

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Központi Iktató 3		
aktaszám:	1-593	
2017 ÁPR. 20		
előszám:	mellet:	előadó:
	db	VD

**M E G H Í V Ó**

a Gazdasági Bizottság **2017. április 18. napján** (kedd) **9.00 órakor** a Polgármesteri Hivatal alagsori 1. tárgyalójában (Budapest XI., Zombolyai u. 5. szám) tartandó **rendkívüli** ülésére

**NAPIREND:**

**Nyilvános ülés:**

- 1./ Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor u. - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata  
Előterjesztő: dr. Hoffmann Tamás polgármester megbízásából Takács Viktor főépítész
- 2./ Budapest XI. ker. (3835/1) hrsz.-ú KSZT szerint telekké alakuló ingatlan elidegenítése  
Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna megbízásából Büki László igazgató

**Budapest, 2017. április 13.**

**Csernus László s. k.**  
**elnök**

## Jelenléti ív

amely készült a **Gazdasági Bizottság 2017. április 18-án** (kedd) 9.00 órakor tartott **rendkívüli** ülésén a **Zombolyai utca 5. alagsor 1. tárgyalóban**

A bizottsági ülés kezdete: 9 óra 05 perc

<u>Név</u>	<u>Érkezett</u>	<u>Táv.</u>	<u>Aláírás</u>
Csernus László <b>elnök</b>	9:00	10 <sup>12</sup>	Csernus László
dr. Balás Piri László <b>alelnök</b>			
Budai Miklós	9:00	10 <sup>12</sup>	Budai Miklós
Deschelák Károly			
Farkas Krisztina	9:00	10 <sup>12</sup>	Farkas Krisztina
Forrai Richárd	8:50	10 <sup>12</sup>	Forrai Richárd
Görög András	9:00	10 <sup>12</sup>	Görög András
Haidar Norbert	8:55	10 <sup>12</sup>	Haidar Norbert
Kerékgyártó Gábor	8:55	10 <sup>12</sup>	Kerékgyártó Gábor
Maurer György			
Nagyné Antal Anikó	9:00	10 <sup>12</sup>	Nagyné Antal Anikó
Szabó György <b>alelnök</b>	8:45	10 <sup>12</sup>	Szabó György
Turbók Jánosné	9:00	10 <sup>12</sup>	Turbók Jánosné
Vadócz Bence	9:00	10 <sup>12</sup>	Vadócz Bence



**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA**  
**GAZDASÁGI BIZOTTSÁG**  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

---

**I-593-2/2017.**

**7/2017. sz.**  
**JEGYZŐKÖNYV**

amely készült a **Gazdasági Bizottság** 2017. április 18-án (kedd) tartott **rendkívüli, nyilvános** ülésén 9.05 órai kezdettel, melynek helyszíne a **Zsombolyai u. 5. alagsor 1. tárgyaló**

**Jelenlévő bizottsági tagok:**

Csernus László	a Bizottság elnöke
Budai Miklós	a Bizottság tagja
Farkas Krisztina	a Bizottság tagja
Forrai Richárd	a Bizottság tagja
Görög András	a Bizottság tagja
Haidar Norbert	a Bizottság tagja
Kerékyártó Gábor	a Bizottság tagja
Nagyné Antal Anikó	a Bizottság tagja
Szabó György	a Bizottság alelnöke
Turbók Jánosné	a Bizottság tagja
Vadócz Bence	a Bizottság tagja

**Távollévő bizottsági tagok:**

dr. Balás Piri László	a Bizottság alelnöke
Deschelák Károly	a Bizottság tagja
Maurer György	a Bizottság tagja

**A Polgármesteri Hivatal részéről jelen vannak:**

dr. Rimóczi Imre	kabinetvezető-helyettes
Takács Viktor	főépítész
Bódis Csaba	referens, Főépítési Iroda
Sz. Lukács Györgyné	vagyongazdálkodási osztályvezető
Kojnok Balázs	ügyintéző, Szervezési Csoport

**Az ülést vezeti:** Csernus László, a Bizottság elnöke

**Csernus László:** Mindenkinek boldog húsvét utánt kívánok. Megállapítom, hogy a bizottság ezen a szép reggeli órán 14-ből 11-en jelen vagyunk, úgyhogy határozatképes. Jegyzőkönyv-hitelesítőnek pedig Haidar Norbertet szeretném felkérni.

Szavazásra teszi fel az alábbi határozati javaslatot:

A Gazdasági Bizottság a mai ülés jegyzőkönyv-hitelesítőjének Haidar Norbertet megválasztotta.

A Gazdasági Bizottság 11 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül elfogadta a javaslatot.

#### **219/GB/2017. (IV. 18.) Határozat**

A Gazdasági Bizottság 11 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül a mai ülés jegyzőkönyv-hitelesítőjének Haidar Norbertet megválasztotta.

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** Csernus László elnök

.....

#### **A következő napirend ment ki a Bizottság részére:**

##### **Nyilvános ülés:**

- 1./ Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor u. - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata  
Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyző megbízásából Takács Viktor főépítész
- 2./ Budapest XI. ker. (3835/1) hrsz.-ú KSZT szerint telekké alakuló ingatlan elidegenítése  
Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyző megbízásából Büki László igazgató

**Csernus László:** Két napirendi pontunk van a napirendi vitában. Ezt szeretném, hogy a mai nap folyamán megtárgyaljuk.

**Görög András:** Azt szeretném kérdezni, hogy melyik napirendi pont indokolja a sürgősséget? Ez az első ilyen nagy léptékű építési szabályzat, amit így fogunk elfogadni, és ezt pont így húsvét előtt kiküldve gyakorlatilag nem nagyon lehetett rákészülni a végleges anyagra. Ráadásul testületi határozat van. A másik pedig már egy hosszú évek óta húzódó történet. Mi az, ami most ebben a jövő hétig nem várhat, amikor úgy is van rendes ülés. Tehát mi indokolja, hogy ezt a kettőt most sürgősséggel kell tárgyalnunk?

**Csernus László:** Az első, ami a sürgősséget indokolja, de megadom főépítész úrnak a válaszára a szót.

**Takács Viktor:** Ez a szabályozási terv 1,5 éve készül, nagyon sokáig várt és a kerület egyik legnagyobb szabályozási tervű területe. Abban reménykedtünk, hogy a Fővárossal ez alatt a 1,5 év alatt tudjuk a fővárosi szabályokat módosítani, ami erre a területre is vonatkozik. A Testületre fog menni egy ilyen anyag, a TSZT FRSZ módosításról. Most időközben kiderült, hogy nem fogja a Főváros belátható időn belül módosítani a szabályait, tehát nem érdemes erre tovább várni. Viszont ezen a területen nagyon sok beruházás készül, és ezért minden hónap számít, hogy elfogadjuk a szabályozási tervet. Na most, ezt felismerve, körülbelül két hónapja hoztuk meg ezt a döntést – már nem ezt, hogy sok beruházás készül, hanem, hogy a Főváros nem fogja módosítani a szabályozási terveit, és ezért próbáljuk a lehető leghamarabb a Testület elé vinni ezt a szabályozást. Elkészítettünk egy belső ütemtervet, ami elég feszes munkát igényelt itt a tervezők és a Főépítész Iroda részéről is. Ez napra lebontva úgy jött ki, hogy most húsvét előtt kellett volna már a Gazdasági Bizottság elé hoznunk ezt az anyagot, de nagyon sokan szabadságon voltak, ezért döntöttünk úgy, hogy ezen a héten, az első lehetséges alkalommal kerüljön a Bizottság elé, és ezúton is köszönöm, hogy vállalták a soron kívüli ülést. A mai napon igazából a szabályozási tervre a partnerségi egyeztetés keretében érkező észrevételekre adott válaszokat hozzuk a Bizottság elé, tehát ezeket kell összességében elfogadni és támogatni. És ezután kerülhet az állami főépítészhez, aki szintén vállalta, hogy a szokásos 30 napos válaszadási határidőtől eltérően 1-2 napon belül írásban megadja a válaszát erre az anyagra, és így kerülhet az áprilisi képviselő-testületi ülésre ez a szabályozási terv.

**Csernus László:** Köszönöm. Más hozzászólás nem lévén a vitát lezárom, és akkor szavazzunk a napirendről.

Szavazásra teszi fel a mai ülés napirendjét.

A Gazdasági Bizottság 11 leadott szavazatból 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodással elfogadta a javaslatot.

#### **220/GB/2017. (IV. 18.) Határozat**

A Gazdasági Bizottság 8 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 3 tartózkodással úgy határozott, hogy a mai ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

#### **Nyilvános ülés:**

- 1./ Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor u. - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata  
Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyző megbízásából Takács Viktor főépítész
- 2./ Budapest XI. ker. (3835/1) hrsz.-ú KSZT szerint telekké alakuló ingatlan elidegenítése  
Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyző megbízásából Büki László igazgató

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** Csernus László elnök

.....

1./ **Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor u. - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata**  
**Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyző megbízásából Takács Viktor főépítész**

**Csernus László:** Kérdéskörben van-e kérdés a napirendi ponthoz?

**Budai Miklós:** Szeretném megkérdezni, a Főépítész úr is mondta, hogy az egyik legnagyobb szabályozási terv, ami itt most készül. Majdnem egynegyedét fölöleli a kerületnek. Ezért az a kérdésem, hogy nem-e lehetett volna kisebb részekre bontani, épp azért, mert vannak olyan területek, amelyekkel most nem foglalkozik, de később fejlődhet az a terület, és azokkal például mi lesz? Új KSZT-t hozunk be ezen belül vagy elfogadunk, vagy ez most már kőbe vésve így lesz körülbelül 5 évig? Azt hiszem, 5 évig érvényes ez a szabályozási terv. A határozati javaslatokban van egy olyan, a harmadikban ugye, hogy a 2005-ös kormányrendelet szerint meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt. Szerintem indokolt lenne, ha megtennénk. A közlekedés kriminális, azt az anyagok 1., 2. pontja le is írja, amit mellékel a tervező. A levegőszennyezés, épp a közlekedés és egyéb miatt, a magas házak miatt szintén leírja a tervező, hogy kriminális a kerületben. A parkolási helyzet szintén kriminális, főleg Kelenföld környezetében. Tehát indokolt lett volna egy olyan környezeti hatástanulmánynak az elfogadása, amit mellékelni lehetne emiatt. Egyszer, hogy ilyen hatalmas nagy lett ez a szabályozási terv, másik pedig, hogy ezek a területek a kerületnek a közepén, központi részén vannak, tehát az itt élőknek az életkörülményeit igencsak befolyásolják. Először ennyit, aztán majd folytatnám.

**Szabó György:** A következő javaslatom lenne: ha a szokásrend szerint kérdéskörre és vitára bontjuk az előterjesztést, akkor lassabban haladunk, mert ha valaki szót kapna, és egyben fogalmazná meg az észrevételeit, akkor az arra adott válaszok gördülékenyebbé tennék a mai napnak a tárgyalását. Úgyhogy erre teszek javaslatot, hogy fontolja meg Elnök úr. Azt gondolom, hogy konstruktívan állunk a dologhoz, én magam biztos, és e tekintetben ezt javasolnám, hogy ha valakinek van az anyaggal kapcsolatban észrevétele, akkor azt egyben tehesse meg, ne külön.

**Csernus László:** Azt gondolom, hogy általában az SZMSZ szerint, legalábbis itt, a bizottsági üléseket én így vezetem, hogy konstruktívan tudjunk hozzászólni. A kérdéskör a tisztázó kérdésekre vonatkozik, és utána pedig induljon el maga a vita. Azt gondolom, hogy ha hozzászólás lesz, akkor a vitában nyugodtan lefolytathatjuk az érdemi párbeszédet ebben.

**Görög András:** Erre a területre van egy csomó már elfogadott szabályozási terv. Ezek, ha jól értem, akkor beépülnek ebbe a rendeletbe. Jó lett volna, ha látunk akár térképen, akár egy összehasonlító táblázatban – legalábbis én nem találtam ilyet –, ahol látjuk, hogy a változások a régihez képest hol lettek. A kérdésekből kiderültek, hogy voltak szigorítások, illetve enyhítések a különböző területeken, ahol be is épült aztán később a rendeletbe néhány észrevétel. Illetve szintén valamelyik észrevételnél láttam, hogy ott 600 parkolóhely volt, és csak 300-at kell megépíteni, és azt hiszem, ezt nem a KVSZ szabályozza, hanem egy egyéb önkormányzati rendelet, hogy ezt biztos így akarjuk-e, hogy 600 parkoló helyett valaki csak 300-at építsen? A többit majd az észrevételeknél.

**Budai Miklós:** A 12. oldalon van szintén ezzel kapcsolatban egy olyan, hogy elfogadásra nem javasolja. Nem kerül feltüntetésre a Szerémi úti meglévő kerékpáros infrastruktúra. Tehát megvan az 1-es villamos, döntés van, hogy kimegy Kelenföldre, nem lesz feltüntetve. Fővárosi izében van, hogy nem lett feltüntetve. Budafoki úti villamos vonalakat, azt már elfogadtuk, most is feltüntetve. Tehát hogy ezt miért nem javasolja Főépítész úr vagy az előterjesztő elfogadásra? Ugyanez vonatkozna az 1-es villamos megállóira, Bartók Béla út, Fehérvári út – az sincs feltüntetve és nem akarja a Hivatal. Akkor a 13. oldalon hivatkozik az anyag, hogy nagyon jó lenne Kelenföld, M4-es metró meghosszabbítása, benne is van az anyagban – itt elfogadásra nem javasolja, hogy belekerüljön. „Nem teszi lehetővé az M4-es metróhoz kapcsolódó, megvalósult Etele P+R parkoló hosszú távú fennmaradását.” És akkor mi lesz azután, ha nem marad fent ez a parkoló mennyiség? Még kellene hozzá. Maradnak ugye egyelőre, bebetonozzuk az ipari övezeteket a Budafoki út környékén. Arra kérdezte, hogy az hogy változtatható meg, hogyha egyszer valaki fejleszteni akar.

**Csernus László:** Kérdéskörben ezek a kérdések hangzottak el. Előterjesztőnek, Főépítész úrnak megadom a szót.

**Takács Viktor:** Budai Miklós képviselő kérdezte először a területi lehatárolást, illetve kicsit én is összefoglalnám a válaszokat. Az az előtörténete ennek a szabályozásnak, az egyik az, hogy egy törvényen alapuló előírásrendszer miatt szükséges egyáltalán ezeknek a KÉSZ-eknek a kidolgozása, és az a célunk, hogy a korábbi 96 darab szabályozási tervvel szemben, ami a nagy szám ellenére csak a kerületnek körülbelül a felét fedte le, most olyan szabályozást hozunk létre, ami a teljes kerületet lefedi. Ez egy gyakorlati ügy. Egyrészt az építést jobban lehet szabályozni, másrészt pedig a szabályozást magát jobban lehet kezelni. Most ez egybeesik azzal az állami főépítész, írásban és szóban is többször megfogalmazott elvárással, hogy ne csak egyes tömbökre készüljön szabályozási terv, és így minimális összehangolással készüljenek a szabályozások, hanem nagyobb területeken, egységesen átgondolt rendszerek alakuljanak ki. Ez egyrészt a beépítésre is kihat, másrészt az infrastrukturális kérdésekre. Körülnéztünk a Fővárosban szokás szerint, és van olyan kerület, ahol az egész kerületet egyben tervezik. Ilyen például a XIII. kerület, ami szintén egy elég összetett terület, de ott azért egy jellemzően egyenértékű fejlesztési terület van a kerület egészében. Nálunk ez jóval összetettebb dolog, mert van olyan terület, ahova soha nem készült még szabályozási terv. Mi egy középutat választottunk, és először 5 részre osztottuk fel a kerületet, gondolván, hogy ezt majd jól meg tudjuk tervezni. Időközben azért a másfél év alatt átgondoltuk, és most 9 nagy területre osztottuk föl a kerületet. Ez az első, ez már maradt akkora, amekkorát kijelöltünk. Óriási erőfeszítés volt ez, részben a Főépítész Iroda, de jobbra a tervezők részéről, akik rengeteget dolgoztak újra, meg újra, azon túl, hogy az alap felmérést is egyszerre kellett megcsinálni. Sokszor át kellett dolgozniuk ezt a szabályozás elhúzódomása miatt. Ez is egy tanulság egyébként, hogy nem szabad túl hosszú ideig készíteni a szabályozási tervet. Ez abból adódott, hogy vártuk a fővárosi szabályozás elkészültét.

És még egy működési vagy tervezésméleti kérdés, hogy én azt gondolom, hogy ezzel a szabályozással, ami most már teljesen digitális, és minden adatot, térképeket és minden egyebet digitálisan rögzítünk, szemben a korábbi tervekkel, amik a 96-nak körülbelül a fele, az még teljesen papír alapú, és a digitális formában elkészített térképeket is csak papír alapon kaptuk meg, tehát nem tudtuk szerkeszthető formában továbbfejleszteni, én azt gondolom, hogy ez a szabályozás már lehetővé teszi azt, hogy gyakrabban, igény szerint hozzájárjunk a szabályozáshoz. És itt két másik dologra térnék ki ezzel kapcsolatban. Az egyik az, Görög András képviselő kérdezte, hogy a KSZT-k miképpen épülnek be a tervbe: hát, teljesen átveszik a korábbi szabályozások helyét ezek az új KÉSZ-ek. Tehát szabályozásban felülírja ez a terület a KSZT-eket, de a KVSZ-t is, tehát a kerületi városépítési szabályzatot is ezen a



területen felülírja. Tehát a két szabályozási rendszert egybeötvöztük. Alapelv volt, hogy nagyon pontos felmérés készüljön, és csak ott engedjünk többletépitést, vagy csak ott legyen változtatás általában, ahol az indokolt. Na most, két dolog lehet, hogy fölfelé, ott lehet bővíteni a beépítési paramétereket, ahol az indokolt, és egy értelmezhető beépítési koncepcióval tud előállni valaki, akár magánfejlesztő, akár az állam, akár a Kerületi Önkormányzat. Illetve lefelé is csak ott mentünk a beépítési paraméterekkel, ahol azt a fővárosi szabályozás előírta. Elég óvatosan nyúlunk ehhez hozzá, mert nem akarjuk a kerületet egy kártérítési eljárásba irányítani. Szóba került az, hogy a környezeti hatástanulmányt miért nem készítettük el. Azért, mert ezt négy intézmény kérheti az államigazgatási eljárás során, a négy közül bármelyik is kéri, akkor ezt le kell folytatni, de egyik sem kérte. Az egyik az állami főépítész, a másik a népegészségügy, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, illetve a Környezetvédelmi Hivatal. Egyik sem kérte ezt. Gondolom, azért nem kérték, mert ez egy szabályozás, és igazából szerintem a továbbtervezésnél lenne indokolt ez a dolog. És akkor, ha megengedik, itt kitérnék – kicsit előrefutva – egy olyan kérdésre, amit Szabó György képviselő vetett föl a közlekedés vonatkozásában, több olyan kérdést tesz föl, ami inkább tervezési kérdés. A szabályozás, a nevében benne van, hogy szabályalkotás, egy rendelet, nem pedig tervezés. A tervezést azt vagy a kerületi ITS felülvizsgálatával, vagy azonkívül bármilyen tervben lehet megtenni és kell időnként megtenni. Én is annak a híve vagyok, hogy először tervezzünk és utána szabályozunk, de egy szabályozásban nem lehet terveket megjeleníteni. Görög András képviselő kérdezte, hogy a KSZT-khez képest való változtatásokat ki kellene mutatni. Ez nem lehetetlen feladat, de óriási munka lenne. Az a probléma, hogy az új szabályozás az más paraméterekkel dolgozik, és nem egyenértékű a két dolog. Vannak nyilván hasonló tételek, mert építői magassággal, épületmagassággal, szintterületi mutatókkal foglalkozik ez a szabályozás is, de például a Főváros a saját szabályozásában kettéosztotta a hasznos szintterületet és a parkolásra fordítható szintterületet. Na most, ez egy elképesztő bonyodalmat jelent, és szerintünk teljesen fölösleges az a szabályozás. Ezt többször szóvá tettük a Főváros felé, legalább 10-12 alkalmat tudok mondani tárgyalásokon és levelezésben is. Az a probléma ezzel, hogy több olyan beruházásnál korlátozza a parkolók építését, ahol a beruházók extra költséget és erőfeszítést vállalnának kialakítani parkolókat. Jellemzően ez irodaházaknál van, ahol az az üzleti stratégia, hogy gépkocsival érkezőket is el tudjanak helyezni, és 2-3 olyan építkezésről is tudunk, ahol hajlandóak lennének -4 szintes parkolót kialakítani, de nem teszi lehetővé a szabályozás. Ezt külön nem tudjuk megtenni, mert a fővárosi szabályozás ezt limitálja, és ezt több alkalommal kértük, Polgármester úrral személyesen is jártunk a főpolgármester-helyettesnél, levelet írtunk stb. Kaptunk például a levélre egy választ, de nem megfelelő a válasz, mert a Főváros nem hajlandó ilyen rendszerszerű változtatást végrehajtani, ami szerintünk egy óriási hiba, mert ki kéne használni azt, hogyha valaki erre hajlandó áldozni. És most, a már említett anyagban, ami a TSZT FRSZ, tehát a fővárosi szabályok módosítását kéri, abban egy pont ez is, hogy bizonyos helyeken, ahol látjuk, hogy van fejlesztői szándék erre, konkrét helyeken kérjük a módosítást. Budai Miklós képviselő említette ezeket az elfogadásra nem javasolt tételeket a 12. oldal környékén a listából. Itt megint az a helyzet, hogy azért nem tudtuk elfogadásra javasolni, mert az eljárásrend nem engedett módosítást. Most konzultáltunk az állami főépítésszel, és ezt ilyen hibajavításként elfogadja, hogyha ezeket javítjuk. Meg fogjuk tenni ezeket. Tehát ami szövegszerű hiba, azt meg tudjuk módosítani még. Az, hogy a P+R parkolót hosszú távon nem javasoljuk az Etele téren, azt mi kértük, ugyanis az egy teljes tévedés szerintünk behozni a P+R parkolót az Etele térre. Elfogadtuk kerületi szinten ezt, mert a 4-es metrót meg kellett valósítani, át kellett adni, de ezeknek a parkolóknak az örmezői oldalon kellene lenni, ugyanis az autópályáról ott lehet lehajtani. A Főváros az épített egy 500 férőhelyes parkolót, ami viccesen kevés ahhoz képest, hogy mennyire lenne szükség, de még ahhoz képest is, ami tervben volt, ugyanis ott legalább 1500-2000 parkolónak kéne lennie.

Megépült az a csomópont – ami egyébként szintén javításra kerül –, ami arra szolgál részben, azon túl, hogy visszafordulást lehetőségét biztosítsa mind a város felől vissza a városba, illetve Budaörs irányából vissza Budaörs fele, arra készült, hogy ki lehessen hajtani az intermodális központba, és ott a kocsikkal le lehessen parkolni. Most ehhez képest az 500 parkoló az alulhasznosítja ezt a lehetőséget, ami a Kelenföldi pályaudvarnál kialakult. Az nyilvánvaló, hogy az Etele térre azért nem érdemes behozni a forgalmat, mert az a forgalom végig az Eger úton és valamilyen módon vagy a Tétényi úton, vagy valahol máshol Északra megkeresi az útját. Ha a Somogyi út kialakul, akkor nyilván javul egy picit ez a helyzet, de nem tökéletes állapot. Már csak azért sem, tehát nemcsak a forgalmi terhelés miatt, hanem azért is, mert azok a P+R parkolók belvárosi potenciális építési helyeket használnak el. De a többit azt egyébként módosítjuk. Tehát azok közül, amiket a Főváros kért, és most itt véletlenül pozitív irányba tesz kéréseket, azokat az állami főépítési eljárás keretében módosítjuk még.

**Csernus László:** Van-e még kérdés a kérdéskörben?

**Budai Miklós:** Főépítész út fölvetette a parkolókat: az Etele téren épülendő nagy irodaház alatt terveznek-e 3-4 szintes parkolót? Mert akkor az valamennyire fölvenné a parkolászám-növelést. A másik, hogy szó volt róla, a parkolóknál most beugrott nekem is, hogy a Vahot utca alatt mélygarázs. Mert régen benne voltak a szabályozási tervben. A kövérházak között is volt az, hogy mélygarázst építsenek, a tetőtér-ráépítés esetleg engedélyezhető, volt egy ilyen szabályozási terv, az megmaradt, gondolom, hiszen nem változtattunk, ha van befektető, akkor meg lehet tenni. Akkor maradt az Október huszonharmadika utca. Voltak mélygarázsok, tervek, javaslatok, hogy ezeket akkor továbbvisszük-e a Főváros felé?

**Csernus László:** Akkor ezt még megválaszolja Főépítész úr, és akkor utána áttérünk a beszélgetésre. De még a kérdések körében Görög András szólhat.

**Görög András:** Volt róla szó, hogy beépülnek és átveszi a szerepét, akkor a határozatok között nem kéne olyan határozatnak lennie, ami egyébként hatályon kívül helyezi az eredetit? Mert legalább itt a bizottsági ülésen lehet, hogy még nem, de a testületi ülésen mindenképpen kell. A rendeletben nem láttam ilyen szövegrészt, de akkor határozatban ezt kéne. Mert ugye régebben mindig egységes szerkezetbe tettük, de ez egy teljesen különálló történet, hogy akkor azokat helyezzük hatályon kívül, és akkor nem lesz ebből kavargás.

**Csernus László:** Köszönöm az észrevételt is, és akkor ezekre kérem még az előterjesztőtől a választ.

**Takács Viktor:** A mélygarázs a Vahot utcánál megmaradt. Annyit változott a dolog, hogy nem kötelező jelleggel, hanem lehetőségként jelenik meg. Ugyanis, ha bármilyen magánberuházás van a környéken, akkor ahhoz nem akarjuk ezt kötni, anélkül, hogy mélygarázst építene valaki saját pénzen, attól függetlenül azért lehessen építeni a környéken. De a lehetőségét meghagytuk a Vahot utca alatt, abszolút indokolt a dolog, ez egy előremutató megoldás. És azon a helyen indokolt is, mert azt gondolom, hogy a mélygarázs fölött lehet a parkot tovább bővíteni, vagy annak egy kiszolgáló részét meg lehet valósítani. A kövérházak esetére most nem emlékszem pontosan, de ez az a kategória, amit bármikor meg tudunk vizsgálni, és én úgy szoktam mondani, hogy ha egy életképes, tehát láthatóan gazdaságilag és minden szempontból működő beruházási javaslat van, akkor tudjuk módosítani a szabályozást később is. Azt elfelejtettem hozzátenni, hogy a nagy előrelépés a mostani szabályozásban az, hogy a Főváros jóval kevésbé szól majd bele a szabályozási

tervekbe. Tehát a konkrét kerületi szabályozást a Főváros csak véleményezi. Tehát nem kell jóváhagynia. Egyszer megszületik ez a szabályozás, onnantól kezdve a kerület saját berkein belül szabadabban tud dolgozni, nyilván a fővárosi szabályozás adta kereteken belül. Ha már így konkrétan a kövérházakat említette, én a Gazdagrét kapcsán is azt mondom és a nagyobb lakótelepi jellegű építésekénél, ami nem feltétlenül panelházas vagy panelrendszeres építést jelent, én azt gondolom, hogy ezekre előbb-utóbb egy komolyabb fejlesztési tervet kell kidolgozni, mert ránk öregszenek és összedőlnek ezek a házak, vagy túl jó helyen vannak és valamilyen fejlesztést lehetővé kell tenni. Tehát itt alapvető szerkezeti átalakításokra lesz szükség, beleértve a parkolókat és a házak közötti terek használatát, kereskedelmet és sok más dolgot. A hatályon kívül helyezésről annyit, hogy egyrészt ez a törvényből következik, hogy az új szabályozás felülírja a régit, de szerepelni fog a rendeletben ez a kitétel.

**Csernus László:** Akkor a kérdéskört lezárom és, akkor megnyitjuk a vita részét.

**Szabó György:** Komplex a megközelítésem. Egyrészt köszönjük a húsvéti ajándékot, tényleg jó volt és voltak olyan időszakok, amikor kellően el tudtam merülni. Nehéz egy anyag. Akkor lépünk tovább is a komplexitás tekintetében. Ugye 2015-ben kiírás történt egy közbeszerzési pályázatra, a közbeszerzési pályázat vagy felhívás a 122 A alapján történt, tehát hirdetmény nélküli közbeszerzés került meghirdetésre. Erre, hát mint rendszerint országosan a C.D.C - Aczél Konzorcium lett a nyertes és ide kapcsolódik az, hogy a leírt anyaggal kapcsolatban tettem egy módosító javaslat-csomagot, amit az illetékeseknek elküldtem és én úgy gondolom, hogy egyrészt az előterjesztés, maga az anyag, az több esetben, mint szabályozás a jövőben fogalmaz, ugyanakkor már a magyar nyelvtan szabályai szerint a beteljesült múlt állapotában van a terv. Tehát e tekintetben nem pont naprakész. Ugyanez vonatkozik arra is, hogy ez az előterjesztés, ez a rendelet, amit most a többség elfogadni fog, itt ez sem teljesen pontos, mert, hogy az aláíró felek között Horti István jegyző szerepel. Tehát azt nem tudom, hogy ezt a C.D.C - Aczél Konzorcium készítette-e ezt elő ezt az előterjesztést, de mint aláíró Horti István szerepel. Ez is mutatja, hogy maga a szabályozás, az nem feltétlenül naprakész. Több olyan megfogalmazás is szerepelt a szabályozásban, amelyben elírások szerepelnek, törvényi szabályozással ellentétes állítások szerepeltek, hibás értékek vagy meghaladott állapotok. És, akkor e tekintetben a komplexitásnak megfelelően én először azt kérdezem, hogy itt volt egy közbeszerzési eljárás, a közbeszerzési eljárás eredményeként lett egy nyertes. A nyertes elkészítette a tervezetet és a tervezetben pontatlanságok vannak, hogy egyszerűen fejezzem ki magam, és ezek a pontatlanságok magában a vállalkozói szerződésben deklaráltak szerepel, amit Hoffmann Tamás és Kerekes György úr írt alá, hogy azt mondja a vállalkozói szerződés 5. pontja, hogy „A vállalkozó kifejezetten és visszavonhatatlanul vállalja és szavatolja, hogy a tervdokumentációt megrendelő adatszolgáltatására, valamint egyéb adatok a szabványok és műszaki előírások, valamint a szakma általános elfogadott szabályai, szokásai a jó mérnöki gyakorlat szabta követelmények betartásával megrendelő által megjelölt felhasználási cél és érdek szem előtt tartásának megfelelő minőségben készíti el.” Hát, ezt ennél jobban nem lehet megfogalmazni, és azt mondom, hogy ez alapján az általuk elkészített tervezet nem az ebben megfogalmazottak szerint történt, azaz, és itt jön, – nem idézek már tovább ebből a vállalkozói szerződésből – a lényegét kiemelve azt mondom, hogy itt egy jó teljesítés kritika fogalmazódik meg, valamint az, hogy a megkérdezettektől beérkezett észrevételekből 57 olyan fogalmazódott meg, 57 olyan észrevétel, ami megalapozott. Tehát akár a hatóságoktól, akár magánszemélyektől, akár közösségektől, akár cégektől, amire azt mondom, hogy nem feltétlenül a vállalkozói szerződés szerinti tartalomnak megfelelően készült el az anyag. Ugyanakkor Főépítész úr által indított előterjesztés úgy fogalmaz, hogy ezt az anyagot 2016. november 27-én elküldtem a kerületi képviselőknek, illetve, hát nyilván a házban véleményezésre. A házból, azt leírja

Főépítész úr, hogy a területileg illetékes képviselőktől észrevétel nem érkezett, ugyanakkor azt kérdezem, hogy ezekben az anyagokban nem találtam olyat, amiben a Hivatal szakterületeinek az állásfoglalása szerepelt volna, miszerint készül egy terv, a tervet a főosztályok ellenőrzik és azt mondják, hogy itt és itt kérünk korrekciót, mert vagy meghaladó vagy ebbe az irányba kéne elmozdulni. Lehet, hogy ez megtörtént, jószerivel ezt is gondolom, ugyanakkor jó lett volna olvasni a saját Hivatalunk álláspontját a leírtakkal kapcsolatban. Az, hogy ahogy én összeadtam, hogy 39 fél részére került kiküldésre ez a tervezet és 39 féltől, hát nem mind a 39-től érkezett válasz, de magánszemélyekről is, ami fontos! Olyan magánszemélyektől, akiknek az adott utcájukban a házukat érinti a szabályozási terv, és olyan észrevételt tettek, amit a tervező nem látott, és ugyanakkor a módosítási javaslata az megalapozott, tehát befogadásra kerül több ilyen. És, akkor jön a harmadik része, hogy egyrészt, amit én fogalmaztam meg levélben, azt én most ki is egészítem. Tehát, amiket én fogalmaztam meg, az egyrészt arra vonatkozott, a meghaladott múltra, ez több pontban szerepel, és egy olyanra, hogy egy szabályozásban, egy tervben azt is megfogalmazzuk, hogy mit szeretnénk. Tehát, hogy milyen irányba szeretnénk, hogy fejlődjön a kerület. És e tekintetben most hadd emeljek ki ugrásképpen egy olyan általánosan ismert dolgot, hogy a Duna folyam és nagyjából a Budafoki út – Szerémi út sávban az egy régi barnamezős, rozsdá övezetes terület, egy ipari jellegű zóna. Az ipari jellegű zónára, ott az Önök által használt jelnyelv alapján azt mondják, hogy a vegyes funkciót, tehát magyarul az ipari zónából való áttérést, azt többek között nem javasolják, mert, hogy hát ennek indoklása nem volt meg, de, hogy nem javasolják módosítani ezt a bizonyos ... *(A háttérzaj miatt nem érteni a szót.)*. Ebben kifejezetten benne van a Budafoki út – Szerémi út közötti kisebb lehatárolt területek, amelyek igaz, meg is fogalmazzák, hogy jellemzően magántulajdonban vannak és ilyen értelemben az úgynevezett átalakítás az nehezkesebb, de legalább tegyünk rá javaslatot. Ugyanakkor az van megfogalmazva, hogy „amelyben érdemes és szükségszerű lenne változtatni” – ez a Budafoki út – Szerémi út régi ipari övezete, ez az adott dokumentumnak a II. kötete, tervi alátámasztó része, annak a IX. fejezetében van a Budafoki út – Hengermalom út – Szerémi út – Hauszmann Alajos utca által határolt terület, ahol az átmeneti szabályozás biztosítását törölni javasolják. Az átmeneti, lehet, hogy én rosszul ismerem ezt a jelnyelvet, de az átmeneti teremtené meg azt, hogy a későbbiekben egy változás induljon meg, beruházói igény szerint az ipari területet kiváltja egy lakóövezet. Ezt az ipari övezetet fent kívánják tartani. Ezt én megfontolásra javaslom, és hol más hol nem, mint hogy egy tervben.

**Csernus László:** Bocsánat, Képviselő úr, csak annyi, hogy ha ugye írásban elküldte azokat a javaslatokat ...

**Szabó György:** Ez most plusz!

**Csernus László:** Igen, tudom. Pont erre akartam csak fölhívni a figyelmet, tehát, hogy csak azok legyenek elmondva szóban, ami ...

**Szabó György:** Csak azt mondtam. Ezt nem mondtam el.

**Csernus László:** Jó. Van még egy ilyen?

**Szabó György:** Van még! Tehát most már a levélben megfogalmazott nincs, nem szerepel. Akkor most konkrétan mondanám magát azt a szabályozási tervet, amit megkaptunk. Általános rendelkezések, és akkor itt ebben mondanám, hogy a vízminőséget érintő 10. pont, ez az 5. oldalon van, itt nyelvtani hiba van ebben. A megújuló energia vonatkozásában, az a következő rész, a megújuló energia tekintetében azt mondjuk, hogy az új építés során az új

épületnek az energiaellátásának 25%-át megújuló energiából kell biztosítani, fedezni. De a 25%, ez iradatlanul nagy. De arra, hogy ennek a mértékét miképpen gondoljuk, erre jó lenne valamilyen magyarázat, mert, hogy ez nagyon sok, ez a 25%. Egy épület energia igényének 25%-a az szerintem nagyon sok, de mivel szabályozás, ezt elő lehet írni a jövőre, csak, hogy ez teljesíthető-e? A következő rész, az a közművek, 13. §. Abban az a fák gyökérzetére vonatkozik, hogy ha valahol nő egy fa, akkor semmit nem lehet csinálni, mert a gyökere megsérülhet. Ez, hogy úgy mondjam, fát lehet ültetni és ... Tehát magyarul, ezt itt túlzásnak érzem. Jön a parkoló, az a 14. §. A 14. §-ban van egy sarkallatos rész, ami azt mondja, hogy parkoló gép nem alkalmazható. Márpedig egy parkoló gép, ez egy olyan eszköz, amely meglátásom szerint a lejutást, a parkolásoknak a megoldását egyszerűsíti. Meglátásom szerint egyszerűsíti, én ilyet láttam működni. Az, hogy ha nincs áram mi van akkor, azt nem tudom, de akkor mechanikusan ez működtethető. És, hogy azt mondja a 2 §., hogy vannak feltételek, amelyek ... Tehát az, hogy egy telken belül minden parkolóhely létesítése után 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges. Ez egy előírás, ez egy jövőkép, ez egy helyes kép. Ugyanakkor azt mondja, hogy de ez alól el lehet térni. Milyen mértékben? Hogy három helyett öt? Tehát ezt valahogy dekrálálni kellene, hogy milyen mértékben lehet eltérni. A következő a 17. §. Ott is csak egy nyelvtani hiba van, azt majd kérem megnézni. Akkor a melléképtmények, 23. §. Ott az az állítás, igen, hogy hulladéktárolót nem lehet elhelyezni. Hát, pedig a hulladékok mennyisége azért egyre inkább növekszik még akkor is, hogy ha házhoz menő. Tehát ezt jó lenne majd megnézni. A 4. §-ban is van nyelvtani hiba, azt majd kérem szépen javítani. A következő a 24. §. Na, itt konkrétan módosítási javaslatom van! A módosítás az arra vonatkozik, hogy az állattartó építmények elhelyezésének szabályairól szól és azt mondja, hogy óvoda, bölcsőde, iskola mellett 100 méteres távolságon belül nem helyezhető el tyúkól, szarvasmarha, birka, egyebek. Én azt mondom, hogy általános értelemben van ebben a szabályozásban olyan, amikor azt mondják, hogy 200 méteren belül nem lehet. Tehát, ha általános szabályként a 200 méter szerepel, akkor nem engedném az óvoda, bölcsőde mellé egy lótartást biztosító létesítménynek a kialakítását. Tehát itt konkrétan megfontolásra javaslom, hogy a 100 métert bővítsük ki akár többre is. Meg kell nézni életszerűen, hogy lehet ez akár több is, de a végtelenségig ne húzzuk. Tehát, akkor ne több km-es távolságban legyen, de azt, hogy 50 méteres körzeten belül nem helyezhető el állattartó telep, az szerintem irreálisan kicsit távolság. A következő, 27. §, ott megint csak egy nyelvtani hibát kérek szépen tisztelettel megnézni. Akkor van a 33. §, azt mondja, hogy csapadékvizet vagy rétegvíznek az elvezetését biztosítani kell, a 34-ben pedig azt, hogy ezeket össze kell gyűjteni. De azt nem mondja meg, hogy hogyan! Tehát össze kell gyűjteni, le kell fékezni, a csapadékvíz közvetlenül nem mehet, de erre meg van a megfelelő technikai megoldás? – kérdezem én. Tehát, hogy elő lehet írni, csak, hogy miképpen? A 35. – zavaró hatású építmények. Itt az 1-2. §-ról van szó, hogy zavaró hatású építménynek mit lehet minősíteni. Mi az indoka és mi a magyarázata? De a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható környezeti hatások mértékét. Miért haladhatják meg? És itt jön az 5. §, ami zenés vendéglátó létesítményekre vonatkozik és ott szerepel a 200 méteres távolság. Tehát míg óvodánál juh akol elhelyezhető, addig zenés szórakoztató hely, tehát a birka nyilván nem annyira hangos, mint a mai zenei dolgok. Tehát ezeket tisztelettel kérem megfontolni, alkalmasint módosítani. Ezek lennének, és köszönöm szépen a figyelmet!

**Csernus László:** Főépítész úr, azokra kérem szépen a reakciókat, amiben érdemi változás, tehát, hogy megfontolásra javasolt tényleg a hozzászólás.

**Takács Viktor:** Igyekszem mindenre röviden válaszolni. Az, hogy meghaladott a terv és jövő időben vagy jelen időben beszél olyan beruházásokra, ami időközben már megvalósult, ez annak tudható be, hogy az alátámasztó anyag, ami egyébként nem része a rendeletnek, az alátámasztó tervek 1 éve elkészültek. Tehát az I. félévben ezt megcsinálta már a tervező. Például a Budaörsi csomópont, nyilvánvalóan azóta már elkészült, de ezeket részben megpróbáljuk javítani ahol szövegszerűen lehet, hogy friss legyen a szabályozás alátámasztó anyaga is. Másrészt ez egy műfaji sajátosság, a várostervezés az egy folyamatos ügy, tehát sosem lehet teljesen pontos tervet csinálni kiváltképp, hogy ha a jövőbeli és a jelenbeli dolgokat egyszerre kezeljük. Maga a szabályozás egy egzakt dolog kell, hogy legyen és az egészen biztos, hogy napra kész ez a rész. Amit viszont említ, az valóban egy hiba, hogy a 2006-os előtte aláírást javasol még a rendelettervezet az 5. záró pontban, ami Önök elé került, de ez természetesen a testületi ülésre már javítani fogjuk, ugyanúgy, ahogy a jegyző, az aktuális hivatalban lévő jegyző lesz, és nem pedig a korábbi jegyző. Említette képviselő úr, hogy a főosztályok és igazgatóságok küldtek-e észrevételt. Több körben egyeztetünk a Hivatal különböző ágaival, ezek természetesen bekerültek a tervekbe. Tehát a szabályozásban már az szerepel, ami a Hivatalon belül egyeztetésre került. Ezt nem szoktuk és nem is lenne érdemes a képviselők elé terjeszteni, ez még egy nagyon korai szakaszban lezajlik a szabályozási terv készítésekor. Nincs, most sem volt olyan, ami alapvetően eltért volna. Tehát a szabályozásban nincs olyan, ami eltért volna a hivatali véleményektől. Említette képviselő úr, hogy 39 helyre került kiküldésre az anyag. Nem mindenki válaszolt, viszont nagyon sok magánszemély is reagált erre a tervrajzra. Ez két dolognak tudható be: az egyik az, hogy évek óta gyűjtjük az észrevételeket, mindenféle kritikai megjegyzés nélkül feljegyezzük ezeket, akár komoly, akár komolytalan, akár valós, akár valótlan tényeken alapul, és ezeket mindet megvizsgáltuk. Ezekből körülbelül 50 ilyen észrevételt elemeztünk, ami életszerű volt és használható és előremutató, azokat beépítettük a szabályozásba. Ott nem is nagyon reagáltak most a partneri egyeztetés során a lakosok, illetve a cégek. Viszont, amiket észrevételeztek, abból jó néhányat átvezettünk. Itt volt olyan tétel, ahol módosítottuk a terveket is, ugyanis visszább vettünk építési lehetőségekből, vagy például előfordult olyan, mondjuk egy kötelező előkertet megszüntettünk azért, mert egy adott gyárépületet meg kívánt tartani a fejlesztő és minimális mértékben azt tovább építeni. Tehát itt például levettük a szintterületi mutatót és az építménymagasságot, viszont engedték, hogy megmaradjon a gyárépület. Tehát ilyen típusú módosítások történtek. Na, most amiket észrevételezett a képviselő úr, azok jellemzően nem hibák voltak. Tehát előfordul hiba természetesen egy ekkora anyagban, de jellemzően nem hibák, hanem módosítások voltak. A tervező szerintünk igen is jól teljesített és teljesít. Minden anyagban vannak hibák, itt azért nehéz egy ilyen tervet hibamentesen megcsinálni, mert egyrészt nagyon elnyúlik a tervezés, ahogy azt már korábban említettem, tehát már átíródnak, felülíródnak dolgok. A másik pedig az, hogy a fővárosi szabályozással kell folyamatosan összevetnünk ezt a tervet, és őszintén szólva nem egyértelmű ez a szabályozás minden pontjában. Ezt már tapasztaltuk a már korábban elfogadott Öböl-szabályozási tervnél is, hogy komoly értelmezési hibák voltak. Azok is javításra kerülnek, és a Képviselő-testület elé fog kerülni ez a módosítási-csomag is. Konkrétumokról, a képviselő úr említette az átalakítási elképzeléseket a Budafoki út – Szerémi út között, valamit a Budafoki út és a Duna folyam közötti részen. Ez egy nagyon komoly kérdés számomra, nagyon komoly szakmai kérdés, hogy hogyan fejlődik a kerület. Én azt gondolom és évek óta azt vallom, hogy szerintem a kerületnek az egyik erőssége, hogy vannak munkahelyi övezetek és szemben más kerületekkel én azt gondolom, hogy rossz példa a XIII. kerület, ami hagyományosan a külső része, Angyalföld az egy ipari terület volt és nagyon sok olyan cég van, amit kikényszerítettek a városhatáron kívülre és most Dunakeszibe járnak ki a városból dolgozni az emberek, illetve Dunakeszin fizetik ezek a cégek az iparüzési adót. Én azt gondolom, hogy a XI. kerületnek amennyire lehet és nem zavarja az egyéb fejlődést és a lakosságot, meg kell őrizni valamennyi

munkahelyi övezetet, ami most GKSZ-nek jelölődik az új szabályozási tervek szerint. Na, most ezt nyilván nem lehet erőltetett módon csinálni, mert közben az ingatlanfejlesztők megvásárolják a gyárakat, a volt gyárterületeket, ipari területeket és jóval nagyobb rövidtávú hasznot érnek el azzal, hogy ha vagy irodát, vagy lakást építenek, mert többszintes épületet tudnak építeni. Tehát gyárból nem nagyon látunk nyolcemeleteset, viszont lakóépületből könnyedén. Ezek ellen a gazdasági mutatók ellen nem lehet menni. Tehát vagy az van, hogy még évtizedekig rozsdásodnak ezek a régi gyárak és mindenféle jogi viták alakulnak ki a társtulajdonosok között, vagy pedig egy egységes akarat esetén átminősítjük a területet és lehetőség van egy fejlesztésre. Most ezen két említett terület között is differenciálni kell. Ezt már más alkalommal beszéltük testületi ülési vitákon, illetve egyéb megbeszéléseken is, hogy a Budafoki út és a Duna folyam közötti terület, az viszont egyértelműen átalakul egy intézményi- és lakóövezetté, mert ma már nincs szükséges a gyáraknak a folyami kikötőkre, nincs szükségre a díszítésre, és azok a könnyűipari technológiák, amik egyáltalán elképzelhetők itt a város belsejében, azok viszont bőven, jól elférnek a Budafoki út – Szerémi út között. Most, amit konkrétan említett képviselő úr, abban a tömbben, ahol az átmeneti szabályozást kérjük módosítani, az egy szabályozástechnikai kérdés, nem jelent semmilyen besorolási és építési paraméterbeli változást. Ez egy fővárosi szabályozásnak való megfelelés, illetve a fővárosi szabályozásban is kértük ezt az átmeneti jelzőt kivenni erről a területről, ezt meg is teszi a Főváros. Tehát a fővárosi főépítésszel és a fővárosi tervezőcéggel, a BFVT-vel leegyeztettük, hogy ezt ők is javítják a terveiken.

**Szabó György:** *Mikrofonon kívüli hozzászólás.*

**Takács Viktor:** Elvileg lehet, tehát ez egy intézményi terület.

*Mikrofonon kívüli hozzászólás.*

**Takács Viktor:** Tehát hogy elvileg azon a területen lehet lakást, illetve elsősorban intézményi beruházást végrehajtani.

*Mikrofonon kívüli hozzászólás.*

**Takács Viktor:** Szóba került ez energiaellátás előírása. Az, hogy 25%-os minimális megújuló energiát használjanak az épület működtetésénél, ez csak intézményi épületekre vonatkozik, lakóépületekre nem. Ez viszont egy törvényi előírás, hogy a mi szabályozásunktól függetlenül a tervezőknek igazolniuk kell azt, hogy minimum megfontolták és számba vették a megújuló energiahasznosítást, vagy pedig használják. Például előírás az, hogy ahol lehetséges, ott a távfűtésre kell kapcsolódni, illetve alkalmazni kell megújuló energiát, hasznosítást. Az nincs előírva, hogy mi módon. Ez abszolút túlterjeszkedés lenne és megkötné a tervezők kezét. Mindenütt más az optimális megoldás. Geotermikus, napenergia, szélenergia. Bármilyen más lehet külön-külön használni. Tudunk olyan beruházásról, ami számol geotermikus energiahasznosítással. Ezt egyedileg döntenek el a mérnökök, illetve a beruházók az adott helyen. Közműveknél a 13. §-ban említette képviselő úr, hogy a fák gyökérzetét miért említjük. Én is azt gondolom, hogy sokszor olyan fákat védünk a kerületben, ami jóval nagyobb erőfeszítést jelent, mint sem újratelepíteni normális módon a fákat. Nyilván vannak olyan fák, amik a koruknál vagy a különlegességük miatt fogva védeni kell, de a fák többsége újra telepíthető. Ezt egyértelműen a Levegő Munkacsoport határozott kérésére vettük be. Amennyiben gondolják, akkor kivehetik ezt a tételt, de én azt gondolom, hogy ezzel tudnak élni a beruházók, kivitelezők. Általánosságban ez egy fontos szempont, hogy amennyi fát lehet, meg kell menteni. Tehát a fák gyökérzetét így módon óvni kell.

**Szabó György:** *Mikrofonon kívüli hozzászólás.*

**Takács Viktor:** Ez a pont, amit ön említ, az úgy szól, hogy a felszín alatti közművek esetében a 4. bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sérti. Tehát itt arról van szó, hogy kötelező kivenni a felhagyott közművet, kivéve az esetben, hogy ha sértené a fákat.

**Szabó György:** *Mikrofonon kívüli hozzászólás.*

**Takács Viktor:** Igen, tehát ... *(Nem érteni a szót.)* pontban kifogásolta teljesen jogosan, hogy normatívan kell szabályozni, tehát nem feltételes módon, kijelentő módon tudunk csak ilyen rendeletet alkotni. Szóba került a parkoló gép, amit előírunk, hogy nem alkalmazható. Most ezt pont Görög képviselő úr többször szóvá tette ezt a szabályozási tervek tárgyalásánál. Mi egy rossz gyakorlatnak tartjuk azt, hogy úgy tervezik meg a parkolóhelyeket, főleg lakóépületek esetében, hogy parkoló gépeket terveznek be és körülbelül a felét építik meg annak a parkoló számnak, mint amennyi szükséges azzal, hogy mondjuk magasabb garázsszinteket építenek. Tehát potenciálisan be lehet építeni ezeket a parkoló gépeket. Tehát egyrészt nem nagyon kerülnek beépítésre ezek, másrészt meg, ha beépítésre kerülnek, akkor is nagyon nehéz ezeket használni. Tehát mi azt gondoljuk, hogy egy egyenes beszéddel meg lehet ezt oldani, hogy vagy marad az általánosan előírt egy lakás, egy parkoló számítás, vagy pedig indokolt esetben lehet engedményt adni, de akkor az egyedi elbírálásként kerül engedélyezésre. Tehát egyébként ez is egy előremutató dolog, mert ilyen még nem láttunk más kerületek szabályozásában. A fásítást említette az ideiglenes parkolóknál. A parkolóknál ez csak az ideiglenes parkolókra vonatkozik. Tehát, ha mondjuk valaki egy foghíjon parkolót nyit, akkor ott ne kelljen fásítani. Tehát az építésre szolgáló telkekre vonatkozik ez az engedmény csak. Szóba került ez a juhakol 50 méteren belül. Szerintünk nem nagyon van a kerületben hely és lehetőség arra, hogy állatot tartsanak közel olyan helyhez, ahol iskola vagy oktatási intézmény lenne, de ha mégis, akkor arra írtuk elő az 50 métert. Mi nem tudunk sajnos ilyenről. Amennyiben igénylik, és a képviselők úgy határoznak, akkor természetesen ez növelhető 100-200 vagy akárhányszáz méterre. Mi nem tudunk ilyen esetet, azért írtuk be csak biztonsági faktorként ezt az 50 métert. Viszont később említette a zavaró hatású építményeknél a zajhatást. 200 méteres számot, azt elfogadtuk évekkal ezelőtt, és ez működni látszik. Tehát minimum 200 méter, az ott indokolt és az egy gyakoribb eset. Tehát azt fontosnak tartjuk megtartani. Csapadékvíz-gyűjtést említette még, hogy ennek mi a technikája. Ez megint egy olyan mérnöki kategória, amit nem akarunk szabályozni, erre több mód van. Ciszternának nevezték ezt régen, tehát lehet gyűjteni a vizet, és itt csak arról szól a szabályozás, hogy a vizeket gyűjteni kell, illetve a rétegvizeket nem szabad elépíteni. Amiket említett nyelvtani hibát, azt följegyeztük, igyekszünk megtalálni és javítani.

**Budai Miklós:** Említette a Főépítész, hogy bizonyos dolgok beépítésre kerülnek, azt majd gondolom az előterjesztésben látom. Ilyen a Galvani-híd, M4-es metró, az 1-es vonal, tehát az 1-es villamosnak a megálló, a Duna parti sétánynak a Hengermalom út – Mezőkövesd út közötti része. Tehát gondolom ezek javításra kerülnek és bekerülnek. Egy határozati javaslatom lenne mindenképpen. Mondta Főépítész úr, hogy ki javasolhatja a környezeti hatás lefolytatását. Szerintem a kerület javasolhatja önmagának, mint Bizottság javasolhatjuk, úgyhogy nekem ez lenne a javaslatom, egy módosító, hogy készítsünk a szabályozási tervhez környezeti vizsgálat hatástanulmányt.



**Csernus László:** Ha jól látom, akkor pont ennek az ellentéte van a határozati javaslatban. Akkor ezt kérem, hogy Főépítész úr indokolja, hogy kell vagy sem!

**Takács Viktor:** Tehát a kérdésében benne volt a válasz az első részében, hogy amit tudunk, azt beépítjük a szabályozásba, illetve az alátámasztó anyagban javítjuk az időközben megvalósult vagy megtervezett beruházásokat, 4-es metró, 1-es villamos, stb. A környezeti hatástanulmányt mi nem javasunk a szabályozással kapcsolatban végezni, azonban ilyen környezeti hatástanulmányt tudunk készíteni egy következő tervezéshez, amit egy későbbi szabálymódosításnál figyelembe kell és figyelembe lehet venni.

*Mikrofonon kívüli hozzászólás.*

**Takács Viktor:** Lehet, ez egy óriási munka és elképesztő költség. Tehát ezt meg kell gondolni. Én azt javaslom, hogy ezen gondolkodjunk együtt, készítünk egy előterjesztést, megvizsgáljuk, hogy mekkora a feladat, illetve mi lehet a hozadéka. Az ezzel a probléma, nagyon röviden, hogy mi hiába ... Tehát ezeket a hatástanulmányokat arra tudjuk elsősorban használni majd, hogy felsőbb szintű szabályozás, részint a fővárosi, részint az országos szabályok módosítását ezek alapján kérhetjük. Egy példát hadd mondjak, tehát a Hamzsabégyi útnál elő van mai napig írva, hogy egy gyorsforgalmi útra fent kell tartani a helyet, viszont nem akarjuk, nyilván a Hamzsabégyi út környékén lakók védelmében azt, hogy a Rákóczi híd és a Kelenföldi pályaudvar közötti rész összekötésre kerüljön egy gyorsforgalmi úttal. Épp elég teher lenne az, vagy lesz az, hogy ha egy harmadik sínpárt kiépítenek a meglévő két sínpár mellé.

**Budai Miklós:** Azért javasoltam én a Főépítész úrnak meg a Bizottságnak is, hogy elfogadjuk, mert itt vannak, a keserűvízzel foglalkozunk, a közlekedés itt megy, a vasút fő nyomvonala, a közlekedés fő nyomvonala, tehát az Egér út ...

**Csernus László:** Miklós, fenntartod? Tehát szavazzunk róla?

**Budai Miklós:** Igen.

**Csernus László:** Más hozzászólást nem látok, a vitát lezárom, és akkor szavazásra kerül a sor. Először határozati javaslat, ami Budai Miklós képviselő úr javasolt. Erről szavazzunk külön. Nem támogatom.

További hozzászóló nem lévén szavazásra teszi fel a módosító javaslatot:

A Gazdasági Bizottság Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor u. - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata című napirend tárgyalása során elfogadta az alábbi módosító javaslatot:

- A szabályozási tervhez készüljön környezeti hatástanulmány.

A Gazdasági Bizottság 11 leadott szavazatból 2 igen szavazattal, 6 ellenszavazattal és 3 tartózkodással nem fogadta el a javaslatot.

#### **221/GB/2017. (IV. 18.) Határozat**

A Gazdasági Bizottság 2 igen szavazattal, 6 ellenszavazattal és 3 tartózkodással az 1./ Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor u. - Galvani

út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata című napirend tárgyalása során nem fogadta el az alábbi módosító javaslatot:

- A szabályozási tervhez készüljön környezeti hatástanulmány.

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** Csernus László elnök

**Csernus László:** Akkor a három határozati javaslatról egyben szavazunk.

Szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatokat:

**a)** A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy a Kelenföld-Ferencváros vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatát támogatja.

Felkéri a főépítészt, hogy az építési szabályzat továbbvitele érdekében szükséges további lépéseket tegye meg.

**Határidő:** 2017. április 27.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás polgármester

**b)** A Gazdasági Bizottság a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében úgy határozott, hogy a Kelenföld-Ferencváros vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata ügyében a véleményezési eljárás keretében a tervhez beérkezett észrevételekről a határozat mellékletében foglaltak szerint dönt.

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás polgármester

**c)** A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy a Kelenföld-Ferencváros vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatában tervezett fejlesztések várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a 2/2005 (I.11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

A Gazdasági Bizottság 11 leadott szavazatból 8 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 2 tartózkodással elfogadta a javaslatokat.

## **222/GB/2017. (IV. 18.) Határozat**

**a)** A Gazdasági Bizottság 8 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 2 tartózkodással úgy határozott, hogy a Kelenföld-Ferencváros vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatát támogatja.

Felkéri a főépítészt, hogy az építési szabályzat továbbvitele érdekében szükséges további lépéseket tegye meg.

**Határidő:** 2017. április 27.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás polgármester

b) A Gazdasági Bizottság 8 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 2 tartózkodással a Képviselő-testülettől átruházott hatáskörében úgy határozott, hogy a Kelenföld-Ferencváros vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzata ügyében a véleményezési eljárás keretében a tervhez beérkezett észrevételekről a határozat mellékletében foglaltak szerint dönt.

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás polgármester

c) A Gazdasági Bizottság 8 igen szavazattal, 1 ellenszavazattal és 2 tartózkodással úgy határozott, hogy a Kelenföld-Ferencváros vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor u. – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatában tervezett fejlesztések várható környezeti hatása nem jelentős, ezért a 2/2005 (I.11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

**Határidő:** 2017. április 18.

**Felelős:** dr. Hoffmann Tamás polgármester

.....

**2./ Budapest XI. ker. (3835/1) hrsz.-ú KSZT szerint telekké alakuló ingatlan elidegenítése**

**Előterjesztő: Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna jegyző megbízásából Büki László igazgató**

**Görög András:** Az előző bizottsági ülésen adtunk el egy telket, azt hiszem az Andor utca, meg a nem tudom melyik utca sarkán, ami szintén ilyen árban volt, viszont jóval kisebb volt ennél. Tudom, hogy ez közterület, de mi ezt eladjuk, elveszíti a közterület jellegét, és ez egy olyan telek, ami annak ér sokat, aki megveszi, tehát aki ott a kettő között van. Nem lenne érdemes erre kiírni szintén egy pályázatot, mert ez viszonylag egy olcsó?

**Csernus László:** Nem. Csak azért, hogy futtassunk egy ...

**Görög András:** Toljuk föl az árat, mindegy, csak ...

**Csernus László:** Nem.

További hozzászóló nem lévén szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot:

A Gazdasági Bizottság úgy határozott, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI. ker. (3835/1) hrsz.-ú 2.451 m<sup>2</sup> nagyságú KSZT szerint építési telekké alakuló ingatlant a 3835/2 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolása érdekében elidegeníti a 3835/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a LUJÓ Kft és az ÚJ-BUDA Kft részére az alábbi feltételekkel:

- A tulajdonosok a 3835/2 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányaduk arányában vásárolhatnak a (3835/1) hrsz.-ú ingatlanból területrészt.
- A vételár 14.000.000,-Ft + 0% ÁFA. A vételár ÁFA adóterhet nem tartalmaz, mivel az elidegenítendő területrész beépített ingatlanhoz kerül hozzacsatolásra.

- A vételárát egyösszegben, átutalással az adás-vételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül kell megfizetni.
  - A telekalakítási eljárás lefolytatása és annak költségei a LUJÓ Kft-t és az ÚJ-BUDA Kft-t terhelik.
  - Az adásvételi szerződés megkötésére az ajánlat kézhezvételét követő 45 napon belül van lehetőség.
- Felkéri a Polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére.

A Gazdasági Bizottság 11 leadott szavazatból 9 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 2 tartózkodással elfogadta a javaslatot.

### **223/GB/2017. (IV. 18.) Határozat**

A Gazdasági Bizottság 9 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül, 2 tartózkodással úgy határozott, hogy a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező Budapest XI. ker. (3835/1) hrsz.-ú 2.451 m<sup>2</sup> nagyságú KSZT szerint építési telekké alakuló ingatlant a 3835/2 hrsz.-ú ingatlanhoz történő csatolása érdekében elidegeníti a 3835/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa, a LUJÓ Kft és az ÚJ-BUDA Kft részére az alábbi feltételekkel:

- A tulajdonosok a 3835/2 hrsz.-ú ingatlanban lévő tulajdoni hányaduk arányában vásárolhatnak a (3835/1) hrsz.-ú ingatlanból területrészt.
  - A vételár 14.000.000,-Ft + 0% ÁFA. A vételár ÁFA adóterhet nem tartalmaz, mivel az elidegenítendő területrészt beépített ingatlanhoz kerül hozzácsatolásra.
  - A vételárát egyösszegben, átutalással az adás-vételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül kell megfizetni.
  - A telekalakítási eljárás lefolytatása és annak költségei a LUJÓ Kft-t és az ÚJ-BUDA Kft-t terhelik.
  - Az adásvételi szerződés megkötésére az ajánlat kézhezvételét követő 45 napon belül van lehetőség.
- Felkéri a Polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére.

**Határidő:** 2017. június 30.

**Felelős:** Csernus László elnök

.....

**Csernus László:** Köszönöm a Bizottságnak a munkáját, jövő héten újra találkozunk.

Budapest, 2017. április 24.

Jegyzőkönyv-hitelesítő:

.....

*Haidar Norbert*  
**Haidar Norbert**  
 bizottsági tag



*Csernus László*  
**Csernus László**  
 elnök