



Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
Képviselő-testülete

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
KERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁGA**

**J E G Y Z Ő K Ö N Y V**

Készült a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2022. április 26-án a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Polgármesteri Hivatal hivatalos helyiségében (Budapest X., Szent László tér 29. II. em. 200.) megtartott ülésén.

**Az ülés kezdetének időpontja:** 10.22 óra

**A jelenléti ív alapján jelen vannak:**

Dr. Horváth Márk bizottsági elnök,  
Major Petra, Kovács Róbert, Dr. Pap Sándor a Bizottság képviselő tagjai,  
Páll László, Péter Norbert, Akócs Zoltán a Bizottság nem képviselő tagjai.

**Távolmaradását előre jelezte:**

Molnár Róbert, a Bizottság képviselő tagja

**Távolmaradás oka:**

hivatalos elfoglaltság

**Tanácskozási joggal jelen vannak:**

Dr. Szabó Krisztián	jegyző
Hegedűs Károly	aljegyző
Somlyódy Csaba	alpolgármester
Weeber Tibor	alpolgármester
Dr. Ács Viktória	a Jegyzői Titkárság vezetője
Dr. Szüts Korinna	a Jegyzői Főosztály vezetője
Mozsár Ágnes	a Főépítészeti Osztály vezetője
Móré Tünde	a Főépítészeti Osztály vezetője
Szöllősi Erika	a Főépítészeti Osztály részéről

**Az ülést vezeti:** dr. Horváth Márk bizottsági elnök.

**Elnök:** Köszöntöm a megjelenteket. Kérem, hogy mindenki jelentkezzen be a szavazatszámolóba, illetve a jelenléti ívet, aki még nem írta alá, azt kérjük megtenni. Megvárjuk. Köszönöm. Megnyitom akkor a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2022. április 26-ai ülését, megállapítom, hogy a Bizottság 7 jelenlévő és 1 hiányzó mellett határozatképes. A jegyzőkönyvet Tibold Zsanett vezeti, az ülésről hangfelvétel készül. Egyetlen egy napirendi pontunk van, úgyhogy amennyiben, úgy látom, hogy nincs is ehhez hozzáfűznivalója egyetlen bizottsági tagnak *sem*, ezért kérem, hogy szavazzunk a napirend elfogadásáról. *A szavazást indítom.*

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal az alábbiak szerint fogadja el a napirendjét **[12/2022. (IV. 26.)]**:

1. A Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő településrendezési szerződés (236. számú előterjesztés)  
Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester

**Elnök:** Jó. A napirendet 7 igen szavazattal egyhangúlag elfogadtuk.

### **1. napirendi pont:**

#### **A Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő településrendezési szerződés**

**Előterjesztő: D. Kovács Róbert Antal polgármester**

**Elnök:** Megnyitom 1. számú napirendi pontot, ami D. Kovács Róbert Antal polgármester úrnak az előterjesztése. Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizlaló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő településrendezési szerződésről szól. Az SZMSZ alapján ezt különös eljárás szerint tárgyaljuk. Kérdezem, hogy van-e hozzászólás ezzel a témával kapcsolatban? Megadom a szót dr. Pap Sándor képviselőtársamnak.

**Dr. Pap Sándor:** Köszönöm szépen. Vártam, hogy az előterjesztő nevében valaki kíván-e hozzászólni. A szerződést elolvastam, ha jól vettem észre ez volt az az anyag, ami tegnap este került fel a szerverre. A korábban én is végigcsináltam egy-két ilyen településrendezési szerződés letárgyalását. A folyamaton, megtenné-e valaki, hogy végigvezet engem? Látom, hogy mi az, amit kap az Önkormányzat, 3400 négyzetméteres telek. A kapott információk alapján, sikerült elkerülni, hogy a csúcsába kapjuk ennek – ugye ez egy ilyen hegyesszögű, háromszögű telek, amiről beszélünk –, és örülök neki, hogy sikerült elkerülni azt. Volt időszak, amikor az OTP a háromszögnek a csúcsát akarta iderakni, amiről korábban ők maguk is bevallották, hogy nagyon nehezen beépíthető. Ha valaki azonban megtenné, hogy végigvezet minket, hogy mi a mi oldalunk az egészben. Hogy a jogalkotásra nyilván nem vállalhatunk kötelezettséget, de ettől függetlenül ilyenkor szokott lenni egy megállapodás a beruházóval, hogy neki is jó ez valamiért. Megtenné-e valaki, hogy azon végigvisz engem, vagy minket, hogy mi a másik oldal, amit az Önkormányzat ad? Nagyon köszönöm.

**Elnök:** Jegyző úrnak megadom a szót.

**Dr. Szabó Krisztián:** Köszönöm szépen. Igazából a település, tehát a szabályozási terv megalkotásának az egyik indítóeleme az pont az volt, tehát, már ott a legelső pillanatban sok évvel ezelőtt alakult ki az az egyetértés az Önkormányzat és a fejlesztő között, hogy neki a beépítése az előnyösebb, az alapintézménynek az áthelyezése esetén, és az Önkormányzat számára is előnyösebb, hogyha nem a Fertő utca forgalmas frontján van az az alapintézményi terület, ahol régen kijelölte a szabályozási terv, hanem beljebb kerül. Tehát eleve ez volt a kiinduló pontja a szabályozási terv-módosításnak, és ezzel összefüggésben – tehát nyilván a beruházói szándéknak a megvalósítása érdekében – a telektömbnek az újraosztási lehetőségét és az ott lévő beépítésnek az újraosztását teszi lehetővé a szabályozási terv. Összességében ez egy bizonyos mértékű beépítéslehetőség-növekedést is eredményez a beruházónak, illetve lehetővé teszi a telkeknek a felosztását úgy, hogy az ő elgondolása szerinti ütemezésben és funkciókkal tudja megvalósítani a beépítést, hiszen nagyrészt itt lakáslétesítésről lesz szó, viszont a Fertő utca menti területen ott van egy 50 méter mély sáv, ahol 6 méteres padlószintmagasságig nem létesíthető lakás, tehát ott egyéb, vélhetően kereskedelmi szolgáltató funkció is megjelenik majd. A telkeknek, illetve az övezeteknek az elhelyezkedését azt mutatja egyrészt a szabályozási tervlap – ami a szerződésnek a melléklete –, ez az előterjesztésnek talán a 13. oldalán, ez jól látható. Ott a VI-2/AI jelű alapintézményi terület az, ami némileg kibővített rendeltetési listával kerül az Önkormányzat tulajdonába, ez a 3400 négyzetméteres ingatlan és van erről külön egy rajz is a végén az előterjesztésnek, ahol ennek a pontos bemérési adatai láthatók, hiszen ennek a telekalakítása még nem történt meg. Csak azután fog tudni megtörténni, hogy a szabályozási terv ezt lehetővé teszi. És egyébként az utolsó előtti oldal, ami a 2. melléklete a településrendezési szerződésnek, az a színes ábra, ahol mutatja a majdani beépítésnek egyrészt az ütemei is nyomon követhetők, illetve az is nyomon követhető, hogy az átadandó ingatlanon kívül, a vállalt járda-, zöldsáv- és

parkolóépítések az ingatlanegyüttes, tehát a határoló közterületeken hol és milyen minimális mennyiségben kell, hogy megtörténjenek. Köszönöm.

**Elnök:** dr. Pap Sándornak ismét megadom a szót.

**Dr. Pap Sándor:** Köszönöm Jegyző úr. Mondta, hogy valamennyi beépítési többletet is kapott. Abban segíts kérlek, hogy ez szintterület mutatóban, építmény magasságban, engedélyezhető lakóegységek számában, vagy milyen módon jelen meg? Hogy kapjunk egy képet arról, hogy mondjuk hány négyzetméterrel több lakást épít, vagy hány darabbal több lakást tud építeni. Tehát, hogy csapódott le ez nála konkrétumokban? Köszönöm.

**Elnök:** Jegyző úr.

**Dr. Szabó Krisztián:** Köszönöm. A szabályozásitervezet is itt van a szerződéstervezetben. Ahogy ezt szoktuk tenni, itt is a beruházó kérésére ezt becsatoltuk, ami valóban kötelezettséget erre nem jelent természetesen a Képviselő-testületnek, de mivel egy lefolytatott egyeztetési eljárásról van szó, mi magunk is kijelenthetjük, hogy ebben változás vélhetően már nem fog, illetve nem kell bekövetkeznie. Pontosán nehéz, lakásszámot nem tudok megmondani. A területen eleve korábban korlátozott módon, vagy nem lehetett volna lakást építeni. Tehát azt, hogy a lakásszám-változás, az önmagában mennyi, azt így nem tudom megmondani. A szintterületben, abban oly módon van emelkedés – hát ilyen összehasonlító számítást nem tudok, majd mindjárt a kollégáimat megkérdezem, lehet, hogy Osztályvezető asszony, kolléganője tudnak-e mondani számot. Tehát azért van emelkedés összességében, mert a telektömbbeli szétosztás és a mi telkünknek, a leendő telkünknek a beljebb húzása, és annak a szintterülete a többihez képest relatív alacsonyabb volt, ami az alapintézményi terület – illetve gyakorlatilag az szétosztásra kerül a többire, ami az alapintézményiben a telektömbön belül a beépítési sűrűség keretében lehetséges. De akkor kérem Osztályvezető asszonyt, hogy egészítsen ki, ha pontosabb arányszámot tud mondani, csak mikrofonba.

**Móré Tünde:** Egy olyan 5 000 négyzetméter szintterület-növekmény származik ebből a szétosztásból, de ezt lakásra nem használhatja föl. Tehát pontosan azért, ugye két szinten, tehát 6 méterig nem építhet lakást. Tehát a lakásszámot *vizsgálva* – az eredendően nem volt szabályozva, lakásszintterület volt – az megmarad a régi rendezési terv szerinti, ugye mert ebből származik mindenféle olyan feladat, ami az Önkormányzatra terhet róhatna. Tehát egyéb kereskedelmi szolgáltatás, egyéb funkcióra használhatja el ezt a plusz 5 000 négyzetméter szintterületet. Tehát ez nem beépítettség, hanem szintterület.

**Elnök:** Úgy látom, hogy egyéb hozzászólás, vagy észrevétel nincsen, úgyhogy kérem, hogy szavazzunk a napirendi pont elfogadása tárgyában.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 7 igen, egyhangú szavazattal a Budapest X. kerület, a Budapest X. kerület, Fertő utca, Hizláló tér, Ceglédi út, Balkán utca és Bihari utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának elfogadásával kapcsolatban kötendő településrendezési szerződésről szóló 236. számú előterjesztést **támogatja [13/2022. (IV. 26.)].**

**Elnök:** Jó, megállapítom, hogy 7 igen szavazattal elfogadtuk a javaslatot, egyúttal le is zárom az első és egyetlen napirendünket. *A mai ülést lezárom 10 óra 32 perckor.*

**Elnök:** Felkérem Kovács Róbert képviselőtársamat a jegyzőkönyv aláírására, és köszönöm mindenkinek a részvételét.



K. m. f.

Kovács Róbert  
bizottsági tag

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

## A jegyzőkönyv mellékletei

- ✓ meghívó, előterjesztések *(elektronikus adathordozón)*
- ✓ jelenléti ív
- ✓ ülésről készült hangfelvétel *(elektronikus adathordozón)*
- határozatok melléklete
- írásban benyújtott módosító javaslat
- jegyző törvényességi észrevétele
- interpelláció
- titkos és név szerinti szavazásról készült jegyzőkönyv
- felszólalási jegy

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLET  
KERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG**

**Jelenléti ív**

a 2022. április 26-án (kedden) 10.00 órakor megtartott Kerületfejlesztési és  
Környezetvédelmi Bizottság ülésére

**A Bizottság tagjai:**

Dr. Horváth Márk elnök

Akócs Zoltán

Kovács Róbert

Major Petra

Molnár Róbert

Páll László

Dr. Pap Sándor

Péter Norbert

**Aláírás:**

**Tanácskozási joggal:**

Dr. Szabó Krisztián

Hegedűs Károly

D. Kovács Róbert Antal

Mustó Géza Zoltán

Radványi Gábor

Somlyódy Csaba

Weeber Tibor

Dr. Ács Viktória

Dr. Szüts Korinna

Mozsár Ágnes

Dr. Mózer Éva

Kármán Kitti

Horváth Attila

**Aláírás:**