



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

*I/45-14/2025.

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. december 15-én megtartott **nyílt** üléséről.
(1033 Budapest, Fő tér 3. I. em. 21. tanácsterem)

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

Távól: Derda Ádám bizottsági tag.

Igazoltan távol: Varga Balázs József és Fürtös Katalin bizottsági tagok.

Jelen vannak továbbá: Burján Ferenc, Óri László és Zábó Attila alpolgármesterek, Dr. Kiss Annamária aljegyző - Szervezési Főosztály főosztályvezető, valamint Jogi Iroda, mb. irodavezető, Katz Zoltánné Meszlényi Erika főkertész Főkertészi Iroda irodavezető, Szécsi Zsolt főépítész, Dr. Szirti Tibor Vagyonfelügyeleti és Ellenőrzési Főosztály osztályvezető, Komlós Erzsébet Ellenőrzési Osztály osztályvezető, Pernecky László FICNZO osztályvezető, Dr. Szegedi Gábor Hatósági Osztály osztályvezető, Tóth Máté hatósági referens, Czékó Gábor Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató, Liszkay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője, Nagy Richárd György, Puskás Péter és Turgonyi Dániel Absolon önkormányzati képviselők.

III. kerületi lakos: Tálosné Dr. Vass Katalin

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. december 15-ei** ülésén.

Megállapítja, hogy 13 fő bizottsági tagból **10 fő van jelen**, a Bizottság **határozatképes**, az ülést **14 óra 02 perckor** megnyitja. Előzetesen jeleztek Varga Balázs József és Fürtös Katalin bizottsági tagok, hogy nem tudnak jelen lenni az ülésen.

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

Felkéri Budai Sándor Viktor bizottsági tagot a mai ülésről készült jegyzőkönyv hitelesítésére, aki elfogadta a felkérést.

Kéri, hogy szavazzanak Budai Sándor Viktor bizottsági tag jegyzőkönyv-hitelesítő személyéről.

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

136/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy az ülésről készült jegyzőkönyv-hitelesítőjévé Budai Sándor Viktor bizottsági tagot választja meg.

(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 10 igen, egyhangú)

Hideg István elnök: Javasolja a napirendről levenni a kiküldött meghívón szerinti 3. „Rendelet-tervezet az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) normaszövegének módosításáról a „B” jelű geotechnikai kategóriába sorolt területek alapozásával, illetve az Ln-2/ZK-1 övezeti előírásokkal kapcsolatban” című pontot.

További kérdés, észrevétel vagy javaslat hiányában kéri, hogy szavazzanak a mai ülés kiküldött meghívó szerinti napirendjét az ismertetett módosítással együtt.

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

137/2025. (XII. 15.) határozata

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

Napirend:

1. A Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területre vonatkozó Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ)– a Szentendrei út 35-37., 19250/9, 19250/10 és 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat is magába foglaló – módosítására vonatkozó rendelet megalkotása
Előterjesztő: Dr. Kiss László polgármester
2. Rendelet-tervezet az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról az Erdőalja út 161. 20496/2 hrsz-ú ingatlanon lévő magánútra vonatkozóan
Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester
3. A Graphisoft ingatlanjai tárgyában DKÉSZ I. módosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, a főépítész feljegyzés elfogadása, valamint a megállapodás megkötése
Előterjesztő: Zábó Attila alpolgármester
4. Óbuda-Békásmegyer Fenntarthatósági Stratégiája 2025-2029 Cselekvési terv elfogadása
Előterjesztő: Burján Ferenc alpolgármester
5. Közútkezelői feladatokkal kapcsolatos tulajdonosi hozzájárulásra vonatkozó kérelmek véleményezése
Előterjesztő: Öri László alpolgármester

6. Tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, 64057/4hrsz-ú társasházi tulajdon, kivett/irodaház, sporttelep és 64057/33 hrsz-ú közterületi zöldfelület tervezett Kabar u-i sportpálya felújítás fafelmérési szakvélemény és fakivágási terve alapján
Előterjesztő: Burján Ferenc alpolgármester
7. Javaslat a Kabar utcai sportpálya felújítási-átalakítási munkálatainak megvalósításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadására
Előterjesztő: Őri László alpolgármester
(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 10 igen, egyhangú)

Napirendek tárgyalása:

1. napirendi pont: A Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területre vonatkozó Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ)– a Szentendrei út 35-37., 19250/9, 19250/10 és 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat is magába foglaló – módosítására vonatkozó rendelet megalkotása

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

Kalló Éva bizottsági tag: A közlekedési hatástanulmányt végre megtalálta az anyagban, november 24-ei elkészülési dátummal. A folyamatban lévő építkezéseket (Waterfront City és az Északi kapu) is számításba vette-e a közlekedést tervező iroda?

Liszokay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője: A Waterfront környezetében lévő fejlesztéseket, így a még futó Waterfront City 1 fejlesztésnek a forgalmi kérdéseit is kezeli a közlekedési hatástanulmány. Tehát a két projekt együtt szerepel a hatástanulmány forgalmi számításában. Az Északi városkapu most nem témája a rendeletnek.

Tálosné Dr. Vass Katalin III. kerületi lakos: A Fővárosi Közgyűlés Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottság (továbbiakban: KKVB) üléséről érkezett többedmagával. Örült, hogy megtalálta a közlekedési hatástanulmányt az anyagban. Viszont rögtön ellentmondásba keveredett, ugyanis november 24-ei dátum van a tanulmányban, az állami főépítész pedig november 26-ai keltezésű közlekedési hatástanulmányról beszél. Kiemelné, hogy a BKK nem látta a tanulmányt. Civil oldalról legnagyobb aggodalmuk a közlekedés és a beépítési paraméterek voltak. A döntést hozó főváros azt mondja, hogy fölteszi a kezét, ehhez semmi köze, számára ez egy abszurd dolog. Az elmúlt években sokan kiköltöztek az agglomerációba, ezért egész Óbuda attól szenved, hogy Óbudán keresztül utaznak az emberek, és ezt kellene valahogy megoldani. Ehhez képest a hatástanulmányban az olvasható, hogy a forgalomszámlálások alapján tett elsődleges megállapítások alapján megállapítható, hogy a 3-5 évvel ezelőtti állapothoz képest, a Szentendrei út és kapcsolódó csomópontok forgalma nem nőtt. Egyes irányokba stagnálás vagy csökkenés tapasztalható. Tehát ezek után most már nem tudja mi a helyzet, akkor mégse nagy az átmenő forgalom Óbudán, sőt csökkent a létszám is. A Budapesti Közlekedési Központ Zrt. (továbbiakban: BKK) nem válaszolt a KKVB-n erre. Úgy gondolja, hogy a III. kerületi lakosok fogják megszenvedni ezt, ami pedig

a kerületi döntéshozók felelőssége.

Elkészült egy új novemberi környezeti értékelés. Látja a táblázatot, hogy mennyivel jobb lesz az új szabályozással, de jelenleg nincs azon a területen semmi és egy plázához hasonlítják. Tehát a plázához képest jobb lesz, de jelenleg nincs ott bevásárlóközpont, nem tudják milyen terhelés lenne. Valójában nagyon nagy beépítés lesz ez. A legújabb látványtervek alapján elég sűrűn lesznek a házak, 40 méter feletti épületek esetén körülbelül 5 a paraméter.

A keresztmetszeti ábrát is megtalálta, amelyet a beruházó tervezője ígért. Úgy gondolja, hogy ez nem egy 51,6 méter lesz, hanem magasabb. Az ÓBÉSZ úgy fogalmaz, hogy az 51,6 méter a feltöltéssel kialakuló végleges rendezett teret a terepcsatlakozástól kell mérni azzal, hogy a figyelembe vett terepcsatlakozás szintje nem lehet magasabb.

Nem nyugodott meg. Úgy látja, hogy nagyon sok anyag készült, de valójában nem tudják, milyen hatása lesz. Változatlan az álláspontja és a civilek álláspontja is, tehát nem támogatják ezt a projektet.

Liszky Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője: A közlekedési hatástanulmány addig nem tudott frissülni, amíg nem lett végleges a terv. Ezt a lakossági fórumon is elmondta. A dátumoknak semmilyen jelentősége nincs, mert 24-én készítette el a Közlekedési Kft. A 26-ai dátum vagy véletlenül szerepel benne vagy azt olvasták ki belőle, hogy a Főépítész átküldte a közlekedési ügyi főosztályra és vélhetően ez maradt benne.

A közlekedési hatástanulmány foglalkozik mindkét beruházással, tehát nemcsak a jelenlegi forgalmat vizsgálja, ami a februári forgalomszámlálásnak az eredménye volt. A régebbi forgalomszámlálási adatokkal összevetve jött ki az az eredmény, hogy stagnálás vagy csökkenés tapasztalható. A Bogdáni úti csomópont, a Raktár utcai csomópont és még két külön csomópont létesült a lakótelep az oldalán, ami ezeknek a terheltségét nyilván meg is tudja változtatni.

Nem arról szól a dokumentáció, hogy van egy üres terület, amelyet szeretnének beépíteni, hanem egy módosításról van szó. Tehát a környezeti értékelésnek az összevetés volt az alapja, azaz összevesse a ma hatályos szabályozást a tervezett szabályozással. Ebben kimutatásra kerültek a szintterületnek a csökkentései és az, hogy egy kereskedelmi létesítménynek a forgalmi helyzete mennyiben más, mintha lakóépületként épülne be a terület. A közlekedési hatástanulmány ezt is összevetette, körülbelül a harmadát jelenti a forgalom keletkezésének az egyes csomópontokba, főként a Bogdáni út környezetében.

Szintterületi mutatók kérdésére rátérve. A fejlesztési terület szintterületi mutatója átlagosan 3,34. Ha viszont telkekre osztják, akkor ezek differenciáltan eltérhetnek, de ezt folyamatosan figyelni kell. Az építhetőségnek, tervezőknek, illetve a beruházónak minden egyes telekre vonatkozóan igazolniuk kell, hogy a már megépült épületeknek mennyi a szintterületi mutatója, ami együttesen nem haladhatja meg a 3,34-et. A m^2 is meg van határozva 107 500 m^2 -be. Ennek az a jelentősége, hogy ha telekméret csökkenés vagy növelés lenne, akkor se lehessen 107 500 m^2 -nél több, illetve a parkolási terület se haladhassa meg a 43 500 m^2 -t. A településrendezési szerződés (továbbiakban: TRSZ) ezeket az értékeket állapította meg. Tehát a rendelet leköveti a TRSZ-ben megállapított és a hatályoshoz képest csökkentett határértékeket.

A TRSZ megállapodásnak a lényege az volt, hogy a földszinti garázsszintnek a földfeltöltéssel záró magasságához képest kell mérni az 51,6 m-t. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzata úgy határozza meg, hogy a bizonyos magassági ponthoz igazítható az épület legmagasabb pontja. Azért, hogy egzakt legyen, lett rögzítve, hogy lakások előtti vagy bármilyen más funkciók előtti teraszoknak vagy járófelületeiknek a szintjétől kell mérni a magasságot.

Zábó Attila alpolgármester: Jól érti-e, hogy ez a kifutó zöld rész, ez a mostani Bogdáni út és Szentendrei út találkozásának a magassága, hogy ennél lejjebb van, vagy magasabban van? Ha

ennél magasabb, akkor mennyivel?

LiszKay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője: A rendelet igazodik az elfogadott TRSZ-hez, amelyet a főváros is és a kerület is elfogadott. Ebben szerepel 4. mellékletként az, hogy a földszinti garázs feletti földfeltöltéshez képest kell mérni az 51,6 m-t.

Zábó Attila alpolgármester: Akkor ez azt jelenti, hogy egy garázs körülbelül 3,2 m magas, amelyen 80 centiméter a föld, tehát akkor 4 méterrel lesz a jelenlegi Bogdáni útnál magasabban a 0. szint és onnan lesz mérve az 51,6 m? Tehát akkor ez azt jelenti, hogy Bogdáni-Szentendrei út csatlakozásához képest nem 51,6 m-rel lesz magasabban, hanem 55,6 m-rel?

LiszKay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője: Így is meg lehet fogalmazni. A lényeg az, hogy egy már aláírt TRSZ szerint lett leszabályozva.

Kalló Éva bizottsági tag: A közlekedési hatástanulmányban kiemelték, hogy jelenleg is kapacitásgondokkal terhelt az úthálózat, úgyhogy nem tudja elfogadni LiszKay Krisztina asszony válaszát, hogy a jövőbeli beruházásokat majd akkor megoldja. Tehát ez most is probléma, a további 3000 lakással még nagyobb probléma lesz, úgyhogy erre másfajta választ várna.

Előző ülésen felvetette, hogy a 2005-ös településszerkezeti tervben a 100. oldalon átszellőzési sávokat jeleztek, amely a fejlesztési terület közvetlen szomszédságában van. Valaki meg tudná mondani, hogy ha ilyen átszellőzést lezáró épületeket építenek, akkor hogyan fog változni Budapest levegőtisztasága? Itt a porterhelésre és a közlekedési emisszióra kíváncsi.

LiszKay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője: Az átszellőzési sávot a teljesen új településtervezés is tartalmazza térképileg és annak a lehatárolása a Duna-parttól a Duna egésze, beleértve a Hajógyári-szigetig van. Tehát a Szentendrei út közelsége nem feltétlenül az átszellőzési sávhoz tartozó rész. Kifejezetten a Duna az, ami átszellőzési sáv, illetve a patakok, mint például az Aranyhegyi pataknak a Pilisből beérkező átszellőzési sávja, ami fontos és nem elépítendő.

A közlekedési hatástanulmánynak nem volt feladata, hogy az összes területet felmérje, hanem csak az érintetteket kellett. Amennyiben majd készül egy új településtervezés, akkor, ha a megfelelő adatok rendelkezésre állnak egy olyan hatástanulmányt készíteni, ami a kerület összes lakóterületét, összes intézményterületét, összes irodaterületét, munkahelyi területét, a Kaszásdűlőt is beleértve felméri, és az alapján becsül forgalmakat, illetve még kitekint az agglomerációra is. A forgalmi becslések az ideai forgalomszámlálás alapján készültek el.

Puskás Péter önkormányzati képviselő: Nagy tisztelettel hallgatja mindig a civilek hozzászólásait, de az nem igazán elfogadható számára, hogy követelik a közlekedési hatástanulmányt, de amikor készen lett, kifogásolják, hogy nem jó. Nehéz úgy együtt dolgozni másokkal, ha csakis egy álláspont elfogadható, minden más rossz. Mindannyian a III. kerületet képviselik és próbálnak kompromisszumra jutni a vitás kérdésekben. Meg tudja érteni a civilek álláspontját.

Hideg István elnök úrhoz szól, lehet ő nem lenne arra büszke, hogy nem olvasta el a településfejlesztési szerződést. Ettől függetlenül elfogadja, hogyha Hideg István elnök úrnak nem tetszik ez a projekt, különbözőképpen gondolkodnak, nincs ezzel semmi gond. Úgy gondolja, hogy azért lettek megválasztva, hogy olyan döntéseket hozzanak, amelyek a kerület javát szolgálják, ehhez néha vitázni kell egymással. Nem egy jó hozzáállás, ha olyasmiről van előterjesztve, ami nem tetszik, akkor függetlenül attól, hogy mi van leírva, csak a magamét mondom.

Kalló Éva bizottsági tag: A jelenleg itt ülő és a korábban döntéshozói pozícióban ülő politikusoknak is felelőssége és fontos feladata lett volna, hogy klímavédelmi szabályokat figyelembe vegyenek, törődjenek Budapest levegőminőségével. Nem tudja elfogadni az építésiroda vezetőjének a válaszát. A hegy felől van egy városklimatológiai szempontból jelentős átszellőzési sáv, és pontosan a közvetlen közelébe fogják fölépíteni. Előző ülésen megkérdezte, hogy ha a járdán áll, akkor hány méteres épületet fog látni. Akkor Puskás Péter önkormányzati képviselő úr miért nem mondta el ilyen egyértelműen, hogy több, mint 55 m. Politikai kiskapuk, játszmák és koncepciótlan városfejlesztésnek gondolják továbbra is a fejlesztést, annak ellenére, hogy fővárosi szinten egy progresszív település terve van az önkormányzatok kezében, és nem teszik a feladatukat.

Kozma János bizottsági tag: Nem tartja magukat ördögöknek, amikor döntenek erről. A civileket támogatja, de amíg nem tudnak felmutatni másik alternatívát, addig nincs miről beszélni. Vannak néha megmozdulások, állt is egy-kettő élére, de ott volt tömeg. Egyébként örül annak, hogy be lesz vezetve a tömegközlekedés arra a részre, ahol találkozik a HÉV-vel. Tehát van ennek jó oldala is.

Kalló Éva bizottsági tag: Nem azt mondták, hogy ne legyen ott semmi, hanem ne legyen ilyen nagy, ilyen sűrű, ilyen élehetetlen. Ma reggel Vitézy Dávid által vezetett KKVB-n Szilasliget kapcsán meghívták a szakértőket, a főváros cégeit, kerületi polgármestert és ott Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes úr is tanúja, hogy megtudták a Szilasligetnek a beépítési szintterület mutatója 3,5, itt 3,35, tehát közel azonos. Vitézy Dávid és a Podmaniczky mozgalom plusz 150 lakást engedélyezett a Waterfront esetében, cserébe egy olyan villamoshálózat terveiért a Flórián tértől északra, amire nagyon hosszú távon nem látszik forrás, míg mondjuk a kerékpáros infrastruktúrára alig szántak.

Egyébként számtalan érvet felhoztak, számtalan alternatívát, javaslatot tettek. Soha sehol nem fogadtak be semmit, úgyhogy most nehogy visszamutogassanak rájuk, hogy nem voltak itt. Tucatszám, rengeteg képviselője a civileknek eljött, több mint ezren aláírták a petíciót.

Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes: Három dolgot szeretne elmondani. Az első, hogy a Szilasliget lakóparkkal kapcsolatos történeteknek semmi köze nincs városszerkezeti értelemben ehhez a területhez. A Szilasliget lakópark, ami valójában egy lakótelep, ahogy egyébként ez is, körülbelül abban a városszerkezeti státuszban van, amiben az Északi városkapu lesz, ami szerinte néhány hónap múlva „szembe fog velük jönni” és féltő, hogy teljesen ugyanaz a történet lesz, kormányzati kiemelt beruházásnak fogják minősíteni, megpróbálják „lenyomni a kerület torkán”. Ez a terület, amiről most a vita szól, olyan státuszban van a városszerkezetben a Hungária gyűrűhöz képest, amilyen a Béke tér, amilyen a Bosnyák tér, vagy amilyen az Örs vezér tér. Ez a város külső központi gyűrűjének az egyik része, ami itt Óbudán nyilván alapvetően maga a Flórián tér, de ez ennek az óbudai városközponti területnek a kiterjesztése, semmi köze nincs ahhoz, ami a Szilas lakóparkkal kapcsolatban történik. Az egy külterületi zöldterületnek a beépítése, teljesen ugyanaz a történet, mint amivel találkozni fognak a Bizottság tagjai akkor, amikor majd megpróbálják „lenyomni a kerület torkán” az Északi városkapu projektet, az olyan távolságban van a városközponttól.

A második dolog, hogy a ma reggeli KKVB ülése a fővárosban ugyanúgy zajlott, ahogy a korábbi hasonló ülések. A III. kerületi civilként föllépő néhány személy elmondta többé-kevésbé ugyanazt, amit korábban elmondott, és a KKVB tagok elmondták többé-kevésbé ugyanazt, amit elmondtak. Vitézy Dávidot nagyon nehéz kihozni a sodrából, de sikerült ezeken az üléseken nem egyszer kihozni őt a sodrából, mert például arra ő érzékeny, amikor elmondják ötször a magukat civileknek nevezők, hogy nem szakmai vita folyik, arra érzékeny. Ő szerinte

joggal válaszolja erre azt, hogy de bizony szakmai vita folyik és ezt a szakmai vitát szakmai érvekkel kell lefolytatni.

A harmadik dolog, hogy ez egy háromoldalú szerződés a két önkormányzat és a fejlesztő között. Ebből az következik, hogy azokon a pontokon, ahol a kerületi és a fővárosi önkormányzat megközelítése különbözött, alapvetően azért, mert bizonyos közpolitikai kérdésekben különböző a két önkormányzat megközelítése, azokban a kérdésekben a két önkormányzatnak is egymással kompromisszumot kellett kötnie. Ilyen volt például a parkolószám kérdése. A képviselő-testület többsége úgy gondolkodik, hogy a közlekedési problémák megoldásához az visz közelebb, hogyha több parkolóhely létesül egy ilyen fejlesztéssel kapcsolatban. A Fővárosi Közgyűlés tagjainak nagy többsége láthatóan úgy gondolkodik ezzel szemben, hogy a közlekedési problémák megoldásához az visz közelebb, hogyha kevesebb parkolóhely van, mert a kevesebb parkolóhely, kevesebb autós forgalmat eredményez. Nyilván nem egyik napról a másikra, de az autós városlakók és városhasználók megtanulják a következményeit annak, hogy nem lehet könnyen parkolni, és az autósforgalom csökkenését eredményezi. Ez két alapvetően különböző felfogás, amit összebekíteni nem lehet, de egyébként az előkészítő tárgyalások során egy értelmes kompromisszumot ki lehetett dolgozni. A megoldás lényege, hogy a lakásszámhoz kötött parkolószámot a kerületi önkormányzat, bár eredetileg kérte volna, de nem növelték meg, viszont a kerületi önkormányzat kérésére több 100 parkolóhely jön létre, részben a mélygarázsban közcélú használatra, részben pedig a fejlesztési terület szomszédságában közterületen is újabb felszíni közterületi parkolóhelyek jönnek létre.

Egy másik kérdés, amiben nem volt megegyező a kerület és a főváros álláspontja eddig, a kerékpáros útvonalnak a kijelölése a fővárosban. Egyes képviselők fölvetették annak a lehetőségét, hogy ezt a Promenádon kellene kialakítani, de az egyértelmű álláspont ezzel kapcsolatban, hogy ez butaság. Ugyanis éppen az a lényege a javaslatnak, hogy a Promenádot a gyalogosforgalmat szolgálja közvetlenül összekötve a Folyamőr utcát Északi folytatásként a HÉV-állomással. Míg a kerékpáros EuroVelo forgalom pedig a Harisnyagyárat keletről kikerülve halad, és a kettő elválasztása, az a közlekedés biztonsága és a két különböző közlekedési mód konfliktusainak az elkerülése miatt egyértelműen jobb megoldás, minthogy ezeket megpróbálnák összekeverni. Ebben az utóbbi ügyben úgy tűnik, hogy a kerületi önkormányzat érvényesíteni tudja az álláspontját. Itt a végső döntés ideje és el kell döntenie mindenkinek azt, hogy azok a kompromisszumok és megoldások, amik összeálltak egy csomaggá, azok elfogadhatók a számára vagy sem.

Kalló Éva bizottsági tag: Reméli, hogy Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes úr az állítólagos civilként nem rá gondol. Már közel 10 éve végez önkéntes munkát Óbudán. Végtelenül csalódott az egész folyamat kapcsán, ahogy minősítik őket. Ahogy a KKV-ben Vitézy úr meghazudtolja őket. Ki tudott róla, hogy plusz 150 lakás lesz Vitézy Dávid úrnak köszönhetően a kerületben? Véletlenül vették észre, hogy plusz 7500-al nőtt a beépítési szinterület. A folyamat során nem volt biztosítva a szakmai vita. A BKK nem látta a közlekedési hatástanulmányt, akinek lett volna lehetősége véleményt mondani. A fővárosi cégek jóváhagyásával kerültek elfogadásra a milliárdos tételek a közcélú vállalatnál, és ott szembesült vele, hogy meg sem kapták, utolsó pillanatban a beruházó töltötte fel ezeket az értékeket. A kerület és a főváros cserbenhagyta őket. A Szilasliget lakópark kapcsán meghallgatták, hogy nincsen jogköre a fővárosnak, a kerületnek. Nem kell kiemelt kormányberuházás. Itt lett volna joguk, lett volna lehetőségük, hogy képviseljék a lakosokat, de nem tették. A jegyzőkönyvek meg teljesen szubjektívek, azt mond bele Puskás Péter önkormányzati képviselő úr is, amit akar. Egy átlagos kerületi lakos nem fog 500 oldalas tanulmányokat olvasni, de választáskor emlékezni fognak erre.

Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes: Valóban ez az állítólagos civil megfogalmazás egy

kicsit erős, de elmagyarázza, hogy miért használja. Azért, mert a társadalmi véleményezési folyamatban a beérkezett vélemények jelentős többsége valójában támogatja ezt a projektet, amelyet a legutóbbi előterjesztésben mindenki olvashatta. Tehát azok az állítólagos civilek, akik a kerület lakói képviselőinek állítják magukat, egyrészt ezt azokkal a választott politikusokkal szemben teszik, akik rendelkeznek valóságos választáson megmért politikai választói támogatással, másrészt azokkal a náluk jóval nagyobb számú támogató lakossági véleményezőkkal, akik egyébként beküldték a véleményüket, az elképzeléseiket, a javaslataikat a projekttel kapcsolatban. Nincs kétsége afelől, hogy az Önök tevékenysége a Római-part Csillaghegy, Római lakótelep térségében jelentős helyi civil értékkel rendelkezik. De teljesen nyilvánvalóvá vált az egyeztetési folyamatban, hogy a civilek tevékenysége az óbudai területre nem terjed ki érdemben, nem tudtak mozgósítani érdemi lakossági ellenállást.

Liszky Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője: A BKK végig minden TRSZ-es egyeztetésen szakmailag képviseltette magát, tehát nem ismeretlen számukra a történet.

Zábó Attila alpolgármester: Annyit szeretne kérni, hogy ne minősítsék egymást. Szerinte az nem vezet előre, ha azt mondják, hogy túl kevés embert mozgósítottak. Egy szakmai dolgot szeretne kérdezni. Azt mondták, hogy a TRSZ-t már aláírták. Úgy tudja, hogy december 8-áig kellett aláírni egy előzetest, ami most lesz végleges majd. Úgy emlékszik, hogy szeptember 25-én nézték meg a szintmagasságokat azért, hogy ne lehessen trükközni ezzel kapcsolatban. Mikor változott meg a TRSZ-ben, hogy 51,6 m-nél magasabb is lehet az épület akár 55,6 m is?

Kozma János bizottsági tag: A támogatottsági kérdéshez szólva, hogy mit is jelent a támogatottság. Burján Ferenc alpolgármester úr ott volt a Mátyás király úton, amikor Csillaghegy közlekedéséről volt szó, határozott tiltakozás volt, és végül vissza lett vonva.

Hideg István elnök: Kozma János bizottsági tagnak mondja, hogy ez már nem a témához, a napirendhez tartozik, hogy ki mennyi civilt tud maga mögé állítani.

Kalló Éva bizottsági tag: Önök arra lettek itt felhatalmazva, hogy az átlag lakos helyett áttanulmányozzák ezeket az ügyeket és a klímaváltozás idején felelős döntéseket hozzanak egy ilyen beruházás kapcsán, annak érdekében, hogy jó legyen Óbudán lakni 30 év múlva is. Úgy gondolja, nem ezzel találkozik.

Puskás Péter önkormányzati képviselő: Megint azzal szembesülnek, hogy Önök kijelentik, valami rossz, akkor az egészen biztosan rossz. És hogyha más véleményt mondunk, akkor mi aljas áruelők vagyunk. Kalló Éva bizottsági tag kijelenti, hogy szerinte zavarja a légáramlatot, de az elhangzott válaszban pedig az van, hogy az új térképek szerint a Duna és a patakok jelentik az átszellőzési sávot. Olyan anyagokra hivatkoznak, amelyek ma már nem relevánsak, így nem lehet szakmai vitát folytatni. Ha valaki nem ért egyet Kalló Éva bizottsági taggal, akkor azt már árulónak tartja.

Kalló Éva bizottsági tag mikrofonon kívül közbeszólt, ezért nem érthető az, amit mondott.

Puskás Péter önkormányzati képviselő folytatja: Ezért fogalmazott úgy Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes úr, hogy vannak az úgynevezett választások, a választásokon elindulnak olyan emberek, akik szeretnék képviselni a közösségüket, akár önkormányzatban, akár a parlamentben. Ha valaki nem indul el ezeken a választásokon, és utána azokat az embereket ócsárolja, akik elindultak és kaptak jelentős számú szavazatot és felhatalmazást arra, hogy a kerületüket képviseljék, azzal nem tud mit kezdeni. El kell indulni Kalló Éva bizottsági tagnak

is, ha nem tetszik a jelenlegi helyzet. Ha pedig megválasztják, akkor bontsák le a várost, mert biztosan azt szeretnék az emberek.

Kalló Éva bizottsági tag: Ennek egy szakmai vitának kellett volna lennie. Liszkay Krisztina építész a levegőminőséggel kapcsolatban mond szakmai állásfoglalást, amelyet Puskás Péter önkormányzati képviselő úr elfogadott. Kinyitotta ezt a vitát? Nem, és a fővárosban sem nyitották ki. Fél évig tartott megtudnia, hogy a Budapest Főváros Városépítési Tervező Kft. szakértője is aggályát fejezi ki. Persze, hogy titkolják ezt. Nem volt itt szakmai vita. Puskás Péter önkormányzati képviselő úrék, olyan ügyek miatt nem lettek újra megválasztva, mint a Waterfront City. A jelenlegi döntéshozók csináltak még rosszabb döntést. Élhetetlen városrész.

Zábó Attila alpolgármester: Szakmai kérdésre egy szakmai választ várna. Korábban az volt, hogy 51,6 méter magasság, de ez mikor változott meg, hogy magasabb is lehet?

Liszkay Krisztina az Urban-Lis Stúdió Kft. vezetője mikrofon kívül beszélt, ezért nem érteni, hogy mit mondott.

Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes: Kalló Éva bizottsági tagot arra kéri, hogy pontosan fogalmazza meg az állítását, mert szerinte maszatolás az az állítás, hogy ez a légfolyosó közelében van.

Kalló Éva bizottsági tag mikrofonon kívül közbeszólt, ezért nem érthető az, amit mondott. Felállt és a laptopján a megnyitott térképen megmutatta a területet Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes úrnak.

Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes folytatja: A légfolyosó közelében lenni nem probléma, a légfolyosóban lenni az meg probléma, de Kalló Éva bizottsági tag a térképen mutatta meg a Graphisoft park területét és a Főtáv erőmű területét. Nem tudja elképzelni, hogy miről beszél.

Hideg István elnök: Kéri Kalló Éva bizottsági tagot, hogy foglaljon helyet.

Bihary Gábor kabinetfőnök-helyettes: Van egy olyan szintje a szakmai vitának, a szakmaiatlan vitának, amit nem lehet értelmesen lefolytatni. Kalló Éva bizottsági tag tényleg komolyan megmutatta a Graphisoft park területét az első bökésével, másodikra pedig a Kaszásdűlő erőművet. Nem tudja elképzelni, hogy miről beszél.

Hideg István elnök: Kap-e szakmai választ Zábó Attila alpolgármester úr a kérdésére?

Szécsi Zsolt Főépítész: Válaszol Zábó Attila alpolgármester kérdésére, amely szerint a novemberi képviselő-testületi ülésen dőlt el, ott fogadták el.

Hideg István elnök: Puskás Péter önkormányzati képviselő úrhoz szólva, csak annyit mondott el, hogy honnan hova jutottak el. Ez a vége. A szakvéleményeket sem mindig fogadják el Önök. További kérdés, észrevétel hiányában szavazásra teszi fel az előterjesztés szerinti határozati javaslatot.

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

138/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy **nem javasolja** a Képviselő-testületnek a "Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) a Szentendrei út 35-37., 19250/9, 19250/10 és 19250/11 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó módosítása – rendelet megalkotása" című előterjesztés megtárgyalását és képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.
(Szavazott 9 fő bizottsági tag: 4 igen, 4 nem, 1 tartózkodás)

Hideg István elnök úr nem vett részt a szavazásban.

2. napirendi pont: Rendelet-tervezet az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról az Erdőalja út 161. 20496/2 hrsz-ú ingatlanon lévő magánútra vonatkozóan

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**

139/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a „Rendelet-tervezet az Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról az Erdőalja út 161. 20496/2 hrsz.-ú ingatlanon lévő magánútra vonatkozóan" című előterjesztés megtárgyalását és képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.
(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 10 igen, egyhangú)

3. napirendi pont: A Graphisoft ingatlanjai tárgyában DKÉSZ I. módosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, a főépítési feljegyzés elfogadása, valamint a megállapodás megkötése

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

Puskás Péter önkormányzati képviselő: Ez egyszer már volt téma, de akkor nem szavazták meg. Az eredeti előírásokban az volt, hogy lakófunkció addig nem lehet, amíg nincs tömegközlekedés. A fejlesztő leírta, hogy lesz majd buszközlekedést ott a környéken. Akkor megkérdezték, hogy mi a garancia arra, hogy működni fog és milyen paraméterekkel. A jelenlegi anyagban benne van a busz üzemeltetése, de semmi konkrétum nincs. Az alpolgármester úr akkor azt mondta, hogy úgy fogja ezt visszahozni, hogy erre egész konkrét vállalások lesznek, amik kikényszeríthetők a jövőben. Kérdése, hogy ez ügyben mi történt?

Zábó Attila alpolgármester: Ha valami bővebben szeretne Puskás Péter önkormányzati képviselő úr, akkor ülés után beszéljenek róla, hogy mi legyen benne és javasolni fogja a képviselő-testületi ülésen, hogy ezzel módosuljon. Ők azt mondták, hogy ezt üzemeltetni fogják, mivel érdekük, hogy könnyen meg tudják közelíteni a HÉV-et.

Szécsi Zsolt Főépítész: A fejlesztővel való egyeztetés során bekerült a TRSZ-be, hogy milyen kötelezettségvállalás mellett üzemelteti ezt az ingyenes vagy maximum a BKV jegyár melletti buszjáratot a tömegközlekedési csomópontokhoz. Ezt ő vállalta, ami egy olyan vállalat, amelyhez kötni kell külön egy megállapodást, hogy pontosan milyen módon fog megvalósulni.

Puskás Péter önkormányzati képviselő: Azért más ez a projekt a Graphisoft más területeihez képest, mert ezen a területen lakások fognak épülni, a többi területnél pedig irodák vannak, amelyek a Graphisoft tulajdonai, tehát a Graphisoft-nak üzleti érdeke, hogy buszjáratot üzemeltessen a dolgozói számára. Ennél a projektnél lakások fognak épülni, amelyeket értékesíteni fognak. Onnantól kezdve megszűnik a Graphisoft érintettsége. Itt egy kicsit más a helyzet, mint az irodarésznél, mert ott, hogyha megszünteti a buszjáratot, akkor nyilván a bérlők egy része el fog menni, amit anyagilag meg fog érezni, viszont a lakórésznél nem. Szeretné jelezni, hogy a beruházó vállalja a feltáró utak megépítését. Itt nem hall egy civil tiltakozást sem.

Zábó Attila alpolgármester: Szeretne Puskás Péter önkormányzati képviselővel egyeztetni később, hogy akkor még miket szeretnének bele, hogy ezt továbbítani tudja majd. Jelezni szeretné, hogy 133 albetétben maximalizálták a létesíthető albetétek számát, ami azt jelenti, hogy 19 üzleti iroda és 114 lakás lesz. Ha összehasonlítjuk az Északi városkapuval, ahová kiemelt kormányzati beruházást szeretnének, az 5000 lakás lenne, ez pedig 114.

Kalló Éva bizottsági tag: Érti, hogy megpróbálják hitelteleníteni, de hogyan gondolja Puskás Péter önkormányzati képviselő úr összehasonlítani ezt a kettőt? Az egyiknél 185 lakásról, a másiknál 1400 lakásról van szó. Itt a beépítési szintterületi mutató 1,78, míg a Waterfront-nál 3,35. Az egyik 16 m magas, a másik 56 m. Hogyan gondolja ezt korrektnek?

Puskás Péter önkormányzati képviselő: Elvekről beszélt. Tehát a civilek azt mondták a Waterfront beruházásnál, hogy a Waterfront által vállalt fejlesztéseknek egy része szerintük senkinek nem kell a Waterfront-on kívül, ezért ne szerepeltessék azt, és ne számolják bele a fejlesztő által megvalósítandó beruházások közé. Jelezni szeretné, föl van sorolva, hogy kialakít egy 100 m²-es játszóteret és megépíti a feltáró utakat. Nem a mértéket szerette volna összehasonlítani sem az Északi városkapuval, sem a Waterfront-al. Az elvekhez próbált visszatérni, hogy az egyik beruházásnál az infrastrukturális beruházások, amelyek szükségesek a projekt megvalósításához, azok nem számítanak, a másikba meg beszámolják, mint a fejlesztő által megvalósított tétel.

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

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

140/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek a „A Graphisoft

ingatlanjai tárgyában DKÉSZ I. módosítás megindítására vonatkozó településfejlesztési döntés meghozatala, a főépítési feljegyzés elfogadása, valamint a megállapodás megkötése" című előterjesztés megtárgyalását és képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 7 igen, 2 nem, 1 tartózkodás)

4. napirendi pont: Óbuda-Békásmegyer Fenntarthatósági Stratégiája 2025-2029 Cselekvési terv elfogadása

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

141/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy javasolja a Képviselő-testületnek Óbuda-Békásmegyer Fenntarthatósági Stratégiája 2025-2029 Cselekvési terv jóváhagyásáról szóló előterjesztés megtárgyalását és a Képviselő-testületi előterjesztés szerinti tartalommal történő elfogadását.

(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 8 igen, 2 tartózkodás)

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

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

Kalló Éva bizottsági tag: A GLS-Aqua mérnöki irodánál a vízelvezetési terv milyen jellegű lesz, szikkasztókat vagy csatornákat építenek?

Zábó Attila alpolgármester: Úgy tudja, hogy mindenképpen a területen kell megoldani a vízszikkasztást vagy vízfelhasználást, de kérne szakmai megerősítést ez ügyben.

Dr. Szegedi Gábor a Hatósági Osztály osztályvezetője: A csatorna bekötését nem így hívják, hanem a hivatalos neve a csatornahálózatra való rákötés. Tehát szikkasztó lesz.

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

142/2025. (XII. 15.) 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 10 fő bizottsági tag: 10 igen, egyhangú)

6. napirendi pont: Tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, 64057/4 hrsz-ú társasházi tulajdon, kivett/irodaház, sporttelep és 64057/33 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**

143/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy

1) november 10-i ülésén az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft. (szh.:1033 Budapest Fő tér 2.) által kezdeményezett fakivágási kérelme alapján tulajdonosi hozzájárulás tárgyában hozott 126/2025.(XI.10.) határozatát visszavonja.

2) jelen előterjesztésben a Recortán KFT. (szh.: 2117 Isaszeg Aulich u. 3.) mellékleteként csatolt táblázatban szereplő tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos kérelemre vonatkozó javaslattal a Bizottság egyetért, hozzájárul a 1039 Budapest, 64057/4 hrsz-ú társasházi tulajdon, kivett/irodaház, sporttelep és 64057/33 hrsz-ú közterületi zöldfelületen tervezett Kabar u-i sportpálya felújítás kivitelezésével kapcsolatban:

a) 8 db invazív faj: 3 db Fraxinus pennsylvanica – amerikai kőris 14 – 39,4 – 50 – 21 cm törzskörmérőjű, 5 db Ailanthus altissima – mirigyes bálványfa 14 – 9 – 25 – 25,5 - 24 cm törzsátmérőjű,

b) 1 db Populus simonii-kínai nyár 48 cm törzsátmérőjű kivitelezéssel összefüggő fák kivágásához, valamint annak legalább 17 db 18/20-as törzskörméretű, kétszer iskolázott fával történő pótláshoz.

Felelős: Polgármester

Határidő: Döntést követő 20. nap

(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 9 igen, 1 tartózkodás)

7. napirendi pont: Javaslat a Kabar utcai sportpálya felújítási-átalakítási munkálatainak megvalósításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadására

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**

144/2025. (XII. 15.) határozata

A Bizottság úgy határoz, hogy

1. Tulajdonosi hozzájárulás megadását javasolja a Polgármesternek a Budapest III. kerület belterület 64057/33 hrsz-ú, közterületi besorolású ingatlan érintettsége okán a Kabar utcai sportpálya felújítási-átalakítási munkálatainak lebonyolításához, a jóváhagyott kiviteli tervek alapján.

2. Felkéri a Polgármestert az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tulajdonosi hozzájárulást tartalmazó nyilatkozat aláírására.'

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. december 19.

(Szavazott 10 fő bizottsági tag: 9 igen, 1 tartózkodás)

Hideg István elnök: Megköszöni a részvételt, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2025. december 15-ei ülését 15 óra 14 perckor bezárja.

K.m.f.



Budai Sándor Viktor
jegyzőkönyv-hitelesítő
bizottsági tag



Hideg István
a VKB elnöke



Fejér Viktória Emese
jegyzőkönyvvezető

