerület vállaljon kezdeményező szerepet egy átfogó fejlesztési irány meghatározásában, és ennek mentén törekedjen külső források bevonására. A szükséges pénzügyi háttér biztosítása várhatóan nem oldható meg kizárólag kerületi forrásból, ezért elengedhetetlen a nagyobb volumenű támogatások elérésére irányuló aktív fellépés. Egy jól meghatározott, hosszú távú koncepció alkalmas lehet arra, hogy megalapozza a forrásszerzési törekvéseket, és biztosítsa, hogy a fejlesztések ne kizárólag kisebb léptékű beavatkozásokra korlátozódjanak, hanem maradandó eredményeket hozzanak.

**Kovács Gergely polgármester:** A kérdésben további társadalmi egyeztetés szükséges, ugyanakkor figyelembe veendő, hogy egy átfogóbb fejlesztési koncepció kidolgozása magában hordozza a

túltervezés kockázatát. A terület fővárosi tulajdonban áll, ami a beavatkozások kereteit és lehetőségeit is meghatározza. A jelenlegi tervek több helyszínt és elemet érintenek, így a fogadótér, a Beethoven-szobor környezete, a Nyúl utca térsége, a Szamos utca átmenő szakasza, valamint a volt sportterületek környezete, ahol közösségi, például piknik jellegű funkciók kialakítása is felmerül. Emellett megvalósult vagy tervezett beavatkozás a zöldfelületek öntözésének fejlesztése, a futókör és sportpályák korszerűsítése, valamint egyéb kisebb léptékű infrastrukturális elemek fejlesztése. Ezek az intézkedések összességében több területet érintenek, azonban alapvetően nem járnak a park szerkezetének átalakításával. A visszajelzések alapján ez összhangban áll a használói igényekkel, amik elsősorban a meglévő állapot javítására irányulnak. Egy nagyobb léptékű koncepció kidolgozására is van mód, de csak megfelelő társadalmi egyeztetés mellett alakítható ki.

**Fekete Orsolya elnök:** Az akciótervből készített a mesterséges intelligencia segítségével egy párbeszédre alapuló hanganyagot, igény szerint megküldi a bizottsági tagoknak. További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve” tárgyban készült előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]*

## SZAVAZÁS

**20/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.**

**A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Budapest XII. kerületének csapadékvíz-kezelési akcióterve” tárgyban készült előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.**

(Szavazott 5 fő: 4 igen, 1 tartózkodás)

**4. napirendi pont:** Döntés a 2025. évi társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól

**Fekete Orsolya elnök:** Átadja a szót Kovács Gergely polgármester részére.

**Kovács Gergely polgármester:** A következő két előterjesztés épületfelújításokhoz kapcsolódó támogatási döntéseket érint. Az egyik a társasházak számára biztosított vis maior keret felhasználásáról szól, ami esetében a pályázati feltételekben érdemi változás nem történt. A rendelkezésre álló keretösszeg 20 millió forint, amiből az adott évben 13 millió forint került felhasználásra, a fennmaradó rész pedig korábbi döntések alapján már odaítélésre került. A másik előterjesztés a védett épületek felújítására kiírt pályázathoz kapcsolódik, ahol módosítás kerül bevezetésre. A támogatás feltételeként jelenik meg, hogy az érintett társasház rendelkezzen felújítási alappal, vagy vállalja annak létrehozását. Az elvárás szerint a felújítási alapba öt év alatt legalább akkora összegnek kell befolynia, mint amekkora támogatást az Önkormányzat biztosít. Ez az összeg a gyakorlatban nem jelent aránytalan terhet, ugyanakkor ösztönzi a hosszú távú, tervezett fenntartást. A cél, hogy minél több társasház rendelkezzen ilyen tartalékkal, különösen a védett épületek esetében, ahol a felújítási költségek jellemzően magasabbak. A közelmúltban sor került egy, a közös képviselők számára szervezett tájékoztató és egyeztető alkalomra jelentős részvétellel. Az eseményen a Polgármesteri Hivatal munkatársai tájékoztatást adtak a pályázati lehetőségekről, hatósági ügyintézésről, valamint az elérhető szolgáltatásokról, különös tekintettel a zöld programokra. A továbbiakban cél annak feltárása, hogy milyen további támogatási vagy

együttműködési formák segíthetik a társasházak működését. A visszajelzések között megjelent a támogatási keretösszeg növelésének igénye is, ami a jövőbeni költségvetési döntések során vizsgálható.

**Hegyi József, a Városfejlesztési Iroda irodavezetője:** A vis maior támogatási kerettel kapcsolatban az előterjesztés és a polgármesteri tájékoztatás tartalmazza a lényeges információkat, és a rendszer a korábbi év gyakorlatának megfelelően működik. Felmerül a keretösszeg emelésének lehetősége, amennyiben erre a költségvetési helyzet alapján mód nyílik, tekintettel arra, hogy igény mutatkozik rá a képviselők és a társasházak részéről is. A pályázatok benyújtása során előfordul, hogy azok nem minden esetben felelnek meg teljes mértékben a kiírás feltételeinek, ami az értékelés során pontlevonást eredményezett. Ennek elkerülése érdekében biztosított a szakmai segítségnyújtás lehetősége, és javasolt az előzetes egyeztetés igénybevétele annak érdekében, hogy a benyújtott pályázatok megfeleljenek a követelményeknek.

**Fekete Orsolya elnök:** Volt olyan társasház, amelyik nem kapott támogatást amiatt, mert nem jól rakta össze a pályázati anyagot?

**Hegyi József, a Városfejlesztési Iroda irodavezetője:** Minden pályázó társasház részesült támogatásban.

**Fekete Orsolya elnök:** Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

**dr. Novák István bizottsági tag:** A bíráló bizottsági munka során azt tapasztalta, hogy egyes pályázatok esetében a formai követelmények teljesítése nem volt megfelelő, ami az értékelés során pontlevonást eredményezett, és ezáltal a megítélhető támogatási összeg csökkenéséhez vezetett. A bíráló bizottság alapvető törekvése nem a pályázatok elutasítása volt, ugyanakkor a szabályrendszer következetes alkalmazása miatt az értékelésben ezek a hiányosságok előfordultak. Fontos, hogy a közös képviselők által benyújtott pályázatok szakmailag és formailag is megfelelő minőségben készüljenek el, mivel ez közvetlen hatással van a támogatási eredményességre.

**Nagy Éva Júlia, a Városrendezési és Főépítészeti Iroda irodavezető-helyettese:** Az idei évben a támogatási keret 50 millió forint, ami az elmúlt években lényegében változatlan mértékű maradt. Támogatja a keretösszeg emelését. Az előzőekben ismertetett változtatás alapján a pályázati feltételek között megjelenik a felújítási alap meglétének követelménye, ami a társasházak hosszabb távú pénzügyi tervezését hivatott erősíteni. Ennek keretében támogatás kizárólag olyan társasház számára lenne biztosítható, ami rendelkezik felújítási alappal, vagy vállalja annak létrehozását, és amiben az oda befizetett összegek meghatározott időtávon belül eléri a kapott támogatás nagyságrendjét.

**Visi Piroska önkormányzati képviselő:** Felmerült annak a lehetősége, hogy megmaradt pályázati összeget felosszák a pályázók között?

**Hegyi József, a Városfejlesztési Iroda irodavezetője:** A bíráló bizottságban felmerült az a kérdés, hogy a fennmaradó, fel nem használt összeg felosztásra kerüljön-e, vagy más módon legyen kezelve. Az egyeztetés eredményeként az a megállapodás született, hogy a maradványösszeget elkülönítik és később fogják biztosítani. A döntés szerint az összeg nem kerül egyéb célra átcsoportosításra, hanem a keret részeként megmarad, és a következő időszakban felhasználásra, illetve kiosztásra kerül.

**Fekete Orsolya elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Döntés a 2025. évi Társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.]*

## SZAVAZÁS

**21/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Döntés a 2025. évi Társasházi felújítási pályázatra beérkezett vis maior pályázatok támogatásairól” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.

(Szavazott 5 fő: 5 igen)

**5. napirendi pont:** Döntés az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívásról

**Fekete Orsolya elnök:** Az előző napirendi pontnál részletesen ismertetésre került a pályázati felhívás. Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása. Ennek hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívás elfogadása tárgyában készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.]*

## SZAVAZÁS

**22/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az „Értékvédelmi támogatás 2026.” pályázati felhívás elfogadása tárgyában készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.

(Szavazott 5 fő: 5 igen)

**6. napirendi pont:** Településterv készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése

**Fekete Orsolya elnök:** Átadja a szót Kovács Gergely polgármester részére.

**Kovács Gergely polgármester:** Az előterjesztés technikai jellegű döntés ismételt megerősítését igényli a folyamat elindítása érdekében. Az eljárás megindításához kapcsolódóan meghatározott határidők szerint az elektronikus rendszerbe, az E-TÉR felületre fél éven belül szükséges feltölteni a tervező személyére és egyéb adataira vonatkozó információkat. Mivel az értékhatár miatt közbeszerzési eljárás van folyamatban, a tervező kiválasztása még nem zárult le, így a szükséges adatok jelenleg nem állnak rendelkezésre. Ennek megfelelően indokolt a Képviselő-testület részéről

a korábbi döntés megerősítése annak érdekében, hogy az eljárás jogszerűen folytatható legyen, és a következő határidőn belül a tervező adatai az E-TÉR felületre feltölthetők legyenek.

**Fekete Orsolya elnök:** Kérdezi a Bizottság tagjait, hogy van-e valakinek kérdése, hozzászólása.

**Dr. Péchy László bizottsági tag:** Kíráásra került már a közbeszerzési eljárás?

**Kovács Gergely polgármester:** Igen.

**Fekete Orsolya elnök:** További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

*[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Településterv készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.]*

## SZAVAZÁS

**23/2026. (IV. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.**

**A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Településterv készítésének kezdeményezéséről szóló döntés megerősítése” tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.**

(Szavazott 5 fő: 4 igen, 1 tartózkodás)

***A 7-9. napirendi pontok zárt ülés keretében kerültek megtárgyalásra.  
A zárt ülésen a bizottság a 24-26/2026. számú határozatokat hozta meg.***

## Kölcsönös informálás

**Fekete Orsolya elnök:** Kérdezi a Bizottság tagjait és a jelenlévőket, hogy van-e valakinek kérdése, bejelenteni valója.

**dr. Bitskey Botond jegyző:** A megtartandó fákat tartalmazó melléklet feltöltésre került a képviselői weboldalra.

**Vértessy Gyula bizottsági tag:** A Felhő utcai lakók kérnek tájékoztatást az Istenhegyi úton lévő telek támfalával kapcsolatban, ami elbontásra került.

**Hegyi József, a Városfejlesztési Iroda irodavezetője:** Az érintett ingatlan magánterületi részből és fővárosi tulajdonban álló közterületi elemekből áll, amik közé az út, a járda és a zöldsáv is tartozik. A rendelkezésre álló információk szerint a közterületi határrész érintésével támfalbontás történt, amihez nem állt rendelkezésre szükséges engedély. A Budapest Közút részéről a tulajdonos felszólítása megtörtént, ami arra utal, hogy az eljárás közterületet érintő jogsértésként került azonosításra. A jelenlegi információk alapján az ingatlanhoz kapcsolódó tulajdonosi viszonyok

rendezése, illetve esetleges tulajdonosváltás nem befolyásolja azt a tényt, hogy a közterületi részen engedély nélküli beavatkozás történt.

**Vértesy Gyula bizottsági tag:** Engedélyezett az érintett területen bármilyen építkezés?

**Péterffy Márton főépítész:** A rendelkezésre álló információk alapján a telken korábban kiadott, jelenleg is hatályos építési engedély alapján kezdődtek meg a bontási munkálatok. Ez azt jelenti, hogy a munkavégzés jogalapja az eredeti engedélyben foglalt tartalom volt. A közterületi érintettség miatt a kivitelezés csak abban az esetben tekinthető teljeskörűen jogszerűnek, ha a közterületre vonatkozó külön hozzájárulások és engedélyek is rendelkezésre állnak. Az építési engedély önmagában a magánterületi munkarészekre ad felhatalmazást, a közterület használata vagy érintése ettől elkülönülő engedélyköteles tevékenység.

**Vértesy Gyula bizottsági tag:** A kerületnek van bármilyen hatásköre az egyéb engedélyek vizsgálatára?

**Péterffy Márton főépítész:** Az építési engedélyezési eljárás valóban kormányhivatali hatáskörbe tartozik, így annak kiadása és tartalma az Önkormányzat hatáskörén kívül esik. A tervtanácsi eljárás ebben az esetben területi tervtanács szintjén történt, míg a helyi tervtanács csak konzultációs jelleggel vett részt az ügyben.

**Hegyi József, a Városfejlesztési Iroda irodavezetője:** A rendelkezésre álló információk alapján a magánterületi részen a munkálatok építési engedély alapján történtek. Ugyanakkor a közterületi rész érintettsége külön eljárási kérdést vet fel, mivel a közterület átalakítása önálló engedélyköteles tevékenység. A Budapest Közút által indított eljárás arra a feltételezésre épül, hogy a közterületi elemeket érintő beavatkozások nem rendelkeztek megfelelő hozzájárulással vagy engedéllyel. Az önkormányzati észlelést követően megtörtént a jelzés az illetékes hatóság felé, akik megtartották a szükséges helyszíni ellenőrzést is.

**Fekete Orsolya elnök:** A vaddisznó-állomány kezelésével kapcsolatban a féléves összesítés elérhető a honlapon, és a közösségi felületeken is publikálásra került. A dokumentum a beavatkozási módszerek alakulását, valamint a jövőbeni tervezett intézkedéseket is bemutatja. Az összesítés szerint az érintett időszakban a Pilis térségében 140 egyed gyérítése történt meg, míg a kerület területén 122 állat került kiemelésre. A teljes beavatkozási számok alapján a program folyamatos végrehajtása zajlik. A közzétett anyag további tájékoztatást nyújt a módszertanról és a jövőbeni tervezett lépésekről is, így alkalmas arra, hogy a lakosság átfogó képet kapjon a helyzetről.

**Rózsa Zoltán, a Zöld Iroda irodavezetője:** A Városmajor és a Gesztenyékert területén a FŐKERT által végzett faállomány-felmérés alapján több fa esetében szükségessé vált a beavatkozás. A vizsgálat eredménye szerint a gesztenyefák közül megközelítőleg 20 egyed kivágása indokolt, aminek egy része a tavaszi időszakban, a fennmaradó rész pedig várhatóan az őszi időszakban kerül elvégzésre. A döntés szakmai alapokon nyugszik, mivel a felmérés szerint az érintett fák állapota jelentősen leromlott, és fenntartásuk hosszabb távon nem biztosítaná a megfelelő biztonsági és egészségügyi feltételeket. Tervben van a kivágott fák pótlása, amennyiben arra van lehetőség.



**Fekete Orsolya elnök:** További hozzászólás hiányában megköszöni a munkát, az ülést 15 óra 10 perckor bezárja.

  
**dr. Novák István**  
bizottsági tag

**K.m.**    
**Fekete Orsolya**  
elnök