

## JEGYZŐKÖNYV

### a Budaörsi Részönkormányzat – Frankhegy 2015. november 2-i rendkívüli üléséről

**Helyszín: Budaörs Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
II. emeleti 229-230. sz. tárgyaló**

**Jelen vannak:** Hauser Péter elnök, Dr. Hardy Géza, Bottyán István – a napirend elfogadását követően érkezett meg -, Ferenci Máté Miklós a részönkormányzat tagjai, Roszik György távol. Dr. Bocsi István jegyző, Vágó Csaba PM Kabinetvezető, Mártonffy István Főépítész, dr. Tasnádi Ferenc Jogi és Szabályozási Osztályvezető.

**Jelen vannak továbbá:** Löfler Dávid helyi képviselő.

**A lakosság részéről megjelentek:** Gidófalvi P. Márta, Császár József, Józsa László, Széll Attila, Piláth Csaba, Bálint Eszter.

**Jegyzőkönyvvezető:** Ládonyi János

**Hauser Péter elnök:** Köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a Részönkormányzat határozatképes, 4 fő jelen van. Javasolja jegyzőkönyv hitelesítőnek dr. Hardy Gézát.

60/2015. (XI. 02.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat a jegyzőkönyv hitelesítő személyéről.

A Részönkormányzat 3 igen szavazattal fogadta el a határozatot.

A Frankhegyi Részönkormányzat jegyzőkönyv hitelesítőnek megválasztotta dr. Hardy Gézát.

**Hauser Péter** elnök javaslatot tett a napirendi pontra az alábbiak szerint:

#### **1. Tájékoztató Frankhegy szabályozásáról**

61/2015. (XI. 02.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat az ülés napirendjéről. A Frankhegyi Részönkormányzat 3 igen szavazattal fogadta el a napirendjét.

#### **1. Tájékoztató Frankhegy szabályozásáról**

#### **Napirend előtti hozzászólások:**

**Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy több alkalommal kérték a Frankhegyre a térfelügyelő kamerák telepítését, egy héttel ezelőtt a Budaörsi Rendőrkapitányság parancsnokai tájékoztatása szerint a helyszín bejárást követően a kapitányság vezetője nem tartotta indokoltnak a kamerarendszer telepítését. 30-án ismét betörés történt a hegyen, a tulajdonos nem volt az ingatlanon. A lakosság önként „járőrözik”, ő is járta a hegyet, egy helyen gyanús esetet látott, a parancsnok kiküldte a kutyás járőrt, nyomot is fogott az eb a Tölgy utcán az Erdész utcáig, de ott a nyom megszűnt. Ha a régen kért kamerák meg lettek volna, lenne használható felvételük az elkövetőről. Továbbra is szükségesnek tartja a kamerarendszer kiépítését.

## A napirend tárgyalása:

### 1. Tájékoztató Frankhegy szabályozásáról

**Dr. Bocsi István** elmondta, hogy a képviselő-testület döntésének megfelelően készült el az előterjesztés. Ennek alapján a Frankhegy tervezhető és ütemezhető fejlesztése felvállalható, az ettől a tervtől eltérő kezdeményezések miatt javasolják a változtatási tilalom elrendelését a szabályozási terv hatálybalépéséig, de legfeljebb három év időtartamra. Amennyiben a képviselő-testület szándéka szerint egy-egy kisebb fejleszthető területen a feltételeket megteremtik, ott a tilalom feloldásra kerül és a szabályozási terv hatályba lép. Ezt a megoldást tartják a fejlődés lehetőségének. A várható építésügyi jogszabályváltozások nem szolgálják a szabályozott fejlesztés érdekeit. Az engedélyezés területén történő változások olyan lehetőséget biztosítanak, hogy visszafordíthatatlan negatív folyamatok indulhatnak el. Olyan épületek épülhetnek, amelyek nem a szabályozás szerinti fejlődés irányába hatnának és ez a szabályokat, a jogot követő személyek érdekeit gátolná. A közelmúltban kapták meg a miniszterelnökséget vezető miniszter és a szakmai stábja válaszát a megkeresésükre és ez tartalmazza, hogy országos probléma a volt zártkertek szabályozása – ez hasonló a Frankhegy helyzetéhez – koherencia zavart mutat, ezek feloldásáról egy kormányhatározat rendelkezett, ez – sajnos – időbe telik, és nem Budaörsön kell kipróbálni, hogy ezek a szabályok hogyan működnek. Ha nem működnek megfelelően ez országos szinten azt jelenti, hogy korrigálni kell a szabályozókat. A mi szintünkön azt jelenti, hogy visszafordíthatatlan építési folyamatok indulhatnak el.

**Hauser Péter** elmondta, hogy véleménye szerint, ha kialakul egy műszakilag értelmezhető területi egység, ami a szükséges és elégséges feltételeknek megfelel, abban az esetben arra az egységre a változtatási tilalmat a képviselő-testület feloldja és az építési szabályzatot hatályba lépteti. Kérdezte, hogy a Frankhegy területére tervezett HÉSZ az egyeztetések hivatalos körén túl van e?

**Mártonffy István** elmondta, hogy a közigazgatási egyeztetés első körén túl vannak. A vélemények megérkeztek. Most folytatják az egyeztetést a társadalmi egyeztetésekkel, és a jogszabályszerinti államai szervek részére a teljes tervdokumentációt meg fogják küldeni. Az egyeztetések alapján megalkotott HÉSZ-t a feltételeknek megfelelő területeken hatályba léptetik.

Hauser Péter elmondta, hogy a HÉSZ tervezetét még a részönkormányzat is fogja tárgyalni, lakossági fórum is lesz és a kötelezően előírt egyeztetéseket is megtartják a főépítési iroda által készített, a jogszabályoknak megfelelő ütemterv szerint.

A társadalmasítás különösen fontos ezen az érzékeny területen, több olyan lépés is lesz, amikor a lakosságnak is be lesz mutatva a HÉSZ tervezete és a budaörsi civil szervezeteknek, a bizottságoknak és a részönkormányzatnak is.

**Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy a változtatási tilalom határtalan, időpont nincs megjelölve.

**Mártonffy István** elmondta, hogy a változtatási tilalom maximum három év lehet, de ennél rövidebb időt szeretnének, és ahol a feltételek megvannak/lesznek, ott azonnal megszüntetik és a HÉSZ-t hatályba léptetik. Párhuzamosan folyik az egyeztetés és az értelmezhető területi egységek kialakítása, ez több helyen is lehetséges lesz.

**Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy a Frankhegyre tulajdonképpen de facto 1998-óta változtatási tilalom van. 1998-tól 2000 december 1-ig változtatási tilalom volt, melyet a jelenleg is érvényes 44/2000-es rendelet elfogadásával a testület elméletben megszüntetett. A 44/2000-es rendelettel elméletben feloldódott a változtatási tilalom, gyakorlatban – az utolsó pillanatban, a lakossági fórum megkerülésével – bekerült egy olyan szakasz a HÉSZ-be, hogy csatornaépítési kötelezettség is van a területre, gyakorlatilag azóta folyamatosan változtatási tilalom alatt állnak. Lényegileg 1998 szeptember 30-óta a Frankhegy területén építési engedélyt szabályosan senki nem kaphat, és most elméletileg három évig senki sem építkézhet. Nem várható el, hogy érdemben támogassák a változtatási tilalmat, amikor a melléklete érdemben nem volt tanulmányozható, így véleményt sem tudnak mondani. Ha a felvetéseiket a hivatallal közös nevezőre hozzák és a hatalmas anyagot tudják tanulmányozni, akkor tudnak érdemi véleményt kialakítani, ekkor remélhetőleg változtatási tilalom nélkül is a hegy kordában tartható.

**Mártonffy István** elmondta, hogy jelenleg nincs változtatási tilalom, több engedély is kiadásra került, azokra a területekre, ahol a feltételek megvoltak. Általánosságban nem lehet kijelenteni, hogy változtatási tilalom van a hegyen. Csak olyan területre javasolják a változtatási tilalmat, ahol az összközmű nincs meg. A mellékelt térképen a fehéren jelzett területekre nem javasolnak tilalmat. Korábban a Kőhegyen is volt változtatási tilalom, de ahol lehetséges volt, azt visszavonták. Itt is van erre lehetőség egyéni kérelmek és területi vizsgálatok alapján. A HÉSZ esetén az egyeztetés indul el, nem azt jelenti, hogy ezt most mindenkinek már ismernie kell. A most elkészült anyagot a részönkormányzat, a civil szervezetek is véleményezhetik, azokkal egyeztetnek, és ezt követően fogadhatja el a képviselő-testület. Lehetségesek még vitatott kérdések, de ezeket is igyekeznek az egyeztetés során megbeszélni. A változtatási tilalom a Frankhegy védelmét szolgálja.

**Dr. Hardy Géza** elmondta, hogy a melléklet rajza szerint a Frankhegy teljes területe a változtatási tilalom hatálya alá kerül. A fehéren hagyott rész nem a Frankhegy területe, az lakóterület. A fehéren hagyott rész csak a Frankhegyi Részönkormányzat megalakulásától csatolódt a Frankhegy területéhez. A Máriavölgy utca és a Zengő utca közötti terület nem tartozik a Frankhegyhez, azok összközművel ellátott területek.

**Mártonffy István** elmondta, hogy Hardy úr által említett területek is a Frankhegy részei, a szabályozási terv ezekre a területekre is kiterjed. A HÉSZ hatásvizsgálatával évek óta nem értenek egyet, mert az alátámasztó rész szerint a Frankhegyen az építkezések miatt a betelepülés következtében megnövekedne a gépjármű forgalom, ez így nem felel meg a valóságnak. Erről a területről lehet megközelíteni a szállások területét is a gépjármű forgalom azokat szolgálja, akik kint élnek a területen.

**Hardy Géza** elmondta, hogy egy-egy ingatlan beépülésével csak minimális forgalomnövekedése várható. 1998 előtt, aki kért az kapott építési engedélyt, a jelenlegi épületek jelentős része az első változtatási tilalom előtt kapott engedélyek alapján készült el. Kevesen vásároltak ingatlant a 98-as évektől, de azok „lépre” mentek, mert nem kaptak építési engedélyt. Kérdés, hogy 1998 előtt miért nem népesült be a terület, és akkor még lehetett építési engedélyt kapni 80 négyzetméteres hétvégi/üdülő házra? A területen nem kevés olyan ingatlan is van, ami lakóingatlanként szerepel a nyilvántartásban. Egy vakfolt van a Zengő utca 30

alatt is ahol két éve történt egy teljes átépítés és egy új épület megépítése is. Az összes környékbeli tulajdonos üdülőként fizeti az adót, ez az egy tulajdonos lakóingatlanként mentes az adótól. Ezt a problémát a tulajdonosok többször felvetették. Több ilyen ingatlan van még a Gyöngyvirág utcában is azok sem kaptak választ, hogy ez a helyzet hogyan alakulhatott ki. Ez egy vegyes övezet, annak ellenére, hogy az egész terület üdülőövezeti besorolású terület. Ha az építési engedélyek kiadásánál az építéshatóság folyamatosan végezné a dolgát, bejárnák a területet, ellenőriznének, akkor nem kellene attól tartani, hogy nagyon beépül a terület. A hegy jelenleg is benépesült. A változtatási tilalom rossz üzenet a hegy teljes területére.

**Hauser Péter** jelezet, hogy Széll Attila szót kért, javasolta, hogy erről döntsenek.

62/2015. (XI. 02.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat lakossági hozzászólás biztosítására.

A Részönkormányzat 3 igen 1 tartózkodó szavazattal fogadta el a határozatot.

A Frankhegyi Részönkormányzat 2 perces időtartamra szót ad Széll Attila Frankhegyi lakosnak.

**Széll Attila** elmondta, hogy visszautasítja azt, hogy a változtatási tilalom az ő érdekükben történne. Ha a főépítész elindítja az egyeztetési eljárást, akkor a FRÖK ebből az eljárásból ki lesz hagyva, mert nem szerepel az egyeztetési névsorban a partnerségi véleményezési körbe. Egy nyilatkozatot akarnak aláírni velük, ami alapján a fejlesztések után lehetne a HÉSZ-t hatályba léptetni. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat meg akarja csináltatni az utakat és a közműveket, de ezt a változtatási tilalom alá eső területen, hogy tudnák megcsinálni, hogy tudnak közterületet kialakítani?

**Hauser Péter** elmondta, hogy a részönkormányzat partnere a Főépítész Irodának és a hivatal bármelyik szervezeti egységének, a képviselő-testület szerve, bizottsági jogállással. Az, hogy a későbbi egyeztetésekből kihagynák, nem helytálló. A Frankhegyet érintő előterjesztéseket megvitatják.

**Mártonffy István** elmondta, hogy a részönkormányzat több tagjával egy héttel ezelőtt egyeztettek, arról, hogy milyen módon lehet a területet, a területrészeket fejleszteni. Abban állapodtak meg, hogy a részönkormányzat kidolgoz egy olyan projekt tervet, hogy a fejlesztést hogyan lehet megvalósítani. A Főépítész Iroda is kidolgozott egy olyan tervet, hogy az első lépéstől folyamatosan egészen addig, hogy miként lehet majd építési engedélyt kapni. Várja a részönkormányzat javaslatait. Ennek a folyamatnak az első lépése a szándéknyilatkozat, ennek tervezetét a múlt héten megkapták Hardy úréktól. Közösen akarnak ezzel dolgozni, annak érdekében, hogy tudjanak előre haladni. A szándéknyilatkozatot közösen tovább fejlesztik egy kompromisszumos megoldás felé. Ezt a tulajdonosok alá tudják írni és ezt követően lehet a szerződést elkészíteni. Jelenleg ezt a megoldást tartja a hegy szempontjából is a legideálisabbnak. Az a hangsúly, hogy az „oldalági” építkezések ne okozhassanak visszafordíthatatlan kárt, erre szomorú példa az egyik utca fejlesztése a két szemközti tulajdonos építkezéséből adódott. Ha a megvalósul a képviselő-testület által meghatározott feltételrendszer, akkor a HÉSZ-t hatályba lehet léptetni.

**Hauser Péter** jelezte, hogy Gidófalvi P. Márta szót kért, javasolta, hogy erről döntsenek.

63/2015. (XI. 02.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. határozat, lakossági hozzászólás biztosítására.

A Részönkormányzat 4 igen szavazattal fogadta el a határozati javaslatot.

A Frankhegyi Részönkormányzat 2 perces időtartamra szót ad Gidófalvi P. Márta Frankhegyi lakosnak.

**Gidófalvi P. Márta** elmondta, hogy a szándéknyilatkozat 3. pontjával a problémája, hogy nem felel meg a jelenlegi tulajdonosi akaratnak.

**Hauser Péter** elmondta, hogy most nem ezt tárgyalja a részönkormányzat. A nyilatkozat még jelenleg egy tervezet, kéri, hogy észrevételeiket juttassák el a főépítési irodára és lehetőség szerint azokat figyelembe veszik a továbbiakban. Az egyeztetéseknek a jövő héten lesz folytatása.

**Bottyán István** elmondta, hogy össze kell hangolni a két nyilatkozattervezetet. A főépítésznél történt délutáni beszélgetést követően ők nem ismerik mélységében ezt a tervezetet. Javasolják, hogy nézzék át a részönkormányzattal és az értékeket mondják el a véleményük kialakítása során. Ameddig nem nézték át, nem tanulmányozták az anyagot, addig nem kellene a változtatási tilalmat elrendelni. Már túl vannak két mindenféleképpen értelmezhető közmeghallgatáson, aminek tapasztalatai alapján kellene a HÉSZ-t megvitatni. Ha meg tudnak állapodni az önkormányzattal, akkor a jövő héten is dönthetnek róla és nem szükséges a változtatási tilalom elrendelése. Javasolja, hogy az anyagok áttanulmányozására adjanak időt és most ne rendeljék el a tilalmat.

**Hauser Péter** elmondta, hogy most két külön dologról van szó. Most a változtatási tilalmat tárgyalják, a HÉSZ-ről még lesz a későbbi üléseken szó.

**Bottyán István** elmondta, hogy ha a HÉSZ rendben lenne, akkor nem lenne szükség a változtatási tilalomra. Ha most hatályba léptetik, az rossz üzenetet jelent a lakosság felé, vállalja, hogy egy hét alatt a HÉSZ tervezetét átnézik, mert a kettő összefügg.

**Mártonffy István** elmondta, hogy a HÉSZ-től függetlenül szükséges a változtatási tilalom elrendelésére, mert a jelenlegi rendezetlen állapotot a HÉSZ olyan módon tudja rendbe tenni, hogy a kezelhető területi-műszaki területi egységeken lehet majd építkezni, a többi területeken viszont nem. A tervezett HÉSZ az egész Frankhegyre vonatkozik. Végig viszik az államigazgatási egyeztetést, a HÉSZ ekkor még nem lép hatályba csak azokon a területeken, ahol a feltételek meg lesznek. A magasabb szintű jogszabályok koherencia zavara miatt nem lehet a HÉSZ-t az egész Frankhegyre hatályba léptetni, azt a miniszter úr válaszelevele is alátámasztja, lesz addigra egy Kúria által meghozott döntés, tudják majd a kormányhivatal álláspontját és az államai főépítész véleményét is. Ha a magasabb szintű jogszabályok értelmezése egyértelmű lett volna, akkor sokkal könnyebb helyzetben lennének, de

ez nem így van. Ezzel kapcsolatban minden konstruktív javaslatot szívesen fogadnak.

**Bottyán István** szerint, ha ezek a problémák országos szintűek, akkor sehol sem lehet építkezni?

**Mártonffy István** szerint a miniszteri levél azt tartalmazza, hogy a problémákat ismerik. Ezek a volt zártkerti ingatlanoknál fordulnak elő. Ígéretük szerint 2016 december 31-ig lesz ennek a problémának jogszabályi rendezése, de ennek tartalmáról nincs információ, ezért választották ezt a megoldást.

**Dr. Hardy Géza** kérdezte, hogy ha három évig tartható fenn a tilalom, most azt az információt kapták, hogy addig lehet ezt fenn tartani, amíg a HÉSZ meg valósul. Véleménye szerint 3 év alatt a Frankhegy a HÉSZ-nek megfelelően nem lesz közművesítve. A Frankhegy nem zártkert, 1978-óta belterület, üdülő. A Frankhegyről elküldött állásfoglalás nem mindenben helytálló, ez a terület élhető és élhető volt. A probléma, hogy 2005-ben a főépítész megkötötte a víziközmű társulat kezét. 100 méteres területen kértek változtatást, és ha ezt megkapják, akkor a Gerle köz magasságáig – 300 méterre a Balti szinttől – nagy valószínűséggel rendezett, közműves terület lenne a 2000-ben elfogadott rendezési terv szerinti állapotokkal. Szeretnék a tovább fejlesztést, a műszakilag értelmezhető egységek kialakítását.

**Mártonffy István** elmondta, hogy a tilalmat maximum 3 évig lehet fenntartani. Reméli, hogy addigra a meglesz a jogszabály, a kormány álláspontja is kialakul ebben a tekintetben, akkor lehet tovább lépni.

**Széll Attila** sérelmezte, hogy nem kapott választ a kérdésére.

**Dr. Bocsi István** elmondta, hogy a választ a hivatal munkatársaitól megkapta.

**Vágó Csaba** elmondta, hogy nincs nézetkülönbség a felek között, és ugyanarról beszélnek, ugyanazon célok érdekében.

**Löfler Dávid** szerint az álláspontok közeledtek, kéri a hivatalt, hogy a mostani döntést halasszák el, nincs olyan indok, ami ezt sürgetné. Adjanak még egy hónapot a pontos vitára, tájékozódásra. Pénteken került fel az anyaga rendszerre, nem tudta még kellően megismerni. Javasolja, hogy a decemberi ülésen legyen erről a kérdéstről döntés, nem akarja az ellentéteket fokozni.

**Hauser Péter** elmondta, hogy hat oldal anyagról beszélnek, ennyit át lehetett tekinteni az eltelt idő alatt. Most nem a HÉSZ tárgyalása van napirenden. Javasolja, hogy a vita lezárásaként szavazzanak az előterjesztésről, először Bottyán István módosító javaslatát teszi fel szavazásra.

#### **Bottyán István módosító javaslata:**

64/2015. (XI. 02.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. el nem fogadott határozat, tájékoztató Frankhegy szabályozásáról.

A Részönkormányzat 2 igen 2 nem szavazattal nem fogadta el a határozati javaslatot.

A Frankhegyi Részönkormányzat javasolja a képviselő-testületnek, hogy a Frankhegy területére vonatkozó – az előterjesztés melléklete szerinti területre vonatkozó - változtatási tilalomról szóló rendeletének megvitatását halassza el egy hónapos időtartamra, ameddig a Frankhegyi Részönkormányzat tagjai a szabályozási terv anyagait át tudják tekinteni.

#### **Az eredeti határozati javaslat:**

65/2015. (XI. 02.) Budaörsi Részönkormányzat - Frankhegy sz. el nem fogadott határozat, tájékoztató Frankhegy szabályozásáról.

A Részönkormányzat 2 igen 2 nem szavazattal nem fogadta el a határozati javaslatot.

1. Budaörs Város Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzata javasolja Budaörs Város Képviselő-testületének, hogy a Polgármestert kérje fel, hogy intézkedjen jelen előterjesztés 1.sz mellékletét képező 44/2000. (XII.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott, Merengő utca és környékére vonatkozó településrendezési eszköz felülvizsgálat elkészült dokumentációjának véleményezési eljárásának a 381/2014.(XII.17.) ÖKT sz. határozattal elfogadott ütemezés szerinti folytatására.
2. Budaörs Város Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzata javasolja Budaörs Város Képviselő-testületének, hogy jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerint alkossa meg a Budaörs, Frankhegy területére vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendeletét.
3. Budaörs Város Képviselő-testületének Frankhegyi Részönkormányzata javasolja Budaörs Város Képviselő-testületének, hogy a 240/2015.(IX.23.) ÖKT sz. határozatban foglalt feltételek teljesülése esetén az érintett tömbre vonatkozó változtatási tilalmat vonja vissza.

**Dr. Hardy Géza** megjegyezte, hogy az anyagot 2015 márciusában készítette Molnár Mária tervező, miért most kapták meg, lett volna idő korábban is megnézni. Véleménye szerint a HÉSZ és a változtatási tilalom összefügg, csak együtt lehetett volna tárgyalni.

**Hauser Péter elnök** a részönkormányzat ülését 19.30-kor bezárta.

**k.m.f.**

**Hauser Péter**  
a részönkormányzat elnöke

**dr. Hardy Géza**  
jegyzőkönyv-hitelesítő