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 23/2024-2029.** sorszámú **2026. szeptember 22-én 11 órai** kezdettel megtartott ülésének **nyílt** részéről.
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
(1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. alagsori tárgyaló)

12BP00507303

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal
XVII-48/8/2026
2026 OKT 05.
melléklet
Előadó: Csóti Zsombor

Készítette: Csóti Zsombor
bizottsági titkár

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

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
Mónus Angéla	bizottsági tag
Kapui Zsuzsanna	bizottsági tag
Dományi Bálint	bizottsági tag
Bürger Zoltán	bizottsági tag

Hivatalból jelen vannak:

Kovács Gergely	polgármester
dr. Bitskey Botond	jegyző
Vesza Erzsébet	polgármesteri kabinetvezető
Péterffy Márton	főépítész
dr. Kukó Melinda	Hatósági Iroda, irodavezető
Dávid Gábor	Hegyvidéki Rendészet, vezető
Flórián Ádám	Hegyvidéki Rendészet, vez.h.
Hegyi József	Városfejlesztési Iroda, irodavezető
Rózsa Zoltán	Zöld Iroda, irodavezető
Sasi-Szabó Tamás	önkormányzati képviselő
Csóti Zsombor	bizottsági titkár

Jelen van még:

Visi Piroska	önkormányzati képviselő
Vadász Gábor	önkormányzati képviselő
Fonti Krisztina	önkormányzati képviselő
Sasi-Szabó Tamás	önkormányzati képviselő
dr. Csipler Norbert	XII. kerületi Rendőrkapitányság, rendőrkapitány

Fekete Orsolya elnök: Köszönti a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság tagjait. Megállapítja, hogy a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **8 fővel határozatképes** és megnyitja az ülést. Dományi Bálint bizottsági tag a napirend elött szót kért. Átadja a szót Dományi Bálint bizottsági tagnak.

Dományi Bálint bizottsági tag: A Várkapitányság Nonprofit Kft.-nél kapott munkát, ezért a bizottságban a továbbiakban nem tudja folytatni a munkáját. Nem tartja összeférhetőnek, még abban az esetben sem, ha az jogilag egyébként összeférhető lenne, aminek korábban utána is kérdezett, hogy egy országos hatáskörű, alapvetően városfejlesztéssel foglalkozó szervezetnél végzett munkája mellett tovább folytassa bizottsági munkáját. Megköszönte az elmúlt bő másfél évet, amelynek során részt vehetett a bizottság munkájában, és reméli, hogy néhány kérdésben hozzá tudott járulni a Hegyvidék ügyeinek előrehaladásához.

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

Fekete Orsolya elnök: Köszöni a bizottságban végzett munkáját. 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 településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló döntés kiegészítése (nyilvános ülés)*
2. *Településrendezési szerződések keretrendszeréről szóló vitaanyag bemutatása (nyilvános ülés)*
3. *Döntés településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervről (nyilvános ülés)*
4. *Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala (nyilvános ülés)*
5. *Támogatási megállapodás a helyi közbiztonságot érintő feladatok ellátása érdekében rendőri túlszolgálat finanszírozására (nyilvános ülés)*
6. *Döntés a Budapest Főváros Önkormányzata és a kerületek közötti Mikromobilitási Együttműködési Megállapodás 1. számú módosításának jóváhagyásáról mikromobilitási megállapodás (nyilvános ülés)*
7. *Döntés a „Társasházi felújítási pályázat 2026." és a „Szövetség a nagyobb társasházakkal és lakásszövetkezetekkel 2026-2027." támogatási programok keretében benyújtott pályázatok támogatásáról (nyilvános ülés)*
8. *„Értékvédelmi támogatás 2026" pályázat elbírálása (nyilvános ülés)*
9. *A Budapest XII. kerület, Orbánhegyi út 27. szám alatti, 8328/5/A/7 hrsz.-ú ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása (zárt ülés)*
10. *Fellebbezés elbírálása – Granary Bakehouse Kft (zárt ülés)*
11. *Kölcsönös informálás]*

SZAVAZÁS

46/2026. (IX. 22.) 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 településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló döntés kiegészítése (nyilvános ülés)**
2. **Településrendezési szerződések keretrendszeréről szóló vitaanyag bemutatása (nyilvános ülés)**
3. **Döntés településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervről (nyilvános ülés)**
4. **Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala (nyilvános ülés)**
5. **Támogatási megállapodás a helyi közbiztonságot érintő feladatok ellátása érdekében rendőri túlszolgálat finanszírozására (nyilvános ülés)**
6. **Döntés a Budapest Főváros Önkormányzata és a kerületek közötti Mikromobilitási Együttműködési Megállapodás 1. számú módosításának jóváhagyásáról mikromobilitási megállapodás (nyilvános ülés)**
7. **Döntés a „Társasházi felújítási pályázat 2026." és a „Szövetség a nagyobb társasházakkal és lakásszövetkezetekkel 2026-2027." támogatási programok keretében benyújtott pályázatok támogatásáról (nyilvános ülés)**
8. **„Értékvédelmi támogatás 2026" pályázat elbírálása (nyilvános ülés)**

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

9. **A Budapest XII. kerület, Orbánhegyi út 27. szám alatti, 8328/5/A/7 hrsz.-ú ingatlant érintő településképi bejelentési eljárásban hozott határozat elleni fellebbezés elbírálása (zárt ülés)**
10. **Fellebbezés elbírálása – Granary Bakehouse Kft (zárt ülés)**
11. **Kölcsönös informálás**

(Szavazott 8 fő: 8 igen)

1. napirendi pont: A településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló döntés kiegészítése

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

Kovács Gergely polgármester: A településképi rendelet módosítása elindult, és ehhez két dolgot kívánnak hozzátenni. Elkészült a főépítészi szakmai összefoglaló, amelynek elfogadásáról döntenek, továbbá arról, hogy a polgármester az E-TÉR-ben a tervezési folyamat továbbviteléhez szükséges intézkedéseket megtegye. A főépítésznek lehetősége van az előterjesztést kiegészíteni.

Péterffy Márton főépítész: A reklámok és egyéb eszközök elhelyezése októbertől kerületi feladatkörbe kerül, ezért ennek a változásnak a településképi rendeletben is meg kell jelennie. Ennek megfelelően az előző módosítási javaslat is kibővítésre kerül.

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

Kovács Gergely polgármester: A fővárosi védettségű épületek esetében korábban nem volt egyértelműen tisztázva, hogy a településképi eljárásokat a fővárosnak vagy a kerületnek kell-e lefolytatnia. Ezekben az ügyekben emiatt ténylegesen egyik fél sem tudott eljárni. A változással ez a helyzet rendeződik, és lehetőség nyílik arra, hogy a kerület az ilyen ügyekben is eljárjon. Amennyiben például egy fővárosi védettségű épületen nem megfelelő tábla került elhelyezésre, az ügyet korábban a főváros és a kerület egymás között továbbította, így nem volt egyértelmű, hogy ki jogosult az eljárás lefolytatására. A változást követően ezekben az ügyekben a kerület is el tud járni.

Fekete Orsolya elnök: Ebben az esetben a kerület hatáskörébe kerül?

Kovács Gergely polgármester: Igen.

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót Dományi Bálint bizottsági tag részére.

Dományi Bálint bizottsági tag: Felmerült-e esetleg annak kezdeményezése, hogy a magyar építészetről szóló törvényt módosítsák? Tudomása szerint erre egyébként is szükség lehet más szempontok miatt, és talán ősszel sor is kerülhet a módosításra. Logikusnak tűnik, hogy a védettségről döntő önkormányzat, jelen esetben a Fővárosi Önkormányzat hatáskörébe kerüljön ennek az eljárása. Amennyiben erre nem kerül sor, akkor a jelenlegi megoldás, mint A-terv, teljesen jól működhet. Felmerült-e azonban a B-terv lehetősége is?

Vértesy Gyula bizottsági tag megérkezett a Bizottság ülésére.
A Bizottság jelen lévő tagjainak száma 9.

Péterffy Márton főépítész: Az előző módosításkor az állami főépítész javaslatára került ki a fővárosi ügyekben való eljárási jogkör, mivel ő kezdeményezte ennek a módosítását. A módosítás azonban nem a törvényben, hanem csak a kormányrendeletben történt meg. Ennek alapján úgy tervezték, hogy a főváros fog eljárni, azonban a Fővárosi Önkormányzat nem fogadta el ezt megfelelő felhatalmazásként.
Ameddig a törvény nem módosul, addig valakinek el kell járnia ezekben az ügyekben. Több ügyben is megpróbálták elérni, hogy a Főváros járjon el, végül azonban már született olyan bírósági döntés, amely szerint egyes ügyekben a kerületnek kell eljárnia. Nem kívánják minden egyes esetben bíróság elé vinni az ügyet annak eldöntése érdekében, hogy kinek kell eljárnia.
Ennek megfelelően a rendeletbe bekerül, hogy amennyiben a törvény módosul, a főváros megfelelő felhatalmazást kap az eljárásra, és ezt követően ez a hatáskör ismét kikerülhet a kerület hatásköréből. Azzal a logikával ugyanakkor teljes mértékben egyetért, hogy az ellenőrizze a védettségre vonatkozó szabályok betartását, aki a védettséget biztosítja.

Dományi Bálint bizottsági tag: Ha jól érti, nem kapkodtak ezért a hatáskörért. Így már érti a helyzetet, és köszöni a választ.

Mónus Angéla bizottsági tag: Inkább a lakosokat közvetlenebbül érintő részre kérdez rá. Látja, hogy a műszaki tárgyak, illetve a településképi követelmények meg fognak változni, például a klímaberendezések elhelyezésére vonatkozóan. Arra kíváncsi, hogy ezek a követelmények inkább szigorodnak vagy lazulnak, illetve kötelezővé teszik-e az újfajta műszaki berendezések alkalmazását. Összességében azt szeretné tudni, hogy a változások milyen irányba mutatnak: lazítást vagy szigorítást jelentenek-e.

Péterffy Márton főépítész: Leginkább a rendezettség irányába szeretnék elmozdítani a szabályozást, mert megértik, hogy a hőség idején a klímaberendezés hiánya akár egy-egy lakást is élhetetlenné tehet. Ugyanakkor fontosnak tartják, hogy egy teljes épület szempontjából is rendezett módon történjen ezeknek a berendezéseknek az elhelyezése, és ne mindenki ad hoc módon helyezze el azokat. Az eljárásnak ezért olyan egységes rendszert vagy megoldást kell biztosítania, amely a településképet nem, vagy legalábbis a lehető legkisebb mértékben rontja.

Mónus Angéla bizottsági tag: Speciális ügyet szeretne említeni, amely önkormányzati tulajdont érint. A Margaréta utcában már több mint egy éve próbálnak megállapodni egy önkormányzati bérlővel arról, hogy a homlokzati szintről helyezze át a klímaberendezést, vagy vezesse el a csövet. Ez hatósági ügy, ezért azt szeretné megtudni, hogy a rendelet alapján lehetőség lesz-e arra, hogy az Önkormányzat a saját bérlőit kötelezze az előírások betartására. Ez speciális eset, hiszen az Önkormányzatnak saját magát kellene felszólítania, miközben a klímaberendezést nem az Önkormányzat, hanem a bérlő szerelte fel. Lehet, hogy ez nem ennek az irodának a hatásköre, ezért ebben az esetben inkább a jegyzőhöz fordul a kérdéssel, hogy legalább az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében betartsák a településképi rendelet előírásait.

Péterffy Márton főépítész: A településképi rendelettel a rendezettséget és egy műszaki megoldást írnak elő. Ugyanakkor, ha a saját bérlőjükkel szemben tulajdonosként is van lehetőségük fellépni, akkor azt javasolja, hogy tulajdonosként éljenek ezzel a lehetőséggel, mert sok esetben ez hatékonyabb eljárást jelenthet. Nem minden esetben áll fenn hatósági előírás, ugyanakkor a tulajdonosi akarat társasházak esetében is érvényesíthető lehet.

Dr. Péchy László bizottsági tag: Az előterjesztésben, illetve a főépítészi anyagban szerepel egy mondat arra vonatkozóan, hogy a piacon megjelentek a településképet kevésbé befolyásoló műszaki megoldások is. Arra kíváncsi, hogy ez alatt milyen megoldásokat értenek, illetve ezeket hogyan lehetne beépíteni a szabályozásba.

Péterffy Márton főépítész: A klímaberendezések esetében a kültéri egység nélküli berendezések egyre inkább terjednek. Ezeknél mindössze két, kis méretű rácsot kell elhelyezni a homlokzaton, ami nyilvánvalóan sokkal kisebb beavatkozást jelent, mint egy nagyméretű kültéri egység dobozának elhelyezése vagy elrejtése, amely sok esetben szinte lehetetlen feladat.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Ezeket a kültéri egység nélküli klímaberendezéseket akkor engedélyezik? A házak homlokzatán ugyanis azt látja, hogy ezek a nyílások egyre nagyobb számban jelennek meg. Ezeket általában belülről alakítják ki, és nem mindig egy esztétikus, szabályos kis kör jelenik meg a házak homlokzatán, hanem a nyílások környezetében helyenként leomlik a vakolat. Ezt sok esetben nem javítják ki, mert a javításhoz fel kellene állványozni az egész épületet. Ezért ezek a homlokzaton megjelenő kis rácsos nyílások sem feltétlenül jelentenek szép látványt.

Péterffy Márton főépítész: Amennyiben egy településképi bejelentés alapján a beavatkozás a jóváhagyott terv szerint valósul meg, akkor nincs probléma. Ha azonban a megvalósítás nem a terv szerint történik, és például egy másfél négyzetméteres vakolathiány kialakul a nyílás körül, akkor az ilyen eltérés a településképet rontó beavatkozásnak minősíthető és kötelezhető az érintett a helyreállításra. Ilyen esetben lehetőség lesz az eljárás lefolytatására és a helyreállítás előírására.

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

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „A településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló döntés kiegészítése" tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

47/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy „A településképi rendelet módosításának kezdeményezéséről szóló döntés kiegészítése" tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 9 fő: 8 igen, 1 tartózkodás)

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

2. napirendi pont: Településrendezési szerződések keretrendszeréről szóló vitaanyag bemutatása

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

Kovács Gergely polgármester: Korábbi előterjesztésben a Képviselő-testület felkérte, hogy dolgozza ki a településrendezési szerződések objektív keretrendszerét Vannak egyszerűbb esetek, például bizonyos kedvezmények vagy szabályozási vonalak esetében, ugyanakkor léteznek bonyolultabb ügyek is, amikor valaki paraméternövelést szeretne, vagyis a jelenlegi szabályozás szerint a megengedettnél nagyobb mértékben szeretne építkezni, illetve a jelenleg engedélyezettől eltérő funkciójú épületet szeretne megvalósítani.
Az utóbbi két esetben sok megkeresés érkezett, mert többen szerettek volna ilyen jellegű változtatásokat. Nehéznek tűnt ugyanakkor a Képviselő-testület részéről egy olyan egységes álláspont kialakítása, amely mindenki számára elfogadható. A helyzetet az is nehezíti, hogy az érintett szereplők között vannak olyanok, akik jelentős vagyonnal rendelkeznek, és a velük való tárgyalás nem feltétlenül egyszerű. A hatályos jogszabályok alapján egy ilyen megállapodásban akár 1 millió, akár 1 milliárd forint összegű hozzájárulás is meghatározható, ezért ez általánosságban olyan terület, amelynél felmerülhet a korrupció kockázata. Ezért fontosnak tartja, hogy lehetőség szerint egységes szabályrendszert alakítsanak ki, és ennek alapján tárgyaljanak az érintett szereplőkkel. Ez az Önkormányzat számára is könnyebbé teszi az eljárást, és minden érintett számára egyértelművé teszi, hogy milyen feltételek mellett lehet megállapodást kötni.
Az anyag jelenleg vitaanyag, és az előterjesztés is arra vonatkozik, hogy a végleges szabályrendszert még ki kell dolgozni, várhatóan novemberre vagy decemberre. Egyes esetekben több verzió és több javaslat is szerepel, ezért fontosnak tartja a képviselők véleményének megismerését, hogy ezek alapján lehessen meghatározni a további irányt. Nem könnyű feladat, mivel egyedi esetekről van szó, ugyanakkor vannak olyan ügytípusok, amelyek egyszerűbben szabályozhatók.
Az anyag hat részre bontja az egyes ügytípusokat. Az első talán a legegyszerűbb, ez a szabályozási vonal végrehajtására vonatkozik, vagyis arra az esetre, amikor a valóság különbözik attól, ami a dokumentumokban szerepel. Sok esetben arról van szó, hogy a szabályozási vonal alapján a telekhatárnak máshol kellene lennie, mint ahol jelenleg található. Amikor valaki ilyen telken szeretne építkezni, ezt a helyzetet rendeznie kell ahhoz, hogy az építkezés megvalósulhasson.
Ilyenkor jellemzően arról van szó, hogy a tulajdonos átadja az Önkormányzatnak azt a területet, amelyre a szabályozás alapján szükség van. Ezek általában úthoz kapcsolódó területek, amelyek a telken úgy nyúlnak túl, hogy azokat a gyakorlatban a tulajdonos egyébként sem tudná érdemben használni. Amennyiben ezeket a területeket a tulajdonos ingyenesen átadja az Önkormányzatnak, cserébe lehetőséget kap arra, hogy a beépítési paramétereket az eredeti telekméret alapján számítsák, vagyis úgy, mintha az átadott terület továbbra is a tulajdonában lenne. Az elmúlt két évben több ilyen döntés is született.
Ez logikus megoldásnak tekinthető, mivel ellenkező esetben az Önkormányzatnak kisajátítási eljárást vagy másfajta tárgyalást kellene kezdeményeznie, amelynek során az Önkormányzatnak fizetnie kellene a területért. Ebben az esetben viszont az Önkormányzat ingyenesen jut hozzá a szükséges területhez, miközben a tulajdonos továbbra is az egész eredeti telekméret alapján számíthatja a beépítési paramétereket. A tulajdonos végső soron ezt a nagyobb területet vásárolta meg.
A második ügytípus bizonyos szempontból újdonság, mivel korábban nem volt településrendezési szerződéshez kötve. A kerületben vannak bizonyos kedvezmények, például akkor, ha valaki egy épületen belül nagyobb lakásokat épít. Egyes területeken 150 négyzetméter, más területeken 200 négyzetméter feletti átlagos lakásméret szükséges a kedvezményhez, attól függően, hogy az adott

terület mely részén helyezkedik el. Amennyiben valaki ilyen nagyobb lakásokat épít, a beépítési paraméterei bizonyos mértékben növekednek, így valamivel nagyobb épületet tud megvalósítani. Korábban önmagában elegendő volt a nagy lakások kialakítása ahhoz, hogy a tulajdonos megkapja ezeket a többletparamétereket. Ez azonban nem minden esetben eredményezte azt, hogy ténylegesen kevesebb lakás létesült, vagyis pusztán attól, hogy nagyobb lakásokat építettek, nem feltétlenül csökkent a lakásszám. Ezért ezeket a feltételeket is beépítették a rendszerbe, és most már településrendezési szerződés megkötése szükséges az ilyen kedvezmény igénybevételéhez.
Erre vonatkozóan háromféle javaslat szerepel. Az első szerint a többletparaméterért cserébe a tulajdonos vállalja, hogy a meghatározott rendeltetési egységek, vagyis a lakások számát nem növeli, és a lakásokat nem osztja meg. Ennek az a célja, hogy például egy jelenleg háromlakásos épületből később ne lehessen öt lakást kialakítani.
A második lehetőség szerint ugyanezt a vállalást kellene megtenni, tehát a tulajdonos nem növelheti a lakások számát és nem oszthatja meg a lakásokat, emellett pedig pénzügyi hozzájárulást is kellene fizetnie. A kedvezmény miatt ténylegesen többletként megépített szintterület után négyzetméterenként 50 000 forint összegű hozzájárulást kérnének a tulajdonostól.
A harmadik lehetőség szintén előírná, hogy a tulajdonos ne ossza fel a rendeltetési egységeket, és ezáltal ne növelje a lakások számát, ugyanakkor ebben az esetben alapvetően nem kellene pénzügyi hozzájárulást fizetnie. A beépítésből adható többletparaméter mértéke azonban attól függne, hogy a tulajdonos a lehetséges beépítéshez képest hány százalékkal épít kevesebbet. Az anyag felsorolja, hogy az egyes százalékos mértékek mellett mekkora kedvezmény lenne igénybe vehető.
A harmadik ügytípushoz azok a nagyobb kerületi telkek tartoznak, amelyek fejleszthetők. Ezeken jellemzően lakófunkció található vagy ilyen funkció kialakítása lehetséges, de nem minden esetben lakófunkcióról van szó. Beépíthető területekről van szó, amelyeket jelenleg még nem építettek be. Ezekre a nagy telkekre a kerületi építési szabályzatban előírták, hogy amennyiben valaki ilyen területen szeretne építkezni, településrendezési szerződés megkötése kötelező.
Erre azért volt szükség, mert lényegében ez maradt az önkormányzatok egyetlen olyan eszköze, amellyel az építkezések körülményeibe, illetve az azokhoz kapcsolódó feltételekbe érdemben bele tudnak szólni, és amely alapján valamilyen ellentételezést is kérhetnek. Fontos ugyanakkor, hogy a településrendezési szerződés megkötésének lehetőségét a jogszabály pontosan meghatározza, és nem lehet tetszőleges feltételeket előírni. Nagyon leegyszerűsítve azoknak a többletterheknek a kompenzációja kérhető, amelyeket az adott fejlesztés okoz.
Ez tipikusan infrastruktúrafejlesztést, útépítést vagy zöldfelület-fejlesztést jelenthet, vagyis olyan intézkedéseket, amelyek az adott beruházás által okozott többletterhek kezelését szolgálják. Az iroda az előterjesztésben fel is sorolta ezeket a telkeket, valamint azt, hogy az egyes területeken milyen fejlesztések előírása jöhet szóba. Ezek javarészt útépítések, csatornaépítések, illetve különböző zöldfelület-fejlesztések.
A negyedik ügytípus azokhoz az esetekhez kapcsolódik, amikor a többletparaméterek biztosítása eleve településrendezési szerződés megkötéséhez kötött. Az építési szabályzat meghatározza, hogy milyen többletparaméter adható, és ennek igénybevételéhez az érintettnek településrendezési szerződést kell kötnie. A javaslat szerint a ténylegesen megépített többlet, vagyis a többlet bruttó szintterület után négyzetméterenként 100 000 forint összegű hozzájárulást kérnének, vagy ezzel az összeggel egyenértékű fejlesztés megvalósítását.
Az ötödik és hatodik ügytípus a legérdekesebb. Az ötödik esetben valaki paraméternövelést szeretne, míg a hatodik esetben funkcióváltást. Vannak olyan megkeresések, amelyekben valaki olyan telket vásárolt, amelyen jelenleg kizárólag például egészségügyi funkciójú épület építhető vagy ilyen funkciójú épület működtethető, és azt szeretné, hogy ezt a szabályozást módosítsák. Ilyen esetben az Önkormányzat cserébe valamilyen hozzájárulást kérhet. A konkrét összegeken természetesen lehet még változtatni és azokról lehet vitatkozni, maga az alapelv azonban az, hogy

a szabályozás módosításáért cserébe az Önkormányzat valamilyen hozzájárulást kér. Ez a hozzájárulás pénzben is meghatározható, de más fejlesztés formájában is teljesíthető.
Amennyiben valaki paraméternövelést kér, az alapvetően a beépíthetőség növelését jelenti, amely általánosságban a szintterület négyzetméterében mérhető. Az első javaslat szerint amennyivel ténylegesen nagyobb szintterületet építhet a tulajdonos, minden egyes többlet négyzetméter után 100 000 forint összegű hozzájárulást kellene fizetnie, vagy ennek megfelelő értékű fejlesztést kellene megvalósítania.
Amennyiben nem paraméternövelésről, hanem funkcióváltásról van szó, a javaslat szerint a tulajdonos vagy egyszeri hozzájárulást fizetne, vagy az új funkció alapján ténylegesen megépített, hozzáépített bruttó szintterület után négyzetméterenként 5 000–10 000 forint összegű hozzájárulást fizetne.
Mind a hat ügytípus esetében szerepelnek példák, amelyek alapján látható, hogy az egyes esetekben mekkora hozzájárulást kellene fizetnie az érintett tulajdonosnak. Ezek alapján szeretnének még az idei évben kialakítani egy végleges változatot, hogy a továbbiakban haladni tudjanak.
Az Önkormányzat törekszik arra is, hogy ezt a folyamatot a lehető legnagyobb mértékben nyilvánosan folytassa le. Két olyan szereplővel is egyeztettek, akik bizonyos ügyekben településrendezési szerződést szeretnének kötni; velük már az előző napon történt egyeztetés. Fontosnak tartja, hogy sok ilyen szereplővel meg tudjanak egyezni.
Ennek egyik oka, hogy ebből érdemi bevétele származhatna az Önkormányzatnak, amelyeket fejlesztésekre lehetne fordítani. Bár úgy tűnik, hogy a testület jelenleg nem minden fejlesztést támogat, hiszen a 2,5 milliárd forintos fejlesztési összeget sem kívánják megszavazni, ennek ellenére az Önkormányzat célja az, hogy rendelkezzen a fejlesztésekhez szükséges forrásokkal.
Emellett önmagában is fontosnak tartja, hogy azok az épületek, amelyek hosszú évek óta pusztulnak és üresen állnak, felújíthatók legyenek. Sok esetben ehhez a funkcióváltásra is szükség van, mivel például egy nagy szállodaépület esetében jelenleg nem lakófunkció engedélyezett, miközben a tulajdonos lakófunkció kialakításában gondolkodik.
Röviden ennyit kíván hozzátenni, és kéri a főépítészt, hogy a továbbiakban ismertesse a részleteket.

Péterffy Márton főépítész: A településrendezési szerződésnél fontos szempont, hogy a beruházók is kapjanak biztosítékot arra, hogy az ügy tovább halad, és a fejlesztési programjuk ne álljon meg több évre. A szerződéskötést megelőzően a telepítési tanulmánytervre állami főépítészi záró szakmai vélemény készül, amelyet jellemzően a beruházó által megbízott tervező készít. Ezt követően az Önkormányzat kötelezettséget, illetve kötbért vállalhat arra, hogy a végleges anyagot 90 napon belül a Képviselő-testület elé terjeszti. A Képviselő-testület döntését természetesen előzetesen nem vállalhatja át az Önkormányzat, de a döntésre történő beterjesztést szerződésben vállalhatja.
Fontos továbbá, hogy az előterjesztésben szereplő összegek jelenleg vitaösszegek, amelyek csak a nagyságrendet szemléltetik. Nem feltétlenül szükséges például a 100 000 forintos összeghez ragaszkodni. A cél elsősorban annak meghatározása, hogy a vita és az egyeztetések alapján melyik irányba érdemes elmozdulni, illetve akár az is elképzelhető, hogy több variáció maradjon a szabályozásban.

Kovács Gergely polgármester: A településrendezési szerződéshez kapcsolódóan fontos szempont, hogy bizonyos kedvezmények, például a nagy lakás kedvezménye esetén a TRSZ megkötéséhez telepítési tanulmányterv is készül. Ennek alapján az Önkormányzat pontosabban látja, hogy a beruházó mit kíván megvalósítani, milyen épületet és milyen beépítést tervez. Ez nagyobb rálátást biztosít a tervezett beruházásra, és ezáltal az Önkormányzatnak is nagyobb

lehetősége van arra, hogy a településképi és településrendezési szempontokat érvényesítse a beruházás kialakítása során.

Fekete Orsolya elnök: Az előterjesztésben szereplő kategóriák és az ezekhez kapcsolódó forgatókönyvek kizárják-e annak lehetőségét, hogy bizonyos esetekben egyedi elbírálásra is sor kerüljön? Álláspontja szerint nem lehet minden beruházást kizárólag a meghatározott kategóriák alapján kezelni, mivel az egyes esetek környezete és körülményei jelentősen eltérhetnek egymástól. Elképzelhető például, hogy egy beruházás formálisan beleillik a paraméternövelés kategóriájába, ugyanakkor a környék már jelenleg is túlterhelt, jelentős forgalommal rendelkezik, ezért nem feltétlenül indokolt ugyanazt a lehetőséget alkalmazni, mint egy másik, hasonló kategóriába tartozó esetben.
Erre vonatkozóan a bizottság egyik tagja is írt levelet, amelyben arra hívta fel a figyelmet, hogy az egyes ügyeket nem lehet minden esetben kizárólag a meghatározott kategóriák alapján kezelni. Fontos lenne ezért annak egyértelmű rögzítése a dokumentumban, hogy a kialakított keretek mellett továbbra is lehetőség van egyedi elbírálásra, amikor az adott beruházás környezeti, közlekedési vagy egyéb sajátosságai ezt indokolják.

Péterffy Márton főépítész: A dokumentum, illetve a kialakítandó szabályrendszer nem rendeletként kerül alkalmazásra, hanem a Képviselő-testület számára irányelvként szolgál. A célja, hogy a Képviselő-testület számára segítséget, egyfajta mankót biztosítson ahhoz, hogy hasonló esetekben lehetőség szerint hasonló szempontok alapján hozzon döntést. Amennyiben azonban valamely ügyben olyan kirívó vagy az általánostól jelentősen eltérő körülmények állnak fenn, amelyek ezt indokolják, az adott ügy természetesen egyedi elbírálás alapján kerülhet kezelésre.
A kialakított kategóriák és forgatókönyvek nagyságrendileg lefedik a várható ügytípusokat, így a dokumentum alapvetően segédletként szolgál a településrendezési szerződésekhez kapcsolódó döntések meghozatalához.

Kovács Gergely polgármester: Nincs kéz egyforma eset és van egy csomó olyan körülmény, ami felmerülhet és nem szerepel ebben az írásban. Például, aki azzal kezdi a beruházását, hogy mondjuk egy védett épületet elbont engedély nélkül, mint ahogy tették a Szilassy úton, értelemszerűen máshogy állnak hozzá, mint aki mondjuk nem tett ilyet.

Fekete Orsolya elnök: Nem szeretné átugrani a teljes folyamatot, ugyanakkor a végén említett kötbérrel kapcsolatban szeretné pontosítani, hogy az a telepítési tanulmányterv elkészítése előtt vagy azt követően kerülne-e a folyamatba. Arra vonatkozóan kér pontosítást, hogy amennyiben az Önkormányzat kötelezettséget és ehhez kapcsolódóan kötbért vállal, mi indokolja, hogy már ebben a szakaszban megkösse magát, illetve vállaljon ilyen kötelezettséget.

Péterffy Márton főépítész: Amennyiben a Képviselő-testület a telepítési tanulmánytervet elfogadja, és úgy dönt, hogy annak alapján településrendezési szerződés köthető, akkor a településrendezési szerződésben az Önkormányzat azt vállalhatja, hogy amennyiben a beruházás megvalósításához például szabályozási terv módosítása szükséges a paraméternövelés biztosítása érdekében, akkor az ehhez szükséges folyamatot végig viszi.
A helyi építési szabályzat módosítása összetett és általában hosszabb folyamat. Ennek végén állami főépítészi záró szakmai vélemény készül, amely a szabályzatmódosítás minőségbiztosítását szolgálja. Az Önkormányzat azt vállalná, hogy amennyiben a beruházó a folyamat során valamennyi, az érintett állami szervek által előírt, illetve véleményezett feltételt teljesítette, és

elkészült a rendelet módosítására vonatkozó javaslat, akkor az önkormányzat azt nem hagyja a fiókban, hanem a képviselő-testület elé terjeszti döntésre.

Mónus Angéla bizottsági tag: Örömmel fogadja az előterjesztést, mivel a kezdetektől szorgalmazza, hogy a településrendezési szerződésekre vonatkozóan külön, a beruházók számára is iránymutatást jelentő szabályozás készüljön.
A legutóbbi kérdéshez kapcsolódóan a szöveg pontosítását tartja szükségesnek annak érdekében, hogy egyértelmű legyen: az Önkormányzat vállalása kizárólag arra vonatkozik, hogy az elkészült anyagot, illetve a rendeletmódosítási javaslatot a Képviselő-testület elé terjeszti. A megfogalmazás semmiképpen ne sugallja azt, hogy az Önkormányzat a Képviselő-testület döntését előre vállalja vagy annak tartalmáért garanciát ad. Fontos, hogy a szöveg jogilag egyértelmű legyen, és később ne lehessen abból olyan értelmezést levezetni, amely alapján az Önkormányzattal szemben jogi igény érvényesíthető.
Öt éve törekszik arra is, hogy a településrendezési szerződésekben egyértelműen szerepeljen: a szükséges szabályzatmódosítás elkészítésének költségét ne az Önkormányzat vállalja, hanem az kerüljön be a településrendezési szerződésben a beruházó vállalásai közé. Az előző időszakban ez egyes településrendezési szerződésekben megjelent, más esetekben azonban nem, ezért nem volt egységesen kötelező elem.
A négyzetméterenként 100 000 forintos hozzájárulással kapcsolatban azt javasolja, hogy az összeg ne feltétlenül egységesen kerüljön alkalmazásra az egész kerületben. Érdemes lenne különbséget tenni például a műemléki környezet, a lakókörnyezet és az egyéb városi környezet között, és a kiemelt, illetve érzékenyebb környezetben magasabb hozzájárulást meghatározni. Véleménye szerint egy műemléki környezetben megvalósuló, jelentősebb fejlesztés esetén a 100 000 forintos négyzetméterenkénti összeg akár magasabb is lehetne, különösen azért, mert a beruházók a nagyobb fejlesztéseket valamilyen okból éppen ezeken a területeken szeretnék megvalósítani.
Végül a nagy lakás kedvezményével kapcsolatban kér még egy pontosítást. Szükségesnek tartja egyértelműbben szétválasztani azokat az eseteket, amikor a négyzetméter nem csökken, csak a lakások száma változik, vagyis nagyobb lakások valósulnak meg úgy, hogy közben a beépíthetőség megmarad. A kedvezmény egyes elemei számára jelenleg nem teljesen egyértelműek, ezért ezek pontosabb, részletesebb bontását tartja indokoltnak. A kapcsolódó észrevételeket levélben is megküldi, hogy az ülés idejét ne hosszabbítsa.

Péterffy Márton főépítész: A dokumentum semmiképpen nem rendeletként kerülne megalkotásra, hanem a Képviselő-testület működését és döntéshozatalát segítő belső szabályzatként, illetve irányelvként szolgálna.
A nagy lakás kedvezményénél az eredeti jogalkotói szándék az, hogy az adott terület terhelése csökkenjen. A terhelés csökkentése a rendeltetési egységek számának csökkentésével biztosítható, ezért minden esetben az lenne a cél, hogy a kedvezmény alkalmazásával a rendeltetési egységek száma csökkenjen.
A négyzetméter tekintetében ugyanakkor a nagy lakások esetében nem a csökkentés a cél, hiszen a beruházók jellemzően éppen a nagyobb alapterület megvalósítására törekednek. Ezért a kedvezmény lényegét nem a négyzetméter csökkentése, hanem a rendeltetési egységek számának csökkentése jelenti.

Kovács Gergely polgármester: A kerületben más, jellemzően egyes területeken alkalmazott kedvezmény is létezik, amely szintén a terhelés csökkentését szolgálja. Az egyik ilyen kedvezmény arra irányul, hogy kevesebb lakás épüljön, ami értelemszerűen kisebb terhelést jelent az adott terület számára.

A másik kedvezmény pedig arra ösztönöz, hogy alacsonyabb épületek valósuljanak meg. Vannak olyan területek, ahol amennyiben a beruházó az egyébként megengedett maximális épületmagasságnál alacsonyabb épületet épít, ennek eredményeként lehetőség nyílhat nagyobb szintterület megvalósítására.

Mónus Angéla bizottsági tag: Ezt most nem szerepeltették így az anyagban, hanem a másik kedvezmény már abban a kategóriában jelenik meg, ahol az alacsonyabb épületmagasság mellett nagyobb szintterület megvalósítására van lehetőség.

Kovács Gergely polgármester: Az alacsonyabb épületmagassághoz kapcsolódó kedvezmény nem általánosan, bármely területen alkalmazható lehetőség, hanem az adott építési szabályzatban, az adott telekre vonatkozóan meghatározott szabály alapján érvényesül. Amennyiben a szabályzat az adott telekre előírja, hogy alacsonyabb épületmagasság esetén nagyobb szintterület valósítható meg, akkor ez a kedvezmény alkalmazható. Ez tehát az előzőtől eltérő, külön kategóriát jelent.

Mónus Angéla bizottsági tag: Tudja, hogy jelenleg nem rendeletről, hanem belső szabályzatról van szó, ugyanakkor nagyon jó iránynak tartja, hogy ez a későbbiekben akár rendeletté is kinőhesse magát, amelyet majd érdemes lesz részletesen átbeszélni. Van arra is példa, hogy más közigazgatási területeken már olyan szabályozások működnek, amelyek nemcsak a nagyberuházókra, hanem az egyszerűbb, családi házas építkezésekre is kiterjednek. Szeretné ezért szorgalmazni, hogy ilyen irányú szabályozás is kialakuljon, amely egyúttal a jelenlegi nagyszámú egyeztetést és tárgyalást is csökkenthetné, valamint tehermentesíthetné az építésügyi hatóságot azáltal, hogy a rendelet alapján a kisebb ügyek akár egy egyszerűbb hatósági űrlapon keresztül is kezdeményezhetők lennének.

Fekete Orsolya elnök: Azt szeretné pontosítani, hogy a nagy lakás kedvezményéhez kapcsolódó vállalás felvezetésre kerül-e a tulajdoni lapra, annak érdekében, hogy ne fordulhasson elő, hogy öt év múlva az ingatlant mégis felosztják vagy lebontják, és ugyanazon a négyzetméteren esetleg több lakást építenek vissza. Ennek lehetősége ugyanis fennállhat.

Péterffy Márton főépítész: A nagy lakás kedvezmény már régóta része a helyi építési szabályzatnak, azonban korábban nem volt településrendezési szerződéshez kötve. A legutóbbi módosítás során került be a szabályozásba, hogy a nagy lakás kedvezmény településrendezési szerződés köteles legyen, pontosan annak érdekében, hogy ne fordulhasson elő: a beruházó megépíti a nagyobb alapterületű rendeltetési egységet, majd öt év elteltével már senki nem emlékszik arra, hogy az ingatlanon milyen feltételekkel valósult meg a kedvezményes beépítés, és az ingatlant később felosztják vagy újabb lakásokat alakítanak ki rajta.
A településrendezési szerződésre vonatkozó bejegyzés ugyanakkor a tulajdoni lapon megmarad, így a tulajdoni lap hosszú távon is rögzíti, hogy az ingatlan településrendezési szerződéssel érintett. Általánosságban a településrendezési szerződéshez kapcsolódó bejegyzés a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesülését követően lekerülhet a tulajdoni lapról. A nagy lakás kedvezménye esetében azonban a vállalás tartós, ezért ebben az esetben a bejegyzés a kedvezményhez kapcsolódó korlátozás miatt fennmaradó, tartós bejegyzésként szerepelne.

Vértesy Gyula bizottsági tag: Azt tartja fontosnak, hogy a négyzetméterenként meghatározott hozzájárulás önmagában kevésnek tűnik. Nagyobb súlyt adna annak, hogy a beépíthetőségre vonatkozó szabályok egyértelműbb és szigorúbb kereteket határozzanak meg. Jelenleg nem látja, hogy van-e egyáltalán olyan korlát, amely meghatározza, hogy egy adott esetben legfeljebb milyen mértékben növelhető a beépíthetőség.

Példaként említi, hogy ha egy 400 négyzetméteres lakóingatlan vagy ház esetében a több lakás megvalósításához kapcsolódóan további 50 négyzetméter építhető be, és erre négyzetméterenként 100 000 forintos hozzájárulást kell fizetni, az a másfél-hárommillió forintos négyzetméterárak mellett összességében olyan összeg lehet, amelyet a beruházó könnyen beáraz és egyfajta enyhe adóként kezel. Álláspontja szerint ebben az esetben az önkormányzat kezében nem marad kellően erős eszköz, ezért megfontolandó lenne a hozzájárulás összegének jelentős emelése annak érdekében, hogy ténylegesen visszatartó ereje legyen.
Másrészt fontosnak tartja a beruházások folyamatos ellenőrzését is. Konkrét példaként a Bürök utcában jelenleg zajló nagy építkezést említi, és azt kérdezi, hogy a településrendezési szerződésben, illetve az abban foglalt megállapodások teljesítése során milyen folyamatos ellenőrzés történik. Különösen fontosnak tartja az utak állapotának figyelemmel kísérését, mivel egy nagy beruházás során a több tíz tonnás munkagépek és tehergépjárművek jelentős terhelést okozhatnak. A Bürök utcában egyébként is repedezett az út, ezért álláspontja szerint indokolt lenne már előre rögzíteni, hogy amennyiben a beruházás következtében az út állapota tovább romlik, a beruházó a beruházás végén köteles legyen az érintett útszakaszt teljeskörűen helyreállítani.

Kovács Gergely polgármester: A volt FÁBER telephelyen megvalósuló beruházás esetében az Önkormányzat a beruházóval is egyeztetett. Az Önkormányzat általános gyakorlata, hogy igyekszik minden olyan beruházóval tárgyalni, aki a kerületben építkezik, és a beruházásért cserébe valamilyen, a környezet számára is hasznos vállalást kérni. Amennyiben azonban a beruházó már rendelkezik érvényes építési engedéllyel, az Önkormányzatnak nincs olyan eszköze, amellyel további településrendezési szerződés megkötésére kötelezhetné. Ilyen esetben az Önkormányzat tárgyalni tud a beruházóval, és különböző vállalásokat kérhet, de ezek már nem kötelező erejűek, hanem a beruházó önkéntes vállalásán alapulnak.
A volt FÁBER telephely beruházójával ennek keretében sikerült olyan megállapodást kialakítani, hogy a temető érintett szakaszának kerítését, illetve annak környezetét rendbe teszik.
Az út helyreállításával kapcsolatban jelenleg az a szabályozás érvényesül, hogy amennyiben 24 tonna össztömeget meghaladó járművek közlekednek a beruházás helyszínére, illetve az érintett közúton, akkor az út állapotáról fényképes dokumentáció készül. Amennyiben az építkezés során az út állapota romlik, annak helyreállítása a beruházó feladata az építkezés befejezését követően. A 24 tonna alatti járművek esetében ilyen konkrét dokumentálási kötelezettség tudomása szerint nincs, ugyanakkor az út helyreállítását ebben az esetben is a közútkezelő tudja kikényszeríteni, amennyiben ennek feltételei fennállnak.
A nehézséget az jelenti, hogy amennyiben egy beruházó már érvényes építési engedéllyel rendelkezik, az Önkormányzat utólag nem írhatja elő számára, hogy településrendezési szerződést kössön. Ilyen esetben az Önkormányzatnak a tárgyalás és az önkéntes vállalások kérése marad eszközként, amelyek azonban már nem kötelező jellegűek.

Vértesy Gyula bizottsági tag: A beruházások esetében folyamatos ellenőrzést tartana szükségesnek. Ezt követően visszatér a beépíthetőség növelésére vonatkozó korlát kérdéséhez, és azt kérdezi, hogy van-e meghatározva olyan limit, amely rögzíti, hogy egy adott esetben legfeljebb milyen mértékben növelhető a beépíthetőség.

Péterffy Márton főépítész: A településrendezési szerződés esetében nincs előre meghatározott olyan általános limit, amely megszabná, hogy legfeljebb milyen mértékű változás vagy paraméternövelés biztosítható. Elméletileg akár olyan ügy is előfordulhat, amelynek eredményeként például egy erdőterületből ipari terület kerül kijelölésre, vagyis egy zöldmezős beruházás valósulhat

meg. Ennek természetesen hosszú és összetett folyamata van, de ilyen értelemben nincs meghatározott felső korlát.
A tényleges korlátot ebben az esetben a józan mérlegelés és a Képviselő-testület döntése jelenti. A Képviselő-testületnek kell megítélnie, hogy egy adott változtatás elfogadható-e, és ebben fontos szerepe van annak is, hogy az ügy szakmai előkészítésen megy keresztül.
Amennyiben például helyi építési szabályzat módosítására van szükség, azt az Önkormányzat szakmai irodája készíti elő, a szabályozást tervező készíti el, majd az anyag valamennyi érintett állami véleményező szerven keresztülmegy. A folyamat végén állami főépítészi záró szakmai vélemény készül, amely további szakmai kontrollt jelent. Mindezek miatt a településrendezési szerződéshez kapcsolódó változtatások esetében több ponton is érvényesül szakmai és hatósági kontroll, még akkor is, ha előre meghatározott számszerű limit nincs.

Vértesy Gyula bizottsági tag: A négyzetméterben meghatározott paraméternövelés tekintetében azt kéri, hogy kerüljön meghatározásra egy egyértelmű felső limit, például 15 vagy 20 százalék, amelynél nagyobb mértékű növelés semmiképpen ne legyen biztosítható. Ennek hiányában ugyanis fennáll annak a veszélye, hogy a hozzájárulás megfizetésével a beruházó lényegében „megvásárolja" a többlet beépíthetőséget, és olyan mértékű növelés valósul meg, amely mellett már kiüresedik az eredeti beépítési övezetben meghatározott cél és az adott területre vonatkozó szabályozási szándék.

Fekete Orsolya elnök: Jelenleg a korlátot alapvetően a Képviselő-testület mérlegelése és döntése jelenti, mivel nyilvánvalóan nem várható, hogy a Képviselő-testület például egy erdőterületből vagy egy családi házas környezetből ipari területet alakítson ki.
Vértesy Gyula bizottsági tag ugyanakkor azt javasolja, hogy a szabályzat ennél is szigorúbb legyen, és már magát a lehetőséget is zárja ki arra, hogy ilyen mértékű változtatás megtörténhessen. Vagyis akkor se lehessen egy eredetileg meghatározott beépítési övezet jellegét alapvetően megváltoztatni, ha a Képviselő-testület később ettől eltérően döntene.

Péterffy Márton főépítész: Ez a dokumentum szabályzatként, a Képviselő-testület számára iránymutatásként szolgál, és nem kötelező erejű. El tud képzelni ugyanakkor olyan helyzetet, amikor egy adott területen indokolt lehet a funkcióváltás, például azért, mert az Önkormányzat alközpontot kíván kijelölni, vagy olyan területről van szó, ahol egy jelentősebb és településfejlesztési szempontból indokolt beruházás valósulhatna meg valamilyen arányos ellentételezés mellett.
Ebből a szempontból nem tartja célszerűnek az extrém esetek általános szabályozással történő kizárását. Az alapesetekben, amikor a beruházás nem igényel övezeti módosítást, elképzelhetőnek tartja egy konkrét mértékű limitáció beépítését. Az igazán nagy volumenű, funkció- vagy övezetváltással járó ügyek esetében azonban nem tartja célszerűnek ilyen merev korlát alkalmazását.

Dr. Péchy László bizottsági tag: Az előterjesztésben szereplő kérdés viszonylag kis számú ingatlannal kapcsolatban merül fel. Az anyag alapján látható, hogy az országban néhány önkormányzat már alkotott hasonló tárgyú rendeletet, illetve szabályozta ezt a kérdéskört részletesen. Ugyanakkor az is látható, hogy ezek az esetek nagyon sokfélék, és viszonylag kevés ügyből is számos különböző típus alakítható ki. Ha minden esetet részletesen tipizálni szeretnének, akkor szinte ahány ügy van, annyi külön kategóriát kellene meghatározni, így mindig lennének olyan esetek, amelyek nem illeszkednek pontosan a kialakított kategóriákba.
Éppen ezért fontosnak tartja elkerülni az ügy túlszabályozását. Az anyag első három pontját kifejezetten jó iránynak tartja, ugyanakkor kritikusnak tartja azt a részt, amely nagyon konkrét összegekhez köti az egyes lehetőségeket. Véleménye szerint el kell kerülni azt, hogy az

Önkormányzat szabályozási monopóliuma piacosodjon, vagyis azt a látszatot keltsük, hogy bizonyos szabályozási lehetőségek pénzért megvásárolhatók.
Nem lenne kívánatos, hogy az Önkormányzathoz olyan igényekkel kezdjenek érkezni, hogy amennyiben valakinek rendelkezésére áll egy bizonyos összeg, akkor ennek fejében módosítsák a meglévő szabályokat az adott ingatlanra vonatkozóan. Ezért célszerűnek tartja a rendszer egyszerűsítését, és nem javasolja további kategóriák, illetve konkrét összegek sokaságának beépítését az anyagba.
Ennek további kockázata, hogy minél részletesebb és konkrétabb a szabályozás, annál többen kezdik azt abból a szempontból vizsgálni, hogy a saját ingatlanukon milyen módon tudnának a rendelkezések alapján nagyobb beépíthetőséget elérni, amennyiben ehhez megfelelő anyagi eszközökkel rendelkeznek. Erre a szempontra szeretné felhívni a figyelmet.

Péterffy Márton főépítész: A szabályozás jelenleg nem biztosít új lehetőségeket a beruházók számára, mivel az előterjesztésben felsorolt valamennyi lehetőség már most is rendelkezésére áll bármely beruházónak, aki ilyen igénnyel kíván élni. A szabályzat célja ezért nem új jogosultságok biztosítása, hanem annak meghatározása, hogy az Önkormányzat milyen szempontok és keretek alapján kezelje ezeket a kérelmeket. A szabályzatban szereplő összegek akár minimumösszegként is meghatározhatók, vagyis azt rögzíthetik, hogy az Önkormányzat az ott megjelölt összegnél alacsonyabb hozzájárulást nem alkalmaz.

Kovács Gergely polgármester: A gyakorlatban a kerületben két jellemző típusa van az ilyen jellegű kéréseknek. Az egyik olyan eset, amelynél az Önkormányzat előírta, hogy településrendezési szerződés megkötésére kerüljön sor. A másik, jellemzőbb eset, amikor a hozzánk forduló beruházó olyan telken szeretne lakófunkciót megvalósítani, ahol jelenleg ez a funkció nem megengedett. Ezek jellemzően a kerületben korábban működő, majd bezárt egészségügyi intézmények maradványaihoz kapcsolódó ingatlanok. Előfordulnak ettől eltérő igények is, például olyan eset, amikor a beruházó a föld alatt további parkolóhelyeket kíván kialakítani, de ezek kevésbé jellemzőek.
Az elmúlt két évben nem találkozott olyan megkereséssel, amelyben például egy 10 százalékos beépíthetőségű lakóövezetben a beruházó 30 százalékos beépíthetőséget kívánt volna elérni. Egy ilyen igényt az Önkormányzat nyilvánvalóan nem támogatna.
A Péterffy Márton főépítész úr által elmondottaknak megfelelően a szabályzatban lefektetett irányelvek semmilyen kötöttséget nem jelentenek a Képviselő-testület számára. Attól, hogy az Önkormányzat egyfajta itinerként meghatároz bizonyos szempontokat és összegeket, még nem következik, hogy egy 10 százalékos beépíthetőségű lakóövezetben a beruházó a szabályzatban meghatározott összeg megfizetésével automatikusan 30 százalékos beépíthetőséget kaphatna. A szabályzat ilyen értelemben nem befolyásolja vagy köti meg a Képviselő-testület döntését.
A szabályzatban szereplő összegek ugyanakkor módosíthatók, és lehetőség van magasabb hozzájárulási összegek meghatározására is. A 100 000 forintos összeggel kapcsolatban ő sem biztos abban, hogy az adott esetben a kívánt irányba mozdítaná a beruházók gondolkodását.

Fekete Orsolya elnök: A paraméterváltozás esetében a példában szereplő 1100 négyzetméteres növekményhez kapcsolódó 110 millió forintos összeg ekkora nagyságrend mellett valóban kissé alacsonynak tűnik. Ugyanakkor az anyagban szereplő, az értéknövekmény 40 százalékát alapul vevő számítás már inkább olyan nagyságrendet jelent, amely érdemi gondolatébresztő alapot adhat a hozzájárulás meghatározásához.

Kovács Gergely polgármester: A hozzájárulások számszerűsítése azért is nehéz, mert bizonyos fejlesztések önmagukban is értéket jelentenek a kerület számára. A Nagyszálló példájára visszatérve, az épület felújítása önmagában is jelentős értéket képvisel a kerület szempontjából, függetlenül attól, hogy éppen ki a tulajdonos. Ugyanakkor vélhetően az sem életszerű, hogy egy ilyen jellegű épületben a kerületben jelenleg egészségügyi funkció valósuljon meg, ezért érthető, hogy a tulajdonos más funkció megvalósítását kezdeményezi. Ettől függetlenül ennek a funkcióváltásnak megfelelően meg kell kérni az árát.
A számszerűsítést ugyanakkor nagyon nehézzé teszi, hogy a fejlesztésnek lehetnek olyan, közvetlenül pénzben nehezen kifejezhető előnyei is, amelyek a környezet és a kerület egészének értékét növelik. A Nagyszálló esetében például a teresedésnek, amely az Eötvös út táján, a Karthauzi felé található, vélhetően érdemben jót tenne, ha az épületet felújítanák. Ennek az értéke nehezen számszerűsíthető, ugyanakkor az ilyen szempontokat a hozzájárulás meghatározásakor mindig figyelembe kell venni valamilyen formában.

Péterffy Márton főépítész: A számszerűsítés, illetve az értéknövekmény meghatározása során azt tartja megfelelő megközelítésnek, ha az alapot a telek értéknövekedése jelenti, amelyet a beruházó számára biztosított többletlehetőség eredményez. Ennek egy meghatározott részét célszerű az Önkormányzat számára valamilyen fejlesztés formájában visszaforgatni, és nem a végső beruházás teljes értéknövekményét szükséges számszerűsíteni. Ez utóbbi ugyanis nem lenne megfelelően összevethető, hiszen egy 3,5 millió forintos négyzetméterár nem hasonlítható össze közvetlenül egy 100 000 forintos négyzetméterenkénti lehetőséggel.
A beruházónál ezt követően természetesen jelentkeznek a beruházás önköltségei és kockázatai, amelyeket ő vállal, továbbá a beruházásból származó profitot is ennek megfelelően kell értékelni. A hozzájárulás meghatározásának gondolatiságát ezért mindenképpen a telek értéknövekedéséhez kötné, és ezt tartja olyan alapnak, amelyből kiindulva az Önkormányzat számára visszaforgatandó rész meghatározható.

dr. Novák István bizottsági tag: A dokumentum 2. oldalával kapcsolatban, Csorna nem község, hanem város. A lényegi kérdése arra vonatkozik, hogy a Képviselő-testület most tulajdonképpen arról szavaz, hogy a Polgármesteri Hivatal a munka további elmélyítését elvégezze, és az elkészült anyag később ismét a Képviselő-testület elé kerüljön döntéshozatalra. Az azonban kérdés, hogy amikor erről most a Képviselő-testület dönt, akkor ez jogilag milyen dokumentumnak minősül.

Kovács Gergely polgármester: A dokumentum egy olyan útmutatóként szolgálna, amelyet a Képviselő-testület a döntései során figyelembe vehet, ugyanakkor attól el is térhet, vagyis annak nem lenne kötelező ereje. A cél egy olyan egységes álláspont kialakítása, amely mentén az Önkormányzattal a településrendezési szerződésekkel kapcsolatban érkező megkeresésekről tárgyalni lehet.
Az elmúlt két évben több olyan megkeresés érkezett az Önkormányzathoz, amelyeket nem sikerült végig vinni, mert a Képviselő-testület tagjai eltérően ítélték meg, hogy az adott fejlesztőtől milyen nagyságrendű, illetve milyen mértékű hozzájárulást indokolt kérni. Előfordult, hogy az egyes ügyeket a képviselők elé terjesztették. A Városmajor utcai BIF-es projekt tipikusan ilyen eset volt, amelyet a Képviselő-testület első alkalommal meg is szavazott, és amelynek keretében az iroda- és lakásfunkció aránya változott volna. Az ezt követő egyeztetések során azonban felmerült olyan javaslat is, hogy az Önkormányzat további 500 millió forintot kérjen a beruházótól.
Ilyen körülmények között nagyon nehéz megfelelően és egységesen képviselni az Önkormányzat álláspontját a beruházókkal folytatott tárgyalások során, ha az egyik képviselő például 10 millió forintos, míg egy másik képviselő 1 milliárd forintos hozzájárulást tart indokoltnak. Ezért szükséges

legalább egy olyan közös irány kialakítása, amely alapján a hivatal a beruházókkal érdemben tud tárgyalni. A végső döntés természetesen továbbra is a Képviselő-testületé, így amennyiben egy adott beruházási elképzelést vagy a hozzá kapcsolódó feltételeket nem tartja elfogadhatónak, azt továbbra is elutasíthatja. A dokumentum célja nem a Képviselő-testület döntési szabadságának korlátozása, hanem annak meghatározása, hogy milyen szempontok és milyen nagyságrendek mentén induljanak meg az egyeztetések.
A kérdés azért is nehéz, mert más kerületekben alkalmazott összegek vizsgálata sem feltétlenül ad teljes körű képet. Nem biztos, hogy a rendelkezésre álló dokumentumokban minden esetben a végső, hivatalosan létrejött megállapodásban szereplő teljes ellenérték jelenik meg, ezért az ilyen adatok összehasonlítása is korlátozottan alkalmas iránymutatásként.
Összességében tehát a dokumentum egy nem kötelező erejű útmutató lenne, amelynek célja, hogy a Képviselő-testület egy nagyjából közös irányt határozzon meg, és ez alapján a hivatal egységesebb álláspontot tudjon képviselni a településrendezési szerződésekkel kapcsolatos tárgyalások során. A konkrét ügyekben a végső döntési jog továbbra is a Képviselő-testületet illeti meg.

Fekete Orsolya elnök: Véleménye szerint, ahogy a kerület egyre inkább beépül, a vezetés alkupozíciója is folyamatosan erősödik a településrendezési szerződésekkel kapcsolatban. Álláspontja szerint ezzel az erősebb alkupozícióval érdemes élni, és ennek a hozzájárulások meghatározásában is meg kell jelennie. Elképzelhető, hogy 15 évvel ezelőtt, az inflációt is figyelembe véve, 100 000 forintos összeg lett volna indokolható, ugyanakkor a kerület jelenlegi beépítettsége és az ebből fakadó helyzet alapján ma már ennél magasabb összeg is indokolt lehet.
A beruházó számára ez egyszeri befektetést és fejlesztést jelent, míg a kerületben élők számára az adott beruházás hosszú távon, adott esetben véglegesen meghatározza a környezetet. A lakóknak és a kerületnek hosszú időn keresztül együtt kell élniük az adott fejlesztéssel, annak épületével, lakásszámával, gépjárműforgalmával és az ebből következő egyéb hatásokkal. Ezért a településrendezési szerződéseknél az Önkormányzat alkupozícióját és a fejlesztések hosszú távú kerületi hatásait is érdemes figyelembe venni. Az útmutató ebben megfelelő kiindulópontot jelenthet.

Kovács Gergely polgármester: A helyzet annyiban változó, hogy az egyes ügyekben jelentősen eltérő lehet a tulajdonos, illetve a beruházó alkupozíciója. Van olyan eset, amikor a településrendezési szerződés nélkül a tulajdonos gyakorlatilag nem tudja megvalósítani a beruházást, például azért, mert az adott területen kötelező valamilyen kapcsolódó fejlesztést vagy beavatkozást megvalósítania. Hasonlóan sajátos helyzetet jelenthet, amikor a tulajdonos semmiképpen nem kíván egészségügyi funkciót megvalósítani, mert álláspontja szerint azt nem tudná értékesíteni.
Más esetekben viszont a tulajdonos csak egy kisebb változtatást szeretne elérni, például valamivel nagyobb beépíthetőséget vagy nagyobb parkolási szintterületet. Ilyenkor előfordulhat, hogy a tulajdonos úgy ítéli meg, hogy amennyiben az Önkormányzat nem járul hozzá a kért változtatáshoz, akkor azt elengedi, és az eredeti szabályok szerint valósítja meg a beruházást.
A Városmajor utcai esetben is sajátos a helyzet, mivel a parkolóházat a tulajdonos a korábbi, Önkormányzattal létrejött megállapodás alapján jelenleg is meg tudja valósítani. Emiatt az egyes ügyekben az alkupozíciót és azt is figyelembe kell venni, hogy a településrendezési szerződés milyen tényleges többletlehetőséget biztosít a beruházó számára.

Dományi Bálint bizottsági tag: A településrendezési szerződés sajátos jogi és szakmai műfaj, mivel a teljesen egyedi alku és a normativitás határmezsgyéjén helyezkedik el. Véleménye szerint kedvező irány, hogy a kerület ebben a kérdésben a normativitás felé mozdul el, és egy átlátható

keretrendszert alakít ki, amely legalább sorvezetőként szolgálhat az ilyen döntések előkészítéséhez. Örömmel venné azt is, ha ez a keretrendszer idővel önkormányzati rendeletté válhatna, ugyanakkor jelen formájában is megfelelő pilotként szolgálhat.
Ahhoz azonban, hogy a rendszer érdemben működőképes legyen, az anyag elkészítését és véglegesítését jelentős háttérszámításoknak, elemzéseknek, valamint a beruházói szándékok és az azok mögött álló gazdasági számítások megértésének kell megelőznie. A következő munkafolyamat során ezért különös figyelmet érdemes fordítani annak feltárására, hogy egy adott helyzetben mi az a feltétel- és hozzájárulási tartomány, amely egy potenciális beruházó számára még vállalható, illetve mi az a szint, amely már elriasztja a beruházástól.
Ennek akár az is lehet az eredménye, hogy bizonyos ingatlanok esetében olyan összeget vagy feltételrendszert érdemes meghatározni, amely a potenciális beruházó számára már nem teszi vonzóvá a fejlesztést. Ilyen esetben ez a gyakorlat egyfajta, kimondatlan védettséget eredményezhet, és a jelenlegi állapot fenntartásának eszközévé válhat. Várhatóan egyre több olyan ingatlan lehet, ahol ez a szempont relevánssá válik, ezért fontos előre tisztázni, hogy hol húzódnak ezek a határok.
A szakmai munka egyik fontos fókusza ezért annak megértése lehet, hogy a beruházó milyen szempontok és gazdasági megfontolások alapján hozza meg a döntéseit, és ezt a gondolkodásmódot az Önkormányzatnak a döntések előkészítése során megfelelően figyelembe kell tudnia venni.

Sasi-Szabó Tamás önkormányzati képviselő: Meg szeretné erősíteni, hogy korábban is szorgalmazta, hogy a településrendezési szerződéseknek legyen valamilyen egységes kerete. Véleménye szerint a kerület építési szabályzatai a kerület értékeit védik, és azok hosszú időn keresztül meghozott Képviselő-testületi döntések eredményeként határozzák meg, hogy mitől tekinthető a XII. kerület olyan helynek, amilyen. Amennyiben ettől a szabályozástól eltérés történik, az azt jelenti, hogy a kerület az általa képviselt értékből ad át valamit egy beruházónak annak saját gazdasági érdekében, ezért ennek megfelelő ellenértéket indokolt kérni.
Fontosnak tartja továbbá, hogy a beruházók előre nagyjából tisztában legyenek azzal, milyen feltételekre és nagyságrendekre számíthatnak. Jelenleg a településrendezési szerződések gyakorlata nagyrészt egyedi precedensekre épül, azonban más kerületek és települések gyakorlata nem feltétlenül tekinthető releváns összehasonlítási alapnak, mivel az alkalmazott megoldások és összegek jelentősen eltérnek egymástól. Ennek a gyakorlatnak személyesen is jelentős mértékben utánajárt, és azt tapasztalta, hogy az egyes településeken alkalmazott összegek és módszerek rendkívül változatosak.
Álláspontja szerint ezért a fő iránynak annak kell lennie, hogy a kerület építési szabályzatai által védett szabályozási környezet önmagában értéket képvisel a kerület számára. Amennyiben ettől a szabályozástól különböző szempontok alapján eltérés történik, annak megfelelő ellenértéket kell kérni. Ehhez képest a dokumentumban szereplő jelenlegi összegeket alacsonynak tartja.

Fekete Orsolya elnök: A számokkal kapcsolatban azt szeretné megérteni, hogy amennyiben most írásban beküldik azt a javaslatot, hogy a 100 000 forintos összeg helyett 500 000 forintos összeg kerüljön meghatározásra, akkor ennek mi lesz a további menete. A Képviselő-testület most arról dönt, hogy a vitaanyagot a testület elé terjesszék, ezt követően azonban milyen további lépések várhatók. Arra kíváncsi, hogy a folyamat többfordulós lesz-e, hasonlóan a fás szárú növények védelmével kapcsolatos szabályozáshoz, vagy milyen eljárás keretében halad tovább az anyag.

Péterffy Márton főépítész: A folyamat várhatóan többfordulós lesz, ugyanakkor mindenképpen azt kéri, hogy a Képviselő-testület tagjai a véleményüket írásban nyújtsák be.

Fekete Orsolya elnök: Köszöni a hozzászólást. Amennyiben a négyzetméterenkénti összeget magasabb összegben határoznák meg, azzal egyetért.

Visi Piroska önkormányzati képviselő: Álláspontja szerint a dokumentumban szereplő összegek rendkívül alacsonyak. A tegnapi, két beruházóval folytatott tárgyalás alapján, amennyiben az érintett ingatlanokra kiszámítják, hogy az ajánlásban szereplő összegek alapján mekkora hozzájárulást kellene kérni, az egyik projekt esetében 60 millió forint, a másik esetében pedig 24 millió forint adódna. Ezek az összegek a funkcióváltásra meghatározott, 10 000 forintos négyzetméterenkénti összeg alapján számíthatók.
Véleménye szerint azonban azokban az esetekben, ahol az egyik helyszínen mintegy 2500 négyzetméternyi többlet lakás épülne, a másik helyszínen pedig legalább 1500 négyzetméternyi lakás valósulna meg, lényegesen magasabb összegek lennének indokoltak. A felső terület esetében például 4 millió forintos, az alsó terület esetében pedig engedményként 3 millió forintos négyzetméterárral lehetne számolni. Nem érti, hogy a dokumentumban szereplő jelenlegi összegek milyen számítás alapján kerültek meghatározásra.
A Zuglóban alkalmazott, 40 százalékos értéknövekményt alapul vevő módszert olyan iránynak tartja, amelyet a kerületben is érdemes lenne megfontolni. Ugyanakkor, ahogy Dományi Bálint bizottsági tag is elmondta, a hozzájárulás mértéke a beruházó szándékának figyelembevétele nélkül nem határozható meg megfelelően.
Vizsgálni szükséges azt is, hogy mekkora értéket képvisel az olyan műemléki ingatlan, amelyen egészségügyi funkció helyezhető el, miközben nyilvánvalóan nem jellemző, hogy bárki egészségügyi funkció céljára kívánná megvásárolni az ingatlant. Kérdés, hogy egy ilyen funkcióra milyen piaci áron lehetne értékesíteni az ingatlant, illetve egyáltalán lenne-e rá kereslet. Hasonló a helyzet azoknál az ingatlanoknál, ahol például garázs vagy más, korlátozottan hasznosítható funkció helyezhető el: amennyiben ezek az ingatlanok nem értékesíthetők, és nincs irántuk piaci kereslet, akkor a piaci értékük rendkívül alacsony, akár nulla közeli is lehet.
Ezzel szemben, ha ezeken a területeken lakások épülhetnek, azok értéke már lényegesen jobban meghatározható, mivel a lakóingatlanoknak van piaca, és a piaci értékük megfelelő módszerekkel behatárolható. A főépítész által ismertetett logika alapján tehát egy piacképtelen és gyakorlatilag eladhatatlan terület értékét kell összevetni azzal az értékkel, amely egy piacképes, lakáscélú hasznosítás lehetőségével rendelkező ingatlan esetében meghatározható.

Fekete Orsolya elnök: Kéri, hogy mindenki írásban küldje meg javaslatait a főépítész úr részére.

Sasi-Szabó Tamás önkormányzati képviselő: További szempontként felveti, hogy a településrendezési szerződésekhez kapcsolódó összegek meghatározásának valóban van egy összetett számítási háttere, amelyet fontos lenne az Önkormányzatnak részletesen megismernie. Biztos abban, hogy Péterffy Márton főépítész úr ennek a számítási logikának a részleteivel megfelelően tisztában van, ezért hasznosnak tartaná, ha a továbbiakban egy ilyen, a számítás alapjait és szempontjait bemutató „matekórát" tartana a képviselők számára. Saját megítélése szerint nagyjából ő is tisztában van a számítás lényegével, ugyanakkor elképzelhetőnek tartja, hogy vannak olyan szempontok, amelyek neki nem jutnak eszébe, ezért azok megismerése is segítséget jelentene.

Péterffy Márton főépítész: A kékkel kiemelt összegek az előterjesztés M mellékletében egységes összegekként kerültek mindenki számára feltüntetésre. Nem titkolt szándéka volt, hogy ezek az összegek vitaindító és gondolkodásra ösztönző számok legyenek, amelyek aktív véleményalkotásra késztetik a képviselőket. A kialakult vita alapján ez a cél teljesült, hiszen érdemi és intenzív vita alakult ki az összegekről. Az volt a cél, hogy a képviselők elkezdjenek aktívan gondolkodni,

megfogalmazzák véleményüket, és ezek alapján lehessen tovább haladni a szabályozás kidolgozásával.

Sasi-Szabó Tamás önkormányzati képviselő: A „matek" alatt nem arra gondolt, hogy az összegek konkrét nagyságával kíván vitatkozni, hanem arra, hogy szeretné megismerni az egész számítási módszertant: hogyan néz ki a számítási képlet, milyen szempontok alapján áll össze az érték, és milyen lépések vezetnek el a végső összeg meghatározásáig

Fekete Orsolya elnök: Ezt követően arról szavaznak, hogy a vitaanyagot a testület elé bocsátják. A szavazás nem a vitaanyagban jelenleg szereplő konkrét összegekre és számokra vonatkozik, azok kizárólag a vitaindítást szolgálják. Ennek megfelelően arról szükséges dönteni, hogy a testület támogatja-e a vitaanyag további tárgyalását. További hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Településrendezési szerződések keretrendszeréről szóló vitaanyag bemutatása" tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el. [

SZAVAZÁS

48/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Településrendezési szerződések keretrendszeréről szóló vitaanyag bemutatása" tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.

(Szavazott 9 fő: 7 igen, 2 tartózkodás)

3. napirendi pont: Döntés településrendezési szerződést megalapozó telepítési tanulmánytervről

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót Péterffy Márton főépítész részére.

Péterffy Márton főépítész: Több ilyen telepítési tanulmányterv tárgyalására is sor kerül a továbbiakban. A következő eset a Mártonhegyi ingatlanhoz kapcsolódik, ahol a beruházó a nagy lakás kedvezménnyel kíván élni. Ennek keretében a három rendeltetési egység helyett egyetlen rendeltetési egységet, azaz egy lakást szeretne kialakítani, és ezért a maximális, 5 százalékos építési lehetőség biztosítását kéri.

Fekete Orsolya elnök: A jelenlegi szabályok alapján 168 négyzetméter építési lehetőség illetné meg, azonban ez a beruházó számára szűkösnek bizonyul, ezért a nagy lakás kedvezmény alkalmazásával valamivel 200 négyzetméter feletti alapterületű lakást szeretne kialakítani. Ennek fejében a három rendeltetési egység helyett egyetlen rendeltetési egység, azaz egy lakás valósulna meg.

Fekete Orsolya elnök: Kérdés, hozzászólás hiányában szavazásra bocsátja az előterjesztés határozati javaslatát.

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.4. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 8/B szám alatti, 9218/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/729-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.]

SZAVAZÁS

49/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.4. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Budapest XII. kerület, Mártonhegyi út 8/B szám alatti, 9218/15 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan benyújtott, és a Hegyvidéki Tervtanács által XIII/729-2/2026. számú tervtanácsi konzultációs véleményben támogatott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

(Szavazott 9 fő: 7 igen, 2 tartózkodás)

4. napirendi pont: Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót Péterffy Márton főépítész részére.

Péterffy Márton főépítész: Az elfogadott telepítési tanulmánytervet követően aktuálissá válik a településrendezési szerződés megkötése. A jelenlegi előterjesztés arról szól, hogy amennyiben a telepítési tanulmánytervet a bizottság, illetve a Képviselő-testület elfogadta, akkor a településrendezési szerződés is megkötheto legyen. A mostani előterjesztés ennek a döntésnek a meghozatalára irányul.

Mónus Angéla bizottsági tag: A telepítési tanulmányterv négy lakóteret tartalmaz, amelyek közös használatú helyiségekkel, ugyanakkor önálló fürdőszobával és lakótérként kerültek feltüntetésre. Ezért jelentkezett az előző szavazásnál, és ezért szavazott tartózkodással, mivel álláspontja szerint ezt a körülményt a döntés előtt pontosan ismerni kellett volna. Miközben a nagy lakás kedvezmény keretében a három rendeltetési egység helyett egy rendeltetési egység kialakításáról van szó, a telepítési tanulmánytervben mégis négy, önálló fürdőszobával és lakótérként meghatározott egység szerepel, amelyek között csak bizonyos közös helyiségek, például a konyha használata közös.
A „lakótér" ilyen módon történő meghatározása számára aggályos, mert ez alapján akár egy munkásszállásra vagy panzióra is lehet gondolni, illetve arra, hogy a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség lejártát követően a kialakítás rövid időn belül négy külön lakássá alakítható. Az előterjesztés anyaga terjedelmes volt, azonban ebből a részt külön kiemelte magának, mivel ez az a körülmény, amely számára problémát jelent.

Péterffy Márton főépítész: A telepítési tanulmánytervben szereplő helyiségek lakószobák, amelyekhez külön fürdőszoba és gardrób is tartozik. Az emeleti szinten három különálló lakószoba kerül kialakításra három gyermek számára, míg a földszinten egy különálló szülői hálószoba szerepel, amelyhez szintén külön fürdőszoba tartozik.

Mónus Angéla bizottsági tag: Álláspontja szerint valószínűleg helyes az a pontosítás, hogy ezek a helyiségek lakószobák, azonban a terjedelmes előterjesztési anyag, valamint az, hogy azt több bizottság és a Képviselő-testület is tárgyalja, nem tette lehetővé számára, hogy ezt a részletet megfelelően megismerje. Nem a közreműködő személyt kívánja ezzel megsérteni, ugyanakkor úgy gondolja, hogy a telepítési tanulmánytervben valószínűleg pontatlanul fogalmazták meg ezt a részt. A „lakótér" megnevezés helyett célszerűbb lett volna például „hálószoba" vagy más, a tényleges funkciót pontosabban kifejező megnevezést használni. A jelenlegi megfogalmazás ugyanis azt a benyomást keltette benne, hogy a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettség lejártát követően ezek a helyiségek akár önálló lakásokká is átalakíthatók.
A tartózkodással leadott szavazatát ez a körülmény indokolta.

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

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala" tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.]

SZAVAZÁS

50/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.
A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „Településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges döntés meghozatala" tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.
(Szavazott 9 fő: 8 igen, 1 tartózkodás)

5. napirendi pont: Támogatási megállapodás a helyi közbiztonságot érintő feladatok ellátása érdekében rendőri túlszolgálat finanszírozására

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót dr. Bitskey Botond jegyző részére.

dr. Bitskey Botond jegyző: Az előterjesztés részletesen tartalmazta, hogy egy egyoldalú támogatásról van szó.

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót dr. Csipler Norbert XII. kerületi Rendőrkapitány részére.

dr. Csipler Norbert XII. kerületi Rendőrkapitány: Az ügyben további érdemi kiegészítést nem kívánt tenni. A közelmúltban képviselő-testületi és bizottsági ülésen is tárgyalták ezt a kérdést. Egy évvel korábbi hivatalba lépésekor már felvázolta azt a hosszú távú koncepciót, amelyhez a bizottság tagjainak és a Képviselő-testület tagjainak támogatását is kérte.
A jelenlegi időszakban egyelőre az év hátralévő részével számoltak, ennek keretében került meghatározásra a 3 000 000 forintos támogatási összeg, amely az utolsó negyedévre vonatkozó támogatás lett volna. A következő évben ezt az összeget – amennyiben erre lehetőség és megfelelő forrás áll rendelkezésre – szeretnék megemelni, és a támogatással élni kívánnak, nem pedig visszaélni.

A támogatás célja egy hatékonyabb, megnövekedett rendőri jelenlét biztosítása lenne a kerület területén. A felmerülő kérdésekre igyekszik választ adni.

Fekete Orsolya elnök: A téma pontosítása érdekében arra kért példát, hogy a túlszolgálat keretében milyen feladatokat szoktak a rendőrök ellátni, illetve milyen tevékenységeket végeznek a túlszolgálat teljesítése során.

dr. Csipler Norbert XII. kerületi Rendőrkapitány: A túlszolgálat egyik fő iránya a látható rendőri jelenlét biztosítása. Ez egyrészt rendezvények biztosításában valósulhat meg, másrészt azokon a frekventált közterületeken végzett fokozott rendőri ellenőrzésekben, amelyek az elmúlt időszakban problémát jelentettek, akár közbiztonsági deficit, akár a látható rendőri jelenlét szükségessége miatt. Ilyen területként említhető a Városmajor park, valamint a Jagelló út és környéke, ahol mindenki számára nagyjából ismert, milyen problémákról van szó.
Az elmúlt egy évben szerencsére nem jelentkezett a kerület területén olyan jellegű negatív bűnügyi tendencia, amely miatt egy adott területen valamely bűncselekménytípus elszaporodása következett volna be. Amennyiben azonban ilyen jelenséget észlelnek, arra a megerősített rendőri jelenlét keretében reagálnának.
Az alaptézis tehát a megerősített és látható rendőri jelenlét biztosítása, amely a fenti feladatok mellett az egyéb, szükségessé váló rendőri intézkedésekre is kiterjedhet.

Fekete Orsolya elnök: A túlszolgálat az eredeti, rendes szolgálati idejükön felül teljesített rendőri szolgálatot jelenti?

dr. Csipler Norbert XII. kerületi Rendőrkapitány: A cél a közterületi rendőri jelenlét megerősítése. Ismert, hogy jelenleg rendőrhiány tapasztalható, amely a kerületet és a Budapesti Rendőr-főkapitányságot is érinti. Ez a korábbi beszámolóban is szerepelt, így a képviselők ezt megismerhették. Erre tekintettel szükségesnek tartja, hogy a kerület ilyen módon is hozzájáruljon a közterületi rendőri jelenlét megerősítéséhez.
A támogatás lehetővé tenné, hogy az adott keretek között a folyamatos járőrszolgálatot ellátó rendőrök száma növekedjen, például a jelenlegi két vagy négy fő helyett hat vagy akár nyolc rendőr teljesíthessen szolgálatot, természetesen a rendelkezésre álló támogatás mértékéhez igazodva.
A túlszolgálat keretében azok a rendőrök is rendőri feladatokat láthatnának el, akik az adott időpontban nem lennének szolgálatban, és ezt a szabadidejük terhére, túlórakeretből finanszírozva tennék. Ennek célja, hogy a rendőrök a szabadidejükben is elsősorban rendőri munkát végezhessenek, ahelyett, hogy egyéb, jogszerűen végezhető másodlagos tevékenységet vállalnának, például segédmunkát, festést vagy más hasonló munkát. Természetesen ezeknek a tevékenységeknek a végzésével sincs probléma, ugyanakkor a támogatás elsődleges célja az, hogy a rendőrök számára lehetőség nyíljon arra, hogy szabadidejükben is rendőri feladatokat lássanak el.

dr. Kardos Imre bizottsági tag: A szerződés megkötését messzemenően támogatja, ugyanakkor egy technikai pontosítást szükségesnek tart. A szerződéstervezetben a BRFK képviseletében Bariska Norbert Tibor ezredes szerepel, miközben a police.hu oldalon Bariska Norbert Tamás dandártábornok neve szerepel. Ezt mindenképpen szükséges javítani, mivel a képviselő személyének és rendfokozatának ilyen mértékű téves feltüntetése súlyos hibának minősülne, hasonlóan ahhoz, mintha a tervezetben az önkormányzat képviseletében például Kovács Géza polgármester szerepelne aláíróként, miközben nem ő tölti be ezt a tisztséget.

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

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Támogatási megállapodás a helyi közbiztonságot érintő feladatok ellátása érdekében rendőri túlszolgálat finanszírozására" tárgyban készített képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

51/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.
A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Támogatási megállapodás a helyi közbiztonságot érintő feladatok ellátása érdekében rendőri túlszolgálat finanszírozására" tárgyban készített képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.
(Szavazott 9 fő: 9 igen)

6. napirendi pont: Döntés a Budapest Főváros Önkormányzata és a kerületek közötti Mikromobilitási Együttműködési Megállapodás 1. számú módosításának jóváhagyásáról mikromobilitási megállapodás

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

Kovács Gergely polgármester: A kerületnek a Fővárossal, illetve több kerülettel fennálló megállapodásának módosítását indítványozzák, a Főváros kérésére. A módosítás lényege, hogy a Bubi 3 bevezetésével a Bubi-pontokat és a kerületek mikromobilitási pontjait egységes rendszerben kezeljék. Ennek keretében azonos arculatú pontok kialakítására kerülne sor, és ugyanazok az eszközök jelenhetnének meg valamennyi mikromobilitási ponton. Ennek következtében a külön Bubi-pontok megszűnnének, és egységes mikromobilitási pontok keretében működnének tovább. A megállapodást tudomása szerint az I. kerület még nem írta alá, míg a többi kerület várhatóan már csatlakozott. Az előterjesztés lényegében ezt a módosítást tartalmazza.

Fekete Orsolya elnök: Arra vonatkozóan kért pontosítást, hogy a külvárosi centrumok és a külvárosi területi zónák esetében, amikor az elhelyezés a kerületi önkormányzat, illetve a Fővárosi Önkormányzat döntésétől függ, ez pontosan milyen döntési jogosultságot jelent. Arra volt kíváncsi, hogy a Fővárosi Önkormányzat fogja-e meghatározni, hogy a kerületek területén hol helyezik el a mikromobilitási pontokat, mekkora alapterületűek és milyen befogadóképességűek lesznek, illetve hol kerülnek kialakításra, függetlenül attól, hogy a kerület az adott területet milyen célra szánja.

dr. Novák István bizottsági tag: A hozzászólás a korábbi kérdéshez kapcsolódott. Arra vonatkozóan kért tájékoztatást, hogy a kerület milyen lehetőségekkel rendelkezik annak érdekében, hogy az elektromos kerékpárok a hegyoldali, magasabban fekvő területeken is elhelyezhetők legyenek. Kiemelte, hogy az elektromos kerékpárokkal már könnyebb a hegyoldali területekre feljutni, ugyanakkor fontos lenne, hogy ott olyan mikromobilitási, illetve Bubi-pontok is rendelkezésre álljanak, ahol a kerékpárokat le lehet tenni. Azt kérdezte, hogy a kerület milyen módon tudja elősegíteni ilyen pontok kialakítását a magasabban fekvő területeken.

Fekete Orsolya elnök: A korábbiakból azt értette, hogy a módosítás egy szélesebb körű, a Fővárosi Önkormányzattal közös gondolkodás és együttműködés része. Arra vonatkozóan kért pontosítást, hogy ez egyben konkrét elköteleződést is jelent-e, illetve a megállapodás révén van-e lehetőség arra, hogy a kerület hatással legyen a mikromobilitási eszközök elhelyezésére, és ezáltal megelőzhető legyen, hogy a közterületeken indokolatlanul, rendezetlenül, mindenhol rollereket kelljen kerülgetni.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: A megállapodás egyelőre kizárólag az egységes arculat kialakításáról szól. A továbbiakban a Bubi 3 pontok kialakítása tervezést és engedélyeztetést igényel a Budapest Közút, illetve a BKK részére, és ezt követően valósulhat meg a kialakítás. A tervezés és a megvalósítás kezdeményezése minden esetben a kerület részéről történik.
A Böszörményi út átalakításával kapcsolatban ez a kérdés már előtérbe került. Az elektromos kerékpárok megjelenésével lényegesen egyszerűbbé válik a hegyoldali területek megközelítése is, ezért ez ebből a szempontból támogatható irány.
A mikromobilitási pontokkal kapcsolatban eddig ugyan történtek tervezési előkészületek, azonban a kerületben egyetlen ilyen pontot sem létesítettek, elsősorban a rollerek elhelyezésével kapcsolatos problémák miatt. Amennyiben további kérdés merül fel, arra válaszol.

Fekete Orsolya elnök: Ellentmondásosnak tűnik, hogy miközben készül egy olyan terv, amely meghatározza, hogy hol helyezkedjenek el a mikromobilitási, illetve Bubi 3 pontok, és mekkora legyen azok befogadóképessége, a megállapodás egy másik pontja szerint új szolgáltató megjelenése esetén a kerületeknek egymással is konzultálniuk kell annak érdekében, hogy ne alakuljon ki túlkínálat.
Ezért azt szeretné tisztázni, hogy az új szolgáltatókkal kapcsolatos egyeztetési kötelezettség nem zárja-e ki, illetve nem módosítja-e az előzetes tervezést, vagy a jelenlegi megállapodás kizárólag a mikromobilitási pontok küllemének, arculatának egységesítésére vonatkozik.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: A jelenlegi megállapodás egyelőre az egységes arculatról, illetve az ehhez kapcsolódó ajánlásokról szól. Az ajánlások meghatározzák, hogy hozzávetőlegesen mekkora területre lenne szükség egy-egy mikromobilitási pont kialakításához, ugyanakkor az adott helyszín adottságai és a rendelkezésre álló közterület nagysága ezt jelentősen befolyásolja. Ennek megfelelően a gyakorlatban a javasoltnál kisebb és nagyobb mikromobilitási pontok kialakítása is lehetséges.
Az, hogy a kerület milyen szolgáltatóval és milyen feltételekkel köt esetleg megállapodást, a hatósági iroda hatáskörébe tartozó kérdés. A jelenlegi megállapodás ilyen szempontból a szolgáltatókkal való együttműködés részleteiről nem rendelkezik.

Fekete Orsolya elnök: A tervezet feltételezi, hogy az Önkormányzat részéről kijelölésre kerül egy kapcsolattartó személy, aki a mikromobilitási együttműködéssel kapcsolatos egyeztetéseket, illetve az ezekhez kapcsolódó ügyintézést és tárgyalásokat végzi.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: Eddig az iroda, illetve személy szerint ő látta el a kapcsolattartói feladatokat a mikromobilitási együttműködéssel kapcsolatban, és amennyiben ez megfelelő, várhatóan a továbbiakban is így történik.

Dr. Péchy László bizottsági tag: A rollerekkel kapcsolatban két kérdést kívánt feltenni. Egyrészt arra volt kíváncsi, hogy jelenleg milyen szakaszban van az elektromos rollerek közlekedési

szabályozása, mikorra várható az új szabályozás, és milyen rendelkezések lépnek majd hatályba. Másrészt arra kérdezett rá, hogy rendelkezésre állnak-e a kerületre vonatkozóan az elektromos rollerekkel kapcsolatos baleseti statisztikák, illetve készült-e olyan térkép vagy kimutatás, amelyből látható, hogy hol történtek ilyen balesetek.
Álláspontja szerint ezeket az adatokat is figyelembe kell venni a mikromobilitási pontokkal és a rollerek elhelyezésével kapcsolatos döntések során.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: Jelenleg nem áll rendelkezésre a kerületben az elektromos rollerekkel kapcsolatos balesetekre vonatkozó statisztika. Eddig azokat a mikromobilitási pontokat sem valósították meg, amelyeket a kerületben megterveztek és engedélyeztettek, így az Önkormányzat területén található közterületeken jelenleg nincs ilyen kialakított pont. A fővárosi tulajdonú területeken ugyanakkor vannak ilyen pontok, ezek üzemeltetését azonban nem a kerület végzi.
A baleseti statisztikákról egyelőre nincs pontos információja. A híradásokból, valamint a saját tapasztalataiból tud következtetni arra, hogy előfordulhatnak különböző, például fejsérüléssel vagy végtagsérüléssel járó balesetek, azonban ezekről a kerületnél, illetve nála jelenleg nem áll rendelkezésre összesített statisztika. Mivel a közterületek az ő feladatkörébe tartoznak, a kátyúk vagy egyéb közterületi problémák miatt bekövetkezett, tudomására jutott balesetekről sem rendelkezik olyan információval, amely alapján ilyen kimutatás készíthető lenne.

Vértesy Gyula bizottsági tag: Azt javasolta, hogy az egyes képviselők saját területükön mérjék fel, hol mutatkozik tényleges igény mikromobilitási pontok kialakítására. Egyetért azzal, hogy a hegyvidéki, magasabban fekvő területek is megközelíthetőek legyenek, ugyanakkor fontosnak tartja, hogy ott létesüljenek pontok, ahol valóban van használati igény. Célszerűnek tartja, hogy erről párbeszéd alakuljon ki, és hogy a jövőben több kisebb mikromobilitási pont jöjjön létre, valamint egyre inkább a kerékpáros közlekedés irányába mozduljanak el. Ezt az irányt teljes mértékben támogatja.
Az elektromos rollerekkel kapcsolatban egy személyes tapasztalatot is megosztott. Az előző héten egy orvoskongresszuson vett részt, ahol a Bethesda Gyermekkórház igazgatójával beszélt arról, hogy rendkívül sok olyan műtéti eset fordult elő gyermekeknél, amelyek korábban egyáltalán nem, vagy csak nagyon ritkán jelentkeztek. Az igazgató álláspontja szerint 30 km/óránál nagyobb sebesség esetén az emberi szervezet, különösen a gyermekek szervezete, nem alkalmas arra, hogy az ilyen eséseket megfelelően elviselje. Ezért az elektromos rollerek sebességét illetően mindenképpen szükségesnek tart valamilyen korlátozást. Különösen aggályosnak tartja, hogy a hegyvidéki területeken egyesek akár 50 km/órás sebességgel is közlekednek lefelé a hegyi utakon.

Fekete Orsolya elnök: Arra vonatkozóan kért pontosítást, hogy a jelenlegi együttműködés biztosít-e lehetőséget arra, hogy egy kerület úgy döntsön, hogy a területén kizárólag kerékpárok számára biztosít mikromobilitási pontokat, elektromos rollereket pedig nem kíván elhelyezni. Ennek indokaként a rollerek használatával összefüggő balesetveszélyt, valamint azt említette, hogy mindaddig, amíg nem áll rendelkezésre egyértelmű közlekedési szabályozás arra vonatkozóan, hogy az elektromos roller milyen jogi kategóriába tartozik, közlekedhet-e a járdán, illetve milyen módon vehet részt a közúti forgalomban, a kerület nem feltétlenül szeretne ilyen eszközöket elhelyezni.
A kerékpárok esetében egyértelműnek tartja a szabályozási és közlekedési helyzetet, az elektromos rollerek tekintetében azonban álláspontja szerint jelenleg több kérdés is tisztázatlan. Arra kért választ, hogy a későbbiekben lesz-e lehetőség ilyen kerületi döntés meghozatalára, illetve a jelenlegi együttműködési forma biztosít-e erre lehetőséget.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: A jelenlegi megállapodás az elektromos rollerek elhelyezésének kérdésével nem foglalkozik. Az elektromos rollerek közlekedésére vonatkozó szabályozás egyelőre nem rendezett, ennek szabályozása a KRESZ feladata lenne. Ezt jelentős problémának tartja mind a kerületi, mind a fővárosi szinten. Más városokban olyan megoldás is előfordul, hogy az ilyen jellegű közlekedési eszközöket kitiltják bizonyos területekről, tekintettel az általuk jelentett baleseti kockázatokra.
A mikromobilitási pontok magasabban fekvő, hegyvidéki területeken történő kialakítását szakmailag támogathatónak és megfelelő megoldásnak tartja. A pontok elhelyezésénél ugyanakkor érdemes figyelembe venni az iskolák és más olyan területek elhelyezkedését is, ahol várhatóan nagyobb lenne a használati igény. Ez lehetőséget teremthetne arra, hogy például a középiskolába járó gyermekeket ne minden esetben a szülők gépjárművel szállítsák, hanem adott esetben mikromobilitási eszközzel is megközelíthető legyen az iskola.
Annak meghatározása, hogy ezeken a pontokon milyen jogi vagy hatósági eszközökkel lehetne az elektromos rollerek használatát vagy elhelyezését kizárni, jogi, illetve hatósági kérdés, amelynek eldöntése a Hatósági iroda feladatkörébe tartozhat. Amennyiben erre jogilag lehetőség van, ő maga is azt javasolja, hogy ezeken a pontokon ne legyen lehetőség rollerek elhelyezésére.

Mónus Angéla bizottsági tag: Két héttel korábban lakossági kezdeményezésre forgalomszámlálást végeztek a Böszörményi úton. A számlálás során a csúcsidőszakot megelőző időszakban, 17 óra 15 perctől 18 óráig tartó időintervallumban személyesen is jelen volt. Számára is meglepő eredmény volt, hogy ebben az egy órában 47 kerékpáros haladt el, mivel a kerékpáros forgalom a mindennapi közlekedésben sokszor kevésbé feltűnő.
A számlálás során azt is tapasztalta, hogy a kerékpáros forgalom mintegy egyharmada rollerhasználó volt, akik a járdán közlekedtek. Saját szemével látott olyan konfliktushelyzetet is, amikor babakocsi mellett két roller egymás mellett haladt el, majd az utolsó pillanatban suhantak el a babakocsi mellett. Ezt kifogásolta, ugyanakkor annak örült, hogy az érintett gyermekek nem az úttesten közlekedtek rollerrel, ugyanakkor azt sem tartja megfelelőnek, hogy a járdán rollereztek.
A magántulajdonban lévő rollerek esetében addig, amíg a közlekedésükre vonatkozó megfelelő szabályozás nem áll rendelkezésre, a kerületnek korlátozottak a szabályozási lehetőségei. Álláspontja szerint a kerület alapvetően úgy tudná korlátozni ezek jelenlétét, ha nem engedné be ezeket a szolgáltatásokat a kerületbe. Emlékeztetett arra, hogy 2024 novemberében nem támogatta a kerületi rendelet módosítását, éppen a rollerekkel kapcsolatos szabályozási kérdések miatt. A kerület ekkor még azon kevés budapesti területek egyike volt, ahol nem engedték be ezeket a szolgáltatásokat.
A korábbi időszakban az előző polgármester a kerékpáros közlekedéssel kapcsolatban más álláspontot képviselt, és emiatt akadályozta a Bubi-pontok létrehozását, ami utólag bizonyos szempontból előnyös helyzetet teremthetett volna. A magánszolgáltatók által működtetett mikromobilitási pontokat azonban a kerület nem tudja kizárni, ezért nem állítható, hogy a kerületben egyáltalán nincsenek jelen ilyen eszközök. Az Önkormányzat a Bubi-rendszer, illetve a saját közterületei tekintetében rendelkezik döntési lehetőséggel.
A közeljövőben újabb forgalomszámlálásra kerül sor, amelynek során kezdeményezni fogja, hogy a roller- és kerékpárforgalmat külön is számlálják. Ennek célja, hogy a Böszörményi úton a két közlekedési eszköz forgalmáról külön-külön is pontosabb képet kapjanak, és megállapítható legyen a tényleges forgalmi arányuk.

Fonti Krisztina önkormányzati képviselő: Tudomása szerint a Márvány utcában történt olyan baleset, amelynek során egy személy kilépett egy kapun, és ekkor egy roller elütötte, amelynek következtében nagyon súlyos sérülést szenvedett és kórházba került. Álláspontja szerint az is

komoly veszélyt jelent, ha valakit már 20 km/órás sebességgel elütnek közvetlenül azután, hogy kilépett egy kapun.
Saját tapasztalata alapján vele személy szerint is két alkalommal fordult elő hasonló helyzet. Emiatt a Németvölgyi úton már úgy lép ki a kapun, hogy előtte körültekintően kinéz, mivel a járdán közlekedő rollerek és kerékpárok sebessége miatt a kapukból, illetve társasházakból kilépő gyalogosok számára jelentős veszélyhelyzet alakulhat ki. Rendkívül problémásnak tartja, hogy az ember a saját otthonából kilépve már nem tud a korábban megszokott módon biztonságosan közlekedni.
A kerékpárosokkal kapcsolatban is hasonló problémát lát, különösen a futárok esetében. Tapasztalata szerint egyes, köztük külföldi futárok a kerület járdáin olyan sebességgel közlekednek, amely szintén nagyon veszélyes a gyalogosokra nézve.
Különösen kockázatosnak tartja a társasházakból történő kilépést, illetve azt az esetet, amikor valaki például kutyát visz ki az utcára. Tisztában van azzal, hogy a szabályok szerint ilyenkor a gazdának kell először kilépnie, azonban ettől függetlenül egy váratlanul kilépő kutya is könnyen balesetet szenvedhet, és akár el is pusztulhat.
Álláspontja szerint ezért mindenképpen szükséges valamilyen megoldást találni a problémára, mert az elektromos rollerek és a nagy sebességgel közlekedő kerékpárok nemcsak saját használóikra jelentenek veszélyt, hanem a kerület lakosságát is veszélyeztethetik.

Fekete Orsolya elnök: Azt szeretné tisztázni, hogy a most tárgyalt és szavazásra bocsátott együttműködés nem jelent-e olyan elköteleződést, amely alapján a kerületnek kötelező lenne a rollereket, illetve az elektromos rollereket befogadnia. A jegyzőhöz intézett kérdése arra irányul, hogy jól értelmezi-e: a kerület az együttműködés támogatása és a Fővárossal történő közös gondolkodás mellett továbbra is hozhat olyan döntést, amely szerint a kerékpárokat szívesen látja, ugyanakkor az elektromos rollerek használatát mindaddig nem kívánja támogatni, amíg azok jogi és közlekedési szabályozása nem rendezett megfelelően.
Ennek kapcsán felveti annak lehetőségét is, hogy a kerületet – a szabályozás rendezéséig – akár „rollermentes kerületként" lehessen kezelni. Ezt azonban elsősorban a bérelhető rollerek tekintetében tartja elképzelhetőnek, mivel a magántulajdonban lévő rollerek kitiltása nyilvánvalóan nem kezelhető ugyanilyen módon. Nem látja maga előtt ugyanakkor azt a gyakorlati megoldást, hogy a kerületben általános „rollerrel behajtani tilos" táblákat helyezzenek ki; a kérdést elsősorban a közösségi, illetve bérelhető rollerekre vonatkozóan tartja rendezendőnek.

Dományi Bálint bizottsági tag: Tudomása szerint az idei nyári közvélemény-kutatás alapján a Közlekedési Beruházási Minisztérium intenzíven készíti elő a KRESZ módosítását annak érdekében, hogy a rollerek közlekedésének szabályozása rendezett legyen. A szabályozás megszületését követően a forgalomtechnikai kezelő, vagyis a Budapest Közút elvileg jogosult lehet arra, hogy a rollereket bizonyos útszakaszokról kitiltsa. Arról nincs tudomása, hogy a Budapest Közút részéről ilyen szándék lenne, azonban az új szabályozás ennek elvi lehetőségét megteremtheti, például sétálóutcák esetében.
Jelenleg nem tudható, hogy végül milyen irányba indul a szabályozás, így az sem, hogy a kisebb teljesítményű rollereket kerékpárként, a nagyobb teljesítményűeket pedig segédmotoros kerékpárként, vagyis robogóként kategorizálják-e, illetve külön alkategóriákat és azokhoz kapcsolódó, külön KRESZ-táblákat hoznak-e létre. Mindenképpen arra lehet számítani, hogy a rollerek közlekedésének szabályozása az ősz folyamán rendeződik.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: Hozzá kívánja tenni, hogy amennyiben a roller kerékpárnak, illetve járműnek minősül, akkor az útpályán közlekedhet, a járdán azonban nem.

Dományi Bálint bizottsági tag: Jelenleg is az a szabály, és tudomása szerint ennek módosítását senki nem tervezi, hogy 12 éves kor alatt főútvonalon a gyermek kerékpárral sem közlekedhet. Ebben az esetben a gyermek kényszerűen a járdán közlekedik. A nagy kérdés ugyanakkor az, hogy az ilyen korú gyermekek egyáltalán használhatnak-e elektromos rollert. Tudomása szerint nem, ezért amennyiben a rollerek a szabályozás alapján az útpályára kerülnek, a járdán történő megjelenésük szankcionálható.

Vértesy Gyula bizottsági tag: A rollerekkel kapcsolatban arra is ki kíván térni, hogy a mobilitási pontok szabályozása tartalmazza-e azt, hogy a rollereket hol lehet elhelyezni, illetve hol hagyhatják azokat. A közlekedésbiztonság mellett ugyanis a közterületi rendetlenség és az akadályt jelentő, szabálytalanul elhelyezett rollerek problémája is fontos szempont.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: Igen, mindenféleképpen foglalkozni kell ezzel, sőt a nagyon sok kerület, aki megkötött már ilyen jellegű szerződéseket, ott kötbér van megállapítva azzal kapcsolatban, hogy hogy hol lehet, meddig lehet azon a területen kívül, ami ki van jelölve nekik. Tehát ezt, ezt majd külön kell ez a megállapodás ez nem tartalmazza, de hogyha kötünk rolleres céggel szerződést, akkor viszont annak mindenféleképpen tartalmaznia kell.

Fekete Orsolya elnök: Ebben napi 25 ezer forintos összeg szerepel.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: A napi 25 ezer forintos összegtől el lehet térni, tehát ez nem kötelezően alkalmazandó összeg, hanem lehetőség, illetve iránymutatás, amelytől eltérő összeg is meghatározható.

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

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „döntés a Budapest Főváros Önkormányzata és a kerületek közötti Mikromobilitási Együttműködési Megállapodás 1. számú módosításának jóváhagyásáról" tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását.]

SZAVAZÁS

52/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a „döntés a Budapest Főváros Önkormányzata és a kerületek közötti Mikromobilitási Együttműködési Megállapodás 1. számú módosításának jóváhagyásáról" tárgyban készült előterjesztéssel egyetért, és javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés határozati javaslatának elfogadását

(Szavazott 9 fő: 8 igen, 1 tartózkodás)

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

7. napirendi pont: Döntés a „Társasházi felújítási pályázat 2026." és a „Szövetség a nagyobb társasházakkal és lakásszövetkezetekkel 2026-2027." támogatási programok keretében benyújtott pályázatok támogatásáról

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót Hegyi József Városfejlesztési Iroda, vezető részére.

Hegyi József Városfejlesztési Iroda, irodavezető: Az előző évekhez hasonlóan az idei évben is kiírásra kerültek a társasházi pályázatok. A pályázatokra a korábbi évekhez képest nagyobb számban érkeztek be kérelmek: a 449 betétes társasház esetében 151 pályázat érkezett. Vis maior pályázatok is érkeztek, továbbá az 50 lakásnál nagyobb társasházaktól 15 pályázat érkezett.
A bizottság a pályázatokat megtárgyalta és valamennyi benyújtott pályázatot áttekintette. A javaslat az előterjesztésben szerepel. Amennyiben kérdés merül fel, arra válaszol.

Fekete Orsolya elnök: Technikai jellegű észrevételt kíván tenni. A jegyzőkönyvben az szerepel, hogy a bizottság hat főből áll, ugyanakkor a bizottság ténylegesen öt főből áll. Kéri ennek javítását.

Mónus Angéla bizottsági tag elhagyta a Bizottság ülését.
A Bizottság jelen lévő tagjainak száma 8.

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

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Döntés a „Társasházi felújítási pályázat 2026." és a „Szövetség a nagyobb társasházakkal és lakásszövetkezetekkel 2026-2027." támogatási programok keretében benyújtott pályázatok támogatásáról" tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.]

SZAVAZÁS

53/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a „Döntés a „Társasházi felújítási pályázat 2026." és a „Szövetség a nagyobb társasházakkal és lakásszövetkezetekkel 2026-2027." támogatási programok keretében benyújtott pályázatok támogatásáról" tárgyban készült képviselő-testületi előterjesztés határozati javaslatát fogadja el.
(Szavazott 8 fő: 8 igen)

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

8. napirendi pont: „Értékvédelmi támogatás 2026" pályázat elbírálása

Fekete Orsolya elnök: Átadja a szót Péterffy Márton főépítész részére.

Péterffy Márton főépítész: A társasházi pályázatokhoz hasonlóan ez a pályázat is kiírásra került az idei évben. Olyan számban érkeztek be pályázatok, hogy a rendelkezésre álló teljes keretösszeget ki tudták meríteni.

Fekete Orsolya elnök: A pályázatok áttekintése alapján úgy látja, hogy az elektromos rendszerek korszerűsítésére irányuló munkák kevésbé voltak jellemzőek, inkább a tető, a homlokzat és az ezekhez hasonló építési munkák szerepeltek nagyobb számban.

Péterffy Márton főépítész: Ezek a munkálatok a településképet erősebben befolyásoló beavatkozások közé tartoznak.

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

[A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva a 2026. évi értékvédelmi támogatásra benyújtott pályázatokat a pályázatértékelő bizottság javaslatában foglaltakra figyelemmel az 1. melléklet szerinti támogatásban részesíti. Ezzel egyidejűleg a Bizottság felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázati eredmény közzétételéről az Önkormányzat honlapján, valamint a Hegyvidék Újságban, továbbá felhatalmazza a támogatási szerződések aláírására.]

SZAVAZÁS

54/2026. (IX. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB. h.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.2. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva a 2026. évi értékvédelmi támogatásra benyújtott pályázatokat a pályázatértékelő bizottság javaslatában foglaltakra figyelemmel az 1. melléklet szerinti támogatásban részesíti. Ezzel egyidejűleg a Bizottság felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a pályázati eredmény közzétételéről az Önkormányzat honlapján, valamint a Hegyvidék Újságban, továbbá felhatalmazza a támogatási szerződések aláírására.
(Szavazott 8 fő: 8 igen)

A 9-10. napirendi pontok zárt ülés keretében kerültek megtárgyalásra.
A zárt ülésen a bizottság a 55-56/2026. számú határozatokat hozta meg.

Mónus Angéla bizottsági tag visszatért a Bizottság ülésére.
A Bizottság jelen lévő tagjainak száma 9.

11. napirendi pont: Kölcsönös tájékoztatás

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

dr. Kardos Imre bizottsági tag: Hetekkel ezelőtt befejeződött a lomtalanítás, azonban a Rácz Aladár utca 35. számával szemközti üres területen továbbra is halmozódik a szemét. Jelenleg mintegy öt-hat, illetve akár hét kibelezett hűtőszekrény, műanyag karosszériaelemek és ezekhez hasonló hulladék található a területen. Nem gondolja, hogy erről a Polgármesteri Hivatalnak nincs tudomása, hiszen nyilvánvalóan a rendészet is jelezte a problémát, ugyanakkor fontosnak tartja felhívni a figyelmet arra, hogy a hulladék magától nem fog eltűnni a területről, hanem egyre inkább halmozódik.
Tapasztalata szerint már mások is bátorságot vesznek ahhoz, hogy a területen helyezzék el saját hulladékukat, látva, hogy ott már egyébként is szemét található. Álláspontja szerint ezért a probléma megoldását nem szabad túlságosan sokáig halogatni. A környező lakók nyilvánvalóan nem azt fogják vizsgálni, hogy a területen található hulladék kinek a tulajdona, illetve kinek lenne a kötelessége annak elszállítása, hanem az Önkormányzatot fogják hibáztatni a kialakult állapot miatt. Különösen sajnálatosnak tartja a helyzetet azért is, mert a terület egyébként is a kerület egyik szégyenfoltja, tekintettel az ott található, mintegy húsz éve használaton kívül álló, omladozó faházra, valamint a körülötte porladó betonágyásokra és virágtartókra. Álláspontja szerint a területtel a hulladékproblémától függetlenül is kezdeni kellene valamit. Mindenekelőtt azonban a jelenlegi hulladék elszállítását tartja szükségesnek, még mielőtt a terület egy nagyobb illegális szemétlerakóvá válik.

Fekete Orsolya elnök: A Magas úton is hasonló meglepetés várható.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: A konkrét helyszínről tudnak, több bejelentés is érkezett ezzel kapcsolatban. A kialakult helyzet hátterében az áll, hogy a MOHU az idei évben, a korábbi gyakorlattól eltérően, jogszerűen nem szállította el a veszélyes hulladékokat. A korábbi években ezeket rendszeresen elszállították, annak ellenére, hogy ez nem lett volna a feladatuk. Emiatt az Önkormányzat alapvetően nem volt felkészülve arra, hogy ilyen mennyiségű hulladékot saját maga legyen kénytelen összegyűjteni és elszállíttatni.
Az idei évben a MOHU részéről a piperetakarítás sem zajlott megfelelően, ezért az Önkormányzatnak ezen a területen is lényegesen több energiát kellett fordítania a feladat ellátására. Naponta körülbelül hat-hét alkalommal egyeztettek a MOHU-val arról, hogy az egyes helyszínekre hova kell visszamenni, illetve milyen további feladatokat kell elvégezni. Ezen felül jelentős mennyiségű veszélyes hulladék elszállítása is az Önkormányzatra hárult, amire korábban nem voltak felkészülve.
A veszélyes hulladék elszállítását minden érintett helyszínre már megrendelték. A kollégák a hulladék jelentős részét már elszállították, és a munkát folyamatosan végzik. Ehhez a szükséges kapacitást is ki kellett építeni, amely folyamatosan rendelkezésre áll. Reményeik szerint a hétvégére a feladat végére érnek, és minden érintett helyszínről eltűnik a hulladék.
A helyzetet tovább nehezíti, hogy több alkalommal előfordult, hogy egy helyszínről elszállították a hulladékot, azonban másnapra ismét újabb hulladék jelent meg ugyanott. Emiatt sok esetben ugyanazokra a helyszínekre ismételten ki kell vonulni, mivel az emberek néhány nap alatt is megszokják, hogy egy adott helyre hulladékot lehet hordani.
Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján szükségesnek tartják annak átgondolását is, hogy az Önkormányzat valamilyen kampány keretében hívja fel a lakosság figyelmét a hulladék megfelelő

elhelyezésére, mivel a hulladékkezeléssel kapcsolatos probléma a lomtalanítástól függetlenül is jelentősen elharapózott. Sok esetben a lakók a saját ingatlanuk előtti területet sem takarítják, illetve a piperetakarítás során is azt várták el az Önkormányzattól, hogy az ingatlanuk előtt található kisebb hulladékot is az Önkormányzat munkatársai szedjék össze, illetve takarítsák el, annak ellenére, hogy ennek elvégzése a lakók feladata lett volna.
A helyzet rendezésére ugyanakkor az Önkormányzat a szükséges intézkedéseket megtette és a munkát jelenleg is folyamatosan végzi. A feladat lezárásáig még kis türelmet kérnek, és várakozásaik szerint a hétvégére a hulladék elszállítása befejeződik.

dr. Novák István bizottsági tag: Amit dr. Kardos Imre bizottsági tag elmondott, az lett volna az egyik probléma, amelyet ő is felvetett volna. Ezzel kapcsolatban annyival szeretné kiegészíteni, hogy például az Apor Vilmos téren, a templom mögötti parkolóban rendkívül nagy mennyiségű bontott autóülésből származó szivacs, valamint autóülésekből származó egyéb anyagok és első lökhárítók, esetleg hátsó lökhárítók is találhatók. Ez a mennyiség nyilvánvalóan nem olyan hulladék, amely egy lakó pincéjéből vagy otthonából került elő.
Az esetet jelezte a rendészetnek, és kérte, hogy ellenőrizzék a kamerafelvételeket, mivel ilyen mennyiségű hulladék elhelyezése esetleg látható lehet a kamerákon. A rendészet, illetve a jegyző felé azt is szeretné jelezni, illetve kérdezni, hogy ezen a területen lehet-e valamilyen módon előre lépni. A lakosok is jelezték, és ő maga is tapasztalta, hogy az Apor Vilmos téri parkoló olyan helyszín, ahol a parkolóellenőrök rendszeresen megfordulnak. Ennek kapcsán szeretné megtudni, hogy az ilyen jellegű hulladéklerakás észlelését hogyan lehetne beépíteni a parkolóellenőrök munkájába.
Természetesen a parkolóellenőrök ilyen esetben a hulladék ügyében nem tudnak közvetlenül eljárni, azonban, ha a FÁBER Kft.-nél, illetve a kapcsolódó közszolgáltatási feladatok keretében vannak olyan munkatársak, akiknek a feladata az utcák rendszeres bejárása, akkor hasznos lenne, ha nem kizárólag a gépjárművek rendszámára figyelnének, hanem az ilyen jellegű hulladéklerakásokat és egyéb közterületi problémákat is valamilyen módon jeleznék.
A másik kérdését Rózsa Zoltánhoz, a Zöld Iroda irodavezetőjéhez intézi, és arra vonatkozik, hogy a nyár folyamán megtörtént fafelmérésnek pontosan mi lett az eredménye, milyen megállapításokat tartalmaz, illetve milyen további intézkedések vagy feladatok következnek az eredményekből.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: Hétfőn érkezik a felmérést végző cég, amely bemutatja, hogy mi lett a felmérés végeredménye, ezt ugyanis egyelőre még ők sem látták. A felmérés maga viszonylag gyorsan elvégezhető, azonban az adatok feldolgozása több hónapot vesz igénybe. A cég hétfőn mutatja be, hogy a felmérésből milyen eredmény született, ezért jelenleg ennél többet nem tud mondani.
A felmérés célja, hogy a közterületeken található valamennyi fáról lényegesen pontosabb képet kapjanak. Ennek részeként egy 3D-s kép, valamint számos vizsgálati eredmény és alapadat áll majd rendelkezésre. Amennyire a lézeres felmérés érzékelni tudta a környezetet, elméletileg még a közterületekhez kapcsolódó, mintegy 20 méteres pufferterületekről is rendelkezésre állnak majd adatok.
Amennyiben a felmérés eredményeit érdemben át tudja tekinteni, további részletekről is be tud számolni.

Kovács Gergely polgármester: Kérésére a rendőrség felmérte és kigyűjtötte azokat a kerületben található telkeket, illetve helyrajzi számokat, ahol az erdőterületeken nagy mennyiségű hulladék halmozódott fel. Körülbelül 25 helyrajzi számon található ilyen telek. A területek tulajdonosi viszonyai vegyesek: vannak közöttük önkormányzati tulajdonú, önkormányzati és vagyonkezelői

tulajdonban lévő, állami tulajdonú, jellemzően a Pilisi Parkerdőhöz tartozó, valamint magántulajdonú területek is.
Ezeknek a területeknek egy részén hajléktalan személyek élnek vagy korábban éltek. Egyes helyszíneken nem csupán két otthagyott hűtőszekrényről van szó, hanem akár 20 méteren keresztül felhalmozott palackokról és hasonló mennyiségű hulladékról. A területek nagy részén már nem élnek hajléktalanok. Erre utal az is, hogy az ott hagyott sátrakat már körülbelül két centiméter vastag avar borítja, vagyis ezeken a helyeken már évek óta nem lakhattak. Ugyanakkor vannak olyan területek is, ahol jelenleg is hajléktalan személyek élnek.
A rendőrség ezekben az esetekben a rendelkezésére álló eszközökkel próbál eljárni, amelyek azonban meglehetősen korlátozottak. Magántulajdonú telken a rendőrség nem járhat el a tulajdonos kérése nélkül. Ennek érzékeltetésére szolgál az az eset is, amikor egy olyan területen, ahol hajléktalanok élnek és jelentős mennyiségű hulladék található, a rendőrök azt figyelték meg, hogy az ott élők rendszeresen az út mellé végzik a dolgukat. Ilyen esetben köztisztaság elleni szabálysértés miatt akár 3000 forintos bírság is kiszabható.
A szeméthalmok felszámolását ezért fokozatosan kívánják megkezdeni, elsőként azokkal a területekkel, amelyek esetében a legegyszerűbb az önkormányzati beavatkozás. Elsősorban az önkormányzati tulajdonban lévő, illetve olyan területekkel kezdenék, ahol már nem élnek hajléktalanok, majd ezt követően haladnának tovább a nehezebben kezelhető helyszínek felé. A folyamat hosszabb időt vesz igénybe, nem várható, hogy fél év alatt valamennyi terület rendezhető lesz.
A Pilisi Parkerdővel mindenképpen szükséges egyeztetni. Amennyiben erre lehetőség nyílik, azt is elfogadhatónak tartja, hogy az Önkormányzat kifizesse a hulladék elszállításának költségét, és legalább a tulajdonos hozzájáruljon ahhoz, hogy az Önkormányzat a területet rendbe tehesse. Vannak ugyanakkor olyan, szinte reménytelennek tűnő esetek is, amikor a magántulajdonos nem válaszol, és az Önkormányzat a tulajdonos hozzájárulása nélkül nem léphet be a telekre.
A folyamat megkezdését nem hajléktalanellenes intézkedésként kívánja kezelni. Azokon a területeken, ahol jelenleg is hajléktalan személyek élnek, ugyanakkor jelentős mennyiségű hulladék halmozódott fel, külön kell eldönteni, hogy milyen módon járjanak el. Akár azt az emberségesebb megoldást is elfogadhatónak tartja, hogy ezeken a helyszíneken összeszedjék a hulladékot, miközben a hajléktalan személyek a területen maradhatnak. Ugyanakkor azt is szükséges egyértelműen közölni velük, hogy az Önkormányzat két hónap múlva ismét ellenőrzi a területet, és amennyiben addigra ismét jelentős mennyiségű hulladék halmozódik fel, akkor az érintett személyek nem maradhatnak tovább a területen.
A következő időszakban ennek megfelelően elindulna egy ilyen folyamat, amelynek eredményeként remélhetőleg konkrét eredményeket is fel tudnak majd mutatni. Vannak olyan telkek, ahol a hulladék már sok-sok éve jelen van. Gyakorlatilag bárhol, ahol a kerületben az erdőbe kissé beljebb mennek, és amely terület nem tartozik a Normafa Park szigorúan vett, rendszeresen ellenőrzött részéhez, hasonló állapotokkal lehet találkozni.
Vannak olyan területek is, ahol nem hulladék, hanem a kerékpárosok által kialakított komolyabb építmények, ugratókkal és különböző pályákkal kialakított területek találhatók. Ezek kialakításához esetenként mintegy kétméteres földdombokat is odahordtak. Ezek megszüntetését is megpróbálják fokozatosan megkezdeni, amennyire erre lehetőség van.
A probléma a Kútvölgyi út és a Magas út környezetében, illetve gyakorlatilag minden olyan helyen jelen van, ahol a lakott terület mellett kissé beljebb mennek az erdőbe. Ennek felszámolását ezért megkezdik, ugyanakkor a folyamat várhatóan több évet is igénybe vehet. A cél, hogy a következő időszakban elindított munkának idővel látható eredménye legyen.

Fekete Orsolya elnök: Az érintett telkek, illetve helyrajzi számok jegyzéke rendelkezésre áll, és ezek alapján javaslatot is lehet tenni arra, hogy mely területek rendezésével kezdjék meg a munkát.

Kovács Gergely polgármester: Az érintett telkekről rendelkezésre áll egy összegyűjtött táblázat, amely tartalmazza a helyszínekről készült fényképeket, a tulajdonosok adatait és a helyrajzi számokat. Ezt a rendőrség állította össze, így ezek az információk rendelkezésre állnak.
A rendőrség elsősorban a hajléktalanok jelenlétével összefüggésben foglalkozik ezekkel a területekkel, ugyanakkor számos helyen a tűzveszély is komoly problémát jelent. Előfordul, hogy az erdő közepén, akár augusztusban is tüzet raknak, illetve sütögetnek, amelyből szintén súlyos probléma adódhat.
A helyzet rendezésében egyeztettek a Máltai Szeretetszolgálattal is. Ők szintén megkapták az összeállított táblázatot, és számos esetben személyesen ismerik az érintett területeken élőket. Nehéz ugyanakkor egyértelműen meghatározni, hogy ilyen esetekben pontosan milyen intézkedés lenne megfelelő
A hulladék jelenléte azonban ettől függetlenül egyértelműen problémát jelent, ezért ennek felszámolását mindenképpen szükségesnek tartja. Az elkészült táblázatot és a kapcsolódó fényképeket akár meg is tudják küldeni, mivel ezek nem titkos adatok. Egyes helyszíneken elképesztő mennyiségű, akár húsz méteren keresztül húzódó szemétdombok alakultak ki, amelyeket mindenképpen rendezni szükséges.

Dr. Péchy László bizottsági tag: Korábbi években maga is kötött olyan megállapodásokat hajléktalan emberekkel, amelyek keretében az Önkormányzat biztosította számukra a szükséges zsákokat, ők pedig összegyűjtötték a hulladékot, amelyet ezt követően az Önkormányzat elszállított. Ez mindkét fél számára megfelelő megoldást jelentett. Példaként említi Cicás Kati nénit az Ágnes úton, valamint több más hasonló esetet, amikor az érintettekkel megfelelően meg lehetett beszélni a feladatot, és ők is hozzájárultak a kerület takarításához.
Ezt követően arra kérdez rá, hogy a nagy mennyiségű hulladékkal érintett telkek kigyűjtése során a Zerkovitz-major is bekerült-e az érintett helyszínek közé, és amennyiben igen, jelenleg mi a helyzet az ott található hulladékkal.

Kovács Gergely polgármester: A Zerkovitz-major is bekerült az érintett helyszínek közé. A terület annyiban könnyebb helyzetben van, hogy az Önkormányzatnak is van tulajdona az ingatlanban, ugyanakkor további tulajdonosok is érintettek. Ilyen esetben érdemes megpróbálni a többi tulajdonossal együttműködve elvégezni a szükséges munkát, azonban amennyiben nem működnek együtt, akkor az Önkormányzat feladata lesz, hogy a saját tulajdoni hányadával összefüggésben megtegye a szükséges intézkedéseket.
Különösen kellemetlen körülmény, hogy várhatóan maga az épület is össze fog dőlni, mivel a jelenlegi állapot alapján gyakorlatilag a felhalmozott hulladék tartja a tetőszerkezetet. Egy kiégett épületről van szó. Az egyik tulajdonos korábban olyan jellegű fejlesztési javaslattal állt elő, amelynek megvalósíthatósága, illetve támogathatósága kérdésesnek tűnt. Úgy ítélték meg, hogy az elképzelés túlzónak tűnt, mivel a később megküldött részletesebb elképzelés alapján jelentős mértékű építkezést és komolyabb épületek létesítését tervezte.
A helyzetet nehezíti, hogy az ingatlannak több tulajdonosa van, és jelenleg nem látszik olyan megoldás, amely mellett a másik tulajdonos legalább anyagilag nullára kijöhetne. Az érintett terület jelenlegi övezeti besorolása alapján – amely a jelenlegi tudomás szerint ZKP, vagyis közpark, illetve erdőterület lehet – gyakorlatilag nincs lehetőség az ott tervezett mértékű építkezésre.

Az eredetileg szóban bemutatott fejlesztési elképzelés kedvezőbbnek tűnt, azonban amikor a tulajdonos később megküldte részletesen, hogy pontosan mit szeretne megvalósítani, már jelentősen nagyobb léptékű fejlesztés és komolyabb épületek kialakítása szerepelt benne.

Dr. Péchy László bizottsági tag: A Zerkovitz-major a kerület egyik legrégebbi épülete és védett épület. Az Önkormányzat többségi tulajdonos az ingatlanban, és az épületben jelenleg is önkormányzati tulajdonrész található. Az Önkormányzat már korábban is végzett ott olyan akciókat, amelyek keretében a felhalmozott hulladékot elszállították. Ennek során több tonna szemetet hordtak el az ingatlanról, így a jelenleg ott található hulladék már csak a korábbi mennyiség maradéka. A korábbi állapot ennek alapján rendkívül jelentős mennyiségű hulladékot jelenthetett.
Azt szeretné megtudni, hogy jelenleg lakik-e valaki az épületben. Korábban az ott élő idős férfi elhunyt, aki beteg is volt és kórházi kezelésre is szorult, a Máltai Szeretetszolgálat munkatársai pedig rendszeresen látogatták. Arra kíváncsi, hogy azóta az épület üresen maradt-e, és amennyiben jelenleg senki nem lakik ott, akkor elvileg lezárható-e az épület, illetve legalább megpróbálható-e olyan intézkedést tenni, amely megakadályozza, hogy más személyek később beköltözzenek.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: A Zerkovitz-major körbekerítése azért nehéz feladat, mert több hektáros területről van szó, amelynek kerítése jelentős folyóméterben lenne megvalósítható. Egy új kerítés építése mindenképpen indokolt és jó megoldás lenne, ugyanakkor jelenleg nem ez szerepel a legsürgősebb, elsőként elvégzendő feladatok között, ezért ennek megvalósítását egyelőre nem tudja megígérni.
Amíg az épületben éltek, illetve laktak, velük folyamatosan lehetett egyeztetni, és ebben különösen sok segítséget jelentett, hogy sok esetben maguk az ott élők összegyűjtötték a hulladékot, az Önkormányzatnak pedig csak annak elszállításáról kellett gondoskodnia. Jelenleg azonban már senki nem lakik ott, ezért az Önkormányzatnak jelentős emberi kapacitást kellett biztosítania ahhoz, hogy a hulladékot kihordják a területről.
A feladatot nehezíti, hogy az eredetileg tisztásként, illetve majorságként működő terület mára benőtt, felnőtt erdővé vált, így a nagy mennyiségű hulladék kihordása rendkívül nehéz feladat. Emellett valóban komoly problémát jelent az is, hogy a felhalmozott hulladék gyakorlatilag az épületet tartja, amelynek állapota ezért különösen aggasztó.
Pontosítja ugyanakkor, hogy az épület nem a kerület legöregebb épülete, hanem a majdnem legöregebb. A kerület legöregebb épülete a Városmajorban található, amely korábban a Főkert telephelye volt, és az 1700-as években, pontosabban nem ismert időpontban épült.
A Zerkovitz-major helyzetét ennek ellenére régóta problémának tartja, és már korábban is többször jelezte a polgármesternek, hogy jó lenne a területet egy mintaszerű majorságként helyreállítani. Ennek megvalósításához szeretnének valamilyen pályázati lehetőséget is találni, azonban egyelőre még nem tartanak ott, hogy ennek konkrét megvalósítását megkezdhessék.

Kovács Gergely polgármester: Pontosítani kívánja, hogy a hegyvidéki terület legrégebbi, még álló épületeként talán a Zerkovitz-major épülete tekinthető, ugyanakkor a második legrégebben álló épület az Árnyas út 40/B szám alatt található, ahol az Önkormányzat az MNV-vel közös tulajdonú telken érintett. Az épületet az Önkormányzat korábban bérbe adta, és az ingatlan a budai polgármester egykori majorságaként működött.
Az ottani bérlő mintegy tíz éven keresztül nem fizetett bérleti díjat, ezért az Önkormányzat a jelentős tartozásával együtt megszüntette a bérleti jogviszonyát, és a bérlő körülbelül két-három évvel ezelőtt távozott az ingatlanból. Az épület jelenleg üresen áll, ezért azzal kapcsolatban is szükséges lenne meghatározni, hogy mi legyen a további sorsa. Attól tart, hogy ha hosszabb ideig

fűtetlenül és használaton kívül marad, az állaga jelentősen romolhat, annak ellenére is, hogy az épület falai helyenként mintegy félméteres vastagságúak.
Az ingatlannal kapcsolatban felmerülhetne a telekalakítás lehetősége is annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdon megfelelően elkülönüljön az MNV tulajdonrészétől, és a telek önálló helyrajzi számú részekre legyen osztható. Ezt követően az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész akár bérbe adható lenne; értékesítését ugyanakkor nem tartja szükségesnek.
A telekalakítás ügyében az Önkormányzat már megkereste az MNV-t, és elvileg a volt Vagyongazdálkodási Iroda irodavezetője részéről is mutatkozott nyitottság az együttműködésre, azonban ezt követően nem érkezett érdemi válasz, így a folyamat egyelőre elakadt.
Két olyan nagyobb ingatlan is van, ahol a több tulajdonos miatt a telekalakítás jelenthetné a rendezés egyik lehetséges megoldását. Az egyik ilyen az Adorján úti, a másik pedig egy jelentős méretű telek, ahol szintén szükséges lenne a tulajdonviszonyok és a telekalakítás rendezése.

dr. Kardos Imre bizottsági tag: Vissza kíván térni a hozzászólása elején feltett kérdés második részére. Arra kíváncsi, hogy az ominózus, közterületen vagy nem közterületen álló faház kinek a tulajdonában van, mi a jelenlegi jogi és tulajdoni helyzete, illetve mi a tervezett sorsa.
Az egykori Judic Market mintegy 20–25 évvel ezelőtt bezárt, és azóta a faház folyamatosan romlik. Szeretné megtudni, hogy az Önkormányzatnak van-e bármilyen köze az ingatlanhoz, illetve a terület közterületnek vagy magántulajdonnak minősül-e. Arra is kíváncsi, hogy van-e jelenleg bármilyen terv vagy elképzelés a faház, illetve az érintett terület rendezésére.

dr. Novák István bizottsági tag: A kérdés őt is foglalkoztatta, és számára is feltűnt a faház jelenlegi állapota. A faház magánterületen található, tehát ilyen értelemben nem az Önkormányzat tulajdona. Érdekesség ugyanakkor, hogy a faház telke az alatta található társasházzal egy telekhez tartozik.

Kovács Gergely polgármester: Fontosnak tartja, hogy amennyiben egy magántulajdonú telken rendkívül rossz állapotok alakulnak ki, az Önkormányzat jelenleg milyen eszközökkel tud fellépni, illetve, hogy ezen a területen lehetne-e valamilyen szabályozást kialakítani. Tudomása szerint jelenleg az Önkormányzatnak viszonylag korlátozottak a lehetőségei, ugyanakkor érdemes lenne megvizsgálni, hogy jogilag van-e lehetőség olyan helyi szabályok megalkotására, amelyek alapján a tulajdonost kötelezni vagy szankcionálni lehet, ha a telkén kirívóan rendezetlen állapotok, például nagy mennyiségű hulladék halmozódik fel.
Más településeken korábban is alkalmaztak olyan szabályokat, amelyek a magántulajdonú ingatlanok elhanyagolt állapotának megszüntetését próbálták kikényszeríteni, akár bírság alkalmazásával is. Ettől függetlenül azt tartja fontosnak, hogy legyen valamilyen jogszerű önkormányzati eszköz arra az esetre, ha például egy magántulajdonú telken több tíz méteren keresztül halmozódik a hulladék.
Álláspontja szerint ilyen esetekben indokolt lenne, ha az Önkormányzatnak lenne lehetősége elérni, hogy a tulajdonos a területet megtisztítsa és rendezze. Hasonló probléma tudomása szerint az Istenhegyi út mellett, a SAP területénél is található, ezért érdemes lenne megvizsgálni, hogy milyen jogi eszköz állhat az Önkormányzat rendelkezésére az ilyen magántulajdonú ingatlanok rendezésére.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: Korábban ez a hatáskör a helyi önkormányzatoknál volt. Amennyiben magántulajdonú ingatlanon hulladék halmozódott fel, az Önkormányzat el tudott járni, és nagyon sok esetben el is járt annak érdekében, hogy a tulajdonos a területet rendezze.

Néhány évvel ezelőtt azonban ezt a hatáskört is centralizálták. Jelenleg az Önkormányzat annyit tud tenni, hogy bejelenti a Kormányhivatalnak, ha egy magántulajdonú ingatlanon hulladékhalom található, azonban tapasztalata szerint az ilyen bejelentések nyomán érdemi intézkedés általában nem történik.
Véleménye szerint ez ismét azon területek közé tartozik, amelyek kapcsán érdemes lenne megvizsgálni, hogy milyen hatásköröket lehetne visszaadni a helyi önkormányzatoknak. A hulladékgazdálkodás területén ugyanis álláspontja szerint a központosítás nem hozta meg a várt eredményeket. Az elmúlt időszakban több alkalommal is tettek bejelentést magántulajdonú ingatlanokon található hulladék miatt a Kormányhivatalnál, azonban ezekben az esetekben érdemi intézkedés nem történt.
Jelenleg az Önkormányzatnak lényegében csak olyan esetekben van közvetlenebb lehetősége eljárni, amikor például allergén növény, parlagfű vagy más hasonló növény található az ingatlanon. Egyéb esetekben legfeljebb egy udvarias felszólítást, illetve kérést tud intézni a tulajdonoshoz, hogy legyen szíves rendbe tenni a területet, majd vagy eleget tesz ennek, vagy nem.

Bürger Zoltán bizottsági tag: Vissza kíván kanyarodni ahhoz a kérdéshez, hogy a kerékpárosok által a kisebb erdős területeken saját kezdeményezésre kialakított földpályákat meg kellene-e szüntetni. Álláspontja szerint ez egy olyan szubkultúra, amelyet érdemes lenne valamilyen módon támogatni és életben tartani a kerületben.
A XII. kerület lakói ráadásul viszonylag könnyen hozzáférnek jó minőségű kerékpárokhoz, így az érintett fiatalok nem egyszerűen otthon töltik az idejüket, hanem kimennek a szabadba, lapáttal saját pályákat építenek, közösségben vannak, együtt tevékenykednek, és emellett sportolnak is. Mindezt olyan tevékenységnek tartja, amely összességében támogatandó.
Éppen ezért örülne annak, ha a veszélyes vagy nem megfelelő helyszíneket természetesen felszámolnák, ugyanakkor ezzel párhuzamosan az Önkormányzat tudna olyan területeket vagy megfelelően kialakított környezetet biztosítani, ahol az érintettek ezt a sportot biztonságos és rendezett körülmények között továbbra is gyakorolhatják.

Fekete Orsolya elnök: Pontosítani kívánja, hogy az ilyen épített kerékpáros pályákkal kapcsolatban elsődlegesen az a probléma, hogy azokat élő fákból, védett területen, esetenként pedig védett növények felhasználásával alakítják ki. A Pilisi Parkerdőt egy ilyen földpálya megszüntetésére és eltávolítására is kötelezték, annak ellenére, hogy az a pálya már mintegy tíz éve ott volt.
Ettől függetlenül egy nem védett területen, megfelelő körülmények között kialakított és működtetett kerékpáros földpálya létrehozását támogatásra érdemes lehetőségnek tartja.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: Nem vitatja az elhangzott szempontokat, ugyanakkor saját tapasztalata valamelyest eltérő. Véleménye szerint az érintettek nem minden esetben azok a fiatalok, akik egyszerűen sportolni szeretnének. Sok esetben nagyon fiatal, akár 10–12–13 éves gyermekekről van szó, akik ugyanakkor többmillió forint értékű kerékpárokkal közlekednek.
Külön kategóriának tartja a Normafa térségét, ahol természetvédelmi területen történik természetkárosítás. Ennek megítélése szempontjából másodlagosnak tartja, hogy ez jó vagy rossz szándékkal történik. Amire a Polgármester úr korábban utalt, az elsősorban azoknak az erdőterületeknek a kérdése, amelyek nem feltétlenül védett erdők. Példaként említi a Denevér ároknál található erdőterületet, ahol olyan léptékű pumpapályát építettek, hogy annak helyreállítása rendkívül nehéz feladat lesz. A helyreállítás költsége várhatóan akár 100 millió forintos nagyságrendű is lehet, és ez az összeg csak a szükséges földmunkák költségét jelenti. Az érintettek rendkívül nagy energiát fektettek a pálya kialakításába.

A Denevér ároknál ugyanakkor az is problémát jelent, hogy az Önkormányzat erdőgazdálkodóként érintett. Az erdészet várhatóan jelentős, akár többmillió forintos bírságot is kiszabhat azért, mert az erdőterületen illegális kerékpáros pálya található, és az erdő igénybevételéhez szükséges hivatalos eljárást nem folytatták le. Gyakorlatilag az érintett területen már nem erdő, hanem kerékpáros pálya található, azonban a következményekért nem azok a fiatalok felelnek majd, akik a pályát kialakították, hanem az Önkormányzat, mint erdőgazdálkodó.
Nem ellenzi, hogy valahol legyen lehetőség ilyen kerékpáros pálya kialakítására. Ezzel kapcsolatban az Önkormányzat már meglehetősen sokat foglalkozott, azonban egyelőre nem találtak olyan megfelelő helyszínt, ahol a pálya kialakítása ne a meglévő zöldfelület rovására történne. Ezért a kérdést rendkívül nehéznek tartja.
Tapasztalata szerint a kerékpáros szövetségektől és más érintettektől rendszeresen azt a kritikát kapják, hogy miért lépnek fel azokkal a fiatalokkal szemben, akik végre kimennek a szabadba és sportolnak. Álláspontja szerint azonban a tapasztalt jelenség nem minden esetben ebbe a kategóriába tartozik. Az Önkormányzat például a Normafán rendszeresen szervez botanikai sétákat, és ezek során azt tapasztalják, hogy egyes fiatal kerékpárosok szándékosan ráfékeznek az idősebb emberekre, megijesztik őket, illetve kis híján elütik őket. Olyan sebességgel közlekednek, hogy gépjárművel sem tudják őket utolérni, előfordul, hogy lefelé haladva akár 80 km/órás sebességgel közlekednek.
A rendőri jelenlét iránti igény esetében is tapasztalható, hogy amikor az intézkedés lehetősége felmerül, az érintettek nem működnek együtt, a rendőri, illetve hatósági fellépést kigúnyolják, és az Önkormányzat munkatársait sem veszik komolyan.
Hangsúlyozza, hogy önmagában nem azzal van problémájuk, ha valaki az erdőben sportolni szeretne. Ezt kifejezetten pozitív dolognak tartja, ugyanakkor ennek kulturált és szabályos keretek között kellene történnie. Ennek érdekében szükséges lenne párbeszédet kezdeményezni az érintettekkel, azonban tapasztalata szerint jelenleg erre sincs igazán nyitottság. Úgy látja, hogy egy szűkebb körről van szó, amely eldöntötte, hogy a jelenlegi módon kívánja használni a területet, és azt várja el, hogy az önkormányzat ezt tudomásul vegye.
A kérdés részletesebb megvitatását ezen a ponton nem kívánja kezdeményezni, mivel álláspontja szerint a témáról akár órákon keresztül is lehetne beszélni. A fentieket kizárólag az előző hozzászóláshoz kívánta kiegészítésként hozzáfűzni.

Bürger Zoltán bizottsági tag: Általánosításnak tartja azt kijelenteni, hogy a teljes kerékpáros közösség kellemetlen vagy együttműködésre képtelen emberekből áll. Ezzel kapcsolatban saját tapasztalatai is vannak az ellenkezőjéről, ezért úgy gondolja, hogy ebben a közösségben mindkét típusú magatartás megtalálható.
Továbbra sincs problémája azzal, ha a környezetkárosító, balesetveszélyes vagy bármilyen más szempontból nem megfelelő kerékpáros pályákat felszámolják, illetve megakadályozzák újabb ilyen pályák kialakítását. Ugyanakkor fontosnak tartja, hogy ennek a sportnak, amelynek Európa számos részén megfelelő helyet és teret biztosítanak, a kerületben is megtalálják a lehetőségét arra, hogy – még ha ez nehéz feladat is – megfelelő körülmények között teret engedjenek.

Dr. Péchy László bizottsági tag: Az Árnyas út 26. szám alatti ingatlannal kapcsolatban, tudomása szerint ott is egy régi, erősen leromlott állapotú épület található, amelynek védettségéről nem rendelkezik pontos információval. A környéket ismerve úgy tudja, hogy az épületben az 1950-es években az ÁVH munkatársai laktak. Jelenleg feltehetően senki nem lakik ott, ugyanakkor tudomása szerint vannak még oda bejelentett személyek.
Úgy tudja, hogy az ingatlan önkormányzati többségi tulajdonban van, ezért azt szeretné megtudni, hogy jelenleg a Vagyongazdálkodási Iroda foglalkozik-e vele, illetve mi a helyzet az épülettel.

Az ingatlannal kapcsolatban azért is érdeklődik, mert korábban az Önkormányzat a rézsűről több idős fát kivágott, mivel azok veszélyessé váltak. A fák jelentős gyökérzete az épület, illetve az ahhoz kapcsolódó épített elemek egy részét is megrongálta. Szeretné megtudni, hogy azóta mi történt az ingatlannal, milyen intézkedések történtek, illetve milyen további tervek vannak vele kapcsolatban. A környéken élőktől úgy értesült, hogy az ingatlan önkormányzati többségi tulajdonban van, és tudomása szerint valamelyik közelmúltbeli előterjesztésben is szerepelhet az épület, feltehetően a kapcsolódó költségek kapcsán. Arra kíváncsi, hogy jelenleg milyen információ áll rendelkezésre az Árnyas út 26. szám alatti ingatlan állapotáról és további sorsáról.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: A kérdésre jelenleg nem tud válaszolni. Utánanéznek az Árnyas út 26. szám alatti ingatlannal kapcsolatos információknak, és ezt követően visszajelzést ad.

Dr. Péchy László bizottsági tag: Tudomása szerint a downhill kerékpározás elvileg nem engedélyezett a kerületben. Ennek ellenére, ha az ember valamelyik térképes alkalmazást megnyitja, hivatalosan feltüntetve szerepel rajta egy downhill pálya, amely egészen a Remete útig vezet. Ezt csak azért kívánja jelezni, hogy a jelenlegi helyzetet és a térképeken szereplő információkat is érdemes figyelembe venni.

dr. Novák István bizottsági tag: A Denevér utcával kapcsolatban többféle szempontot is fontosnak tart. Egyrészt az elmúlt években ott borzasztóan sok földmunkát végeztek, olyan mértékű beavatkozások történtek, amelyek szinte elképzelhetetlenek. Emellett tudomása szerint mintegy hét éve rendszeresen szednek ott szemetet, és ennek nem kizárólag a kerékpárosokhoz van köze, hanem általánosságban is régóta jelen van a hulladék problémája. Az elmúlt években ennek az egész területnek a fejlődését is több alkalommal látta.
Arra kíváncsi, hogy el lehet-e mozdulni abba az irányba, hogy a Denevér utcai pálya valamilyen módon legalizálható legyen. Ennek azért is lehet jelentősége, mert a jelenlegi állapot felszámolása és a terület eredeti állapotának helyreállítása rendkívül nagy költséggel és jelentős munkával járna, miközben az érintettek szintén óriási mennyiségű munkát fektettek abba, hogy a pálya kialakuljon. Ezért érdemes lenne megvizsgálni, hogy van-e lehetőség arra, hogy a pálya valamilyen megfelelő jogi és műszaki keretek között fennmaradhasson.
A szemétszedéssel kapcsolatban azt is fontosnak tartja, hogy amikor az Önkormányzat szállíttatja el a hulladékot, az számára költséget jelent. Október közepén kerül sor a TeSzedd! akcióra, amelyre a szokásos Mindszenty téri szemétszedést már bejelentette. Ennek többek között az az előnye, hogy az összegyűjtött hulladék elszállításáról nem az Önkormányzatnak kell gondoskodnia, hanem azt a minisztérium szervezi és finanszírozza.
A következő napokban még lehetőség van új szemétgyűjtő helyszínek bejelentésére, ezért amennyiben megkapják a polgármester úr által említett, hulladékkal érintett telkek listáját, érdemes lenne megvizsgálni, hogy ezek közül mely helyszínekre lehetne a TeSzedd! akció hetére további szemétszedést szervezni.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: Az erdővel kapcsolatban annyiban kíván reagálni, hogy az adott konkrét helyszín üzemtervezett erdőnek minősül. A pálya legalizálása jogilag úgy lenne megoldható, hogy az Önkormányzat erdőigénybevételi eljárást indítana, amelynek eredményeként az érintett területet kivonnák az erdő művelési, illetve erdőgazdálkodási célú használata alól.
Ezt szakmailag jelenleg nem támogatja, ezért az érintett területen nem tartja kívánatosnak a legalizálást. Álláspontja szerint a jelenlegi, nagyméretű földhalmok jelentős mértékben károsítják a fákat és magát az erdőt, ezért az üzemtervezett erdőnek továbbra is erdőként kellene megmaradnia.

Inkább olyan helyszínt tartana célszerűnek keresni, ahol egy ilyen funkció kialakítása nem jár a természet károsításával.
A legalizálásnak ugyanakkor elvileg létezik jogi lehetősége. Ehhez az Önkormányzatnak kérelmet kellene benyújtania az illetékes hatósághoz annak érdekében, hogy az érintett területet kivonják az erdő üzemtervéből, és a terület más funkciót kaphasson. Ilyen kérelmeket ugyanakkor általában nem szoktak engedélyezni, de jogilag elvileg ez jelenti a legalizálás lehetséges útját.

Fekete Orsolya elnök: A legalizálás további feltétele az lenne, hogy amennyiben az érintett erdőterületet ki kívánják vonni az erdőterületből, az Önkormányzatnak másik területet kellene biztosítania az erdő pótlására. Az erdőterület nagysága ugyanis nem csökkenhet.
A pótlásra olyan, összefüggő és lehetőleg zavartalan területet kellene biztosítani, amely hozzákapcsolható egy másik, már meglévő erdőterülethez, és amely jelenleg még nem rendelkezik erdőbesorolással. Ennek megfelelő területet találni és biztosítani önmagában is jelentős nehézséget jelentene.

Mónus Angéla bizottsági tag: A nyáron tartott rendkívüli testületi ülésen látta, hogy a DH tiltó táblákat kíván kihelyezni az érintett területeken. Ezzel kapcsolatban szeretné elmondani, hogy a problémát már két-három éve feltérképezték a FÖRI-vel és a helyi természetvédelmi polgárőrséggel együttműködésben. Az előző vezetés részéről akkor nem mutatkozott szándék arra, hogy velük leüljenek tárgyalni.
A tiltótáblák kihelyezését követően a DH képviselői megkeresték, mivel tudomásuk szerint időközben tárgyalássorozat indult velük, és a tiltótáblák kihelyezését negatív támadásként értékelték. Ezzel kapcsolatban cáfolni kívánja azt az állítást, hogy az országban ne lennének számukra kijelölt downhill pályák. Tudomása szerint például Sopronban és Szegeden is működik ilyen pálya, további helyszíneket azonban jelenleg nem tud felsorolni.
Ezeket a pályákat szponzorok támogatásával üzemeltetik, és az üzemeltetők a felelősséget is vállalják a működésért. A DH képviselői számára nem az a lényeg, hogy természetvédelmi területen legyen a pálya, és nem ragaszkodnak egyetlen konkrét helyszínhez sem. Azt szeretnék, hogy valamilyen helyszínen elinduljon egy hivatalosan működő pálya.
A velük folytatott egyeztetés során elmagyarázta, hogy ebben a felelősség kérdése is rendkívül fontos. Szükség van egy kijelölt üzemeltetőre, illetve olyan szervezetre, amely a pálya működtetéséért és a használat biztonságáért felelősséget vállal. A DH képviselői jelezték, hogy anyagilag és fizikailag is besegítenének az Önkormányzatnak és a Pilisi Parkerdőnek a jelenlegi illegális pályák felszámolásában, míg az új pályát ők maguk építenék ki.
Az új pálya használatának szabályait megfelelő szervezeti és működési keretek között kellene meghatározni, és szükség lenne egy olyan szabályozásra, amely rendezi a pálya használatának feltételeit. Jelenleg nem tudja, hogy az egyeztetések pontosan hol tartanak, és egyelőre nem kívánja ismételten megkeresni a DH képviselőit, mivel eredetileg ők keresték meg őt.
Azt kérte tőlük, hogy az elképzeléseiket írásban foglalják össze, ne csupán tárgyalási szinten beszéljenek róla, hanem készüljön olyan dokumentum, amelynek tartósan nyoma marad. Ebben mutassák be a már működő pályákat, azok működési modelljét, a rendelkezésükre álló szponzori hátteret, valamint azt is, hogy milyen jogi személy állna a pálya üzemeltetése mögött.
Úgy látja, hogy jelenleg minden érintett fél igyekszik mindenkinek megfelelni, és emiatt évek óta nem történik érdemi előrelépés. Az erdőt rendszeresen használókat is zavarja a jelenlegi helyzet, ezért szükséges lenne végre valamilyen megoldást találni. A DH képviselői Szegedről, Sopronból és más településekről is évente mintegy három alkalommal érkeznek ide illegálisan használni a pályákat, miközben ők maguk is azt szeretnék, hogy hivatalosan működő pályájuk legyen.

Amennyiben az elképzeléseiket írásban benyújtják az Önkormányzatnak, azt a képviselők, illetve az illetékes bizottság bevonásával érdemben meg lehetne tárgyalni, és meg lehetne vizsgálni, hogy milyen feltételek mellett alakítható ki hivatalosan működő downhill pálya.

Fekete Orsolya elnök: A Normafa teljes területe védett, ezért nem az Önkormányzat joga eldönteni, hogy egy adott ösvényen milyen tevékenység engedélyezhető, illetve hogy azt az Önkormányzat engedélyezi-e vagy sem. Egy ilyen döntéshez hosszú, hierarchikusan felépülő engedélyezési folyamat szükséges.
A DH képviselői korábban az Önkormányzathoz is eljöttek, és erről egy többoldalú egyeztetés is zajlott, amely a kommunikációban is megjelent. Az egyeztetésen részt vett a Zöld Iroda, a Normafa Park, a rendészet, a rendőrség, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park. A területen hatóságként a Duna-Ipoly Nemzeti Park járhat el, az Önkormányzat ebben a folyamatban elsősorban közvetítő szerepet tölt be.
Az, hogy erre a tevékenységre mintegy húsz éve van igény, tagadhatatlan, ugyanakkor az is tény, hogy a területen olyan növények és természeti képződmények találhatók, amelyek akár 15 ezer éve is ott vannak. Ezért nem tartja érdemesnek azt a kérdést feszegetni, hogy ki volt ott előbb. A közeljövőben fórumot is szerveznek, amelynek éppen az lesz a célja, hogy pontosan tisztázzák, melyik szereplőnek mi a felelőssége és feladata a területen.
A korábban Rózsa Zoltán irodavezető által és az előző hozzászólásban is említett ösvények egy részéről időközben elkezdtek eltűnni a nyomok. Ebben szerepet játszott, hogy az érintettek egy kisebb csoportjával sikerült egyeztetni, és ők megértették, hogy vannak különösen érzékeny területek, például a Tündérszikla környéke és az Anna-rét, ahol a használat egyébként is tiltott. Ezt gesztusként értelmezték, és azt mondták, hogy ezeket a területeket elengedik. Az ösvényeket ezekről a helyekről eltávolították, és állítólag egymás között is próbálják ezt a szempontot megbeszélni.
Azt kéri mindenkitől, hogy vegyen részt a közeljövőben meghirdetendő fórumon. A fórum pontos időpontját és helyszínét az Önkormányzat kommunikálni fogja, és a „Közösen a Normafáért" elérhetőségét is mindenki meg fogja kapni e-mailben. Erre a címre valamennyi kapcsolódó javaslatot, kérdést és kritikát be lehet küldeni. Erről a lehetőségről a DH képviselői is tudnak, és természetesen bárki személyesen is részt vehet a fórumon.
Nem feltétlenül tartja helytállónak azt az állítást, hogy az ügyben évek óta csak toporgás történik. Az Önkormányzat szeretne megoldást találni, ugyanakkor az Önkormányzat az egyetlen olyan szereplő ebben a helyzetben, amelynek nincs hatósági jogköre. Ennek ellenére a kialakult problémák következményei elsősorban az Önkormányzatnál jelentkeznek: az Önkormányzat takarítja el a hulladékot, rendezi a romokat, hozzá érkeznek a bejelentések és panaszok, illetve az Önkormányzatot jelentik fel az egyes problémák miatt.
A nyár folyamán kampány is indult a témával kapcsolatban, amelyet a továbbiakban is folytatni fognak. Plakátokat is kihelyeztek, amelyek közül volt olyan, amely mindössze 28 percig maradt a helyén.
A közelgő fórum azonban éppen arra szolgál majd, hogy a kérdést érdemben és a különböző szereplők felelősségét tisztázva beszéljék át. Ez nem arról fog szólni, hogy ki támogatja vagy ki ellenzi az adott tevékenységet, hanem arról, hogy az Önkormányzatnak pontosan mi a szerepe, milyen feladata és felelőssége van, illetve mi tartozik a Duna-Ipoly Nemzeti Parkhoz és a rendőrséghez.
Fontosnak tartja azt is, hogy az erdőt többféle módon használják az emberek, ugyanakkor a szabályok mindenkire egyformán vonatkoznak. Ez nemcsak a tűzgyújtókra, hanem a kerékpárosokra is vonatkozik.

Mónus Angéla bizottsági tag: Amennyiben az Önkormányzat rendeletben megfelelően szabályozza ezeket a kérdéseket, akkor – annak ellenére, hogy jelenleg elsősorban közvetítő szerepet tölt be – ezt követően már érdemben be tud kapcsolódni az ügy kezelésébe. A rendészet ugyanis addig még szankcionálni sem tud, amíg a vonatkozó szabályokat nem szabályozzák megfelelően.
Egyúttal arra is rákérdez, hogy a fogaskerekűn végzett forgalomszámlálásnak mi volt a célja, mivel állítólag van olyan érv, miszerint a fogaskerekű kizárólag a kerékpárosok miatt működik. Tudomása szerint forgalomszámlálást is terveztek ennek alátámasztására, és amikor ő jelezte, hogy szívesen részt venne a kerékpárosok megszámlálásában, akkor azt a választ kapta, hogy a „team" már lezárult.

Fekete Orsolya elnök: A forgalomszámlálást elsősorban a módszertani kérdések miatt napolták el. A BKK-nak ugyanakkor rendelkezésére állnak forgalomszámlálási adatok, ezért, ha ezek alapján pontosabb adatokkal tudnak szolgálni, akkor azok felhasználásával megbízhatóbb számot kaphatnak. Egyébként a BKK a kampányba is bekapcsolódott, és kifejezetten korrekt módon bemondják annak üzeneteit a fogaskerekűn és a buszokon is. Ezt ebben a kampányban kifejezetten kellemes csalódásként értékeli.

Vértesy Gyula bizottsági tag: A Bürök utcával kapcsolatban, amennyiben valóban van valamiféle megállapodás az ott zajló nagyobb építkezés beruházójával, illetve a temető kerítésének rendbetételéhez kapcsolódóan, célszerű lenne megvizsgálni, hogy az érintett, mintegy 100–150 méteres szakaszt, amelynek jelentős része jelenleg meglehetősen rendezetlen, viszonylag kis erőforrással nem lehetne-e parkosítani. Akár már az idei ősszel is sor kerülhetne bokrok, illetve fák ültetésére hosszabb távú rendezés keretében. A beruházót is könnyen meg lehetne győzni arról, hogy számára is érdeke, hogy mire az épület elkészül, addigra az épület melletti oldal rendezett állapotban legyen. Ehhez bizonyos mértékű földmunka és feltöltés is szükséges lenne, amelyet az ott rendelkezésre álló gépekkel viszonylag könnyen, akár a beruházó költségére is el lehetne végezni. Kérdés, hogy ebben a Zöld Iroda nem tudna-e közreműködni, illetve a lakókat is be lehetne-e vonni, akár társadalmi munka keretében. Kéri, hogy vizsgálják meg, hogy ezt nem lehetne-e megvalósítani.
Második kérdése a közlekedési koncepcióhoz kapcsolódik. Korábban szó volt arról, hogy egy átfogóbb közlekedési koncepció, illetve közlekedésátalakítás kidolgozására várnak, és addig kisebb területeken sem szeretnének egyirányúsításokban gondolkodni. Szeretné megtudni, hogy ezzel kapcsolatban jelenleg milyen információ áll rendelkezésre, és hogyan halad a folyamat. Konkrétan a Bürök utca esetében is felmerül, hogy nem lenne-e célszerűbb egyirányúsítani az utcát.
Harmadikként a sebességkorlátozással kapcsolatos forgalomtechnikai megoldásokra, így különösen a fekvőrendőrök kihelyezésére kíván rákérdezni. Számos helyszínen felvetődött már ilyen megoldás alkalmazása, ezért szeretné megtudni, hogy ezekre vonatkozóan vannak-e konkrét tervek.

Rózsa Zoltán Zöld Iroda, irodavezető: Az első kérdésre csak korlátozottan tud válaszolni, mivel a korábban szóba került megállapodás részleteit nem ismeri. Azt mindenképpen meg kell nézni, hogy pontosan mit tartalmaz a megállapodás, ugyanakkor attól függetlenül is van lehetőség arra, hogy az Önkormányzat közterületen parkosítást végezzen. Azt meg tudja ígérni, hogy az érintett területet megvizsgálják, azt azonban nem tudja biztosan vállalni, hogy már idén ősszel sor kerül a munkára, mivel erre az időszakra nagyon sok feladatuk van, és több helyszínen is hasonló területek kialakítását tervezik. Amennyiben idén ősszel nem fér bele, azt meg tudja ígérni, hogy legkésőbb jövő ősszel megvalósítják, feltéve, hogy a terület adottságai ezt lehetővé teszik.

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

A kerület egészét érintő forgalomtechnikai tervezéssel kapcsolatban elmondja, hogy az ajánlatkérés már kiment, és három tervezőcégtől érkezett ajánlat, amelyek közül időközben egy visszalépett. Jövő hét kedden mindhárom tervezőcéggel közös egyeztetést tartanak, amelyen még lehetőségük lesz a végleges ajánlati árat megadni. A jelenlegi ajánlatok alapján úgy látják, hogy ki tudják választani a tervezőt, és a szerződéskötés várhatóan jövő héten, illetve legkésőbb két héten belül megtörténhet. Ezt követően a tervezési munka is megkezdődhet.
A forgalomcsillapító küszöbök, illetve párnák kihelyezésével kapcsolatban felmérést készítettek arról, hogy a kerületben hol lenne ezekre szükség. A felmérés elsősorban arra irányult, hogy a 30-as övezetek, illetve a lakópihenő övezetek belépési és kilépési pontjain minden esetben indokolt lenne ilyen forgalomcsillapító eszközök elhelyezése. Hosszabb útszakaszok esetében természetesen az övezeten belül, közbenső pontokon is lehetőség van ezek kihelyezésére. A kerületben 74 ilyen utca, illetve övezet található, ezért ez összességében jelentős költséget jelent. Nem tudja előre, hogy a csütörtöki testületi ülésen milyen döntés születik, ugyanakkor a maradványérték felosztásának tervezésekor is számoltak azzal, hogy ilyen jellegű munkákat el lehessen végezni. Meglátják, hogy milyen lehetőségeik lesznek, de nagyon sok helyszínen lenne szükség ilyen beavatkozásokra. A munkát már megkezdték, és azt folytatni szükséges.

Fekete Orsolya elnök: A „Közösen a Normafáért" e-mail-címe: egyuttanormafa@hegyvidek.hu. További hozzászólás hiányában megköszöni a munkát, az ülést 13 óra 35 perckor bezárja.

K.m.f.

dr. Novák István
bizottsági tag

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat * 127. *

Fekete Orsolya
elnök