



Budapest Főváros IV. kerület Újpest
ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3141
pauk.zsuzsanna@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BPO4ONKO, KRID: 358468376

VÁROSÜZEMELTETÉSI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG

JEGYZŐKÖNYV

Készült a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának **2025. december 15-én (hétfő) 17:00 órai** kezdettel 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
Dr. Kató Balázs Árpád
Pajor Tibor
Czinke Sára
dr. Szabó Gábor
Szauer Dávid (17 óra 09 perckor érkezett)
Gyimesi Erika

További jelenlévők:

- Déri Tibor alpolgármester
- Bognár Áron képviselő
- Rácz Norbert képviselő
- Hladony Sándor képviselő
- Bauer Béla képviselő
- Dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
- Dr. Pécsi Szilvia Jogi Osztály, jogi előadó
- Mártonffy István főépítész
- Könczei Anikó főépítési referens
- Gombás Marianna osztályvezető-helyettes

A Bizottság 17:02 perckor megkezdte munkáját.

Szécsi Péter Pál: Köszönti a jelenlévőket. Megállapítja, hogy a bizottság 8 fővel határozatképes. A bizottság elnöke kéri, hogy fogadják el jegyzőkönyv-hitelesítőnek Czinke Sárát.

49/2025. (XII. 15.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a 2025. december 15-i üléséről készült jegyzőkönyv hitelesítésére Czinke Sárát fogadja el.

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

Szécsi Péter Pál: Jelzi, hogy érkezett egy módosító javaslat dr. Kató Balázstól. Miután tisztázódik, hogy ez nem külön napirendi pont, hanem az első előterjesztéshez érkezett, elnézést kér a jelenlévőktől és

megkérdezi van-e valakinek észrevétele, javaslata a napirendi pontok módosítására. Amennyiben nincs, kéri a bizottság tagjait, szavazzanak a napirendi pontok elfogadásáról.

50/2025. (XII. 15.) VVB határozat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága a 2025. december 15. napi ülésének napirendjét az alábbiak szerint fogadja el.

1. Javaslát Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Újpesti helyi kerületi építészeti értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotásának véleményezésére
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester
2. Tájékoztatás a településrendezési eszközök 2025. évi hatályosulásáról
Előterjesztő: Déri Tibor alpolgármester
3. Egyebek

Felelős: Bizottság elnöke

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 8 igen, egyhangú szavazattal elfogadva.

1. napirendi pont: Javaslát Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Újpesti helyi kerületi építészeti értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotásának véleményezésére

Szécsi Péter Pál: Ismerteti az első napirendi pontot, és megadja a szót az előterjesztőnek.

Déri Tibor: Megköszöni a szót, elmondja, hogy nem szeretné hosszasan kiegészíteni az előterjesztést, hisz kellő alaposággal van előkészítve. Inkább a dr. Kató Balázs képviselő úr által beküldött módosító javaslatokról szeretne nyilatkozni. A határidő módosításokkal kapcsolatos javaslatait elfogadja, ennek megfelelően a rendeletbe a Kató képviselő úr által javasolt határidők fognak bekerülni. Ígéri, hogy a 2025. december 16. napi Képviselő-testületi ülésre már ezek a határidők fognak bekerülni a rendeletbe. Most értelemszerűen befogadja ezeket a javaslatokat. Azt kéri a Bizottság tagjaitól, hogy a Megyeri Csárdára vonatkozó módosítási javaslattal kapcsolatban tartózkodjanak a szavazásnál, és meg is magyarázza. Elmondja, hogy a Főépítész Iroda az elmúlt időszakban több egyeztetést folytatott a beruházóval, aki megvásárolta az ingatlant. A Főépítész Iroda feljegyzéseket készített ezekről a megbeszélésekről, amit szeretne felolvasni, de igény esetén el is tudja küldeni képviselő uraknak.

Történeti visszatekintésként tájékoztatja a jelen lévőket, hogy 2025. április 14-én történt egyeztetés a fejlesztővel, ahol jelen volt a leendő tulajdonos, a WW Immobilitie Zrt. képviselőjében Ruff Norbert, valamint dr. Pernéki Judit ügyvéd. Utána volt egy helyszíni bejárás. A védelem elrendelésének 3 megoldása merült fel. Az első az épület egyedi, helyi védelmének elindítása. Második: a tervezés során az egyeztetések alkalmával és az engedélyezés során a Főépítész Iroda ellenőrzi a tervek, akár műemlékvédelmi szakértő bevonásával, ezzel biztosítva az értékek megőrzését. A harmadik: a felújítás után az épület egyedi helyi védelmét elkészíteni, értékvédelmi szakértői dokumentáció alapján.

2025. november 17-én személyes egyeztetés történt a tervezőkkel és az új tulajdonos az alábbi kijelentéseket tette: Nem kívánja lebontani az épületet, méltó módon kívánja azt felújítani. Magas színvonalú tervezői folyamat indult szakértők bevonásával. Ezzel kapcsolatban egyébként az érintett már a szerződést is elküldte. Továbbra is csárdát kíván kialakítani. A szabályozási terveknek megfelelően a Váci út felől az ingatlan leszabályozott részét fővárosi közterület részére kívánja átadni. A Megyeri csárda körüli ingatlant hasznosítani szeretné, a csárda érdekében. Építési engedélyezési eljárást szeretne lebonyolítani, előtte településképi véleményezéssel, a helyi Tervtanáccsal. És az épület helyi védetté való nyilvánításához elvileg hozzájárul, azzal a feltétellel, hogy a beruházást értékörző módon a saját tervei szerinti ütemezéssel, kötelező megszakítás nélkül tudja megvalósítani. Ehhez egy aláírási címpéldányt tartalmazó nyilatkozatot is tett a beruházó.

Szauer Dávid 17 óra 09 perckor érkezett meg, a Bizottság 9 fővel határozatképes

Elmondja, hogy a beruházás sikeres megvalósításáig az Önkormányzatnak nem érdeke a csárda épületének védelem alá helyezése, mert az hátráltatná a beruházás teljes körű megvalósítását.

Jelzi, hogy a beruházás sikeres megvalósítását követően az Önkormányzat nyitott a védelemre kerülésről egyeztetni és azt megvalósítani.

Megismétli, hogy Kató képviselő úr határidőkre vonatkozó javaslatát elfogadja, emellett elfogadja a hatáskörök módosításáról szóló javaslatot is, vagyis hogy a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság döntsön a pályázatok ügyében. Ezzel együtt jelzi, hogy ezt a KT SZMSZ-ben is át fogják vezetni és bekerül a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Kéri, hogy a Megyeri Csárdásól szóló javaslatról külön szavazzanak, és kéri a Bizottság tagjait, hogy tartózkodjanak. Továbbá kéri a tisztelt Bizottságot, hogy a következő módosításokkal fogadja el a benyújtott rendelettervezetet:

1. A „Javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi kerületi építészeti értékek védelméről szóló önkormányzati rendelet megalkotására” (a továbbiakban: *Helyi kerületi értékek védelméről megalkotása*) tárgyú előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 4. § (9) bekezdésében a „**90 napon belül**” szövegrész helyébe a „**60 napon belül**” szöveg lép.
2. A „*Helyi kerületi értékek védelméről megalkotása*” tárgyú előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 4. § (10) bekezdésében a „**határozat meghozatalától számított 1 évig**” szövegrész „**határozat meghozatalától számított 6 hónapig**” szövegrész kerül.
3. A „*Helyi kerületi értékek védelméről megalkotása*” tárgyú előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 6. § (4) bekezdésében a „**90 napon belül**” szövegrész helyébe a „**60 napon belül**” szöveg lép.
4. A „*Helyi kerületi értékek védelméről megalkotása*” tárgyú előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 7. §-ában az „**1 éven belül**” szövegrész helyébe a „**6 hónapon belül**” szövegrész lép.
5. A „*Helyi kerületi értékek védelméről megalkotása*” tárgyú előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 24. § (3) bekezdése „**a pályázati felhívást az éves költségvetés jóváhagyását követően a polgármester írja ki**” az alábbiak szerint módosul:

„(3) A pályázati felhívást az éves költségvetés jóváhagyását követő 60 napon belül a Képviselő-testület Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága fogadja el.”

6. A „*Helyi kerületi értékek védelméről megalkotása*” tárgyú előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 24. § (6) bekezdése „**a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázati felhívás egyéb tartalmi elemeit és a pályázati eljárás további szabályait – e rendelet keretei között – meghatározza**” az alábbiak szerint módosul:

„(6) A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a pályázatot – a (3) bekezdés szerinti bizottsági határozat meghozatalát követően – 30 napon belül kiírja és a pályázati eljárás további szabályait – e rendelet keretei között – meghatározza.”

Dr. Kató Balázs Árpád: Üdvözlí, hogy külön rendeletet kapott ez a kérdés. Elmondja, hogy a mostani menetrend szerint öt-hatévente teljesen átszabják a településrendezés szabályait, a rendszerváltoztatás óta ez menetrendszerűen zajlik, úgy látszik, építészlobbi van ebben az országban. Nyilván ez sok embernek sok pénz, viszont az Önkormányzatoknak rengeteg probléma, nyűg és kiadás, de hát ez van, ezzel együtt kell élni. Ő azt gondolja, hogy a múlt, a történelmünk a megőrzése fontosabb annál, minthogy egyébként mindenféle egyéb részletszabállyal - akár fontos szabállyal - egy mellékes fejezetként szerepeljen valahol egy nagy rendeletben.

Megköszöni alpolgármester úrnak, hogy befogadta a módosítója nagy részét. Elmondja, hogy korábban is történt köztük egyeztetés és látja, hogy sok olyan dolog beépült, amit fontosnak tart. A Megyeri Csárdával kapcsolatban azt gondolja, hogy az egy lokálpatrióta kérdés, nem jogi, nem közgazdasági, talán még nem is építészeti kérdés. Szerinte ezen túlmutat, vagyis hogy mennyire akarjuk a múltunkat megőrizni és tisztelni.

Elfogadja, hogy az építtetőnek mindig más az érdeke, mint adott esetben egy értékvédő Önkormányzatnak. Az mindig jó, ha ezt sikerül összhangba hozni, ha nem, akkor anélkül kell döntést hozni. Ez nem szeretet kérdése, hogy szeretnénk-e, hogy az épületünk védett legyen, vagy sem. Ez a döntéshozónak, illetve jogalkotónak a kérdése. Ő mindenképp minden olyan megoldást támogat, illetve elfogad, ami akár hosszú távon is megoldja ezt a kérdést, és azt kéri, hogy a Bizottság a módosítójuk erről a részéről külön szavazzon. A többit befogadta alpolgármester úr, vagyis tisztázza, hogy akkor azok az alapjavaslat részévé váltak.

Pajor Tibor: Megköszöni a szót és ő is a Megyeri Csárdával kezdené. Ő azt gondolja, hogy a Megyeri Csárda tulajdonosának nem sok köze van ahhoz, hogy most éppen milyen rendeletet fogad el a Bizottság. Nem hiszi, hogy a rendeletalkotás közben a Megyeri Csárda tulajdonosára kellene hivatkozni, vagy vele tárgyalni.

Elmondja, hogy most szembesül azzal, hogy az ő utcája is helyi védelem alá fog kerülni, nehezményezi, hogy őt nem keresték meg, nem kérdezték arról, hogy neki milyen elképzelései lennének, ezzel együtt azt gondolja, hogy Kató képviselő úr javaslata támogatható. A Megyeri Csárda Újpest egyik ikonikus épülete, örömet jelent, ha az a hozzáállás, hogy az új tulajdonos szeretné visszaállítani a Csárda régi formáját.

Ami viszont nála problémát okoz - és ha ő most rosszul értelmezi a rendeletet, akkor elnézést kér mindenkitől -, de van a 22. § (4) bekezdésében egy mondat, hogy „Helyi történeti értékű utca részét képező ingatlanon védelem alatt nem álló épület elbontható”. Elbontható. És gyakorlatilag ugyanez a mondat egyébként megismétlődik a 23. §-ban, csak ott helyi történeti értékű beépítés részét képező ingatlanon védelem alatt nem álló építmény elbontható. Ezzel számára az a gond, hogy ennek a rendeletnek van egy melléklete, és ebben benne van az, hogy mik kapnának helyi védelmet. Említi példának a Vécsey utcát, a Dessewffy utcát és a Görgey utcát is.

Próbálja értelmezni, hogy pl. a Vécsey utca helyi védelem alatt áll, de azok az épületek, melyek a rendeletben nincsenek nevesítve, azok gyakorlatilag elbonthatók. Pl. nincs helyi védelem alatt a Vécsey utcai óvoda épülete. Ő azt javasolja, hogy gondolják végig a rendeletet még egyszer, ha kell, kérjék jogászok segítségét, mert a Vécsey utcában is számos szép épület van, illetve a Dessewffy és a Görgey utcákban is van jó néhány polgári ház és kastély-szerű épület, ami megérdemelné, hogy védettség alatt álljon.

Déri Tibor: Elmondja, hogy ha most végigsétál Pajor képviselő úr a Vécsey utcában, néhány építkezést most is lát, tehát igen, el lehet bontani, ez olvasható ki a rendeletből is. De jelzi, hogy az is nagyon fontos, hogy ezekben a védett utcákban külön településképi eljárások vannak, amik szabályozzák, hogy hogyan kell kinéznie egy adott területnek, és hogy egy védett épületnél mi bontható el és mi nem. Példaként hozza a Brunovszky vendéglő épületét, ami holnap a közmeghallgatáson Nagy Attila részéről ismét kérdés lesz. Úgy gondolja, hogy most egy jó rendelet került megalkotásra, és bíz benne, hogy a testület is támogatni fogja.

Rádi Attila: Ő annyit szeretne mondani Pajor Tibornak, hogy attól, hogy egy épület szép, attól még nem biztos, hogy védetté kell tenni. Lehet egyébként ebbe az irányba is menni és a rendelet alapján bárki kezdeményezhet helyi védelmet, akár Pajor képviselő is. Itt van a rendeletben, bele van írva, benne vannak a határidők, amiket javaslatukra lerövidítettek, tehát akár vesz valaki egy új épületet, vagy meglévő épületben gondolkodik, akkor viszonylag értelmezhető határidőn belül ezt lehet kezdeményezni.

Két kérdést tenne fel. Az egyik általánosságban - nyilvánvalóan itt most a rendeletről beszél - megkérdezi, hogy van-e már, körvonalazódott-e már, ha nem is egy szándék, hanem egy nagyságrend, hogy majd ehhez a rendelethez egy pályázat is csatlakozik. A rendelet alapján ki lehet írni jövőre pályázatot. Nem szeretne most összegeket kisajtolni alpolgármester úrból, de a korábbi évekhez képest nagyobb volumenű támogatásra lenne szükség. Az elmúlt 8-10 éven, sőt, 10 éven túl is az építkezések költségei jelentősen megnövekedtek, és persze tudja, hogy a rendelet jó, de az is nagyon fontos, hogy egy pályázó mire számíthat egy-egy ilyen pályázatnál. Pár millió forintba vagy esetleg nagyobb összegre?

A másik kérdése csak egy tisztázó jellegű kérdés, a 14. §, ami egy új paragrafus a korábbihoz képest. Arról szól, hogy a "Helyi kerületi védett érték felújítása, vagy bővítése során az épület új kortárs építészeti elemmel is kiegészíthető, amennyiben a kiegészítés nem károsítja a védett értéket és ahhoz új építészeti értéket ad." Azt szeretné tisztázni, hogy ez nem a pályázatra vonatkozik, hanem a védetté nyilvánításra és ez egy folyamat, mely során a Tervtanács szakmai véleményét mond. Ezzel ki lehet zárni annak a lehetőségét, hogy akár egy Testületi ülésen, akár Bizottságban bárki ebbe az irányba lépéseket tegyen? Kialakulhat-e vita? Tehát akinek a Tervtanács azt mondja, hogy az építészeti értéke nem építészeti érték, akkor ebben a Tervtanácsnak végleges döntése van?

Déri Tibor: Válasz: Igen, a Tervtanácsnak van végleges döntése. A másik kérdésre a válasza: A nagyságrendet úgy fogalmazták meg, hogy mindig az adott költségvetésben biztosított forrást szeretnék allokálni ide. De - az elmúlt időszakot figyelembe véve - nagyobb összeggel gondolkodnak, mint az elmúlt években. Nem titkolt szándékuk az, ami egyébként a rendeletben is benne van, hogy a pályázati kiírás fogja majd a részletszabályokat tartalmazni. és a homlokzatfelújításra nagyobb arányban biztosítanak önkormányzati forrást. Itt az intenzitás akár 90 százalékot is elérhetne. Tudható az, hogy a homlokzatfelújítás most a legdrágább, és a tetőfelújítás. Természetesen ott szeretnének nagyobb intenzitást elérni önkormányzati támogatás tekintetében. Szerinte ez február közepére kikristályosodik, és szeretnék az első pályázati kiírást még a tavasz folyamán lebonyolítani. Akkor most már természetesen a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsággal együttműködve, hisz Kató képviselő úrnak az egyik módosító javaslata az volt, hogy a pályázati kiírást és minden egyebet a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság értékeljen, illetve döntsön.

Szécsi Péter Pál: A jegyzőkönyv kedvéért szeretném jelezni, hogy eggyel bővült a Bizottságunk, mert időközben megérkezett Szauer Dávid delegált. Több kérdés nem lévén, először a módosító javaslatról fogunk szavazni. Kérem, szavazzanak dr. Kató Balázs képviselő Megyeri Csárdára vonatkozó módosító javaslatáról!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 51/2025. (XII.15.) határozata dr. Kató Balázs Megyeri Csárda védettségre vonatkozó módosító javaslatáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Újpesti helyi kerületi építészeti értékek védelméről szóló/2025. (.....) rendelettervezet 2. számú melléklete (Helyi kerületi egyedi védett épületek, építmények, építményrészek, egyéb elemek jegyzéke) új 57. sorral egészül ki az alábbiak szerint:

sorszám: 57.

hrs.: 76490

cím: Váci út 106.

rendeltetés, ismert megnevezés: vendéglátás, Megyeri Csárda

építés éve/építészeti stílus: XVII. század vége, később többször átépítve

A szavazás eredménye: 3 igen, 0 nem, 6 tartózkodás mellett elutasítva.

Szécsi Péter Pál: Elindítja a szavazást az eredeti előterjesztésről, mely módosul a dr. Kató Balázs határidőkre és hatáskörre vonatkozó javaslataival.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 52/2025. (XII.15.) határozata Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Újpesti helyi kerületi értékek védelméről szóló/2025. (...) önkormányzati rendelet megalkotásának véleményezéséről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy véleményezési jogkörében eljárva javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, hogy fogadja el és alkossa meg Budapest

Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Újpesti helyi kerületi építészeti értékek védelméről szóló/2025. (.....) rendeletét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

A szavazás eredménye: 8 igen, 0 nem, 1 tartózkodás mellett elfogadva.

2. napirendi pont: Tájékoztatás a településrendezési eszközök 2025. évi hatályosulásáról

Szécsi Péter Pál: Ismerteti a második napirendi pontot, megállapítja, hogy az előterjesztő nem kívánja kiegészíteni, és senki nem szeretne hozzászólni, ezért elindítja a szavazást.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságának 53/2025. (XII.15.) határozata az önkormányzati főépítész településrendezési eszközök 2025. évi hatályosulásáról szóló tájékoztatójával kapcsolatban

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületnek, hogy tárgyalja meg az önkormányzati főépítész településrendezési eszközök 2025. évi hatályosulásáról szóló tájékoztatóját.

A szavazás eredménye: 6 igen, 3 tartózkodás mellett elfogadva.

3. napirendi pont: Egyebek

Déri Tibor: Szeretne mindenkinek nagyon boldog karácsonyi ünnepeket kívánni, mert a jelenlévők közül nem fog mindenkivel találkozni a holnapi Képviselő-testületi ülésen. Köszöni mindenkinek az egész éves munkáját, a Főépítész Irodának, a Bizottság és a Képviselő-testület tagjainak.

Szécsi Péter Pál: Csatlakozik Déri Tiborhoz, ő is kíván kellemes karácsonyi ünnepeket és boldog 2026-os évet mindenkinek. Megállapítja, hogy senkinek nincs további kérdése, észrevétele, hozzászólása, és 17 óra 27 perckor berekeszti az ülést.

K.m.f.



Pauk Zsuzsanna

jegyzőkönyvvezető



Czinke Sára

jegyzőkönyv hitelesítő



Szécsi Péter Pál

bizottsági elnök