



☒ 1041 Budapest, István út 14.  
☎ 231-3148, Fax.: 231-3149  
✉ [foldhazi@ujpest.hu](mailto:foldhazi@ujpest.hu)  
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:  
BP04ONKO, KRID: 358468376

## VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG

ID 92 A101100 0250  
Management System  
MSZ EN ISO 9001:2015  
valid until: 2025.06.25.

### JEGYZŐKÖNYV

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete  
Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 2024. február 14. napján a  
Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Polgármesteri Hivatala  
1041 Budapest IV. kerület, István út 14. II. emelet 61. sz. üléstermében tartott nyílt üléséről

Jelen vannak:

#### Bizottsági tagok:

Szecsődi Tamás a bizottság elnöke

Szécsi Péter Pál

Rácz Norbert

Molnár Tibor

Vasvári László

Ozsváth Kálmán Gyula

Rádi Attila

Jancsik László

Halmos Ábel

Osváth Eszter

Jelen van: Czinke Sára önkormányzati képviselő

#### Állandó meghívottak:

Déri Tibor polgármester

Czigler László alpolgármester

dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző

Turóczi András főosztályvezető

Korodi Zsolt főépítész referens

**A Bizottság 16 óra 6 perckor megkezdte munkáját.**

**Szecsődi Tamás:** Üdvözlí a megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság 9 tagja van jelen, tehát a bizottság határozatképes.

Jegyzőkönyv-hitelesítőként javasolja Szécsi Péter Pált. Szavazásra bocsátja a javaslatot.

#### **6/2024. (II.14.) VVB határozat:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a jegyzőkönyv hitelesítésére Szécsi Péter Pált fogadja el.

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 9 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadva.

Az ülés ezen pontján Jancsik László, a bizottság tagja, belép az ülésterembe

**Szecsődi Tamás:** Megállapítja, hogy a bizottság 10 fővel határozatképes. Ismerteti a tervezett napirendeket:

1. Javaslát az Ezred utca 11. szám 76588/34 hrsz alatt lévő ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakításának telepítési tanulmánytervével és településrendezési szerződésével kapcsolatban  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester
2. Javaslát a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI.24.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló egyeztetési eljárásának megindításáról  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester
3. Egyebek

**Szecsődi Tamás:** Szavazásra bocsátja a napirendi pontokra vonatkozó javaslatot.

**7/2024. (II.14.) VVB határozat:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága az alábbi napirendet fogadja el:

1. Javaslát az Ezred utca 11. szám 76588/34 hrsz alatt lévő ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakításának telepítési tanulmánytervével és településrendezési szerződésével kapcsolatban  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester
2. Javaslát a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI.24.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló egyeztetési eljárásának megindításáról  
Előterjesztő: Déri Tibor polgármester
3. Egyebek

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 10 igen szavazattal, egyhangúlag elfogadva.

**1. napirend tárgyalása**

**Javaslát az Ezred utca 11. szám 76588/34 hrsz alatt lévő ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakításának telepítési tanulmánytervével és településrendezési szerződésével kapcsolatban**

**Szecsődi Tamás:** Megkérdezi az Előterjesztőt, hogy kíván-e kiegészítést tenni.

**Déri Tibor:** Nem kíván kiegészítést tenni.

**Szecsődi Tamás:** Megkérdezi, hogy van-e kérdés, észrevétel az előterjesztéssel kapcsolatban.

**Rádi Attila:** Kérdése van: A Városüzemeltetési Főosztály miért nem vett részt az előterjesztés véleményezésében, amíg a Népjóléti Alpolgármesteri referatúra viszont igen? Érdeklődik, hogy miért kerül sor településrendezési szerződés megkötésére, ha a szerződés nem tartalmaz a beruházó

felé követelményeket az Önkormányzat részéről. Olyan feltételek kerültek megfogalmazásra, amiket az építtetőnek meg kell valósítani mindenképpen, ha az építményt be kívánja fejezni, épít pl. magánutakat. Ez jól hangzik, de a későbbiekben konfliktusforrássá válhat. Az első tulajdonosok talán még tisztában lesznek az ingatlan megvásárlása által vállalt kötelezettségeikkel, de néhány adásvételt követően már nem tájékozódnak. Épül sportpálya, de szennyvíztisztító is. Felteszi a kérdést, hogy ez miért előnyös az Önkormányzat szempontjából. A beruházó debreceni cég, lehet, hogy megvalósítja az építményt, de lehet, hogy kiszervezi egy projektcégre, ami már semmiért nem lesz felelős, a lakók a problémáikkal az Önkormányzatot fogják keresni. A közcélra megnyitott magáningatlan-részek, építmények kapcsán az Önkormányzattól várják a feladatellátást.

Észrevételezi, hogy a dokumentáció rajzi és írásos (fényképes) részei nem koherensek (van, hogy a terven egy objektum zöldfelület, míg a látványterveken burkolt felület). Nem világos számára, hogy milyen szintű a tervdokumentáció. A terv a KÉSZ-t idézi, a főépítési vélemény szerint pedig a KÉSZ-módosítás nem szükséges.

Kéri a Polgármester vagy a Főépítési Iroda Irodanyilatkozatát arról, hogy a telepítési tanulmányterv a KÉSZ-nek megfelel, oly módon, hogy az a jegyzőkönyvbe kerüljön.

Mivel a beruházás nem építési engedély-köteles, legfeljebb a településképi bejelentési eljárás során kerül az önkormányzati döntéshozás látókörébe. Kifejti, hogy az önkormányzati ellenőrzés lehetősége számára nem látható jelenleg.

Jelzi, hogy a szabályozási terv 90 %-os zöldfelületi arányt ír elő. A beruházás három ingatlanon valósul meg, az egyik ingatlanon a sportpálya épülne. Ezen az ingatlanon ez az arány jóval alacsonyabb, hiszen burkolatok is készülnek, a rekortán pálya alá is bizonyára kerül beton alap. Ismét jelzi, hogy a látványtervek és tervi alaprajzok nem feleltethetők meg egymásnak.

**Déri Tibor:** Közli, hogy a képviselői kérdések szakmai részére Korodi Zsolt, a Főépítési Iroda referense fog válaszolni. Tájékoztató, hogy az előterjesztés tartalmazza, hogy a beruházás tervei a KÉSZ-nek megfelelnek. A Településrendezési Szerződés (a továbbiakban: TRSz) megkötését jogi szempontok miatt tartja szükségesnek. A TRSz-ben szerepel, hogy az Önkormányzat a későbbiekben nem vállal szerepet és felelősséget a létesítmény üzemeltetését illetően. Az Ezred u. jelenleg is magánút, a tulajdonosa az út használatáért felszámolja a fenntartási költségeit. A magánutakat – még ha közhasználatnak át is adják – nem kívánja az Önkormányzat saját közlekedési felületeiként kezelni, a beruházás területén lévőkét sem. A társasház magántulajdonba kerül majd. A TRSz létrehozásának célja, hogy az Önkormányzat a magánúttal és egyéb, közhasználatnak átadott felületekkel kapcsolatban felmerülő feladatoktól elhatárolódjék. A TRSz léte felkerül a tulajdoni lapra, aki itt akar ingatlan vásárolni, tudnia kell arról, hogy az Önkormányzat sem most, sem a későbbiekben sem tartozik feladatellátással a beruházás kapcsán. A TRSZ-t a településképi bejelentési eljárást megelőzően kívánják megkötni. Elnézést kér, hogy az előterjesztésben sajnálatosan nem lett feltüntetve egyeztetésként a Városüzemeltetési Főosztály, ez technikai hiba, ugyanis több körben véleményezték azt az ottani szakemberek.

**Rádi Attila:** Közli: A Népjóléti Alpolgármesteri Kabinet azonban szerepel az előterjesztésben.

**Déri Tibor:** Ismét elnézést kér.

**Korodi Zsolt:** Tájékoztató: Folyamatosan készültek a tervek a területre. A hatályos szabályozásnak megfelelő tervek készítésére törekedtek a tervezők. A Polgármester Úr által említett szempontok alapján vetődött fel, hogy szükséges lenne bizonyos feltételeket szerződésben is rögzíteni. Lényegében a településképi bejelentési eljárás során tudható meg, hogy a benyújtott dokumentáció megfelelő-e. Ami a zöldfelületi arányt illeti: az ingatlanon a nyugati oldalon van egy nem beépíthető zöldfelület. A 10. számú KÉSZ 29. § (1) bekezdés f) pontja bekezdésértelmében itt épület nem helyezhető el, 90 %-os zöldfelületi arány az előírás, ez erre a területre vonatkozik, nem a teljes ingatlanra és ezért kerültek ide a sportpályák és egyéb szabadterei létesítmények, amelyek mind az előírt zöldfelületi kialakításnak megfelelnek.

**Déri Tibor:** Kiegészítést tesz: A TRSz az építési törvény 30/A. § szerint jön létre és azért kötjük, mert a beruházásban van településfejlesztési cél.

**Rádi Attila:** Megkérdezi: mit ért ezen az előterjesztő?

**Déri Tibor:** Tájékoztat, hogy csapadékvíz-elvezetés, közvilágítás és egyéb közmű-ellátás létesül.

**Rádi Attila:** Elmondja, hogy ezeket az infrastrukturális elemeket mindenképpen szükséges megépíteni, ha lakóingatlant akar létesíteni a beruházó. 100 lakás magántulajdonba kerül. Az Ezred u. is magánút, magáncég üzemeltetni, nem a lakosság. A szennyvíz-gyűjtő a vízbázisra épül, a szennyvizet átvezetik a szomszédos ingatlanra, ami nincs is a beruházó birtokában, egy kis szennyvíztelep lesz ott. Más esetekben ilyen infrastruktúrát az Önkormányzat biztosít. Nem a frissen beköltözők számára lesz újdonság, de a 3. generációs lakók már nem valószínű, hogy fognak arról tudni, hogy létezik egy TRSz az ingatlanukkal kapcsolatban. A jövőben lakók kerülnek kényelmetlen helyzetbe, úgyhogy számukra volna szükséges támogatást adni. Észrevételezi, hogy számára nem derült ki, miért vesz ebben részt az Önkormányzat, összerdek érvényesítését nem látja a TRSz megkötésével. Jelzi, hogy véleménye szerint az ügy kapcsán az Ezred u. mint magánút, nem megfelelő példa, hiszen az az Európa Park miatt létesült és magáncég üzemelteti.

**Déri Tibor:** Megerősíti, hogy az építmények a társasház tulajdonába kerülnek.

**Rádi Attila:** Kifejti, hogy a beruházás esetében az üzemeltető – a társasház – csak a saját lakóin érvényesítheti a felmerülő költségeket. Ez az ingatlan a társasházé lesz itt, a terület északi csücskében, ugyanakkor megnyitja a közforgalomnak. Megfigyelhető, hogy pl. a Tél u.-i tömbökön belüli játszótereket is sajátjukként kezelik a közelben élők és nem veszik jó néven, ha akár két utcányiról is járnak oda családok. Úgy véli, hogy bár az átadáskor megvalósul a közforgalomnak történő átadás, a későbbiekben már elhatárolódnak attól, hogy a saját költségükön fenntartott létesítményeket más is használja. Ezt az Önkormányzat számon kérheti, hiszen a szerződésben a közforgalom általi használatot vállalta a beruházó.

Észrevételezi, hogy a 3/a tervlapon a régi telek egybeesik a beruházás területével, itt helyezkedik el minden. Nem tartja szerencsésnek, hogy a telepítési tanulmányterv még változik. Ha a képviselő-testület elfogadja az előterjesztést, hivatkozási alapként fog szolgálni a tervezők számára. Kérdezi, hogy miért nem a településképi bejelentési eljárást követően kerül sor a TRSz megkötésére. Példaként hozza fel, hogy a jelenlegi tervek szerinti sportpálya most tetszetős objektum, a testület elfogadja, majd a következőkben kikerül a tervből.

**Déri Tibor:** Közli, hogy a szakmai részre ismét Korodi Zsolt fog reagálni. Megerősíti a Rádi képviselő úr által elmondottakat: a TRSz megkötése nem előírás, nem kötelező. A településképi bejelentési eljárásra benyújtott kérelemre – amennyiben megfelelő - 15 napon belül ki kell adni a jóváhagyást. Jelzi, hogy jelenleg van lehetőség a beavatkozásra. A képviselői kérdésre válaszolva közli, hogy a településfejlesztési célt a TRSz 2. pontja rögzíti. Idézi: „4 db önálló, (A-D jelű) használaton kívüli épületben 100 db lakás és a hozzájuk tartozó felszíni parkolók kialakítását tervezi, továbbá a hozzájuk kapcsolódó építészeti, közmű és utak műszaki tervdokumentációiban, valamint a telepítési tanulmánytervben (a továbbiakban: TTT) meghatározott egyéb fejlesztéseket kívánja megvalósítani.” Tájékoztat, hogy a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatban felmerült kérdésekre Korodi Zsolt fog válaszolni. Kiemeli, hogy most van lehetősége Önkormányzatunknak arra, hogy rögzítsük, jelenleg sincs és a későbbiekben sem keletkezik a beruházás kapcsán önkormányzati kötelezettség. Ha a jövőben mégis megváltozik ez az álláspont és tulajdonunkba kerülnek a közhasználatnak átadott területek, az önkormányzati vagyon mértéke és értéke ezzel megnő. Ez azonban jelenleg nem merül fel. A beruházó a 4 épületet most kívánja felújítani, most van lehetőség TRSz megkötésére. Lehet, hogy már a kezdetekkor az Önkormányzat felelősségét keresnék, ha a beruházó nem végez el valamilyen fejlesztést. Neki kell megcsinálnia a csatlakozó közmű-és egyéb fejlesztéseket, és ezek fenntartása is a feladata és felelőssége. Az a beruházó döntése, hogy a közforgalom céljára szeretné megnyitni a sportpályákat és egyéb szabadidős létesítményeket.

**Rádi Attila:** Elmondja, hogy mindezek benne vannak a szerződésben.



**Déri Tibor:** Véleményét kifejti: meglátása szerint Székesdűlő városrészt ezek az új rekreációs lehetőségek gazdagítják.

**Rádi Attila:** Elmondja, hogy szerinte nem ez a konfliktus lehetséges forrása. A fejlesztés az ide költözők érdekeinek szolgál. A konfliktusforrás az, hogy a vállalkozó mindezt vállalja (noha nem kell vállalnia), az önkormányzati közreműködésre nincs szükség, ugyanakkor szerződünk a fejlesztő céggel. A településképi véleményezési eljáráson megfelel, a telepítési tanulmánytervét annak megfelelően készíti el, az önkormányzati közreműködés szükségtelen. Kifejti, hogy az utak átvételével az önkormányzati vagyon valóban gyarapodik, de csak akkor, ha az megfelelő és jó minőségben készül el. Végig vittek ilyen fejlesztéseket, ám most mindezek előtt vagyunk. Az FKF nem vette át az Ezred utcát és Koszterna utcát sem tudta átadni a beruházó, mert nem készült járda.

**Déri Tibor:** Emlékeztet, hogy a TRSz éppen a beruházó feladatait rögzíti.

**Rádi Attila:** Véleményét közölve említi, hogy végül minden visszaér az Önkormányzathoz, minden, ami nem a magánlakásokban és magántelkeken történik, végül visszaeredeztethető az Önkormányzathoz, bár ha az Önkormányzat hangsúlyozza, hogy nincs szerepe. Meglátása szerint az, hogy rögzíteni akarjuk a beruházás kapcsán kívülálló mivoltunkat, a későbbiekben igenis az Önkormányzat számára generál problémákat. Elmondja továbbá, hogy a tanulmányterv nem felel meg a KÉSZ-nek, a 29. § g)-h) pontjában, VI2-IV-1/L területbe sorolt ingatlan be nem építhető részében 90 %-nak kell lennie a zöldfelületnek, ellentétben azzal, amit Korodi Zsolt közölt, az esetben is, ha a 3 ingatlan összevonásra került.

**Vasvári László:** Véleményét közli: A magánérdek-közérdek összevetése során figyelembe kell venni azt is, hogy egy régóta használaton kívüli terület újul most meg.

**Rádi Attila:** Egyetértően közli, hogy bármi lehet közérdek, ami a jelenlegi helyzethez változást ér el. Jelenleg négy épület van itt...

**Vasvári László:** Ami most pusztul.

**Rádi Attila:** Elmondja, hogy több kézen ment keresztül az ingatlancsoport.

**Vasvári László:** Reményeink szerint itt most egy szép ingatlan-együttes alakul ki, a város hasznára is.

**Rádi Attila:** Véleménye szerint, aki odaköltözik, annak a saját lakóingatlanán kívül fenn kell tartania egy sportpályát, egy parkolót, egy magánutat és egy szennyvíz-elvezető rendszert.

**Korodi Zsolt:** Tájékoztat: a 90 %-os zöldfelületi arányt tartalmazó szigorúbb, egyedi előírás vonatkozik az ingatlan egy részére, nem az általános. Az SZT lapon jelölt „telek be nem építhető része” egy önálló telek volt, közben történt telekalakítás, mostanra az eredetileg 3 ingatlan egy telek lett.

**Rádi Attila:** Megkérdezi, hogy a burkolt felületek miként számíthatók az arány megállapításakor. Számít-e, ha vízáteresztő a burkolat?

**Korodi Zsolt:** Tájékoztat, hogy a vízáteresztő burkolatot nem szokták burkolt felületként számítani.

**Rádi Attila:** Megkérdezi, hogy ha a játszótér mint víz-áteresztő felülettel burkolt terület zöldfelületnek minősül, a sportpályák burkolata hogyan értelmezhető.

**Korodi Zsolt:** Tájékoztat, hogy a sportpályák burkolata vízáteresztő módon is kialakítható, a tervekben füves focipályaként tervezett a kialakításuk.

**Rádi Attila:** Kifejti: a Képviselő-testület elfogad valamilyen dokumentumot, amihez csatlakozik tervlap is, ami ugyan nem jogforrás, de a laikusok is tájékozódhatnak belőle. Alapvetően támogatható, hogy szerződéskötésre kerül sor, de nem látja ennek önkormányzati érdekű szükségességét, mert

úgy látszik, a szerződéskötés alapja a beruházó ilyen irányú szándéka. Korábbi TRSz-eket úgy szövegezték, hogy a vállalkozót rászorították tényleges településfejlesztési munkálatok elvégzésére – noha azok közül sem volt mindegyik teljesen eredményes – pl. az Interestate nem építette meg a kért járdát. Mindezek fényében nem tudja támogatni az előterjesztést, véleménye szerint a tervek a jogszabályoknak nem felelnek meg és a későbbiekben szabadon megváltoztathatja azokat a beruházó – ezáltal a képviselő-testület által elfogadottaknak meg nem felelő állapotot hozhat létre. Kérdést tesz fel: Ez a település tanulmányterv a főépítési iroda és minden illetékes szakmai grémium által véleményezve lett és a szakemberek kijelentik, hogy minden jogszabálynak – mint KÉSZ, építési jogszabályok – megfelel? Véleménye szerint ugyanis ez nem szerepel az előterjesztésben, csupán annyi, hogy nem igényel KÉSZ- módosítást.

**Déri Tibor:** Tájékoztató, hogy mivel nem igényel KÉSZ-módosítást, ezért annak megfelel. A Főépítési Iroda és a beruházó számos egyeztetést végzett tavaly augusztus óta. Az előterjesztés kimondja, hogy a tervezett fejlesztés a 10. számú, Székesdűlő – Megyeri Hídfő városszerkezeti egység építési szabályzatának megfelel, azaz a KÉSZ módosítása nem szükséges.

**Rádi Attila:** Jelzi, hogy fenntartja álláspontját.

**Szecsődi Tamás:** Megkérdezi, van-e észrevétel, hozzászólás. Megállapítja, hogy nincs. Szavazásra teszi fel az előterjesztést.

#### **8/2024. (II.14.) VVB határozat:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a 76588/34 hrsz.-ú, természetben a Budapest IV. kerület, Újpest Ezred utca 11. szám alatti ingatlanon álló 4 db legénységi szállásépület többlakásos társasházzá történő átalakítása tárgyában javasolja a Képviselő-testületnek

1. a főépítési feljegyzés elfogadását;
2. a telepítési tanulmányterv elfogadását;
3. a Polgármester felhatalmazását a településrendezési szerződés aláírására.

Felelős: Polgármester

Határidők: 2024. február 15.

A szavazás eredménye: 7 igen szavazattal, 3 nem szavazattal elfogadva.

## **2. napirend tárgyalása**

### **Javaslat a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI.24.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló egyeztetési eljárásának megindításáról**

**Szecsődi Tamás:** Megkérdezi az Előterjesztőt, hogy kíván-e kiegészítést tenni.

**Déri Tibor:** Az Építési Törvény január elsejétől változott és az annak való megfelelés szükségessége a helyi rendelet módosítása. Ezt tartalmazza az előterjesztés.

**Rádi Attila:** Közli, hogy helyesebb lett volna, ha az előterjesztés azt is tartalmazza, hogy mindennek január 31. napjáig meg kellett volna történnie.

**Déri Tibor:** Tájékoztató, hogy a január 31-i határidő szerepel az előterjesztésben.

**Rádi Attila:** Kritikát fogalmaz meg: úgy látja, hogy ezt a hivatal nem megfelelően oldotta meg.

**Szecsődi Tamás:** Megkérdezi, van-e észrevétel, hozzászólás. Megállapítja, hogy nincs. Szavazásra teszi fel az előterjesztést.

**9/2024. (II.14.) VVB határozat:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, a településkép védelméről szóló 22/2021. (VI.24.) önkormányzati rendelete módosítására irányuló egyeztetési eljárás megindítását az előterjesztésben megjelölt módosításokkal.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2024. február 15.

A szavazás eredménye: 7 igen szavazattal, 3 tartózkodással elfogadva.

**3. napirend tárgyalása****Egyebek**

**Szecsődi Tamás:** Megkérdezi, hogy van-e a napirendhez észrevétel. Megállapítja, hogy nincs. Megköszöni a részvételt és az ülést **16 óra 43 perckor** bezárja.

kmf.

**Szecsődi Tamás**  
a Városüzemeltetési és Városfejlesztési  
Bizottság elnöke

**Szécsi Péter Pál**  
jegyzőkönyv-hitelesítő

**Földházi Ibolya Julia**  
jegyzőkönyvvezető