



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT  
VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI BIZOTTSÁG**

\*I/45-12/2025.

**J E G Y Z Ó K Ö N Y V**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének  
**Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága**  
**2025. november 10-én** megtartott **nyílt** üléséről.  
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

**Jelen vannak:** Hideg István elnök, Csongrádi János elnökhelyettes, Balogné Marosvölgyi Anna, Budai Sándor Viktor, Derda Ádám, Domokos Ágnes, Balás Ádám, Kalló Éva, Ormándi-Edöcs Beáta, Kozma János és Fürtös Katalin bizottsági tagok.

**Távol van:** Egyedi István és Varga Balázs József bizottsági tagok.

**Jelen vannak továbbá:** Béres András alpolgármester, Burján Ferenc alpolgármester, Óri László alpolgármester, Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes, Dr. Kiss Annamária aljegyző-Szervezési Főosztály főosztályvezető Jogi Iroda, mb. irodavezető, Dr. Dallos Andrea aljegyző Igazgatási Főosztály főosztályvezető, Katz Zoltánné Meszlényi Erika Főkertészi Iroda irodavezető, Szécsi Zsolt Főépítész, Tóth Máté hatósági referens, Gyepes Ádám és Puskás Péter önkormányzati képviselő, Biró Ágnes Testületi, Képviselői és Bizottsági Osztályvezető, Liszkay Krisztina Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője.

**III. Kerületi lakosok:** Dr. Szegi Péter György, Németh Brigitta, Lakatos Tamás, Vassné Kristóf Katalin, Tolnai Gergely, Száraz Dorottya, Tálósné Dr. Vass Katalin, Feda Sándor, Németh Róbert Ádám, Barnák Zoltán, Tóth Béla, Divinyi Éva, Mányik Júlia, Hári György és Háriné P. Zsuzsanna.

**Jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyvet készítette:** Fejér Viktória Emese szervezési referens

**Hideg István elnök:** Sok szeretettel köszönt mindenkit a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) **2025. november 10-ei** ülésén.

Megállapítja, hogy 13 fő bizottsági tagból **11 fő van jelen**, a Bizottság **határozatképes**, az ülést **14 óra 02 perckor** megnyitja.

Tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a Bizottság üléséről hang- és videófelvétel készül.

Felkéri Kalló Éva bizottsági tagot a mai ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítésére, aki elfogadta a felkérést.

Kéri, hogy szavazzanak Kalló Éva bizottsági tag jegyzőkönyv-hitelesítő személyéről.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**115/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy az ülésről készült jegyzőkönyv-hitelesítőjévé Kalló Éva bizottsági tagot választja meg.

  
1

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)

**Béres András alpolgármester:** Napirendről történő levételre javasolja a kiküldött meghívó szerinti **5.** „Megállapodás a RÓMAI-Mű Kft-vel, valamint a tulajdonosokkal a Budapest III. Királyok útja 225. szám, 63600 hrsz alatti („The Village” lakópark fejlesztés) ingatlanra vonatkozó, a Kossuth Lajos üdülõpart felé esõ elõkert közhasználat céljára történõ átadásáról, valamint a Budapest III. (63535) hrsz alatti ingatlanon vállalt infrastruktúra fejlesztés ügyében” és a **6.** „DKÉSZ II. Római-parti szakasz módosításának megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, főépítési feljegyzés elfogadása” című előterjesztéseket.

**Derda Ádám bizottsági tag:** Jelezni szeretné, hogy a kiküldött meghívó szerinti **8.** „Az Ószike u.-Víziorгона u.-Dózsa György u.-Ezüsthegy u. által határolt terület telepítési tanulmánytervének elfogadása, településrendezéshez kapcsolódó dokumentumok elfogadása és településfejlesztési döntés meghozatala” című előterjesztéshez nem található előterjesztés.

**Hideg István elnök:** Napirendről történő levételre javasolja a kiküldött meghívó szerinti **8.** „Az Ószike u.-Víziorгона u.-Dózsa György u.-Ezüsthegy u. által határolt terület telepítési tanulmánytervének elfogadása, településrendezéshez kapcsolódó dokumentumok elfogadása és településfejlesztési döntés meghozatala” című pontot, előterjesztés hiányában. Szavazásra teszi fel, hogy a kiküldött meghívó szerinti **8.** pont tárgyalása lekerüljön a napirendről.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**116/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy kiküldött meghívó szerinti **8.** „Az Ószike u.-Víziorгона u.-Dózsa György u.-Ezüsthegy u. által határolt terület telepítési tanulmánytervének elfogadása, településrendezéshez kapcsolódó dokumentumok elfogadása és településfejlesztési döntés meghozatala” című pontot leveszi a napirendjéről.

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 9 igen, 2 tartózkodás)

**Hideg István elnök:** További észrevétel, javaslat hiányában, felteszi szavazásra a mai ülés kiküldött meghívó szerinti napirendjét az elfogadott és ismertetett módosításokkal együtt.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**117/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy az ülés napirendjét az alábbiak szerint fogadja el:

**Napirend:**

1. Rendelet-tervezet a közterületek használatával összefüggő egyes önkormányzati rendeletek módosításáról

**Előterjesztő:** Óri László alpolgármester

2. Támogatás és tulajdonosi hozzájárulás megadása az Óbor-kör Egyesület részére

**Előterjesztő:** Dr. Kiss László polgármester



3. Döntés a TOP-Plusz-4.1.1-21 Egészséges Utcák Program Támogatási Szerződésének megkötéséről  
**Előterjesztő:** Óri László alpolgármester
4. Döntés közvilágítás fejlesztéshez kapcsolódó pénzeszköz átadási megállapodás módosításáról  
**Előterjesztő:** Óri László alpolgármester
5. Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) módosításának megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, főépítész feljegyzés elfogadása a III. kerület Ürömi út és Szentendrei út közötti (61812 hrsz-ú) ingatlanjára  
**Előterjesztő:** Béres András alpolgármester
6. A III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35-37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz-ú telkekre vonatkozó ÓBÉSZ módosítás partnerségi egyeztetésének lezárása, az előzetes környezeti értékelés elfogadása  
**Előterjesztő:** Dr. Kiss László polgármester
7. Közútkezelői feladatokkal kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulásra vonatkozó kérelmek véleményezése  
**Előterjesztő:** Óri László alpolgármester
8. Együttműködési megállapodások megkötése a 2026. évi kedvezményes egyedi parkolási kedvezmény biztosításával kapcsolatban  
**Előterjesztő:** Béres András alpolgármester
9. Tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, 64057 hrsz-ú közterületi zöldfelület tervezett Kabar u-i sportpálya felújítás fafelmérési szakvélemény és fakivágási terve alapján  
**Előterjesztő:** Burján Ferenc alpolgármester
10. Tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, 62321 hrsz-ú közterületi zöldfelületre tervezett görpark kialakításával érintett terület faállományának vizsgálata és faápolási szakvélemény alapján  
**Előterjesztő:** Burján Ferenc alpolgármester
11. Döntés a 1038 Budapest, Tündérliget u. 7. szám alatti társasház támogatási szerződésének módosításáról  
**Előterjesztő:** Burján Ferenc alpolgármester  
(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)

**1. napirendi pont: Rendelet-tervezet a közterületek használatával összefüggő egyes önkormányzati rendeletek módosításáról**

**Hideg István elnök:** Van-e kérdés, észrevétel ezzel az előterjesztéssel kapcsolatban?

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Az előterjesztésből kiderül, hogy összességében 3,7%-os díjemelésre tesz javaslatot az előterjesztő, de a tervezett rendeletmódosításhoz nem készült összehasonlító táblázat, így nem tudja, hogy mi az, ami 50 000-ról 100 000 Ft-ra

 3

módosul. Nehezen tudja így a rendeletmódosítást megítélni.

**Dr. Dallos Andrea aljegyző, az Igazgatási Főosztály főosztályvezetője:** Az 50 000 Ft-os összeg a hatályos rendelet szerint az egyösszegű befizetésre vonatkozik. Ez módosulna arra, hogy a 100 000 Ft alatt megállapított közterület-használati díjat egyösszegben kell befizetni.

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Érti, de ettől függetlenül jelezni szeretné, nem tartja jónak, hogy a rendelet módosításakor csakis az egyes paragrafus módosításait írják le, és nem kapnak összehasonlító táblázatot.

**Hideg István elnök:** Köszöni szépen. További kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**118/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a közterületek használatával összefüggő egyes önkormányzati rendeletek módosításáról szóló önkormányzati rendelet-tervezetre vonatkozó előterjesztés elfogadását.

*(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 8 igen, 2 nem, 1 tartózkodás)*

**2. napirendi pont: Támogatás és tulajdonosi hozzájárulás megadása az Óbor-kör Egyesület részére**

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**119/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a „Támogatás és tulajdonosi hozzájárulás megadása az Óbor-kör Egyesület részére” című előterjesztés megtárgyalását és a képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

*(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)*


**3. napirendi pont: Döntés a TOP-Plusz-4.1.1-21-Egészséges Utcák pályázat támogatási szerződésének megkötéséről**

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**120/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a „Döntés a TOP-Plusz-4.1.1-21 - Egészséges Utcák Program Támogatási Szerződésének megkötéséről” című

  
4

előterjesztés megtárgyalását és a képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

*(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)*

**4. napirendi pont: Döntés közvilágítás fejlesztéshez kapcsolódó pénzeszköz átadási megállapodás módosításáról**

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**121/2025. (XI. 10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a „Döntés közvilágítás fejlesztéshez kapcsolódó pénzeszköz átadási megállapodás módosításáról” című előterjesztés megtárgyalását és a képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

*(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)*

**5. napirendi pont: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) módosításának megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, főépítész feljegyzés elfogadása a III. kerület Ürömi út és Szentendrei út közötti (61812 hrsz-ú) ingatlanjára**

**Hideg István elnök:** Van-e kérdés, észrevétel ezzel az előterjesztéssel kapcsolatban?

**Gyepes Ádám önkormányzati képviselő:** Felháborítónak tarja az előterjesztést, ugyanis decemberben lesz döntéshozatal arról, hogy a hét tagóvodát bezárják-e vagy sem. Természetesen ellenzik a bezárásokat. Röviden, az előterjesztésben arról van szó, hogy az Ürömi úti óvoda épületének helyére a későbbiekben lehessen majd építeni lakóépületeket. Át akarják minősíteni a területet, amiből az következik, hogy előre el van döntve, hogy azt a tagóvodát biztosan el akarják adni, meg akarják szüntetni és egy lakóparkot akarnak létrehozni a helyére. Ezt felháborítónak tartja.

A szülőket pedig hitegetik. Az óvodában volt egy fórum a szülők számára, ahol egy önkormányzati dolgozó tájékoztatta őket, hogy milyen irányba lehet továbbmenni. Az önkormányzati dolgozó kérése az volt, hogy a szülők véleményezzék az ügyet és majd a decemberi képviselő-testületi ülésen döntenek arról, hogy bezárják-e az óvodákat, viszont jelenleg egy olyan előterjesztés van előttünk, ami arról szól, hogy lakópark épüljön az érintett területre.

**Hideg István elnök:** Jelenlegi tudomása szerint önkormányzati tulajdonban van a terület és nincs arra szándéka, hogy eladják. A területet majd bérlakás vagy demens otthon létrehozására szeretnék felhasználni, de amennyiben szükséges vissza lehet alakítani, hogy az épület eredeti funkcióját betölthesse. Úgy tudja, a képviselő-testület felhatalmazása kell ahhoz, hogy bármit is lehessen ezzel a területtel kezdeni, tehát csak úgy eladni nem tudja az önkormányzat.

**Béres András alpolgármester:** Az előterjesztés nem az óvoda bezárásáról szól, hanem arról, hogy ezen a területen mi lehet még. Az építési szabályzatok úgy fognak módosulni 2026. január



5

1-től, hogy másfél évig semmilyen módosítást nem tud kezdeményezni az önkormányzat, tehát ezt a kérdést nem lehet elhalasztani. Ahogyan Hideg István elnök úr is elmondta, az önkormányzatnak nem áll szándékában eladni a területet. Nem sikeres a kormány gyereknépesség politikája, tehát nincsen annyi gyerek, viszont idős nagyon sok van, illetve lakhatási válság is van. Emiatt merült fel az, hogy ha olyan döntés születik, hogy az óvodát bezárják, akkor az önkormányzat saját tulajdonú épületet létesítsen, vagy egy demens otthont vagy szociális bérlakásokat. Nem eladni szeretné az önkormányzat a telket, hanem annak értékét szeretné növelni, hogy azt mindenre is lehessen hasznosítani. Ez a döntés nem zárja ki azt, hogy a következő 100 évben is óvoda működjön itt. Arról szól az előterjesztés, hogy ha esetleg az önkormányzat ide szeretne építeni, akkor nagyobb alapterületen tudja megtenni, mint ami most van.

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Nem arról van szó, hogy az épületet kicsit felújítják és beköltöztetnek időseket, hanem arról, hogy megteremtsék annak a lehetőségét, hogy az épületet lebontsák és a helyére valami más épüljön. Szeretné jelezni Hideg István elnök úrnak, hogy ha ez megtörténik, akkor soha nem lesz óvoda ott.

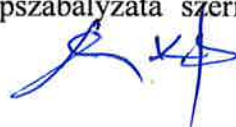
Az önkormányzat terve az, hogy az épület lebontása után egy nagyobb épületet létesítsenek és bérlakásként vagy demens otthonként használják. Megjegyzi, hogy demensellátás lehetőségéről nem volt szó az előterjesztésben, hanem csak a bérlakásokról. Köszöni a tájékoztatást erről.

Egyetért Gyepes Ádám önkormányzati képviselővel abban, hogy amit az önkormányzat szeretne az Ürömi úti óvodával az tendenciózus. A szülők küldtek véleményt ezzel kapcsolatban a képviselőknek. Jelen volt a szülőknek tartott konzultáción, amelyen az önkormányzat többségét alkotó képviselők, az önkormányzat vezetése közül nem volt jelen senki. Csupán egy osztályvezető volt jelen, akinek nem volt elegendő információja az ügyről. Azért kell az óvoda ügyét idehozni, mert látszik, hogy ez egy tudatosan felépített, több éves folyamatnak az utolsó előtti állomása. Az utolsó az lesz, hogy decemberben döntenek az óvoda bezárásáról. Az ezt megelőző években az történt, hogy a szülőknek, akik ide szerették volna hozni a gyerekeket, azt mondták vigyék máshova. Mindezt annak érdekében, hogy az óvodák létszámát mesterségesen lecsökkentsék, így indokoltá váljon az óvoda bezárása. Úgy tűnik ez már eldőlt, hiszen megvan, hogy az óvoda kiürítése után mit fognak kezdeni az épülettel. Kéri a képviselőket, hogy ennek tudatában hozzanak döntést.

**Balogné Marosvölgyi Anna bizottsági tag:** Ha bezárják ezt az óvodát, akkor a Csillaghegynek a hegy felőli oldalán egyáltalán nem lesz óvoda. Emiatt a szülők kénytelenek reggel és délután messzebbre vinni a gyerekeket és a dugóban állni az autóval. Ez nem életszerű. A Hunyadi utcai, a Czetz János utcai és a Dósa utcai óvodák egymás mellett vannak és ezt az egyet be kell zárni, ami pedig a másik oldalon van.

**Béres András alpolgármester:** Pár dolgot pontosítana. Nem az óvoda bezárásáról van szó, hanem arról, hogy ezen az ingatlanon mekkora épületet lehet építeni majd egyszer, és az önkormányzat szeretné felértékelni a területet. Ez az épület akár egy korszerű óvoda is lehet, ha úgy dönt a képviselő-testület. Azonban a probléma az, hogy kevés gyermek jár oda. Kevés óvodáskorú gyerek van az óvodák számához képest, illetve vannak népszerű és kevésbé népszerű óvodák is. Valószínűleg az épület állapota miatt az Ürömi utcai kevésbé népszerű óvodák közé tartozik ez.

**Szécsi Zsolt Főépítész:** Az övezeti paraméterekről nem dönt sem a bizottság, sem a képviselő-testület. Egyetlen kiegészítés történt, hogy a lakófunkció bekerül, mint lehetséges fejlesztési cél ebbe az övezetbe. A terület vegyes intézményi övezetben van és a júliusban hatályba lépett új kormányrendelet, a településrendezési és építészeti követelmények alapszabályzata szerint



kizárólag lakóépület funkciójú terület ebben az övezetben nem lehet. Az előterjesztésnek egyetlen eleme van, hogy a sok lehetséges hasznosítás mellé beemeli a lakófunkciót is, de nem kizárólagossággal.

**Gyepes Ádám önkormányzati képviselő:** Akkor az előterjesztés nincs azzal összefüggésben, hogy az előző képviselő-testületi ülésen Dr. Kiss László polgármester azt mondta, hogy bérlakásokat fognak ott építeni, most pedig ez az előterjesztés lehetővé teszi ezt? Mit gondoljanak most, hogy mit szeretnének oda tervezni?

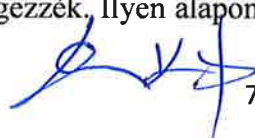
**Szécsi Zsolt Főépítész:** Érti, de csak arra reagált, hogy nem a paraméterekhez nyúlnak hozzá. Marad minden ugyanúgy, ahogy a jelenlegi szabályozási környezetben van. A sok funkció mellé beemeli a lakófunkció lehetőségét is, ami akár lehet bérlakás is, de nem kizárólagossággal. Nem lehet értékesíteni ezt az ingatlant lakóparkfejlesztésre, mert nincsen, aki intézményt akarna fejleszteni 50%-ban ezen a területen.

**Tolnai Gergely III. kerületi lakos:** Csillaghegyi őslakos, ugyanis Csillaghegy első családi házát 1897-ben nagyanyja nagyapja építette az óvoda területe mellé közvetlenül. Ő és gyermekei és a családja többi tagjai is ebbe az óvodába jártak. Személyesen nem érintett, mert a gyereke a következő szeptemberben már kimegy ebből az óvodából, de mégis érintett, mert mindent megtenne azért, hogy az óvodát ne zárják be. 1981-ben édesapja, Tolnai Zoltán képviselő végezte el a parkettázást és a lambériázást. A mai napig ugyanez a lambéria és parketta van. 2024-ben új játszótéri játékokat telepített 850 000 Ft értékben a szülők segítségével. 250 000 Ft-ot fizetett a tanúsításért. Azért, hogy a gyerekeinknek legyenek játszótéri játékaik, mert Önök nem fektettek bele ebbe az óvodába annyit, hogy játszótéri játékaik legyenek az óvodának. Az óvoda állapota nem megfelelő, a vakolat omladozik. Az önkormányzat nem hajlandó pénzt fektetni az óvodába és leépítik.

Online petíciót indított, hogy alá tudja támasztani, amely szerint az önkormányzat nem fektet be a fejlesztésbe. Jelenleg 380 család írta alá, ezeknek a családoknak nagy része az Önök szavazóbázisa. A szülői közösség több, mint 50%-a az Önök szavazói. A petícióban a szavazóknak volt lehetősége jelezni, ha elutasították a gyerekeiket az óvodából. Három csoportnyi, azaz 60 gyereket, utasítottak el az elmúlt években. További két csoportnyi gyerekről tud, akiket negatív hírkeltés miatt nem ebbe az óvodába írtak be a szülők. Természetesen és egyértelműen kivéreztetik ezt az intézményt annak érdekében, hogy be lehessen zárni. Ez egy bünszervezetben elkövetett tevékenység valamilyen megbízásból, aminek egyetlenegy a szándéka, hogy lehetőleg az ingatlan értékét csökkentsék, lezüllesszék, és el lehessen olcsón adni, és aztán más funkcióra lehessen használni.

Kikéri magának, hogy fideszes lenne, mert senkinek semmi köze, hogy milyen vagyok, és senkinek semmi köze, hogy a szülők, akik ezt a munkát végigcsinálták, milyen szavazók. Csillaghegyi polgárok, akiknek joguk van arra, hogy megkapják ezt a szolgáltatást.

A Központi Statisztikai Hivatalból lekérte a teljes nyilvántartást az óvodáskorú gyerekekre és az összes körzeti utcára vonatkozóan. Jelenleg 220 óvodáskorú gyerek tartozik ehhez az óvodához. Az itt lakókat arra kényszerítik, hogy elvigyék a gyerekeiket egy Duna-part közeli óvodába, amely sokkal hosszabb utazási idővel érhető el akár autóval, akár gyalog vagy tömegközlekedéssel mennek. A HÉV-nek elvágó hatása van, tehát 20-40 percet várnak minden reggel és délután, amikor át akarnak menni HÉV vonalán autóval. Felháborítónak tartja, hogy az óvoda bezárása után valamilyen ingatlanpanamát szeretnének építeni és emiatt a szülőknek sokkal messzebbi óvodába kell vinniük a gyerekeiket. Minden fórumon ellenállnak, viszont fognak látni minden médiában és ígérem Önöknek, hogy mindent megtesz annak érdekében, hogy ezt ne tudják végigcsinálni. Nem azért, mert bármiféle érdeke fűződne hozzá, hanem azért, mert ez a joguk és Önöknek a kötelezettsége, hogy ezt elvégezzék. Ilyen alapon



7

kikapcsolhatnák a közvilágítást is, hogy leállíthatnák a buszjáratokat azért, mert maguknak nem tetszik, hogy ezt üzemeltetni kell, vagy mert van valami jobb megoldás, amire a pénzt el tudják költeni. Vegyék tudomásul, hogy ez a kötelességük és tessék ezt folytatni. Tessék felújítani ezt az óvodát, vagy építsenek egy újat, és akkor a területen nyugodtan csinálhatnak ingatlanpanamát, de amíg nem szolgálják ki a köznek az érdekét, addig maguk nem megfelelő politikusok és magukat le kell váltani. Tök mindegy, hogy melyik oldalon ülnek.

**Kozma János bizottsági tag:** Van olyan helyzet, amikor minden elképzelést felül kell írni. Ez akkor van, amikor olyan állapotok uralkodnak, hogy a lokálpatrióták és az ott lakó családok igényét háttérbe szorítják. Hívogató hivatkozás, hogy az övezet marad, de a lakásfunkció megengedhető. Ez egy burkolt fejlesztés. Úgy éri meg, ha nem 10-15 lakás fog épülni majd. Tolnai Gergely úrral egyetért abban, hogy az önkormányzat nem sok mindent tett az óvoda érdekében. 2019 óta nem tették meg, hogy a HÉV-nél lévő kereszteződésnél könnyítsék az áthaladást. Ez a területfejlesztés igenis terhekkal jár. Az előterjesztésben nem talál semmilyen tanulmányt, amely arról szólna, hogy a lakófunkció megengedése után, milyen terület terhelés áll be.

**Mányik Júlia III. kerületi lakos:** Arra szeretné emlékeztetni a jelenlévő bizottsági tagokat, hogy a lakosság és a köz érdekében lettek megválasztva. A lakosok nem fognak egyetérteni azzal, ha nem ezt a feladatot látják el. Szeretné, ha érvényesülne az, hogy minden lakossági petíciót figyelembe vegyenek és akár a problémáknak elébe menjenek.

**Szécsi Zsolt Főépítész:** Annyival egészítené ki, hogy azok az alátámasztó dokumentumok, amelyeket Kozma János bizottsági tag hiányolt, majd ezután fognak elkészülni. De még akkor is dönthet úgy a Bizottság és képviselő-testület, hogy az alátámasztó dokumentumok alapján nem fogadja el. Ez a döntés most csak arról szól, hogy az eljárást elindítsák, mert 2026-ban már nem lehet elindítani.

**Gyepes Ádám önkormányzati képviselő:** Azt szeretné kérni a bizottsági tagoktól, hogy a pártpolitikai hovatartozást félretéve döntsenek erről az előterjesztésről és mondjanak nemet.

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Szeretné összefoglalni az egészet. Hideg István elnök úr azt mondta, hogy az épület át lesz alakítva és senki sem akarja lebontani. Majd Béres András alpolgármester úr elmondta, hogy az épület le lesz bontva és helyette sokkal nagyobb, korszerűbb épület lesz építve, hogy az önkormányzat felértékelje a területnek az értékét. Végül Szécsi Zsolt főépítész azt mondta, hogy semmilyen nagyobb épületet nem lehet odaépíteni. Az önkormányzat vezetése nem egységesen kommunikálja ezt az ügyet. Úgy gondolja, jobb lenne, ha előbb egymást közt megbeszélnék, hogy mi a valós cél, mert nem egyértelmű. A hozzászólások után ne csodálkozzanak, hogy a szülők bizalma megrendült Önökben.

**Dr. Szegi Péter György III. kerületi lakos:** Testvérének két gyermeke az Ürömi úti óvodába járt, illetve 2 év múlva a saját gyermeke is. Megnyugtatja az, hogy megtudta az előterjesztésnek mi a célja. Tehát, hogy az önkormányzat továbbra is szociális funkciót szán az épületnek. Viszont nem tud elmenni amellett, hogy ez a döntés szervesen illeszkedik abba a folyamatba, hogy az óvodát végleg bezárják. Béres András alpolgármester úr megfogalmazott olyan tényállításokat, amelyek nem igazak. Tehát nem igaz, hogy nincsen gyerek. A hegy felőli oldal egy dinamikusan fejlődő terület, ahol fiatal családok vannak és sok gyerek. Emiatt meghatározó, hogy ezen a területen van-e óvoda vagy nincs. Nincs fejlesztve a terület közlekedésügyileg, emiatt autóval hordják a gyerekeket iskolába, óvodába, amelyet nemcsak az önkormányzat hibájának tud be, (a HÉV elvlasztja ezt a városrészt), hanem a fővárosnak



is. Nem látott hatástanulmányt, ami kimondja, hogy itt nincs szükség óvodára, de idős otthonra igen. Ha úgy dönt az önkormányzat, hogy bezárja az óvodát, akkor szeretne látni hatástanulmányokat, mert így lehet megalapozott döntést hozni.

**Hideg István elnök:** Tolnai Gergely úrnak jelzi, hogy csak egyszer lehet hozzászólni.

**Németh Róbert Ádám III. kerületi lakos:** A Fagyöngy lakóparkban lakik, amely egy friss 160 lakásos lakópark rengeteg gyerekkel. Választhatnák azt, hogy a 10 perc oda-vissza sétát lecserélik 30 perc autóra vagy 1 óra gyalogútra a Hunyadi utcai óvodába, ami kisgyerekekkel és babakocsival nem kivitelezhető. Súlyos döntés lenne számukra az óvodabezárás. Sajnos az óvoda vezetősége tett olyat, amivel eléggé demotiválta azt, hogy oda jelentkezzenek, ennek ellenére oda jelentkeztek. Azért nem fellebbeztek, mert eléggé azt hintették el, hogy nem is tudnak oda megfelelő embert találni, alig van amúgy is gyerekjelentkező. Tolnai Gergely úrnak hála megtudták azt, hogy rengeteg embert vezettek félre ezzel az információval, és tényleg legalább ennyit tegyenek, hogy tájékoztassák az embereket megfelelően, mert kifejezetten azt érzik, hogy valamilyen fajta átverésben vannak olyan tekintetben, ami a napi életüket befolyásolja.

**Kalló Éva bizottsági tag:** A szeptember 25-ei képviselő-testületi ülésen úgy döntöttek, hogy ha az intézményhálózat átszervezése bekövetkezik, akkor tanulmányt fognak készíteni használatra és hasznosításra. Tudomása szerint ez nem készült el. Szeretné megkérdezni, (konszenzus nincs, vizsgálatok nincsenek) hogy az önkormányzatnak mi a garanciája arra, hogy nem fogja eladni a telket és megmarad a közcélú használat? Másik kérdése, hogy terveznek-e lakossági fórumot tartani vagy még egyéb bevonási formát az óvoda témával kapcsolatban?

**Béres András alpolgármester:** Pár dolgot pontosít. Jelenleg nem az óvoda bezárásáról van szó, hanem arról döntenek, hogy az övezeti besorolása milyen legyen a teleknek. De ez sem arról szól, hogy nagyobb beépíthetőség lenne, hanem ha átépítésre kerülne sor, akkor azt milyen funkciókkal lehetne megtenni. A döntés arra vonatkozik, hogy elindítanak egy folyamatot, amely több lehetőséget ad a funkciók terén. Azért kell most elindítani, mert az építési hatósági lehetőségek törvényi szabályozásai nem adnak lehetőséget, hogy 2026-ban bármilyen módosítást végezzenek.

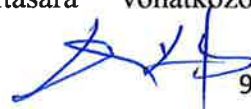
**Hideg István elnök:** Tolnai Gergely úrnak ismételten jelzi, hogy csak egyszer lehet hozzászólni a napirendi ponthoz. Volt lehetősége feltenni a kérdéseit, amikor megkapta a szót. Puskás Péter önkormányzati képviselő hozta fel az óvodabezárással kapcsolatos aggodalmakat, de most nem erről szól az előterjesztés. Béres András alpolgármester és Szécsi Zsolt főépítész urak elmondták, hogy mi van ebben az előterjesztésben, és biztosan lesz az ügyvel kapcsolatban lakossági fórum még.

További kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

## **Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

### **122/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a „Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) módosításának megindítására vonatkozó



9

településfejlesztési döntés meghozatala, főépítész feljegyzés elfogadása a III. kerület Ürömi út és Szentendrei út közötti (61812 hrsz-ú) ingatlanjára " című előterjesztés megtárgyalását és képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 6 igen, 5 nem)

**6. napirendi pont:** A III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35-37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz-ú telkekre vonatkozó ÓBÉSZ módosítás partnerségi egyeztetésének lezárása, az előzetes környezeti értékelés elfogadása

**Hideg István elnök:** Van-e kérdés, észrevétel ezzel az előterjesztéssel kapcsolatban?

**Tálosné Dr. Vass Katalin III. kerületi lakos:** Statisztikai adatokat szeretne felsorolni. 101 darab vélemény érkezett be, de igazából 99-re módosul. Ebből 53 van pozitívnak jelölve, de ebből 38 a Waterfront 1-ben lakik. A Fővárosnál is ugyanez történt, hogy Nagygyörgy Tibor vezérigazgató írt egy e-mailt a Waterfront 1-ben lakóknak, hogy pozitív véleményeket mondjanak. 32 negatív vélemény volt, ebből 5 olyan, akik a Waterfront 1-ben lagnak. 6 pedig a közelben lakik. Nemcsak csillaghegyiek utasítják el ezt a beruházást, hanem az óbudaiak is és csaknem ezer aláírás van a petícióban.

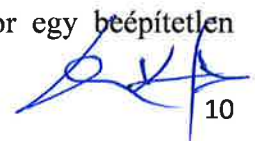
Nem tudja elfogadni, hogy csak a legvégén kap válaszokat. Keresztmetszet nincsen, pedig jó lenne vizuálisan is látni hogyan fog kinézni az épület és a környezete. Nem tudja elfogadni, hogy a nagyvárosiaság miatt kell 51,6 méter magas épületeket építeni. Holott a nyugat felé lévő terület is nagyvárosias, azok pedig csak 4-6 emelet magasak. Kisvárosias terület pedig északra helyezkedik el. Egyáltalán nem igaz, hogy itt kizárólag nagyvárosias övezetben kéne gondolkodni. Elfogadhatatlan, hogy a közlekedési hatástanulmányra csak hivatkoznak és egyetlen egy döntéshozó sem olvasta el ugyanis mind a két önkormányzat azt írta vissza, hogy náluk nincs. Elfogadhatatlan, hogy ez csak a végső anyagban található meg, mikor a legfontosabb pontja Óbudának a közlekedés. Teljes mértékben elutasítja ezt és nem kaptak választ. Nem válasz az, hogy már korábban eldöntötték amit most tárgyalnak és nem válasz az sem, hogy majd a végén megkapják, mikor már senki nem nézi.

**Kalló Éva bizottsági tag:** Kiemelné, hogy közlekedési hatástanulmány nélkül dönteni egy ilyen ügyben felelőtlen. Tisztázni szeretne egy kérdést. A szeptember 16-ai telepítési tanulmánytervben 100 000 m<sup>2</sup> lakásról van szó és 3,1 beépítési szintterületi mutatóról, viszont a szeptember 26-ai tanulmányterv plusz 7500 m<sup>2</sup> lakásról és 3,35-ös szintterületi mutatót tartalmaz van. Tehát, akkor most mennyi lakást fognak építeni, és ez mennyi m<sup>2</sup>? Tudni szeretné, hogy milyen politikai érv van amögött, hogy a Graphisoft-os fejlesztést, ami 185 lakás (itt 1400 lakás), 16 méter magas épületek (itt 51,6 méter) és 1,78 szintterületi mutatójú (itt 3,35) volt, elutasította a képviselő-testület, a jelenlegi pedig minden ülésen átmegey.

**Béres András alpolgármester:** Egy dolgot pontosítana, hogy jelenleg a partnerségi együttműködés van a napirenden. Sok fórum volt már ezzel kapcsolatban, ahol mindig ugyanazok az érvek hangzanak el. Tehát most próbáljanak meg a témára vonatkozóan beszélgetni, ami a partnerségi együttműködés.

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Az eredeti elképzeléshez képest, ami egy bevásárlóközpont volt, ez egy jóval kisebb beépítés lenne és nagyobb zöldfelület valósulna meg így, illetve megépülne a Promenád, az önkormányzat kapna 1,2 milliárd forintot. Tehát ez egy jó beruházás lenne.

A beérkezett észrevételekre adott tervezői válaszok megfelelőek. Amikor egy beépítetlen



terület beépítéséről van szó, akkor általában pozitív vélemények nincsenek, hiszen mindenki megszokta, hogy ott egy üres terület van. Nem tartja rossznak, hogy olyanok írtak pozitívumokat, akik a Waterfront 1-ben laknak, mivel vannak olyan vádak, hogy a Waterfront 1. élehetetlen és ez is arra fog hasonlítani, ezért ez is élehetetlen lesz. Ha élehetetlen lenne, nem tetszene az embereknek, nem vásárolnák meg a lakásokat. Nem lesz olyan fejlesztés, amely élehetetlen és emiatt értékesíthetetlen. A fejlesztés egy előzőnek a következő lépése, amely sikeres volt.

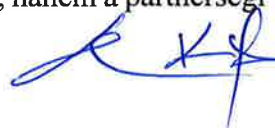
**Száraz Dorottya III. kerületi lakos:** Furcsa az, hogy egy városfejlesztés nulladik lépésénél már egy befektető áll mögötte, aki biztos benne, hogy megvalósítja az építést, bármilyen lakossági véleményezés előtt. Az első perctől érezhető, hogy ez az ügy már eldöntött. Lehozta a HVG, hogy a polgármester kiment külön értekezni vele és a jó ég tudja milyen háttéralkuk születtek. Mi az, ami korrupció nélkül történik az országban az utóbbi 30 évben, nyilván semmi. Nyilván valamit ígért, nyilván megvan, hogy ki hány lakást kap az egészért. Tudom, hogy ez már csak ilyen hősiesség, hogy mi ezt végig csináljuk. Önök ezt meg fogják csinálni, de azért megnézzük, hogy megy át.

Nem érti, hogy miért nem egy Főépítész válaszolt ezekre a lakossági véleményekre, illetve, hogy miért nincs lefektetve, milyen városkép legyen. Olyan, ami Hong Kongra hasonlít nagy magas épületekkel vagy egy európai városkép, mint például a Gázgyári lakótelep, Wekerletelep, vagy a Pók utcai lakótelep, Óbudai Kísérleti Lakótelep? Csomó kísérletezés, aminek tudott ennek méltó utódja lenni a Graphisoft Park. A nagyon magas épületek által elveszti a város az igazi arcát, mert ilyen már van Dubajban, Dublinban. Sokkal inkább beszélgetne erről a Főépítésszel, mint egy befektetővel, akinek a lényeg a minél nagyobb haszon. Kizárólag az a szempontja, hogy abból a légköbméterből kipréselje azt a hasznot amire Nagygyörgy Tibor is elmondta, hogy van egy nagy cége 3000 fővel, ami olyan mint egy kazán amit folyamatosan táplálni kell, különben felrobban. Neki az a dolga, hogy újabb és újabb területeket zabáljon fel és rentábilisan alakítsa át olcsón. Nem kell már szecessziós szépségeket hozzáadnia, mint a Gázgyárnál ami még romjaiban is olyan gyönyörű. Azt már nagy haladásnak érezné, ha nem 15 emeletes házak épülnének, hanem csak 8 emeletesek. Egy építész csapjon már az asztalra és mondja már azt, hogy 8 emelet, emberibb életminőséggel. Kínában építsenek sokezer lakásos szörnyűségeket. Az egyetlen pozitívuma, hogy kristályosodik az ellenpólus. Ebben a kerületben rossz a jobb oldal, rossz a baloldal. Értékeljük az ingatlanpanamát a háttérben.

**Szécsi Zsolt Főépítész:** Egy kérdése lenne Száraz Dorottya asszonyhoz, hogy ismeri-e a 419/2021-es kormányrendeletet? Ha nem ismeri, akkor miért kér olyat, ami a rendelet által leírt eljárásrenddel szembemegy. A kormányrendeletben egyértelműen benne van, hogy van egy településtervező, aki készít egy tervet, majd azt véleményeztetik, és a tervező fogja a beérkezett véleményeket, kérdéseket megválaszolni. A Bizottság pedig dönt arról, hogy ezeket a válaszokat elfogadja-e vagy sem.

**Béres András alpolgármester:** Azt szeretné kérni, hogy maradjanak a tárgynál, tehát ne éljenek vissza azzal, hogy idejönnek többen és ugyanazokat az érveket, problémákat mondják el, ami nem tartozik a partnerségi együttműködéshez.

Kikéri a korrupció vádjait. Száraz Dorottya asszony szemben áll több politikussal is, mint például Karácsony Gergellyel, Vitézy Dáviddal, azért, mert ők mást gondolnak, mint Ön már egyből korrump politikuskok? Ez nem megfelelő gondolkodás. A fórumok arra vannak, hogy megvitassák a problémákat, de ez a jelenlegi bizottsági ülés nem erről szól, hanem a partnerségi együttműködés véleményezéséről.



**Hideg István elnök:** Tisztázzuk, hogy nem a Biggeorge-ról van most szó, hanem arról, hogy a beérkezett partnerségi véleményeket, tanulmányt a Bizottság elfogadja-e vagy sem. Szécsi Zsolt Főépítésztől kérdezi, hogy ebbe a partnerségi egyeztetésbe még kik tartoznak bele.

**Szécsi Zsolt Főépítész:** A partnerségi egyeztetésbe a lakosság és a szakmai szervezetek tartoznak. Ezek véleményeznek, majd a tervező ad válaszokat. Erről szól ez a napirendi pont.

**Hideg István elnök:** Tehát most nem a Biggeorge jogossága a téma, hanem a visszaérkezett lakossági és szakmai észrevételek.

**Divinyi Éva III. kerületi lakos:** Az a kérdése, hogy a szerződésnek mikor láthatják a végső változatát. Nem érti, hogy most miről fognak szavazni, ha nincs egy véglegesített szerződés. Nem tudják miről szavaznak. A másik észrevétele az, hogy a bizalmuk megrendült a vezetésben, mert csalódás érte őket a vezetés döntéseivel kapcsolatban. Nem az ő feladatuk de kénytelenek olyan dolgokat olvasni, tanulni, szabadidőben társadalmi munkát végezni nagyon sok órában, hogy megőrizzék a környezetük élhetőségét.

**Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes:** A településrendezési szerződések a november 18-ai képviselő-testületi ülésen kerülnek előkészítésre annak az időrendnek megfelelően, amit a képviselő-testület szeptemberi döntésével elfogadott. Két ilyen szerződés lesz azért, mert az egyik szerződés három oldalú lesz a kerület, a főváros és a fejlesztő között. Ez a szerződés azokat az önkormányzati feladatokat foglalja össze, amely egyaránt érinti a fővárost és a kerületet is. A két oldalú településrendezési szerződésben csak a kerületi önkormányzatot érintő feladatokkal kapcsolatos fejlesztői vállalásokat tartalmazza. Tehát ennek az előkészítése van folyamatban. Ahhoz, hogy a két szerződés a képviselő-testületi ülésre bekerülhessen a Bizottságnak ma az előterjesztést el kell fogadni.

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Arról döntenek, hogy elfogadják a tervezői válaszokat, amelyeket a beérkezett véleményekre adtak meg, majd utána lesz, amikor az új szabályozási tervről szavaznak. És azt kell majd a településrendezési szerződéssel együtt megszavazni a képviselő-testületi ülésen. Ez az eljárási rend. Tehát a Bizottság ülésén nem születik végleges döntés, nem itt fogadják el a szabályozási tervet.

**Kalló Éva bizottsági tag:** Megjegyezném, hogy a Waterfront Lofts-nál még kisebb területen, még nagyobb épületet terveznek mint a Waterfront City esetében. Tudomása szerint még 300-an sem jelentkeztek be, pedig már 600 használatbavételi engedélyt kapott, tehát lehet mégsem annyira jó ott lakni és át kéne gondolni a koncepciótlan városfejlesztést. A Fővárosban a közmeghallgatáson, a fővárosi KKVB-ben Vitézy Dávid úrtól és itt is megkérdezte hogyan lehetséges, hogy egyik nap 100 000 m<sup>2</sup> van leírva, később pedig 107 500 m<sup>2</sup>. Itt is fény derülhet egy politikai háttéralkura, amiről semmit nem tudunk és még csak nem is válaszolnak a kérdéseire. Szécsi Zsolt Főépítész úrtól azt kérdezi, látta-e a közlekedési hatástanulmányt vagy valaki látta-e a tervezőn kívül.

**Vassné Kristóf Katalin III. kerületi lakos:** Amikor még kisgyerek volt ez a mondás volt jellemző: egy a jelszó, a béke, most pedig egy a jelszó, a lakossági válság, ami nincs. Legnagyobb problémája a Biggeorge beruházással, hogy a kerületi önkormányzat és a főváros is csak a beruházás érdekében kéri ki a véleményeket. Csak a Biggeorge beruházásban élő lakók érdekei az elsődlegesek, hogy ők érezzék jól magukat, de a többi óbudai lakos is jól szeretné érezni magát. Nem akarnak zsúfoltságot sehol, se a kórházban, se az óvodában, mert az is elérkezik. Puskás Péter önkormányzati képviselő kezdte el mondani, hogy most nem erről döntenek, csak arról, hogy megfelelő. Nem megfelelő válasz, amit kaptak, mert őket nem vették



figyelembe. Puskás Péter úrnak válaszolva, nincsen több ezer jelentkező, mert még meg sem épült több ezer. Az első volt körülbelül 1300. A számokkal játszadoznak, ahogyan Kalló Éva bizottsági tag is mondta. Nem tudják, hogy hány négyzetméter, hány lakás. Csalódott az előző óvodával kapcsolatos napirendi pont döntésénél is. Erről eszébe jutott egy tel aviv-i mezőgazdasági kiállítás, ahol a belvárosi gyönyörű épület mellett roskadozott egy épület. Az ottaniak azt mondták meg kell várni míg teljesen lerohad, akkor telekárton megkapjuk.

**Hideg István elnök:** Szécsi Zsolt Főépítész tud valamit mondani arra, amit Kalló Éva bizottsági tag kérdezett a közlekedési hatástanulmánnyal kapcsolatban?

**Szécsi Zsolt Főépítész:** Közlekedési hatástanulmányt nem kaptak, hanem ez a fővárosi eljáráshoz került föl.

**Hideg István elnök:** Kéri, hallgassák meg egymást, nem egy piacon vannak. Köszöni szépen.

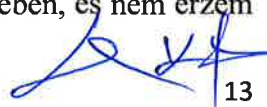
**Szécsi Zsolt Főépítész:** Pontosság és precíztség miatt Liszokay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője fog válaszolni a közlekedési hatástanulmány kapcsán.

Egy dologra szeretne válaszolni, hogy ki mit hogyan nem vesz figyelembe. A beérkezett vélemények többsége nem volt elutasító a partnerség kapcsán. Azok a polgárok, akik pozitívan vélekednek, akkor ők nem III. kerületi lakosok? Mind a kétféle véleménynek van relevanciája, erről szól a társadalmi egyeztetés. Van egy eljárási rend, ami arról szól, hogy a tervet véleményezni lehet. Ezek a vélemények beérkeztek, megválaszolásra kerültek és ma erről kell dönteni.

**Liszokay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője:** Ellentmondást érez abban, hogy kifogásolásra került az, amely szerint a fejlesztő már kész tervekkel kereste meg az önkormányzatot. A másik oldalon pedig az van, hogy hol a terv. A kettő között van különbség. A közlekedési hatástanulmány kapcsán van egy júliusi, a fejlesztő által saját maga számára készített feljegyzés. Erre csak hivatkozott a települési tanulmányterv és a módosítási dokumentáció. Ez még nem került átdolgozásra, mert július óta sok minden változott a tervvel kapcsolatban. Például, véglegesen megállapításra kerültek a csökkentett szintterületi mutatók fővárosi szinten, változott a forgalmi helyzet, a 9-es busz meg fog állni a terület előtt. Lakossági észrevételek alapján a HÉV melletti út végigépítése és a Bogdáni úttal közvetlen kapcsolat kialakítása elvetésre került. Emiatt a közlekedési hatástanulmány felülvizsgálatra került, megváltoztak a forgalmi helyzetek. Várhatóan a jövő hét elejére fog elkészülni.

A folyamatnak ütemezése úgy néz ki, hogy a telepítési tanulmányterv után került kidolgozásra a módosítási dokumentáció, majd ez került partnerségi egyeztetésre. A tervező erre köteles válaszolni. Azért vannak most itt, hogy ezeket a válaszokat a Bizottság elfogadja. A tervező a módosítási dokumentációt, akkor tudja véglegesíteni, ha a válaszok elfogadásra kerülnek. Emiatt a következő héten fog véglegessé válni a dokumentációk, ami utána az Állami Főépítészeti egyeztetésre megy, és ezt követi az az elfogadási aktus, amit Puskás Péter önkormányzati képviselő is mondott.

**Németh Róbert Ádám III. kerületi lakos:** Szerinte ahhoz képest, amennyi lakost érinthet ez az ügy, nagyon kevés a véleményezési szám. Az persze nem lehetséges, hogy minden kerületi lakos véleményét meghallgassák, de nem érzi azt az erőfeszítést az önkormányzat részéről, hogy megfelelően tájékoztassa a lakosokat arról, hogy milyen hatással lesz rájuk. Szerinte célszerűbb lenne, ha jóval több ember véleményét kérjék ki az ügy kapcsán. Az is szükséges, hogy kellő mennyiségű negatív vélemény is legyen, mert így lehet széleskörűen látni. A változástól fél az ember, de az Önök dolga is, hogy segítsenek a leküzdésében, és nem érzem



ezt az ígyekezetet.

**Barnák Zoltán III. kerületi lakos:** A leendő építkezéstől 50 m-re lakik. Az építkezést nem támogatja. Óbuda zöldövezet. A Waterfront I.-nél a bejárónak az a része, ahol bemenne a rendőrség, katasztrófavédelem és a tűzoltóság, folyamatosan sülyyed, és kordonnal le van zárva, nem lehet bemenni, mert életveszélyes így van mióta megépült. Ha bármilyen baj történne nem tudna behajtani a tűzoltó, a rendőr. Egy kicsi helyre össze lett zsúfolva minden. 20 méter van a házak között. Úgy, hogy a ház 50 méter magas. Sötétek az alsó lakások. Már most vannak eladó lakások közöttük. Kevés autóval számoltak a pincegarázsok tervezésénél, ezért az autók a Bogdáni úton parkolnak.

**Hideg István elnök:** Ez nem a lakossági véleményezés. Lesz erre egy másik fórum, ahol konkrétan a tervek elfogadásáról lesz szó és Önök milyen hibát vesznek észre.

**Barnák Zoltán III. kerületi lakos:** Elnézést. Kiszélesítették a Bogdáni és a Szentendrei utat, de már most tele van autósokkal és dugók vannak. Ha már most nem férnek el az autók, akkor az új 1400 lakásba költözők miatt még több lesz, és egyáltalán nem lehet majd elférni. Így nem lesz zöld a kerület. Nincs elegendő sportpálya kialakítva, ahol az emberek tudnának mozogni. Tehát a lakóparkok helyett lehetne sportpályát építeni.

**Hideg István elnök:** Ugyanazok a problémák hangoznak el és nem arról beszélnek, hogy az egyeztetéssel kapcsolatban mi a véleményük.

**Mányik Júlia III. kerületi lakos:** Közlekedési fejlesztésről volt szó és az érdekelné, hogy mennyire átfogó ez a terv és miről szól? Semmit nem tudnak róla. A közmű terheléssel miért nem foglalkoznak?

**Hideg István elnök:** Még egyszer mondja, hogy ez nem erről szól, hanem a lakossági észrevételek elfogadásáról.

**Mányik Júlia III. kerületi lakos:** Ki kellene térni azokra a szempontokra, amelyek nincsenek napirenden.

**Hideg István elnök:** Nem fog választ adni erre, mert meg volt hirdetve lakossági fórum és interneten is hozzá lehetett szólni az ügryhöz, és ennek a kiértékelése a napirendi pontjuk.

**Kalló Éva bizottsági tag:** Szécsi Zsoltnak üzenné, ha már kiemelte a számokat, hogy a TRSZ-es partnerséginnél 93% elutasító volt. Nem nagy dolog, hogy beérkezett pár pozitív vélemény Nagygyörgy Tibor kérésére.

Megkérdezte a tervezőt kétszer, hogy a plusz 7500 m<sup>2</sup> miért került bele, ami plusz 150 lakás, tehát 1600 lakásról van így szó, de nem érkezett rá válasz. Kéri a szavazattal bíró bizottsági tagokat, hogy hatástanulmány és válaszok ismerete nélkül ne szavazzák meg ezt az előterjesztést.

**Puskás Péter önkormányzati képviselő:** Egy másik fejlesztésről szeretne pár szót mondani, ami a Bauhaus beruházás volt. Ott is úgy volt, hogy a közlekedési hatástanulmányt a szabályozási terv elfogadása előtt azzal együtt fogadták el. Ez most is nagyon érdeklí. Amikor már megvannak a pontos adatok, akkor lehet hozzáigazítani a közlekedési hatástanulmánytervet. Számon fogja kérni, ha ez nem fog elkészülni. A közlekedési hatástanulmány által előírt közlekedési fejlesztést a fejlesztőnek kell majd megvalósítani. A



Waterfront eddigi ütemeihez kapcsolódóan is megtörténtek a fejlesztések, amelyek az előző szerződésben elő lettek írva.

**Kalló Éva bizottsági tag:** Puskás Péter önkormányzati képviselőtől kérdezi, hogy szavazhatnak olyanról, amit nem látnak és csak megbíznak Liszkay Krisztina tervező asszony szavában, hogy az úgy megfelelő. Akkor így szavaznak? Számtalan kérdés vonatkozott a közlekedésre, hogy tudja eldönteni Liszkay Krisztina tervező asszony válaszárol, hogy jó vagy nem úgy, hogy nem látta az anyagát.

**Hideg István elnök:** Most nem a Biggeorge-ról döntenek, hanem arról, hogy a visszaérkezett válaszok alapján elfogadják vagy nem az előterjesztést.

További kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**123/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy elfogadja a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetéhez a partnerségi egyeztetés során beérkezett észrevételekre adott tervezői válaszokat, valamint lezárja a partnerségi egyeztetést.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** döntést követő 1 hét

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 6 igen, 4 nem, 1 tartózkodás)

**Határozathozatal után:**

**Szécsi Zsolt Főépítész:** Elnézést kér, hogy szavazás után kért szót. Tanulságos volt a beszélgetés. Úgy gondolja, érdemes lenne valamilyen edukációs tartalmat készíteni a lakosság számára, amelyben le van írva hogyan zajlanak ezek a folyamatok. A beszélgetésből kiderül, hogy a hozzászólók nincsenek tisztában a jogi folyamatokkal.

**Hideg István elnök:** Köszöni szépen. Ezt a napirendi pontot a határozathozatallal lezárták.

*Az 5. és 6. napirendi pontok leírása a III. kerületi lakosok és Kalló Éva bizottsági tag hozzászólásaira vonatkozóan a jegyzőkönyv-hitelesítő bizottsági tag (Kalló Éva) kérése szerint történt.*

**7. napirendi pont: Közútkezelői feladatokkal kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulásra vonatkozó kérelmek véleményezése**

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**124/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt táblázatban szereplő tulajdonosi hozzájárulásokkal kapcsolatos kérelmekre vonatkozó javaslatokkal egyetért.



**Felelős:** jegyző

**Határidő:** döntést követő 30 nap

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)

**8. napirendi pont: Együttműködési megállapodások megkötése a 2026. évi kedvezményes egyedi parkolási kedvezmény biztosításával kapcsolatban**

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**125/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy jóváhagyja a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a kerület közterületein a járművel történő várakozás rendjéről szóló 18/2024. (IX.26.) önkormányzati rendelete 14. §-a szerinti együttműködési megállapodást az előterjesztés 1. mellékletében szereplő szervezetekkel, a „2026- javasolt járműszám” oszlopban jelzett járműszámmal, a „2026- javasolt terület” oszlopban jelzett területmegjelöléssel, a „kedvezmény típusa” oszlopban jelzett kedvezménytípussal, egyúttal felhatalmazza Béres András alpolgármestert az együttműködési megállapodások aláírására. Az együttműködési megállapodás megkötésekor a megállapodás lényeges tartalmát nem érintve – az Önkormányzat gazdasági érdekeit figyelembe véve – az előterjesztés 2. melléklete szerinti mintaszerződéstől el lehet térni.

**Felelős:** Alpolgármester

**Határidő:** 60 nap

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)

**9. napirendi pont: Tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, 64057 hrsz-ú közterületi zöldfelület tervezett Kabar u-i sportpálya felújítás fafelmérési szakvélemény és fakivágási terve alapján**

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**126/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy az előterjesztés mellékleteként csatolt táblázatban szereplő tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos kérelemre vonatkozó javaslattal egyetért, hozzájárul a 1039 Budapest, 64057 hrsz-ú közterületi zöldfelületen tervezett Kabar utcai sportpálya felújítás kivitelezésével kapcsolatban:

- **9 db invazív faj:** 4 db Fraxinus pennsylvanica \_ amerikai kőris 14 - 39,4 - 50 - 21 cm törzskörmérőjű 5 db Ailanthus altissima\_ mirigyes bálványfaj 14 - 9 - 25 - 25,5 - 24 cm törzsátmérőjű,

- **1 db Populus simonii-kínai nyár** 54 cm törzsátmérőjű **kivitelezéssel összefüggő** fák kivágásához, valamint annak legalább 18 db 18/120-as törzskörméretű, kétszer iskolázott



fával történő pótláshoz.

**Felelős:** Burján Ferenc alpolgármester

**Határidő:** Döntést követő 20. nap

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)

**10. napirendi pont:** Tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, 62321 hrsz-ú közterületi zöldfelületre tervezett görpark kialakításával érintett terület faállományának vizsgálata és faápolási szakvélemény alapján

**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**127/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy az előterjesztés mellékleteként a kérelemhez csatolt a 1039 Budapest, 62321 hrsz-ú közterületi zöldfelületre tervezett görpark kialakításával érintett terület faállományának vizsgálata és faápolási szakvélemény indokoltsága alapján az alábbi felsorolás szerint, tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos kérelemre vonatkozóan a Főkertész javaslatával egyetért.

A Bizottság hozzájárul a 1039 Budapest, 62321 hrsz-ú közterületi zöldfelületre tervezett Békássziti görpark kivitelezésével kapcsolatban:

- 3 db 35 cm törzsátmérőjű Populus simonii - kínai nyár, 15+15+20 cm és 16+16+10 cm törzsátmérőjű, több törzsű Acer tataricum - tatár juharfa kivitelezéssel összefüggő kivágásához, valamint annak legalább 6 db díszfával, továbbá 51m<sup>2</sup> talajtakaró cserjével történő pótláshoz.

A növénytelepítés kiviteli tervének készítésekor, valamint a kivitelezés során, legalább 6 db díszfa, továbbá 51m<sup>2</sup> talajtakaró cserje telepítéséről a beruházás helyszínén, illetve annak közvetlen környezetében gondoskodni kell. A cserjék fák körüli telepítésének szolgálni kell a fatörzs védelmet. Pótlás mértéke Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete, valamint a 282/2024.(IX. 30.) Kormány rendelet 1.sz. melléklet Általános növény-egyenértékűség számítási módszertan alapján került meghatározásra.

**Felelős:** Burján Ferenc alpolgármester

**Határidő:** Döntést követő 20. nap

(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)

**11. napirendi pont:** Döntés a 1038 Budapest, Tündérliget u. 7. szám alatti társasház támogatási szerződésének módosításáról

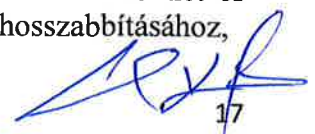
**Hideg István elnök:** Kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat  
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**128/2025. (XI.10.) határozata**

A Bizottság úgy határoz, hogy

1) befogadja a 1038 Budapest, Tündérliget utca 7. szám alatti társasház kérelmét és hozzájárul a támogatási időszak 2026. április 15. napjáig történő meghosszabbításához,



17

2) elfogadja a Támogatási szerződés módosításának tervezetét azzal, hogy az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a dokumentumok lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhetnek, valamint felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására.

**Felelős:** 1)-2) Polgármester, Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. vezetője

**Határidő:** 1)-2) 2025. november 30.


*(Szavazott 11 fő bizottsági tag: 11 igen, egyhangú)*

**Hideg István elnök:** Megköszöni a részvételt, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság **2025. november 10-ei** ülését **15 óra 55 perckor** bezárja.

**K.m.f.**

  
**Kalló Éva**  
jegyzőkönyv-hitelesítő  
bizottsági tag

  
**Hideg István**  
a VBK elnöke

  
Fejér Viktória Emese  
jegyzőkönyvvezető