

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága**

**Jegyzőkönyv
a Környezet- és Klímavédelmi Bizottság
8. számú üléséről**

Időpont: 2025.11.17.

Helyszín: Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal, 112 tárgyaló

Jelen vannak:

Mizsei László bizottsági elnök
Horváth Ádám bizottsági tag
Simon Mariann bizottsági tag
Kovács Raymund bizottsági tag
Hollai Gábor bizottsági tag
Szepesi Attiláné bizottsági tag
Vass Pál bizottsági tag
Molnár Nóra bizottsági tag

Igazolt távollét:

Hollandiné Visi Ágnes bizottsági tag

Igazolatlan távollét:

Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:

Jármay Katalin – irodavezető
Eppel Bernadett – zöldfelület-védelmi referens
Imreyné dr. Hidvégi Noémi - jogi és önkormányzati referens
Erdősné Dr. Kocsis Helga – irodavezető
Dégi Tamás – főépítész

Jegyzőkönyvvezető:

Eppel Bernadett – zöldfelület-védelmi referens

Mizsei László elnök (a továbbiakban: Elnök) köszönti a Bizottság tagjait és Dégi Tamás főépítész urat. A Bizottság 8 fővel határozatképes. Az Elnök 08:35-kor megnyitja az ülést.

Az Elnök a kiküldötteknek megfelelően 3 napirendi pontra tesz javaslatot. Ismerteti a napirendi pontokat, majd felteszi szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága a 2025. november 17-i ülésének **napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:**

1. A Kerületi Építési Szabályzat 2025. évi módosítás záró szavazása
(126/2025. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
2. Veres Péter út és az István király utca közötti terület rendezésének elvi elfogadása
(133/2025. számú előterjesztés)

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

3. Egyebek

Az Elnök megállapítja, hogy a jelenlévő 8 bizottsági tag 8 igen szavazattal 0 nem és 0 tartózkodás mellett elfogadta az alábbi határozatot:

Határozat

57/2025. (XI. 17.) KKVB Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága a 2025. november 17-i ülésének **napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:**

1. A Kerületi Építési Szabályzat 2025. évi módosítás záró szavazása
(126/2025. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
2. Veres Péter út és az István király utca közötti terület rendezésének elvi elfogadása
(133/2025. számú előterjesztés)
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester
3. Egyebek

Határidő: 2025. november 17.

Felelős: Mizsei László elnök

Szavazás: 8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

1. NAPIREND

A Kerületi Építési Szabályzat 2025. évi módosítás záró szavazása
(126/2025. számú előterjesztés)

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

A Bizottság Elnöke felkéri Dégi Tamás kerületi főépítészt (továbbiakban: főépítész), hogy ismertesse a napirendet, illetve elmondja, hogy most kaptuk meg az állami főépítész véleményét.

Dégi Tamás főépítész jelzi, csak összefoglalná, hogy az előző találkozás óta, milyen változások, események voltak. Elmondja, döntően nem változott az anyag. Az állami főépítésznél volt egy általános egyeztető tárgyalás, ami után bizonyos dolgokat pontosítottak, de magában a témában az állami főépítész mindet elfogadott. Pontosítás történt a szakmai megfogalmazások, jogi megfogalmazások terén. Jelzi, hogy a főépítész záró szakmai véleményét most pénteken kapták meg. A kért pontosítások, még precízebbé tették az anyagot, de témájában nem befolyásolták. Pl. ahol övezetmódosítást kértek a beruházók, ne csak az szerepeljen a térképen, hogy településrendezési szerződéshez kötött, hanem ingatlan

nyilvántartóban történő bejegyzés után alkalmazható építési övezet legyen. Ezt be is jegyeztette a földhivatalnál. Dégi Tamás elmondta, hogy elfogadták az állami főépítész észrevételét. Különös tekintettel arra, hogy mivel ezek az övezeti módosítások beruházási igények – tehát nem az Önkormányzat kezdeményezte –, mindenféleképp legyen egy biztonság, hogy ha elcsúszik a szerződés – de közben már megszavazták a rendelet módosítását –, akkor ne tudjon a beruházó megkerülni. Dégi hozzáteszi, a szerződések már kint vannak a beruházóknál, tehát valószínűleg hatályba kerül a szerződés, és alá lesz írva. A végső szöveg majd a jogászok által kerül kiküldésre.

Dégi Tamás elmondja, nem volt olyan téma, amit nem fogadott volna el az állami főépítész. Az utca leszabályozásoknál voltak eltérések, ahol kialakult állapot volt. Ott kérték, hogy megvásárolhassák a leválasztást. Ott 1-2 területnél picit szűkebb volt az utca, mint az előírt, de mivel ez egy kialakult állapot, ezeket is elfogadta az állami főépítész, miután meg lett neki fogalmazva, hogy mivel így épült, ezért ekkora az utca. És ez bár a mai szabályoknak nem felel meg, de ha egy meglévő állapotot rendezünk, akkor ebben az esetben lehetséges.

Dégi Tamás elmondta, hogy sajnos az állami főépítész ügymenete kicsit tovább tartott, mint gondolták, de mivel év vége előtt nagyon sok ügy érkezett az állami főépítészhöz, őket is hátrébb sorolták.

A Bizottság elnöke megkérdezi a tagokat, hogy van-e valakinek bármilyen kérdése, vagy hozzáfűzni valója.

Kovács Rajmund felteszi kérdésként, hogy lesz a következő napirendi pont. Ez a Veres Péter út és István király utca közötti terület hogy szerepel végül ebben.

A Bizottság elnöke és a főépítész egyöntetűen válaszol, hogy sehogy, az egy következő történet lesz, nincs benne. Ez az igény most merült fel, majd a következő KÉSZ módosításban tárgyalják, ha addig minden összejön

Molnár Nóra hozzászól és kérdést intéz a napirendi ponthoz. Elmondja, hogy most kikerült a KÉSZ módosításban a kisszentmihályi Kiserdőnek az ügye. Rengeteg lakossági vélemény érkezett. Ezekre egyáltalán nem is reagálnak?

Dégi elmondja, hogy reagáltak. Egyesével. Ami polgármesteri, arra a polgármester, amire ő (főépítész), arra ő reagált.

Molnár Nóra elmondja, hogy ezeket a lakossági véleményeket a főépítésznek fel kellett töltenie. Az a kérdése, hogy magasabb szintről már nem reagálnak?

Főépítész válaszol, hogy a jegyzőkönyv még szakhatósághoz ment ki. Mindenki látta ezeket a lakossági észrevételeket, és senkinek semmi hozzáfűzni valója nem volt.

Molnár Nóra szerint akkor ennyi, lekerült és kész.

Dégi válaszol, hogy igen. Elmondja, hogy a Képviselő-testület úgy gondolta, hogy nem támogatja, tehát annak a szakmaiságát már nem vizsgálták tovább. Elvetésre került részünkről, és a záróanyagba már az nem is volt benne.

Elmondja, hogy a lakosság elé került anyag az bővebb volt, tehát ha valaki ezt átnézte a szakhatóságtól, akkor látta az összes lakossági észrevételt. Ezek nem kerültek megszavazásra. Fel volt töltve a képviselő-testületi ülésnek az anyaga, így a tagok látták, hogy mi az, ami elfogadásra került, és mi az, ami nem.

Hollai Gábor kérdezi, hogy elektronikusan megkaphatják az állami főépítész véleményét?

Jármay Katalin irodavezető válaszol, hogy ugyanúgy hozzá fogjuk kapcsolni az anyaghoz, így mindenki látni fogja. Jelzi, hogy 5 perce kaptuk meg.

A Bizottság Elnöke megkérdezi, van-e még kérdés, vagy hozzáfűzni való. Nincs, így az Elnök jelzi, hogy szavazni fognak. Felolvassa a rendeleti javaslatot, valamint hozzáteszi, hogy az állami főépítész javasolt módosításaival együtt szavazza meg a képviselő-testület.

Az Elnök az alábbi határozati javaslatot teszi fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet-és Klímavédelmi Bizottsága az alábbi rendeleti javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (X.22.) önkormányzati rendeletét, az állami főépítész javaslataival kiegészítve.”

Az Elnök megállapítja, hogy a jelenlévő 8 bizottsági tag egyhangúan, 8 igen szavazattal 0 nem és 0 tartózkodás mellett elfogadta az alábbi rendeletet:

Határozat

58/2025. (XI. 17.) KKVB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága az alábbi rendeleti javaslatot a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (X.22.) önkormányzati rendeletét, az állami főépítész javaslatait figyelembe véve.

Határidő: 2025. november 19.

Felelős: Mizsei László elnök

Szavazás: 8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

2. NAPIREND

Veres Péter út és az István király utca közötti terület rendezésének elvi elfogadása

(133/2025. számú előterjesztés)

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

A Bizottság Elnöke elmondja, úgy emlékszik, 2018-ban volt ennek az előzményc. A Bizottsági tagok közül többen is jelzik, hogy 2023-ban. Mizsei elmondja, még emlékszik rá, akkoriban úgy döntöttek, majd akkor fogják kitalálni, hogy legyen a felosztás, ha már ott tartanak. Mert már akkor is voltak ezzel kapcsolatban felvetések, és többen is azt mondták,

hogy nem kéne az 1000 m² -es engedni. Ezt követően az Elnök felkéri Dégi Tamás főépítést, hogy ismertesse a napirendet.

A főépítész a napirenddel kapcsolatban tájékoztatja a bizottsági tagokat, hogy ez még csak egy ilyen elvi gondolkodás, tehát még igazából nagyon nem döntünk, csak arról, hogy foglalkozzunk-e vele, vagy egyáltalán polgármester felhatalmazást kap, hogy ez ügyben egyeztető tárgyalásokat folytasson. Itt az a lényeg, hogy már korábban is több tulajdonos volt a Veres Péter út és az István király utca közötti szakasznak a területét illetően. Itt az egyik terület Weber László neve alatt van, a másik pedig sok-sok idős tulajdonos tulajdonában. Főépítész elmondja, hogy jelentkezett egy befektető társaság, a Second Barrel Kft., akinek sikerült megállapodni a sok tulajdonosokkal, mind Weber úrral, hogy ők megvásárolják tőlük, hogy aztán ő eladja vagy beszáll ebbe az üzletbe, az főépítész szerint még nem körvonalazódott. De a Kft. az egész területet rendezni akarja. Benyújtottak egy új rendezési rajzot, amelynek a lényege, hogy akkor lehet ezt a területet felosztani, ha közterületi kapcsolata van, ezért mindenféleképp egy utat kell létrehozni.

Főépítész jelzi, hogy a középső, hosszúka telek ráadásul az Önkormányzaté. Erről egyeztetés történt, mivel az önkormányzati telek végén van egy kis épület, aki tulajdoni hányadban közös tulajdonosa az Önkormányzattal. Őt mindenféleképp rendezni kellett, emellett az út területét valahogy ki kellett vinni. A tulajdonos hölgynek vissza kell adni a tulajdoni hányad részét, így a mostani telke mellett kapna még telket. Így meglenne az a telekméret, ami eddig is a tulajdonosi hányad szerint az övé volt.

08:46-kor csatlakozik a KKVB üléshez Erdősné dr. Kocsis Helga.

Főépítész közben tovább folytatja a napirendi pont bemutatását. Elmondja, hogy az útátadás miatt az Önkormányzat kap egy plusz telket, amit majd nyilvánvalóan értékesíteni fog, ha majd sikerül a telekkiosztás, és rendeződik a terület. Dégi szerint ez az egyik előnyünk. A másik abból fakad, hogy Weber László feljelentette az Önkormányzatot, miszerint rendeletmódosítás szerint csak 1 rendeltetési egységet alakíthat ki. 7 éven belül kártérítést kezdeményezhet, amit most forintosítottak, így 261 milliót igényelt az Önkormányzattól. Főépítész elmondja, hogy sikerült megegyezni Weber Lászlóval. Amennyiben befektethetővé válik a terület, és meglesznek az építési telkek, akkor eláll ettől a követelésétől. Főépítész szerint tehát nekünk valahol érdekünk, hogy ezt a pert megelőzzük. Dégi Tamás jelzi, hogy még nincs belőle per, csak egy igény, így ennek a megállapodásnak valahol ez is célja.

Ez csak egy elvi hozzájárulás, hogy elinduljunk a KÉSZ módosítás irányába. Ez szintén egy minimum 3 szavazásos történet lesz, ahol lakossági fórum, meg mindenki véleményezi, hogy engedjük-e azt, hogy a mostanitól eltérően 2 rendeltetési egységet lehessen kialakítani ezeken a telkeken. Dégi Tamás még elmondja, hogy ezen felül még településrendezési szerződést kell kötni azokkal a felekkel, ahol megállapodnak az út és az egyéb dolgok kiszabályozásában, és a terület átadásában. Tehát ez egy hosszú folyamat lesz. Főépítész elmondja, hogy a településrendezési szerződés is minimum kétszer kerül a képviselő-testület elé. Egyszer az elvi szövegezés, aztán a végső szerződést is meg kell szavazni. Még ebben a témában legalább ötször fog a képviselő-testület vitatkozni és dönten. A főépítész elmondja, itt csak az a lényeg, hogy a Képviselő-testület hozzájáruljon ahhoz, hogy ebbe az irányba elinduljunk.

A főépítész kifejti, hogy Polgármester úr azt szeretné megtudni, hogy ezt a telekalakítási kérelmet elindíthatja-e. A településrendezési szerződésnek az előkészítése, illetve része, hogy a kerületépítési szabályzatot módosítsuk-e. A kérdés, hogy ezen a területen X m² telekterületen lehessen 2 rendeltetési egységet. Dégi Tamás elmondja, hogy a beruházóknak csak bizonyos esetben éri meg ez a beruházás, így sok paramétert szerettek volna változtatni, de ezeket a főépítész elutasította. Azért is nem csatolta az eredeti igényüket, mert mindent meg akartak változtatni. Főépítész szerint a házat kell hozzáigazítani a telekhez, nem a

paramétereket a Beruházó elképzeléseikhez, amit a Beruházó elfogadott. A főépítész elismeri, hogy a 2 rendeltetési egység egy nagyon fontos paraméter, de az, hogy hol álljon az épület, meg mekkora, az szerint elég, hogy feleljen meg a mostani szabályzatoknak. Szerinte ez teljesen jól le van szabályozva. A főépítésznek ezen felül még kérése volt a Beruházó felé, hogy ne ilyen egyforma lakótelep-szerű épületek legyenek kialakítva, hanem kertvárosias, több fajta stílusú épületek jelenjenek meg. Ezt támogatták.

A Bizottság Elnöke megkérdezi, van-e valakinek kérdése, észrevétele.

Kovács Raymund kérdése a kártérítésnél, hogy akkor mindenki más lecsúszott róla?

Főépítész válasza, hogy igen.

Elnök kiegészíti, hogy hála az égnek.

Kovács Raymund, kérdezi, hogy mennyire várható, hogy ez ilyen szempontból pozitívan dől el.

Főépítész jelzi, hogy ő sem jogász, de válasza szerint lehet, hogy meg tudtuk volna védeni magunkat a bíróságon. Ugyanakkor még oda nem jutott el, mert még nincsen per. Kifejti, hogy Jakab ügyvéd úr nyilván jobban tudna mesélni, hogy a kártérítési per hogy zajlik. De szerinte van jogalapja, tehát nyilván ezért is jobb volna inkább nem perre vinni ezt.

Kovács Raymund kérdezi, hogy Weber úr akkor már tulajdonos volt?

Főépítész válasza, hogy igen.

Elnök hozzáteszi, hogy különben nem perelhetett volna.

Kovács Raymund hozzáfűzi, hogy Weber úr részben volt tulajdonos.

Főépítész kiegészíti, hogy Weber úr azokra vonatkozóan volt résztulajdonos, amikre kártérítést kért. Kiemelte, hogy Weber úr a kártérítést amolyan összefogóként nyújtotta be, több telket érintően. Mindegyiket ő képviseli, de az összes telek ügyében eljár. Főépítész szerint nyereszkes figurának tűnik.

Kovács Raymund szerint ez azért egy kicsit zsarolás szagú. Kérdezi, miért nem mondjuk, hogy legyen egy településképi szerződés, ahol mi kérünk 261 millió települési hozzájárulást.

Főépítész elmondja, hogy nem zsarolás szagú, mert nem Weber úr jelentkezett, hogy ő akarja ezt az egész beruházást, hanem egy másik cég.

Hollai Gábor bizottsági tag kiegészíti, hogy azért, mert neki nincs rá pénze.

Dégi Tamás főépítész megismétli Hollai Gábor szavait, hogy neki nincs rá pénze.

Kovács Raymund elmondja, hogy ezt érti, de hát mégiscsak Weber úr fenyeget minket 260 milliós perrel, ami milliárdos értéket képvisel majd, ha ezt így jóváhagyjuk. Ez a 30 telek.

Főépítész hozzáteszi, hogy nem a Weberé a telek.

Kovács Raymund elmondja, hogy akié lesz, az elég komoly összeget fog nyerni ezen a területen, tehát valamivel hozzájárulhatna a közös költségekhez.

Dégi Tamás kifejti, hogy nyilván erről szól a településrendezési szerződés.

Kovács Raymund véleménye szerint akár már most, ebben az állapotában is megmondhatnánk, mennyi az annyi.

Főépítész közbeszól, hogy ez csak egy elvi gondolkodás.

Kovács Raymund folytatja. Elmondja, ő nem támogatja, mert ebben a kerületben lassan nem lehet megmozdulni. Aki át akar menni a héven, az egy 5 km-es távon 20-25 percig várakozik. Erre most további lakásokat engedünk ide építeni, ami minimum 2 autó. Tehát ha ez van, akkor legalább vegyék ki a részüket a közös gondokból is.

Dégi Tamás hozzáteszi az elmondottakhoz, hogy a történetnek van egy másik szála is, amit valószínűleg párhuzamosan futtat Weber úr. Jelentkezett, hogy jelenleg 8 telek van az ő nevében. Jelezte, hogy erre a 8 telekre mindenféleképp épít házat, és az bekerül az engedélyezési eljárásba. Ettől függetlenül most meg telket akarunk alakítani más kiosztással. Főépítész úgy gondolja, hogy Weber úr úgy van vele, hogy ha ez a befektető csapat elbukik, akkor se kelljen neki adót fizetni. Így is, úgy is építenek erre a telekre, nyilván nem ennyit, mint most, mert kevesebbet tud, de valami történni fog, és még esetleg be is perelhet minket.

Hollai Gábor hozzászól a napirendi ponthoz. Az előterjesztésben példaként a Magtár utca van felhozva, ami szerinte már eleve hibás. Elmondja, hogy ő már akkor nemmel szavazott.

Itt meg van a Sarjú utcai átjáró, amin már most reggelente is nagyon nehéz átjárni.

Hollai Gábor a folytatásban kifejtette, csodálkozik, hogy Raymund ezek szerint nem bízik abban, hogy föld alá megy a hév, amit évente bejelent Szatmáry képviselő Kovács Péterrel. Ekkor ugyanis az átjáró nem kéne, hogy probléma legyen számára. De egyelőre ő ebben nem bízik.

Kovács Raymund Hollai Gábor szavaira reagálva elmondja, hogy az átjáró probléma. Szerinte nem lehet megmozdulni a kerületben.

Hollai hozzáfűzi, hogy 60 lakásról beszélünk, ami mondjuk 60 vagy 70 db gépkocsi.

Kovács Raymund kijavítja, hogy 120 db.

Hollai szerint nem egyszerre mennek ezek az autók, de mindegy.

Hollai Gábor a megegyezéshez leülne a befektetővel és megbeszelné vele, hogy a szemben lévő, óriási területű telket kérné a településrendezési szerződésben, hogy azt kármentesítse. Ott egy közparkot hoznánk létre, kármentesítés útján. Ekkor lehetne építeni. Hollai nem szeretné, hogy 2 lakóegység legyen, hanem kisebb telkek. Ideális a 800-as, de jó a 600-as is. Ha egy 600-as telken egy ház van, az nem olyan zsúfolt, mintha 2 ház van egy 1000-res telken. Ő ebbe az irányba menne inkább, de elmondja, hogy ez csak az ő magánvéleménye.

A Bizottság Elnöke megkérdezi, van-e másnak hozzászólni valója.

Molnár Nóra a KFÜB javaslatáról a 800-as telkek kapcsán szól hozzá a napirendhez, és tesz fel kérdést.

A Bizottság Elnöke elmondja, hogy 2023-ban volt ennek előzménye.

Molnár Nóra elmondja, hogy az I. számú mellékletéről nem beszéltünk, de nagyjából ez az, amit Hollai Gábor is említett. Ez az egyik. Emellett kérdezi, Weber úrnak jelenleg ki a jogi képviselője.

Dégi válasza, hogy fogalma sincs.

Molnár Nóra felveti Jakab nevét.

Jármay Katalin és Dégi Tamás tisztázza, hogy Jakab úr az Önkormányzat jogi képviselője.

A főépítész elmondja, hogy nem tudja, Weber úrnak ki a jogi képviselője, mert nincs per, csak beküldött egy anyagot.

Elnök kérdezi főépítészt, hogy Molnár Nóra KFÜB kérdésére mi a válasza.

Dégi kérdezi, hogy a régiben miért volt 800-as?

Mizsei elmondja, a KFÜB-ben elfogadták azt a javaslatot, és azt vitték a képviselő-testület felé 7 igen, 1 nem, 1 tartózkodással. Vagyis döntő többsége a KFÜB-nek azt javasolta, hogy 800-as telkek legyenek kialakítva, de majd felolvassa.

Dégi elmondja, hogy ez egy akkori igény volt. Most viszont jött egy másik befektető, egy másik igényel.

A Bizottság Elnöke a napirendi pont kapcsán – ha senkinek nincs hozzászólni valója – elmondaná, hogy a kerületieknél továbbra is azt mondja, ne ikerházak épüljenek. Ha most az az igény, hogy 1000 m²-es legyen, akkor elnézést, de az Önkormányzatnak a kerületiek érdekeit kell nézni, nem a befektető érdekeit. Ez egy 30.000-res terület, ahová 60 db lakóegységet lehetne most ebben a pillanatban építeni, ha ezt úgy osztanánk fel, ahogy ők kérik. Ikerházakkal tele lehetne szórni az egészet. 60 db lakóegység, 120 db autó. Viszont, hogy ha 800-assal engednék, akkor csak 37,5 lenne lehetséges, ami durván a fele. Ezért volt az, hogy amikor a KFÜB tárgyalta ezt, azt mondták, minimum 800-as telkeket lehessen kialakítani.

Az Elnök azt javasolná, fogadják el azt a határozati javaslatot, amit a KFÜB fogadott el 2023-ban, ezzel a 800-as felosztással, és azokkal a kitételekkel, amiket felolvas. Az ő javaslata a Bizottság felé, hogy ne az eredetit javasolják a képviselő-testületnek elfogadásra, hanem azt, amit most felolvas.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó övezetmódosítást a beépítési módot az alábbi módosítással javasolja a Képviselő-testületnek:

- a tervezési területhez kapcsolódó övezethez jobban igazodó telekméretek kialakítása, min. 800 m² telekterülettel;
- teljes közmű és út tervezési, kiépítési költségének befektetői vállalása;

- a kialakított út ingyenes önkormányzati tulajdonba adása;
- a tervezési terület önkormányzati tulajdoni arányának megfelelő értékű telek/telek ingyenes önkormányzati tulajdonba adása.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a határozat Weber László részére történő megküldésére. Ezzel a kiegészítéssel ő ezt javasolja.

Horváth Ádám jelzi, hogy ez egy módosító határozat.

Mizsei ezt javasolja a Bizottságnak elfogadásra, mert ez volt a KFÜB javaslata is 7 igen, 1 nem és 1 tartózkodással.

Kovács Raymund hozzászói, hogy ez még a per fenyegetés előtt volt.

Mizsei elmondja, ettől függetlenül még mindig mondhatjuk azt, hogy 800-ast szeretnénk, ha ott lenne. A Befektető problémája, hogy nem tud rá 60-at építeni.

Hollai Gábor kérdezi, hogy akkor most mennyi önkormányzati telek lenne, mert nem értette ezt a megfogalmazást.

Elnök megmagyarázza, hogy vannak telkek és utcák, amiket át kellene alakítani. Ezek az akkori előterjesztésben benne voltak, de ezt most nem tudná megmondani.

Hollai hozzászói, mert ők egyet akarnak.

Mizsei elmondja, hogy azt az egyet azt biztosan kell.

Hollai Gábor kifejti, hogy 1500 m² van az Önkormányzatnak, vagyis a 800-as telekből nem telik ki 2. A mostani előterjesztésben kb. 1567 m² van az Önkormányzatnak. Ha 800-as telkeket alakítunk ki, akkor 2 sem fér ki belőle.

Mizsei elmondja, hogy ezt nem számolta ki. Szerinte ez megállapodás tárgya. Akkor fog kiderülni, mikor majd jönnek az iratok. Az 1000-res telkek, azt jelentik, hogy 60 db lakás. 60 lakóegység.

Hollai Gábor azt gondolja, hogy ez egy tárgyalás, tehát kompromisszumot kell kötni. A 800-asnál szerinte vissza fog lépni a Befektető. Szerinte se legyen ikerház. Kovács Pétert dicséri az, hogy lecsökkentették az 1 lakóegységet, az nagyon jó.

A Bizottság Elnöke megjegyzi, hogy az ő javaslatára. Szeretné megragadni az alkalmat, hogy ezt elmondja, illetve, hogy erre érdemes emlékezni.

Hollai a 600-ra nyitott lenne. A 600-as telek – főleg itt a kerületben – nem számít extra kicsinek. Főleg, ha megnézzük azt a volt Sasvár utcai foci pályát, amit ott csináltak.

Mizsei szerint az borzalom.

Hollai Gábor szerint is borzalom, de az nem 600-as.

Mizsei jelzi, hogy de itt 800-as van.

Hollai Gábor véleménye szerint a 800-ast beírhatjuk. Szerinte itt visszalép a befektető, és nem fog megegyezni. Szerinte már ez az 1000-res is kompromisszum, amit javasol. Hollai a 600-asra nyitottabb lenne.

A Bizottság Elnöke elmondja, hogy nem kötelezi a testületet, hogy ezt a módosítást fogadja el, csak javaslatként fogalmazzuk meg. Azt, hogy a testület aztán miről dönt, az egy másik kérdés. Mizsei szerint az, hogy ebben az esetben csak 1 db döntési jogunk lesz, nem 2 db, ami közül választhatunk, szerinte nem jó. Mi egy B opciót hoznánk be a rendszerbe, miszerint a testület dönthetne úgy is, hogy 1000-seket, meg úgy is, hogy 800-ast fogad el. A mostani módosítás csak erről szól, hogy tegyük lehetővé a testületnek, hogy döntsön erről.

Dégi Tamás hozzászól az eddig elhangzottakhoz. Szerinte az a baj, hogy most is hosszúkás telek van. Ha jobban összenyomjuk, akkor nagyon keskeny lesz és nagyon nehezen beépíthető. A 800-asra főépítész még azt mondja, hogy jó, mert ekkor 16 m széles telek. A 600-asnál 12 m keskeny telek jönnek létre, ami szerinte eladhatatlan meg beépíthetetlen.

Mizsei szerint ez legyen az ő problémája.

Főépítész reagál erre. Szerinte ekkor azt fogja mondani, hogy neki ez nem üzlet, mert nem tudja beépíteni a telkeket.

A Bizottság elnöke rákérdez, hogy egyébként kötelező egységesen felosztani? Nem lehet azt csinálni, hogy kettőre kialakítunk egy 1000-rest, és a többi meg 800-asra? Szerinte ez mind megállapodás kérdése, és a Polgármester úr fog erről megállapodni. Ő nyugodtan mondhatja azt, hogy van egy bizottság, aki neki azt mondja, hogy ezt így meg lehet csinálni. Egyébként környezetvédelmi szempontból azt a területet nem kéne beépíteni, hanem zölden kéne hagynunk, ha már Környezetvédelmi Bizottság vagyunk. Tehát nekünk azt sem kéne támogatnunk alapeljárásból véve, hogy ott beépítésre kerüljön.

Dégi Tamás hozzászól, hogy de anno valaki mégis lakóövezetbe sorolta.

Mizsei kérdezi, hogy neki kötelező ezt az egészet beleírnia ide, vagy a bizottsági tagok elfogadják azt, hogy ő azt belefogja írni, mert általában úgy szokott lenni, hogy az iroda munkatársai szokták megfogalmazni ezt a szöveget.

Horváth jelzi, hogy az Elnök tett egy módosító javaslatot, így tisztelettel kéri, hogy írja le, mert ő szeretné elolvasni.

Simon Mariann is jelzi, hogy ő is szeretné elolvasni.

A Bizottság Elnöke egy kis türelmet kér, míg az ülés közben megírja a módosító indítványt. Ennek végeztével felolvassa módosító javaslatot. Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága úgy dönt, hogy Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületét felkéri, hogy a következő módosítással fogadja el a határozati javaslatot:

- a területen kerüljenek az övezethez jobban illő 800 m²-es telkek kialakításra;
- a teljes közmű és út tervezési, kiépítési költségének a befektetői vállalja;
- a kialakított út ingyenes önkormányzati tulajdonba való átvétele;

A Bizottság felkéri a Polgármester urat, hogy a határozatot küldje meg a befektető részére.

Hollai Gábor jelzi az Elnöknek, hogy ez így nem jó, mert nincs benne, hogy mi a rendeltetési egység. Ez ugyanúgy ikrekre vonatkozik.

Elnök elmondja, hogy 800-asra nem lehet.

Hollai jelzi, hogy most sem lehet.

Mizsei szerint épp ezért kell a 800-ast az 1000-ért.

A tagok jelzi, hogy nem lehet.

Dégi kifejti, hogy pont az a kérésük, hogy 2 rendeltetési egység legyen. Semmi másért nem változtatjuk a KÉSZ-t. 1000-res telek is lehet most ott, csak nem lehet rá 2 rendeltetési egységet kialakítani. Tehát neki a kérelme az, hogy 2 rendeltetési egység legyen. Ha az Elnök úr nem szeretné, akkor javasolja, hogy beleírjuk ezt a mondatot. Most pont arról szól a javaslat, hogy 2 rendeltetési egységet szeretnénk telekmérettől függetlenül.

Mizsei elmondja, hogy akkor át kéne fogalmaznia, hogy nem a 800-ast szabjuk meg. A kikötés, hogy 1 telekre csak 1 lakóegység épül.

Kovács Raymund hozzászól, hogy ez a mostani szabály.

Dégi jelzi, hogy igen, és ők azt kérik, hogy ez ellen oldjuk fel.

A Bizottság Elnöke elmondja, hogy most pont azt nem szeretnénk, hogy feloldanánk és kivételt adnánk. Ez volt a javaslat a KFÜB-ben is. Mizsei jelzi a tagoknak, hogy akkor ezt átfogalmazza.

Kovács Raymund megkérdezi az Elnöktől, hogy nem lenne az egyszerűbb, ha nem szavazza meg a módosítást, mint hogy le akarja írni azt, ami most van. Összegzi, hogy ha a változást nem szavazza meg, akkor az van, amit akar javasolni.

Elnök véleményezi a hozzászólást. Szerinte ez is egy megoldás, de ha a Bizottság végezni akarja a munkáját, amit csak lehet, akkor szerinte ez lehetőség.

Hollai Gábor hozzászól, hogy itt az a különbség, hogy adunk egy esélyt annak, hogy a befektetővel ilyen áron, ilyen módon megegyezzünk. Mert ha nem fogadjuk el, akkor vagy elindul a per, vagy nem. A területen nem történik semmi. Ha elfogadjuk az Elnök javaslatát, akkor viszont azt mondjuk, hogy oké, benne vagyunk egy egyezségbe, csak nem akarunk 2 ingatlant 1000-res telkekre, hanem 1 ingatlant 800-asra. És ezzel megyünk oda a befektetőhöz.

Kovács Raymund reagál erre. Ebben lehet, hogy igaza van Hollai Gábornak, de ez egy összetettebb dolog. Nyilván itt nem ismerjük minden részletét a dolgoknak. Ő kíváncsi lenne, mennyire van esélye egy ilyen pernek. Szerinte ez döntő egy ilyen döntés meghozatalához, mert nyilván 260 milliót nem szeretne az Önkormányzat fizetni, hogy fenntartsa a jelenlegi állapotot. Ezeket szerinte jó lenne összefüggésében látni.

Mizsei elmondja, hogy annyiban módosul a korábbi módosító indítvány, hogy a területen kerüljenek az övezethez jobban illő 800 m²-es telkek kialakításra 1 telek/1 lakóegység beosztással.

Az Elnök az alábbi módosító javaslatot teszi fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **elvi hozzájárulását adja** a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosításához a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint:

- a területen kerüljenek az övezethez jobban illő 800 m²-es telkek kialakításra 1 telek/1 lakóegység beosztással;
- teljes közmű és út tervezési, kiépítési költségének befektetői vállalása;
- a kialakított út ingyenes önkormányzati tulajdonba adása;
- a tervezési terület önkormányzati tulajdoni arányának megfelelő értékű telek/telkek ingyenes önkormányzati tulajdonba adása.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a határozat Weber László részére történő megküldésére.”

Az Elnök megállapítja, hogy a jelenlévő 8 bizottsági tag 3 igen szavazattal 1 nem és 4 tartózkodás mellett elvetette az alábbi határozatot:

Határozat

59/2025. (XI. 17.) KKV B

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága 3 igen, 1 nem és 4 tartózkodás szavazási eredménye alapján az alábbi határozati javaslatot **elvetette**:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **elvi hozzájárulását adja** a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosításához a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint:

- a területen kerüljenek az övezethez jobban illő 800 m²-es telkek kialakításra 1 telek/1 lakóegység beosztással;
- teljes közmű és út tervezési, kiépítési költségének befektetői vállalása;
- a kialakított út ingyenes önkormányzati tulajdonba adása;
- a tervezési terület önkormányzati tulajdoni arányának megfelelő értékű telek/telkek ingyenes önkormányzati tulajdonba adása

A Bizottság felkéri a Polgármestert a határozat Weber László részére történő megküldésére.”

Határidő: 2025. november 19.

Felelős: Mizsei László elnök

Szavazás: 3 igen, 1 nem, 4 tartózkodás

Az Elnök megállapítja, hogy a Bizottság nem szavazta meg, tehát az eredeti határozati javaslatot támogatja, vagy nem.

Az Elnök az alábbi határozati javaslatot teszi fel szavazásra:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **elvi hozzájárulását adja** a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosításához a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint:

- Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza menti építési telkein 1000 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

A KÉSZ módosítására abban az esetben kerülhet sor, ha a Second Barrel Kft. és a 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai képviseletében Weeber László az általuk tett vállalásokat településrendezési szerződésben megerősíti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozat Second Barrel Kft. és Weeber László részére történő megküldésére, a KÉSZ módosítási eljárás megindítására, illetve a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges intézkedések megtételére.”

Az Elnök megállapítja, hogy a jelenlévő 8 bizottsági tag 1 igen szavazattal 2 nem és 5 tartózkodás mellett elvetette az alábbi határozatot:

Határozat

60/2025. (XI. 17.) KKVb

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága 1 igen, 2 nem és 5 tartózkodás szavazási eredménye alapján az alábbi határozati javaslatot **elvetette**:

„Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy **elvi hozzájárulását adja** a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) módosításához a Budapest XVI. kerület, Veres Péter út 186-188-190. szám alatti 106682, 106683, 106684 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint:

- Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetnek a Veres Péter út – István király utca közötti szakasza menti építési telkein 1000 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

A KÉSZ módosítására abban az esetben kerülhet sor, ha a Second Barrel Kft. és a 106685/1-/8 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai képviseletében Weeber László az általuk tett vállalásokat településrendezési szerződésben megerősíti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozat Second Barrel Kft. és Weeber László részére történő megküldésére, a KÉSZ módosítási eljárás megindítására, illetve a településrendezési szerződés megkötéséhez szükséges intézkedések megtételére.”

Határidő: 2025. november 19.

Felelős: Mizsei László elnök

Szavazás: 1 igen, 2 nem, 5 tartózkodás

Kovács Raymund kifejti, hogy ő azért tartózkodott, mert szerint ez továbbra is egy bonyolultabb dolog annál, mintha csak ezt az egy aspektusát vizsgáljuk. Szerinte ez a 260 milliós per abszolút megállja a helyét, ha már van rá gyakorlat vagy precedens, hogy ilyen kártérítéseket megítéltek. Akkor megint más a hozzáállásunk a dologhoz. 260 milliót ugyanis nem szívesen adnánk egy olyan valakinek, aki vagy komolyan gondolja a befektetést, vagy csak próbálkozik.

Elnök úr hozzáteszi, hogy nagyon sok féleképpen meg tudjuk nehezíteni az ő törekvéseit. Innentől kezdve neki is mérlegelnie kell azt, hogy mennyire gondolja komolyan. Szerinte neki is az érdeke, hogy tárgyalást folytasson az Önkormányzattal.

Raymund bocsánatát kéri az Elnöknek. Elmondja, hogy a szerinte a főépítész megerősíti azt, hogy van egy olyan bírói gyakorlat, miszerint ha építész egy házat – ami minden építési szabályzatnak megfelel –, de a szomszéd napozását és életét ez zavarja, akkor egy 10%-os kártérítés többségében meg szoktak ítélni. Elmondja, hogy egyszer náluk is volt egy ilyen ügy ebből kifolyólag.

Dégi Tamás válaszként jelzi, hogy ilyet nem ismer. A szabályzatok azért vannak, hogy ha annak megfelel, a közösségi térben pont a szomszédokat ne érintse hátrányosan. Ha ő szabályosan betartotta, akkor a szomszéd nem perelhet.

Raymund jelzi, hogy de, perelhet.

Dégi folytatja, hogy aztán hogy a polgári peres úton miket ítélt meg a bíróság, azt ő nem tudja.

Raymund hozzáteszi, hogy ha itt is esélye van erre, akkor az komoly fegyvertény.

Hollai Gábor bekapcsolódik a beszélgetésbe, és jelzi, hogy Raymund ne felejtse el, hogy bár szerinte megnyerné a pert, de a 260 millió az egy hasra ütött összeg. A bíróság mondhatja azt, hogy 50 milliós kár érte. Ezt nem tudhatjuk.

Kovács Raymund válaszol, hogy világos, de a bíróság azt is mondhatja, hogy 500 millió.

Főépítész megkérdezi Erdősné Dr. Kocsis Helgától, hogy tudja, hol tart már ez az ügy, vagy ez abszolút a jegyző asszony hatásköre?

Erdősné Dr. Kocsis Helga válaszol, hogy nem tudja.

Kovács Raymund jelzi, hogy nyilván nincs még per.

Dégi elmondja, hogy kártalanítási igények érkeztek, és most mennek az egyeztetések, hogy egyáltalán jogos vagy nem jogos.

Elnök hozzáteszi, hogy ez a része a nyomásgyakorlásnak.

Kovács Raymund szerint ez világos. Ha elnök úr lenne a tulajdonos, akkor ő is ezt csinálná. Ezen nincs meglepő.

Elnök válaszol, hogy elég nagyot kellene fordulnia a világnak, hogy ilyesmivel foglalkozzon, mint telekspekuláció.

Kovács Raymund szerint, ha Elnök úr lenne a Weber úr, akkor ő is ezt csinálná.

Elnök a napirendi pontot lezárja, és rátér a következő napirendi pontra.

3. EGYEBEK

Elnök elmondja, hogy lezajlott a babafa ligetbe az ültetés. Megkérdezi, hány fát ültettünk.

Jármay Katalin irodavezető válaszol, hogy 13.

Mizsei folytatja, hogy szép sorban, de rákérdez, hogy sorba kell ültetni.

Jármay Katalin elmondja, hogy ezeket a főkertész jelöli ki.

Elnök jelzi, hogy annyiszor kérte már, próbáljunk meg egy random ligetes dolgot kialakítani.

Jármay Katalin tájékoztatja az Elnököt, hogy mi a főkertészt kérjük, hogy jelölje ki a babaligetbe a babafák helyét.

Mizsei megkérdezi, hogy főkertész tudja-e, van valamilyen konkrét terv, hogy ez főntről, hogy fog kinézni, és akkor kiad valamit.

A bizottság egyik tagja viccesen megjegyzi, lehet, főntről valamilyen szöveget fog képezni.

Elnök jelzi, hogy ő is csak erre tud gondolni, hogy mi értelme van, hogy egy sorba ültetünk.

Jármay Katalin irodavezető jelzi, ezt a főkertésztől kell megkérdezni, mert mi nem tudjuk.

Elnök folytatja, hogy elindultak a faosztások.

Irodavezető asszony jelzi, hogy már befejeződött a múlt héten. Már kiosztásra került minden fa, vagyis, hogy van pár, ami bent maradt, amiket a kerületgazdával ültettettünk el.

Mizsei kérdezi, hogy mennyi maradt.

Jármay Katalin jelzi, hogy 10 körül.

Elnök reagál erre, hogy az nem sok. Megkérdezi, hogy ez mennyi az összeshez képest.

Jármay Katalin elmondja, hogy kb. 200 db az összes fa. Írtak minden óvodának, úgyhogy van olyan óvoda, ahová párat ki tudtak osztani. Amik ezen felül maradtak galagonyák, azokat fogják most elültettetni.

Elnök szerint ez szuper. Elmeséli, hogy épp a babafa ültetésről ment hazafelé, amikor egy ismerőse épp hozta valakinek a fát. Ott állt a gödör mellett, és Elnök úr még ott is ültethetett egy fát.

Jármay Katalin elmondja, egyébként rendben voltak, szép fák voltak, semmi probléma nem volt semmivel.

Mizsei kifejti véleményét, hogy egyetlen gond van velük, hogy mivel ezek zsákosak, ezért nincs központi gyökerük, innentől kezdve ezek mindig problémásabbak lesznek, mint az, ami spontán nőtt, vagy faipari csemete. A központi gyökér az leér a vízig, és jól érzi magát. Rákérdez, hogy van-e más. Lesz még valami. Komposztáló eszközöket kiosztottuk?

Jármay Katalin jelzi az Elnöknek, hogy kiosztottunk mindent. Már a Madárbarát Kertváros csomagot is.

Jármay Katalin jelzi, hogy megvan minden. Akcióprogramunk nincs több idénre, hanem már gyakorlatilag a jelentkezés a jövő évre folyamatosan megy, tehát jönnek be.

Elnök kérdezi, hogy odút idén is csináltak a kerületgazdák.

Jármay Katalin válaszol, hogy igen. Tájékoztatta az Elnököt, hogy 5 kg mag és 1 db odút osztottunk. Tájékoztatja továbbá a bizottság tagjait, hogy megvan 10 db denevérodú. Elmondja, hogy beszéltünk az MME-vel, és azokat tavasszal kell majd kiraknunk, és kéri a bizottság tagjainak segítségét.


Irodavezető asszony elmondja, hogy megvan, milyen magasra kell, meg hogy ne legyen közvilágítás a környezetében. Tehát mi parkokba gondoltuk. Már egy pár helyet kinéztünk. Inkább patakpart, Szitakötő park, ahol nincs közvilágítás.

Elnök elmondja, hogy oda tervezte, illetve tájékoztatja a bizottsági tagokat, hogy egy korábbi előterjesztésben a biológiai szűnyoggyérítés kapcsán volt, hogy denevérodúkat is próbáljanak meg osztani. Örömmel vette, hogy hála az égnek, ez mégiscsak meg fog valósulni.

Az Elnök megköszöni a tájékoztatást, a részvételt és 09:29-kor zárja az ülést.


Mizsei László
elnök

Kmf.


Horváth Ádám
jegyzőkönyv-hitelesítő