

Kérdések és válaszok összefoglaló

Témák: KÉSZ, Építési engedély/ szabályozás, egyedi ingatlanokhoz kapcsolódó kérdések, műemlék

Várható-e új Kerületi Építési Szabály (KÉSZ) az új városvezetés tervezésében?	Az építésügyi jogszabályok 2024. október 1.-től jelentősen megváltoztak az új, magyar építészetről szóló törvény hatályba lépésével. Az új építésügyi előírások megkövetelik a korábbi jogszabályok alapján elfogadott kerületi építési szabályzatok felülvizsgálatát, és új KÉSZ-ek megalkotását: az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük az Önkormányzatoknak.
Felmérhető-e, nagyvonalakban, az a legrosszabb forgatókönyv szerinti új lakások száma, amelynek az építését, létrehozását megengedik a jelenleg érvényben lévő KÉSZ-ek?	Új kerületi építési szabályzat készítésekor lehetőség van a még beépítetlen, építési övezetbe sorolt ingatlanok estében megbecsülni, hogy azokon összességében legfeljebb hány lakás létesíthető. Annak megbecsülése azonban, hogy a meglévő épületállomány megújításával, vagy átalakításával (esetleg elbontásával és új építésével) hány új lakás létesíthető, már sokkal összetettebb. Önkormányzatunk továbbá nem minden esetben rendelkezik információval az egyes ingatlanon meglévő lakások számáról sem, ezért ilyen becslésnek már jelentős hibahátára lenne.
Kijelölt-e területeket az új városvezetés, ahol változtatási tilalmat rendel el? Ha igen, melyek ezek?	Nem, változtatási tilalom elrendelésére nem került sor.
Az is a pereskedés kockázatát hozhatja, ha egyébként egy már a beruházók részére előnyösen átminősített területen, ahol még nem kezdődött el építkezés semmilyen formában és a tulajdonos nem mutatta jelét építésnek, szigorítás történik? Pl. az előző városvezetés átminősítést kért egy területre (egészségügyi → vegyes intézményi), majd építkezés hiányában a jelenlegi városvezetés újabb átminősítést kér (vegyes intézményi → lakóövezet).	A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 15. § [A szabályozó felelősségének elve]-a szerint: (1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.
Eötvös12 Lakópark: a lakóparkberuházás során mikor kezdődik a külső kerítések megújítása, a déli oldali kerítés megújítása jár-e jelentősebb fakivágással, illetve a fogaskerekű közlekedést befolyásolja-e majd. Mikor várható a beruházás befejezése? (Ezeket a kérdéseket én írásban feltettem a beruházónak szeptemberben, azóta emlékeztetőt is küldtem, válaszokat nem kaptam azóta sem). Kapott-e felszólítást a beruházó, hogy az alvállalkozói fejezzék be a környéken a szemetelést?	Az Eötvös úton zajló beruházás magánberuházás, így annak ütemezéséről, várható befejezéséről információval nem rendelkezünk.
A Szilassy út 10c (hrsz.: 10519) 11 lakásos lakópark beruházás részeként milyen	Az önkormányzat a meglévő társasházak érdekében módosította a KÉSZ-t a leadandó - kötelező szabályozással érintett -

Találkozz a polgármesterrel- 2025. január 25.
téma: Minden a kerületi ingatlanberuházásokról

fejlesztéseket kíván a kerületi önkormányzat kikötni a telekhez vezető közterületen (pl. járdaépítés, szabályos, kétsávú útburkolat), a közterületen elhelyezkedő közművek (pl. közterületi ivóvízvezeték kiépítése), a kerítések, műtárgyak és vezetékek igazítása a hivatalos telekhatárokhoz?	telekrésszel, hogy a Szilassy út 12c ingatlan megközelíthetősége a jelenlegi állapotban megmaradhasson. Az ingyenes telekleadást tartalmazta a Településrendezési szerződés, más kikötést nem. A jelenleg a közterületre kiépített kerítések, műtárgyak telekhatárhoz igazítása a tulajdonosok feladata.
A Szilassy út 6 (hrsz.:10513, volt dr. Preisich-germekszanatórium) kb. 15 lakásos lakópark beruházás részeként milyen fejlesztéseket kíván a kerületi önkormányzat kikötni a telekkel szomszédos közterületeken (pl. járdaépítés, szabályos, kétsávú útburkolat), a kerítések, műtárgyak és vezetékek igazítása a hivatalos telekhatárokhoz, az érintett jelentős faállomány megővésével?	A jelenlegi szabályozás felülvizsgálata és vezetői döntés szükséges a terület közlekedésének (kötelező és feltételes szabályozási vonalak) megoldása érdekében. Alapvetően az utak állapota és a megközelítés javítására lenne szükség.
A Szilassy út 6 (hrsz.:10513, volt dr. Preisich-germekszanatórium) bontásakor kiemelték a többszintes épület alagsori és alapozási szerkezeteit is. A munkagödör közterület felőli határán a beton támfalnál az épület melletti eredeti térszín alatt kb. 1,5 m mélységben eltávolították a támfalat megtámasztó talajt. Javasolom, az esetleges -közterületet és az alatta levő közműveket is érintő- omlásveszély miatt kötelezzék a tulajdonost a veszélyhelyzet elhárítására.	Életveszély elhárításra - építkezés szabálytalanságára kötelezést csak az építés hatóság tud adni!
Ha egy alkalommal már a tulajdonos/potenciális beruházó javára módosult az építkezési szabály egy adott ingatlanon, a "visszaszigorítás" a korábbi állapotra is a pereskedés kockázatával jár? A besorolás módosítása, pl. vegyes intézményből lakóövezetre történő visszasorolás is ugyanúgy kockázatos?	A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 15. § [A szabályozó felelősségének elve]-a szerint: (1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.
Érvényben van a 10 százalékos beépíthetőség?	A kerület nagy részén az építési övezetekben valóban maximum 10 %-os a beépíthetőség, ez az övezetektől függ.
Nem lehet építés-stop egy kicsit?	Építési (változtatási) tilalmat a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény szerint lehet elrendelni, alapvetően új kerületi építési szabályzat készítésének idejére, indokolt esetben. 85. § [A tilalmak] (1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket. (3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául

Találkozz a polgármesterrel- 2025. január 25.
téma: Minden a kerületi ingatlanberuházásokról

	szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.
Rege u. és Svájci út sarkán május óta épül egy "családi ház". Vajon van építési engedélye?	Tájékoztatom, hogy Önkormányzatunk építéshatósági jogkörrel már nem rendelkezik, így az építési engedélyezéssel kapcsolatban tájékoztatást adni nem áll módunkban.
Megépül-e a Szilassy útra tervezett lakópark?	Építési engedélyt adott rá a kormányhivatal, ezt megtámadták bíróság előtt, amiről még nincs döntés.
Mit lehet tudni a Szilassy úti erdőterület tervezett beépítéséről?	Nem erdőterület, a KÉSZ szerint Lke-/ÉK-12 építési övezetbe sorolt az ingatlan, az övezeti paraméterek betartásával, a kormányhivatal, illetve a bíróság döntésétől függően megépülhet az Országos Tervtanácson is támogatott terv.
Mikor várható a Preisich szanatórium egykori épületének a helyreállításáról?	Pontos információval nem rendelkezünk. Településrendezési szerződés kötése kötelező előírás is van a KÉSZ-ben az ingatlanra, valamint a helyreállítási kötelezés is folyamatban van.
A Mártonhegyi út- Mártonlak u. sarkán lévő kiserdőben (valamikor kutyakiképző telep) mi a sorsa?	A tárgyi területen több, nagy kiterjedésű, magántulajdonban lévő ingatlan található, melyekre a Dél-Hegyvidék kerületi építési szabályzata van hatályban. Az ingatlanok építési övezetbe sorolt telkek, megtartandó fás növényállománnyal. A szabályozás villás jellegű, legfeljebb két rendeltetési egységet tartalmazó épületek elhelyezését teszi lehetővé, valamint magánút kialakítását a terület belső feltárására. Tudomásunk szerint van olyan ingatlan a területen, mely végrehajtható építési engedéllyel rendelkezik, azonban a kivitelezés nem kezdődött meg.
A Virányos úton lakom, az ott épülő lakóparkkal kapcsolatban érdekelne a kb. 1 hónapja a már meglévő épületek melletti telken milyen munkálatok folynak. A majdani lakópark forgalma, illetve az utca jelenlegi forgalma illetve az utca jelenlegi forgalma az utcában való P+R parkolás témában van-e terve az önkormányzatnak?	A Virányosi úti volt Honvédségi területre nincs semmilyen információnk, hogy mit terveznek rá. Nemzetgazdaságilag kiemelt beruházás lett. Bontási munkálatok folynak, ha jól tudjuk.
Tervezi az önkormányzat az építészeti, műszaki tervtanácsban tájépítész tagot delegálni? Az új tervtanácsi jogszabály erre lehetőséget ad.	Igen, felmerült, hogy köztéralakítások, illetve egyéb tájépítészeti szempontból releváns tervek esetén bevonásra kerüljön tájépítész, akár tervtanácsi tagként vagy opponensként.
Bibó u. 6d védett épület romos állapotban romos állapotban van. Van-e tudomása az önkormányzatnak, mi fog történni vele?	Nem műemlék, hanem fővárosi helyi védett épület. Jelenleg nincs tudomásunk róla, hogy mi van folyamatban, de az önkormányzat 2023. szeptemberében hatósági szerződést kötött a tulajdonossal a védett épület felújítására vonatkozóan, mely szerint a tulajdonos vállalta, hogy 2 éven belül a Tervtanács által elfogadott koncepcióterv alapján, az abban foglalt értékek figyelembevételével készített építési engedélyezési tervet nyújt be.
Mi az önkormányzat célja a Böszörményi út 20-24 és a Beethoven utca 7-9 számú foghíjak hasznosításával, illetve a tűzfalak kezelésével? Terveznek kiírni építészeti tervpályázatot?	Az ingatlan jövőbeli hasznosítása jelenleg még nem eldöntött. A terület frekvenciált helyzetéből adódóan az önkormányzat elsősorban közösségi célú hasznosítást szeretne, ennek módját azonban a lakókkal egyeztetve, együttműködve szeretné meghatározni. Véleményünk szerint a korábbi városias léptékű beépítés helyett egy kisebb beépítéssel járó, összefüggő

Találkozz a polgármesterrel- 2025. január 25.
téma: Minden a kerületi ingatlanberuházásokról

	zöldfelületet eredményező, közösségi funkciót ellátó terület kialakítása lenne kívánatos. A hasznosítás irányának eldöntése előtt terveink közt szerepel a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem építóművész hallgatóinak ötletpályázat keretében történő bevonása is. Távlati célunk, hogy a területen egy széles körben támogatott, hiánypótló funkció és városképi szempontból kedvező, utcaképbe illeszkedő megoldás valósulhasson meg.
--	---

Témák: városfejlesztéssel kapcsolatos kérdések- infrastruktúra fejlesztés, közlekedési rend, felújítás

Nagyobb beköltözési hullám esetén, várható-e, hogy a BKK-val együttműködésben, az új igényeknek megfelelően átalakul a buszos közlekedés?	A BKK folyamatosan minden járatviszonylatot vizsgál kihasználtság szempontjából. Az útidő, forgalmi adatok, és az utasszámot is regisztrálják és elemzik, így automatikusan beavatkoznak amennyiben változás áll be egyes járatoknál. Természetesen a közvetlenül hozzájuk beérkező lakossági észrevételeket, illetve az Önkormányzatunk által kért változtatásokat is vizsgálják és ha szükséges akkor beavatkoznak.
Egyes utak, utcák esetén, nagyobb beköltözési hullám esetén, várhatók-e egyirányúsítások, célforgalmas kialakítás és annak betartatása, átmenő forgalom kizárása (pl. Melinda-Evetke, Magasút, Mátyás király út, Diós árok), „védett bicikliutak” kialakítása?	Egy átfogó egész kerületünket érintő forgalomtechnikai tervezői felülvizsgálatot fogunk megrendelni. Mely terv tartalmazni fogja az itt felsorolt utcákat is. Fő cél, hogy a XII. kerületen átmenő forgalmat hogyan lehet csökkenteni, illetve a napi szinten megjelenő forgalmat milyen módon lehet a csillapított (30-as övezetből, LPÖ-ből) utcákból kizorítani - kitiltani. Az elkészült tervekről majd a lakosság véleményét is kikérjük.
A Szilassy út 10c (hrsz.: 10519) 11 lakásos lakópark beruházás részeként milyen fejlesztéseket kíván a kerületi önkormányzat kikötni a telekhez vezető közterületen (pl. járdaépítés, szabályos, kétsávú útburkolat), a közterületen elhelyezkedő közművek (pl. közterületi ivóvízvezeték kiépítése), a kerítések, műtárgyak és vezetékek igazítása a hivatalos telekhatárokhoz?	Főépítész Iroda köti, vagy kötötte meg az építetővel a településképi szerződést, melyben az alábbiakat vállalták. Városfejlesztési Iroda a lakóutcákkal kapcsolatban állapotfelméleti jegyzőkönyvet írt alá az építetővel, melyben a kivitelező vállalta a megsérült útpálya kijavítását.
Diana - Martonhegyi - Eötvös út kereszteződés közlekedés-szervezésére van tervezet? (Eötvös12 lakópark fokozott forgalma miatt)	A biztonságosabb gyalogos közlekedés érdekében az Eötvös 2-4-nél egy új gyalogátkelőhely terv készült az Önkormányzatunk megbízásából. Mely gyalogátkelőhely építését kértük a BKK-t, hogy végezze el.
Forgalomcsökkentés a lefelé haladó utcákban	Egy átfogó egész kerületünket érintő forgalomtechnikai tervezői felülvizsgálatot fogunk megrendelni. Fő cél, hogy a XII. kerületen átmenő forgalmat hogyan lehet csökkenteni, illetve a napi szinten megjelenő forgalmat milyen módon lehet a csillapított (30-as övezetből, LPÖ-ből) utcákból kizorítani - kitiltani. Az elkészült tervekről majd a lakosság véleményét is kikérjük.
Lehetséges a Szilágyi E. fasor 20 és 22 közötti területre megállni tilos táblát kitenni? Nagyon sokan parkolnak ezen a kis helyen, mert nincs parkolónak kijelölve.	A Szilágyi Erzsébet fasor egész területe Főváros tulajdonában van és a kezelő a Budapest Közút. Javaslatát továbbítjuk a társaság felé. Bővebb információt a budapestkozut@budapestkozut.hu e-mail címen kaphat.

Találkozz a polgármesterrel- 2025. január 25.
téma: Minden a kerületi ingatlanberuházásokról

Mikor várható a Zugligeti út Libegő és iskola közötti szakaszának felújítása?	Középtávú terveink között szerepel a Zugligeti út ezen szakaszának a felújítása. Első lépésben a páratlan oldali útmegtámasztás tervezését fogjuk elvégezni. Ha a rézsű megtámasztási terv, vagy a támfalterv elkészül, utána lehet betervezni a járda és az útpálya felújítását.
Mikor várható a Költő u. és a György Aladár közötti szakaszon a Béla király út felújítása? Tudom, hogy Fővárosi fenntartású, de van infójuk?	BKK. 2025-26-os tervei között egyelőre nem szerepel a Béla király út felújítása. Ebben a hónapban véleményeztük a BKK. két éves útfelújítási tervét és javasoltuk hogy a Béla király út felújítását tegyék be a felújítási tervükbe.
A körszálló helyén luxuslakások épülnek, kb. 250-500 új gépkocsi lép be. Hogyan fog ez az autótömeg átjönni a 12. kerületen?	Mivel a villamosvágány egy természetes akadályt képez a Szilágyi Erzsébet fasor mentén a XII. kerület felé, nem valószínű, hogy jelentős többletforgalmat generálna a Hegyvidéken ez a beruházás.
A Városmajor utca hogyan védhető a Szívgyógyászat és a Postapalota beépítésével?	A Szívkorház környezetére nem készült forgalmi modellezés a többletforgalomra vonatkozóan. Nem merült fel, hogy akkora többletforgalmat okoz az intézmény bővítése, ami miatt beavatkozás válna szükségessé. A Városmajor utca kijelölt főútvonal. Az a jó, ha a forgalom a főútvonalon bonyolódik, és nem szivárog be a lakóutcákba.

Témák: sétálóutca, zöld, közlekedési rend, specifikus zöld kérdések

Tervezi az önkormányzat az MSZ12042 szabvány szerinti építés alatti favédelmi terv kötelezővé tételét fás szárú növényeket érintő beruházások esetén? Több kerületben és a fővárosban már kötelező.	A szabványban foglalt előírások beillesztését tervezzük az önkormányzati rendeletbe. Erre a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) Önkormányzati rendelet módosításakor lesz mód, a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltakkal összhangban.
A Csaba u - Déli pu. közti rész lehet-e sétálóutca a Böszörményi út helyett?	Nincs ilyen terv, viszont az Árnyas Hegyvidék program keretében tervezzük növények telepítését, vagy - ahol lehet - kisebb zöldfelület kialakítását a jelenleg kizárólag burkolattal és növényzettel nem rendelkező, sűrű beépítéssel érintett utcákban.
Ellenőrzik az új ingatlannal beépített, eredetileg ősfás, illetve sűrű növényzetű telkeken az előírt zöld növény (fa) újratelepítésére vonatkozó előírások teljesítését, mielőtt a használatba vételi engedélyt megadják? Felhő utcában több helyén is beton-és murvaburkolat, nem pótolták az előírt szerinti 60 fát.	Építési munka esetén a fapótlást az építési tevékenység befejezéséig kell teljesíteni, a fatelepítés ellenőrzésére a jogszabályi előírások alapján ezt követően van lehetőség. A használatbavételi engedélyt 2020 óta nem a jegyző adja ki, hanem a Kormányhivatal, amelyről hivatalból értesítést nem kapunk, ezért a fakivágási engedély feltételei között szerepel, hogy: „Az építési tevékenység befejezéséről és a fapótlási kötelezettség teljesítéséről annak végrehajtását követő 8 napon belül írásban kell hatóságotat tájékoztatni.” A kérdésben szereplő ügyben tudomásunk szerint még nem fejezték be az építkezést. A befejezésről való értesítést követően tudjuk az előírt fatelepítést ellenőrizni.

Találkozz a polgármesterrel- 2025. január 25.
téma: Minden a kerületi ingatlanberuházásokról

Tudnak arról, hogy a Szilágyi E. fasor 20 számon hatalmas és sok ősfákat vágtak ki Bank Center No. 1 Kft. Által végzett lakópark építkezés során?	A kérdéses ingatlant „nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé” nyilvánította a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet, amely szerint a fás szárú növények kivágásának engedélyezési ügyében az eljáró hatóság a Kormányhivatal. Érdemi információt az ügyben az eljáró hatóság tud nyújtani.
---	--

Téma: önkormányzati ingatlanok értékesítése

Megvásárolhatóvá teszik az önkormányzati lakásokat? Főleg, ha nagyon régóta bérlő voltam.	Adott annak a jogszabályi lehetősége, hogy bérlő számára a lakás, amelyben lakik értékesítésre kerülhessen. Fontos azonban tudni, hogy erről több szempontot mérlegelve, egyedi döntés során kerülhet sor. Az értékesítés szempontrendszere a kidolgozás alatt álló vagyongazdálkodási tervnek is része lesz. A lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 21/2001. (X. 31.) számú rendelet szerint a bérlőnek minimális mértékű kedvezményeket tud az Önkormányzat biztosítani.
---	--

Téma: rendészet

A reggeli dugó elkerülése érdekében megoldható lehet az állandó rendőri jelenlét az Osztrák iskolánál az iskolakezdés idején?	Sajnos sem a rendőrségnek, sem pedig a Hegyvidéki Rendészetnek nincs arra kapacitása, hogy minden reggel az osztrák iskola előtt irányítsák a forgalmat. A forgalomtorlódás minden kerületi iskola előtt tapasztalható a reggeli órákban. Természetesen a problémát jelezni fogjuk a kerületi rendőrkapitányságnak, illetve a Hegyvidéki Rendészet közterület-felügyelői részére meghatározzuk, hogy időnként legyenek jelen az osztrák iskolánál is és segítsék a forgalmat.
---	---