



JEGYZŐKÖNYV

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának **2025. május 27-én (kedd) 17:00 órai** kezdettel a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
(1041 Budapest, István út 14.) II. emelet 61. számú üléstermében tartott nyílt üléséről

A bizottsági tagok közül jelen vannak:

Szécsi Péter Pál
Rádi Attila
Modroczy Kitti
Pajor Tibor
Dr. Kató Balázs Árpád
Pirityi Ákos
Gyimesi Erika
Szauer Dávid

Jelen vannak (részben tanácskozási joggal):

- Déri Tibor alpolgármester
- Bauer Béla képviselő
- Dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
- Dr. Pécsi Szilvia jogi előadó
- Mártonffy István főépítész
- Korodi Zsolt főépítész referens
- dr. Gyulai Zsanett jogi referens
- Sólyomi Nóra Városüzemeltetési osztályvezető

A Bizottság 17:05 perckor megkezdte munkáját.

Szécsi Péter Pál:

Köszönti a jelenlévőket. Megállapítja, hogy az ülés 8 fővel határozatképes.

A bizottság elnöke kéri a bizottság tagjait, fogadják el jegyzőkönyv-hitelesítőnek Modroczy Kittit.

25/2025. (V. 27.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a 2025. május 27-i üléséről készült jegyzőkönyv hitelesítésére Modroczy Kittit fogadja el.

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

Szécsi Péter Pál: Ismerteti a tervezett napirendi pontokat, megkérdezi van-e valakinek észrevétele, javaslata azok módosítására, amennyiben nincs, kéri a bizottság tagjait szavazzanak a napirendi pontokról.

26/2025. (V. 27.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a 2025. május 27-i ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el.

1. Javaslat a 1043 Budapest, Aradi utca 16/A – Csányi László utca 34. (70496/1 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester
2. Javaslat a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester
3. Javaslat a 1045 Budapest, Istvántelki út 19. (72836 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos (Stephaneum és raktárépület újrahasznosítása) településrendezést érintő módosítások előkészítésével kapcsolatosan
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester
4. Egyebek

Felelős: Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

1-3. napirend

Szécsi Péter Pál: Ismerteti az első napirendi pontot, és megadja a szót Déri Tibor alpolgármesternek.

Déri Tibor: Elmondja, nem szeretne sok mindent hozzáfűzni, a három napirendről egyben szeretne csak pár dolgot mondani, mert mind a három ugyanaz, ugyan olyan határozati javaslatok vannak a bizottság előtt.

Elmondja a három érintett cég megkereste az Önkormányzatot, hogy a feltüntetett helyrajzi számú területeken módosítást szeretne kérni. Ezzel kapcsolatban a Főépítési Iroda segítségével, illetve a társosztályokkal elvégezték azokat az értékeléseket, amit ilyenkor értelemszerűen el kell végezni. Ennek megfelelően, illetve az építési szabályzatokat a kialakult és minden egyéb más szerkezeti egységet figyelembe véve azokat a javaslatokat szeretnék megfogalmazni, ami Önök előtt is láthatóak. Annyi kiegészítést, módosítást szeretne mindhárom esetben, hogy az alábbi mondat kerüljön bele a végleges határozati javaslatba - „*Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem fogadja el*”.

Ennyivel szeretné ezt a dolgot kiegészíteni, mindhárom napirend esetében a határozati javaslatok a korábban elmondottak alapján módosulna.

Szécsi Péter Pál: Megköszöni a kiegészítést és megkérdezi, kinek van kérdése, észrevétele, hozzászólása az elhangzottak kapcsán.

Dr. Kató Balázs Árpád: Mindhárom előterjesztés kapcsán egyszerre szeretne véleményt mondani. Támogatja mind a három előterjesztést. Azt gondolja a KÉSZ az egy „*vízió*”. Amikor megalkotta azt a Képviselő-testület - vagy bármelyik is legyen - az akkor egy jövőbeli képet fogalmazott meg mit szeretne. Azt gondolja ebbe ad hoc módon, mert valakinek eszébe jut valami, nem tetszik, vagy nem úgy csinálná, az nem feltétlenül önkormányzati érdek, hogy minden egyes befektetői kérdésnek, mindenféle indoklás nélkül helyt adjunk. Abszolút egyetért azzal, hogy mind a két terület -az első két napirend által érintett területek- nem alkalmas ilyen mértékű lakás beruházás megvalósítására, már csak a környékbeli parkolási, közlekedési viszonyokat is tekintve. Megjegyzi ő a hatásvizsgálatnál „*markánsabban*” fogalmazott volna, hogy „*ez teljesen alkalmatlan környék*”. Nem hibás a hatásvizsgálat, csak kicsit lehetett volna markánsabb. Összegezve meglátása szerint mindkét terület jelenleg közlekedésileg, parkolásiilag rendkívül problémás, ha oda még engedünk több száz lakást építeni, akkor ott a környékbeli emberek élete ellehetetlenül. Az még odáig rendben is lenne, hogy telken belül megépítik az 1/1 parkolót a lakásokhoz, csak ahogy tudjuk is, manapság az ilyen típusú lakásokban lakók általában nem egy autóval költöznek be, illetve vendégeik vannak, futárok jönnek és azoknak is meg kell valahol állni. Azért érdemes ezen elgondolkodni, hogy a jövőben, természetesen ennek a jogi háttérét meg kell vizsgálni, hogy az egy autós szám az kevés a jövőbeni

építkezéseknél, illetve KÉSZ felülvizsgálatoknál milyen módon lehetne telken belüli magasabb parkolószám elvárást meghatározni.

Szécsi Péter Pál: Megkérdezi, kinek van kérdése, észrevétele, hozzászólása.

Pajor Tibor: Abszolút egyetért Kató Balázssal és támogatja a javaslatot. A harmadik napirendi pont a Stephaneum kapcsán, függetlenül az egész ügytől, érdemes lenne a városvezetésnek tárgyalni a Református Egyházzal, mert ez egy értékes épület. Szerinte ennek a teleknek az a „nagy szerencsétlensége”, hogy mögé építették a Chinoinnak a régi kiszerelő üzemét. Jó lenne tudni azt, hogyan lehet lebontani úgy, hogy az ott lakók attól ne szenvedjenek hónapokig. Meglátása szerint az meg nem lenne jó, ha maga a Stephaneum épülete tovább romolna, mert látható, hogy már néhány cserép hiányzik. Elmondja, nem tudja, az egyház mennyire tartja karban, de jó lenne velük felvenni a kapcsolatot ez ügyben vagy átvenni tőlük az épületet. Meglepődött azon, hogy műemléki védelem alatt áll az épület. Szeretné tudni, hogy a szerelőépület is védelem alatt áll-e.

Mártonffy István: Az ingatlan áll védettség alatt. Jártak bent a fővárosnál és kétféle elképzelésük volt, nyilván nem a Református Egyháznak, hanem attól függ, hogy milyen beruházóval tudtak kapcsolatba kerülni. Először le akarták bontani az épületet, így elsőnek a védettség kapcsán tárgyaltak arról, hogy egyáltalán lebontható legyen az épület. Akkor a bontáshoz hozzájárult végül a Főváros. Amikor kiderült mennyibe kerül ez a bontás, akkor egy új stratégiával álltak elő, miszerint a tetejéről lebontanak két szintet, a homlokzatot lebontják és visszahúzzák és akkor lakásokat tesznek bele. Elméletileg ehhez is hozzájárult a Főváros.

Déri Tibor: Pontosít, hogy most a raktárépületről, vagyis a kiszerelőről beszélünk, nem a Stephaneum épületéről.

Pajor Tibor: Megkérdezi arra a ronda kiszerelő épületre is vonatkozik a védettség?

Mártonffy István: Igen arra is.

Pajor Tibor: Megjegyzi, hogy nem érti ezt, mert a Megyeri Csárdára nem vonatkozik védettség, de erre a szörnyűségre, amit mindenki szeretne, hogy eltűnjön Újpestről, arra meg igen. Elmondja régen ez egy idősök otthona volt, szerinte érdemes lenne az egyháznak is „megpendíteni”, hogy használják valami hasonlóra.

Szécsi Péter Pál: Megkérdezi, kinek van kérdése, észrevétele, hozzászólása, megállapítja, hogy nincsen, és felteszi szavazásra a határozati javaslatokat.

Kéri, hogy szavazzanak először az első napirendi pontban szereplő határozati javaslatról figyelembe véve a módosítási javaslatot.

27/2025. (V. 27.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 27/2025. (V.27.) határozata a 1043 Budapest, Aradi utca 16/A. - Csányi László utca 34. (70496/1 hrsz.) számú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem fogadja el a 1043 Budapest, Aradi utca 16/A. - Csányi László utca 34. (70496/1 hrsz.) számú ingatlanon az ALFA Csányi Kft. (székhelye: 2040 Budaörs, Építők útja 2-4., adószáma: 14404634-4-13, cégjegyzékszám: 01-09-902352, képviseli: Epschtein Arnon ügyvezető) fejlesztő által tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelet módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 2025. május 29.

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

Szécsi Péter Pál: Kéri szavazzanak a második napirendi pontban szereplő módosított határozati javaslatról.

28/2025. (V. 27.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 28/2025. (V.27) határozata a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 hrsz) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem fogadja el a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Képviselő-testületének a Maltit Ingatlanforgalmazó és Hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság által a 1043 Budapest, Aradi utca 16-20. (70496/2 hrsz) ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 18/2018.(VI.11.) önkormányzati rendelete módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.

Határidő: 2025. május 29.

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

Szécsi Péter Pál: Kéri szavazzanak a harmadik napirendi pontban szereplő módosított határozati javaslatról.

29/2025. (V. 27.) VVB határozat

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága 29/2025. (V.27.) határozata Budapest IV. kerület, Istvántelki út 19. szám alatti, 72836 hrsz-ú ingatlanon tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő módosítások előkészítéséről szóló javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy nem fogadja el a Budapest IV. kerület, Istvántelki út 19. szám alatti, 72836 hrsz-ú ingatlanon a Dunamelléki Református Egyházkerület Tulajdonos által tervezett lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos településrendezést érintő, Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 33/2018. (XI.14.) önkormányzati rendelete módosítási javaslatát.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező alpolgármester útján.

Határidő: 2025. május 29.

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

4. napirend

Szécsi Péter Pál: Megkérdezi, hogy az egyebek napirendi pontban van e bárkinek kérdése, észrevétele, javaslata.

Dr. Kató Balázs Árpád: Egy kérdése lenne csak. A folyosón kint beszélgettek, hogy itt a bizottságon is hangozzon el, mivel a múltkor egy vita alakult ki a kilenc KÉSZ előterjesztéssel kapcsolatban, hogy legyen-e benne a Megyeri út- Fóti út sarok vagy sem. Örömmel látta, hogy a Képviselő-testületi anyagban nincs benne. Azt gondolja talán elfogadták azokat a jogi, szakmai érveket, amit több képviselő is elmondott.

Déri Tibor: Jegyzőkönyvbe is elmondom, ha szeretné.

Dr. Kató Balázs Árpád: Igen szeretné, hogy itt a bizottsági tagok előtt is hangozzon el, hogy az kikerült onnan és mi volt ennek a háttere.

Déri Tibor: Semmi különös háttere nem volt, természetesen azért vagyunk itt a bizottságban, hogy meghallgassuk egymást és, ha szakmai érvekkel alá tudunk támasztani valamit, - és mondjuk mi tévedtünk, - akkor mi is utána járunk és megteesszük azokat a lépéseket, hogy egy olyan előterjesztés kerüljön oda, ami mindenki számára akár elfogadható lehet. Ezt történt az ASCEND projekt esetében, amikor is, ha jól emlékszik Kató képviselő úr vagy Rádi képviselő úr, vagy mindketten érveltek mellette, hogy ne legyen benne a kilenc KÉSZ módosításba. Ezt a Fővárossal egyeztetettük, tájékoztattuk őket arról, hogy nem fogjuk betenni, és azt a folyamatot, ami egy KÉSZ módosítás esetén van azt folytassuk le. Visszajelezték, hogy az időbeli lefolyást most ez nem fogja befolyásolni, és innentől kezdve akkor új eljárás keretében lefolytatjuk ezt. Természetesen a lakossági fórumot meghirdetünk- úgy ahogy egy normális KÉSZ módosítás lemegy- úgy le fog menni az is. Ezért nem került bele a kilenc kész előterjesztésbe, amit elméletileg a tegnapi napon Önök is megkaptak.

Pajor Tibor: Szeretné megkérdezni, stadion ügyben tudunk valamit?

Déri Tibor: Annál többet, mint a legutóbbi Képviselő testületi ülésen az egyebek napirendi pontnál előjött, - ami tájékoztatás volt – azon kívül semmit.

Szécsi Péter Pál: Megkérdezi, kinek van kérdése, észrevétele, hozzászólása, megállapítja, hogy nincsen és 17 óra 20 perckor berekeszti az ülést.

K.m.f.



Ember Gabriella

jegyzőkönyvvezető



Modroczy Kitti

jegyzőkönyv hitelesítő



Szécsi Péter Pál

bizottsági elnök

