



1000308380342

ikt. szám: FPH143 /197 - 25 /2025

Pest Megyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály
dr. Tarnai Richard főispán részére

Elektronikus úton

Tisztelt Pest Megyei Kormányhivatal!

2025. október 15-én Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban Kormányhivatal) PE/KTHF/40635/2025. számon, a Szilas Liget Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.) meghatalmazásából eljáró PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.) kérelmére, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozóan a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárást indított.

A Kormányhivatal 2025. november 4-én kiadmányozott, PE/KTHF/40635-20/2025. ügyiratszámú értesítésében tájékoztatta a Fővárosi Önkormányzatot, hogy a tárgyi EV eljárás kapcsán vezetékjoggal, valamint vízelvezetési szolgalmi joggal érintett.

Budapest Főváros Önkormányzata a tárgyi beruházáshoz kapcsolódóan a tervezési területen érintett Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) szerinti közfeladatok ellátása okán érintett, különösen 23. § (4) 10. helyi közösségi közlekedés biztosítása és működtetése, 11. távhőszolgáltatás, ivóvíz-ellátás, szennyvízelvezetés, -kezelés és -ártalmatlanítás (csatornaszolgáltatás) és 12. környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás feladatokban, mely alapján az ÁKR 10. § (1) bekezdése alapján Budapest Főváros Önkormányzata kéri ügyféli minőségét megállapítani.

Hivatkozva a Kormányhivatal PE/KTHF/40635-20/2025. ügyiratszámú értesítésére az eljárás dokumentumaira a csatolt részletes véleményt küldöm, melyből kiemelem, hogy az előzetes vizsgálati dokumentáció (EVD) a tervezett lakópark léptékéhez képest annak a környezetre gyakorolt hatását alulértékelt és egyes környezeti hatások összetettségét (különös tekintettel a több környezeti elemre kiterjedő hatásfolyamatok kiváltásának lehetőségére, valamint a hatások szinergiájára) nem vizsgálta kellő részletezettséggel.

Felhívjuk arra is a figyelmet, hogy az **Újpalota Parkváros projekt** keretében a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út – Rákospalotai határút térségében mintegy 56 ha-os területen közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű, vegyes funkciójú városrész több ütemben történő megvalósítása tervezett. Az Újpalota Parkváros beruházója a projekthez kapcsolódóan közmű- és közlekedési infrastruktúra-fejlesztéseket hajt végre a térségben. A beruházás első ütemének engedélyei szinte teljeskörűen a beruházó rendelkezésére állnak, a kivitelezési tervek készítése folyamik és a kivitelezés megkezdése hónapokon belül várható. Az EVD ezen beruházással, a két beruházás együttes hatásával (kivitelezési és végállapotban) egyáltalán nem számol.

Összességében **szükségesnek tartom a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását** különös tekintettel a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú melléklet 1. a), c)-k), 2. a), b), cd) , ce) e) és 3. a) és c)-h) pontokra, mint a terület igénybevételének nagyságára, a beépítés kapacitásának és más méretjellemzőjének, mint épületmagasság nagyságára, a beruházás okozta környezetterhelésének nagyságára és jelentőségére, illetve a várható környezeti hatások területi kiterjedésére és a területen élő, várhatóan érintettek számának nagyságára, illetve arra, hogy a fejlesztés hatása hozzáadódik más, a területen folyamatban lévő telepítésekhez.

Kelt: a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Karácsony Gergely
Főpolgármester

mellékletek:

1. Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati eljárási anyag véleményezése

Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati eljárási anyag véleményezése

1. Előzmények:

2025. október 15-én Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási PE/KTHF/40635/2025. számon, a Szilas Liget Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.) meghatalmazásából eljáró PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.) kérelmére, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati eljárást indított. **A Kormányhivatal az előzetes vizsgálati eljárás dokumentumait** (a továbbiakban: EVD), beleértve a környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról szóló közleményt **november 4-én töltötte fel.**

A tervezett beruházást a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. mellékletében foglalt táblázat 140. sora alapján nemzeti gazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította. A kiemelő kormányrendelet tervezetével kapcsolatban Budapest Főváros Önkormányzata FPH059 /2362 - 2 /2025 dokumentumban megfogalmazta, és elküldte az előterjesztő minisztérium részére véleményezését, amire visszajelzés nem érkezett, érdemi észrevételeink jelentős része nem került befogadásra. A jelen véleményezésben ezért a Korm.rendelet alapján alkalmazható negatív hatású engedményeket is kiemeltük, tekintettel arra, hogy ezek a beruházás környezeti elemekre tett hatását növelik.

Fontos azt leszögezni továbbá, hogy a Korm. rendeletnek való megfelelés kinyilvánítása nem tekinthető egyenértékűnek a beruházás környezeti hatásainak a teljes körű és részletes bemutatásával.

Az EV eljárásban vizsgált beruházás területi szinten kapcsolódik, így környezeti hatásai szempontjából összefügg – egyes hatások ilyen módon összeadódnak – az **Újpalota Parkváros projekttel**, melynek keretében a Budapest XV. kerület, Szentmihályi út – Rákospalotai határút térségében mintegy 56 ha-os területen **közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű lakó és intézményi, vegyes funkciójú városrész** több ütemben történő megvalósítása tervezett. A fejlesztés célja új, zöldterületekkel tagolt, karakteres beépítés megvalósítása, amely keretében **kb. 2100 lakás és mintegy 200 000 m² intézményterület kialakítása tervezett.**

Az Újpalota Parkváros beruházója a projekthez kapcsolódóan közmű- és közlekedési infrastruktúra-fejlesztéseket hajt végre a térségben.

A beruházás első ütemének engedélyei szinte teljeskörűen a beruházó rendelkezésére állnak, a kivitelezési tervek készítése folyamatban van, és a kivitelezés megkezdését is rövidtávon tervezi a beruházó (2025 év vége/2026 év eleje).

Az EVD ezen beruházással, a két beruházás együttes hatásával (kivitelezési és végállapotban) nem számol.

Az FPH059 /2811 - 3 /2025 iktatószámú (hiv. szám: PE/KTHF/40635-13/2025) Budapest XV. kerület Pólus Center és World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében tett **természetvédelmi hatósági nyilatkozatot a Szilas-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület vonatkozásában fenntartjuk.**

A közművek vonatkozásában a Fővárosi Vízművek Zrt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. a beruházó részére előzetes nyilatkozatot kiadott, melyben rögzítették milyen vezetékek létesítése szükséges a beruházáshoz kapcsolódóan.

Az alábbi véleményezést a fővárosi közszolgáltatók (Budapesti Közlekedési Központ, a továbbiakban BKK Zrt.; Budapesti Közút, a továbbiakban BK Zrt.; Fővárosi Vízművek, a továbbiakban FV Zrt.; Fővárosi Csatornázási Művek, a továbbiakban FCSM Zrt.; Budapesti Gyógyfürdők, a továbbiakban BGYH Zrt.) részéről beérkezett észrevételeket is felhasználva adjuk.

Az eljárás dokumentumai között fellelhető a *Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyével kapcsolatos nyilatkozat (Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata; Ügyiratszám: 3/332-48/2025)* (a továbbiakban: XV. kerület nyilatkozata), mellyel kapcsolatban érkezett beruházói válaszokat is áttekintettük.

2. Vízellátás, vízkészletek

A XV. kerület nyilatkozatára adott **Beruházói válasszal**, miszerint „**A természeti erőforrások igénybevétele nem jelentős**” nem értünk egyet.

A beruházás részét képező geotermikus kutatási fúrással kapcsolatban FV Zrt. jelezte, hogy Beruházó részéről E-közmű kérelem benyújtása szükséges, melyre a társaság hivatalos nyilatkozatot tesz. FV Zrt. előzetesen kiemelte, hogy a **vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján a vízvezetékek palástjától mérve legalább 2,00 m-es vízszintes fúrási palást védőtávolságot kell tartani.**

Szeretnénk kiemelni, hogy a nagyfokú burkolás és a csapadékvizek elvezetése **rontja a felszín alatti vizek állapotát. A talajvízszint a csökkenő beszivárgás miatt valószínűsíthető süllyedése pedig hatással van** a felszín alatti ökoszisztémákra, a Szilas-tó és Szilas-patak vízháztartására, állat- és növényvilágára, a zöldfelületek életminőségére, közvetetten a mikroklimára.

A közel **40 000 m² pinceszinttel is tervezett épületek talajvíz áramlásra gyakorolt hatása nem kerül egyáltalán bemutatásra.**

A talajvíz szintjére, a felszín alatti vizek áramlására vonatkozó hatások részletes vizsgálata indokolt.

A tervek nem mutatják be, hogy a Vízugyűjtő-gazdálkodási terv harmadik felülvizsgálata előírt célállapot elérését hogyan segíti a beruházás.

A geotermikus kutatófúrás és az esetleges termálvíz hasznosítás BGYH Zrt. tevékenységét kifejezetten érinti és hatással lehet rá az alábbiak szerint.

A benyújtott műszaki dokumentáció alapján az Szi-BC-1 jelű új kutatófúrás 3000 m mélységig kerül lemélyítésre, elsődleges célja a terület geotermikus adottságainak, földtani felépítésének és a vízföldtani viszonyoknak a feltárása. A dokumentációban foglaltak szerint a Beruházó a kutat a vizsgálati eredmények függvényében geotermikus energiahasznosítási célú termelő kúttá kívánja alakítani, amennyiben a hőmérsékleti, vízáradó és szerkezeti paraméterek ezt lehetővé teszik. **A tervezett termelési kapacitás a dokumentáció alapján mintegy 3600 m³/nap, amely jelentős kitermelési mennyiségnek számít ebben a térségben.** Ennek érdekében a fúrást követően részletes geofizikai, hidrogeológiai és műszaki vizsgálatokat terveznek, amelyek a kút későbbi energetikai használatra való alkalmasságát hivatottak igazolni.

A tervezett Szi-BC-1 jelű új kutatófúrás **kitűzési helye a BGYH Zrt. termálkarszt vízáradóból termelő kútjait és vízbázisait közvetlenül nem érinti, de azoktól nem nagy távolságban található, így részletes hatásvizsgálata véleményünk szerint szükséges.** A legközelebbi BGYH Zrt. üzemeltetésében álló gyógy- és/vagy ásványvíz kutak és a hozzájuk tartozó kijelölt vízbázisok távolságai:

kút	kút távolsága	vízbázis távolsága
Paskál Kút	~ 3 700 m	~ 3 500 m
Széchenyi II. Hévízkút	~ 6 000 m	~ 4 800 m
Széchenyi I. Hévízkút	~ 6 500 m	
Margitsziget III. kút	~ 7 200 m	~ 3 700 m

A terület geotermikus hasznosítása csak akkor támogatható, ha egyértelműen bizonyítható, hogy a kitermelés nem okoz nyomáscsökkenést, vagy vízminőség-romlást a már meglévő budapesti termál kutakon, illetve áramlási irányváltást a vízbázisukban vagy más kapcsolódó negatív környezeti hatást (pl. talajsüllyedés és ahhoz kapcsolódó építmény állagromlás).

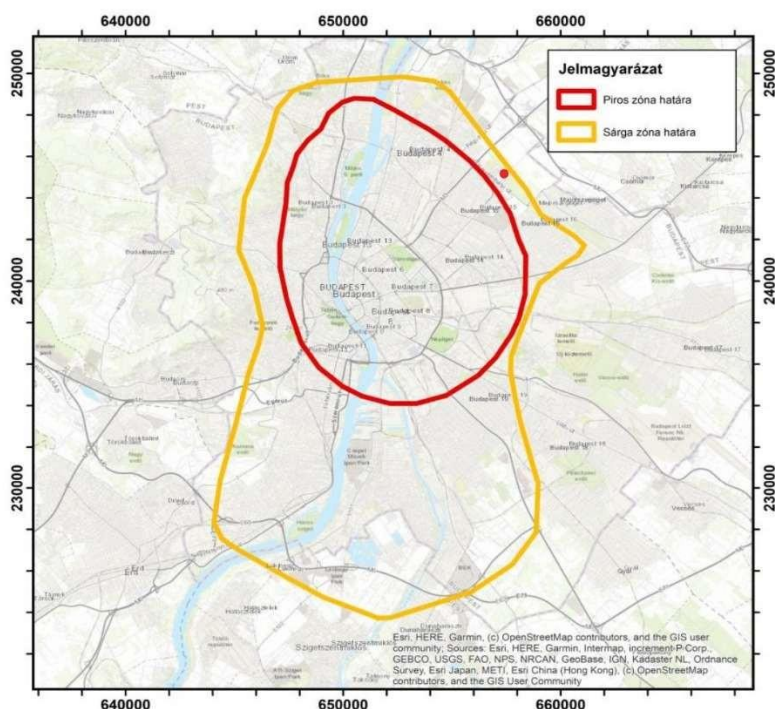
A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (a továbbiakban: SZTFH) és az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) koordinálásában 2024-ben zajló Budapest Geotermikus

Kutatási Program keretében egy hidrodinamikai és hőtranszport modellt dolgoztak ki a fővárosi termálkarszt fenntartható hasznosítására (Budapesti Geotermikus Kutatási Program - Jelentés, SZTFH, 2025). **A jelentés alapján a rendszer egyensúlyának megbontása komoly vízkészlet-gazdálkodási kockázatot jelent, ezért új termálvízhasználat csak szigorú monitoring és alapos hatásvizsgálat mellett engedélyezhető.**

A tervezett Szi-BC-1jelű kút, az úgynevezett sárga védelmi zónába esik (1. ábra), melynek az SZTFH által meghatározott kritériumai az alábbiak:

- sárga zóna korlátozott terület. Az engedélyezés különös körültekintést és további vizsgálatokat igényel.
- a sárgával jelölt területen számítani lehet arra, hogy nem adnak ki vízkivételi engedélyt, vagy csak kisebb kontingenssel kerül jóváhagyásra.
- a termelés nem engedélyezhető visszasajtolás nélkül.
- javasolt ezen a területen kiterjesztett interferencia tesztek elvégzése.
- **javasolt az adott kérelem kutatási területét meghaladó méretű és a szomszédos használatokat figyelembe vevő, hidrodinamikai és hőtranszport modell készítése. Engedély abban az esetben adható ki, ha ez a modell igazoltan alátámasztja a meglévő hasznosítók védeltségét.**

Ez alapján mivel a terület a sárga zónába tartozik, itt **a geotermikus termelés csak visszasajtoló kúttal együtt engedélyezhető.** Ezért kiemelten fontos, hogy a visszasajtoló kút engedélyezési és kivitelezési folyamatát a Főváros, illetve a BGYH Zrt. is szorosan nyomon kövesse, hiszen csak így biztosítható, hogy a kitermelt víz visszajuttatása valóban megóvja a budapesti gyógyvizeket és ne okozzon nyomáscsökkenést vagy más kedvezőtlen hatást a meglévő kutakban, valamint, hogy a későbbiekben elkészülő részletes hidrodinamikai és hőtranszport modellezési tanulmányokat is folyamatosan nyomon követhessük, mivel ezek szolgáltatnak megbízható alapot annak megítélésére, hogy a tervezett kitermelés hosszú távon nem veszélyezteti-e a budapesti gyógyvizek vízbázisait és működési stabilitását.



1. ábra: A tervezett Szi-BC-1 jelű kút elhelyezkedése (piros pont)

A főváros gyógyvizes vízbázisainak védelme és a termálvíz-termelés biztonságának fenntartása kiemelt jelentőségű, ezért a Budapesten tervezett vagy megvalósuló geotermikus fejlesztéseknél – különösen azokat, amelyek hatással lehetnek a meglévő termálkutakra és forrásokra – a **geotermikus hő fűtési célú felhasználása céljából végzett kútfúrások napi m3 igényének összeadódásából keletkező egyre jelentősebb mennyiségű vízkivétel hosszútávon mindenképpen vizsgálandó és szoros**

kontroll alatt tartandó, a visszasajtolás kötelezővé tételével, valamint a vízkivételi és visszasajtolási mennyiségek ésszerű korlátozásával.

A geotermikus fejlesztéseket biztonságos, fenntartható és a közérdeket szolgáló módon szükséges megvalósítani. Ennek érdekében az alábbiak betartása elengedhetetlen:

- A kutatófúrás és pozitív eredmény esetén a kútkiképzés a felszín alatti vízkészletekbe történő beavatkozás és a vízkútfúrás szakmai követelményeiről szóló 101/2007 (XII. 23.) KvVM rendelet vonatkozó részeinek maradéktalan betartása mellett végezhető. Különös tekintettel arra, hogy **a kút különböző víztesteket, illetve egymástól jelentősen eltérő hidrodinamikai és vízkémiai tulajdonságú vizeket ne kapcsoljon össze egymással.**
- A kutatófúrás tesztelésének időpontjáról, annak kezdete előtt **legalább 8 nappal értesítsék a BGYH Zrt-t.**
- A kútteszt során **a vízszint/nyomásszint és vízhőmérsékletet folyamatosan mérjék.**
- Amennyiben az eredmények alapján a végleges kútkiképzés mellett döntenek, a kútra **állandó vízszint/nyomásszint és vízhőmérséklet mérő műszert javasunk beépíteni és folyamatosan működtetni.**
- **Javasolt alternatív fűtési megoldás kiépítése.**

A Főváros és a BGYH Zrt. szakmai álláspontja, hogy csak olyan további engedélyezési lépésekhez járul hozzá bármekkora hozamú termelés és visszasajtolás esetén, amelyek hiteles mérésekkel alátámasztottak, tudományosan megalapozottak, és egyértelműen kizárják a BGYH Zrt. által üzemeltetett kutakra és azokat tápláló vízbázisokra gyakorolt negatív hatásokat.

3. Szenny- és csapadékvíz elvezetés, termálvíz

A csapadékvizek tekintetében a vizsgálati dokumentáció — FCSM Zrt. előzetes tájékoztatására hivatkozva — 30 perces késleltető tározással számol. Azonban **a befogadó megjelölése félreérthető,** a leírásban a közcsatorna-hálózatot adják meg befogadónak (150. old.). A dokumentációban lévő PE/KTHF/40635-29/2025 iktatószámra jelölt dokumentum 2. oldalának 4. bekezdésében a keletkező csapadékvíz elvezetését említik, **szintén kerülve a befogadó tisztázását.** A 7. Adaptációs intézkedések fejezetben (178. o.) a „Szürke infrastruktúra (pl. árvízvédelmi infrastruktúra)” fizikai beruházási elem során az alkalmazott eszközként többek között megnevezésre került, hogy **gépkocsitárolók, parkolók felületein az „összegyülekező csapadékvíz és az olajszármazékokkal esetlegesen szennyeződhető csapadékvíz előtisztító berendezéseken való átvezetés után kerülhet élővízbe”** (30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet). FCSM Zrt. **25291775/HFCS2025 számú kiadott** előzetes előírásai szerint **a csapadékvizek lehetséges befogadója** a tervezési területen húzódó, elválasztott rendszerű csapadékcatornán keresztül **a Szilas-patak, azonban mivel alkalmazandók a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. S (1) bekezdésében foglaltak: „[..] a csapadékvizet telken belül meg kell tartani.** A vízviszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvizet a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse”, **Véleményünk szerint részletes vizsgálat szükséges annak megállapítására, hogy a beruházás hatása a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. b) pontja szerint milyen mértékben korlátozza a befogadó kapacitását, illetve e) pont szerint okoz jelentős környezetterhelést.**

A vizsgálati dokumentáció az épületek állandó víztelenítésére, **talajvíz elvezetésének szükségességére vonatkozó információt nem tartalmaz.**

A „Csapadékvíz terhelés” számításnál megkérdőjelezzük, hogy nem szükséges a teljes fejlesztési területet alapul venni (76. táblázat szerint csak 6.231,6 m² került figyelembevételre, habár a teljes terület közel 19 ha). Ennek egyik oka az EVD szerint: *„Kommunális közcsatornába az épület burkolt felületeiről nem vezet be közvetlenül esővizet, a rámpa alatti ciszternában tárolják; az ingatlanra jutó FCSM Zrt. által megengedett esővíz kontingenst a külső területek esővíz elvezetésére használják fel a zápor ideje alatt.”* Indokoltnak tartjuk számításal (erre ajánlást ld. következő bekezdésben) alátámasztani, hogy **a külső területekről lefolyó csapadékvíz elvezetésére az elegendő-e az előzetesen megadott kontingens mértékadó záporok esetén.** Mindamelllett a csapadékvíz-elvezetése **nem felel meg a TEKA csapadékvizek helybentartására vonatkozó főszabályának, sem a „kiemelő Kormányrendelet” előírásának,** amely szerint (ld. EVD 12. számozott oldal, 3. táblázat 39. sor): *„az új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet*

csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba". (A külső burkolt felületek esetén a nullállapothoz képest többlet csapadékvíz keletkezik.) **Ilyen volumenű beruházás és területhasználat esetén indokolt komplex lefolyási modellezés készítése a beépítés talaj-, talajvíz és egyéb víztestekre gyakorolt hatásainak elemzésére (314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 2. cd) és 3. e) pontok) a jövőbeni csapadékok figyelembevételével.**

A csapadékvíz-terhelés számításánál – a számítási módszer és felhasznált adatok dokumentálása mellett – **szükségesnek tartjuk az éghajlatváltozás következtében a jövőben várható csapadékintenzitás-változások figyelembevételét** (pl. ún. „klímaszorók” vagy a főváros honlapján megtalálható ún. csapadékidősor alkalmazásával), tekintettel arra, hogy a modellezések szerint a jövőben adott éves gyakoriságú csapadékok intenzitása, illetve időegységre jutó mennyisége növekedni fog. Hangsúlyozzuk azt is, hogy – tározásról lévén szó – a csapadémaximum-függvény értékek használata helyett javasolt az idősoros adatok alkalmazása. Ezeknek az ajánlásoknak a mellőzése esetén **a csapadékvíz-terhelés tekintetében nem bizonyított megfelelően a környezeti hatás** (pl. felszíni és felszín alatti vizekre, valamint ár- és belvízvédelmi szempontból) mértéke (ld. még 95. és 96. táblázat). Javasoljuk, hogy a környezetvédelmi hatásvizsgálat eredményei alapján kiadásra kerülő engedély tartalmazzon előírásokat a klímaváltozás miatt a biztonság javára történő csapadékvíz-elvezetés és -hasznosítás létesítményeinek tervezésére vonatkozóan.

A vizsgálati dokumentáció 9-13. oldalán szereplő, kiemelő kormányrendelet előírásait összefoglaló táblázat alapján, „19. a beruházással érintett ingatlanokon a szabályozási terven jelölt, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon létesülő, valamint a már meglévő véderdő területén **közmű-, geotermikus kút infrastruktúra** és kapcsolódó műtárgyai, létesítményei, épületei, építményei **a beépítettség 5%-ának mértékéig egyéb korlátozás nélkül elhelyezhetők**. A geotermikus kút tervezése az építési projekttől függetlenül a jövőben tervezett, nem képezi jelen előzetes vizsgálat tárgyát. A külön engedélyezési eljárásra a jövőben kerül sor.”

Fentiek alapján **az előzetes vizsgálati anyag nem tartalmazza a geotermikus kutak üzemeltetése során kitermelt termálvíz elhelyezésének módját.**

A vizsgálati dokumentációhoz mellékeltek az SZTFH Budapesti Bányafelügyeleti Főosztálya által kiadott SZTFH-BANYASZ9641-2/2025 számú végzést, a Szi-BC-1 jelű geotermikus kutatófúrás építési engedélyezési eljárására vonatkozóan, valamint „Műszaki dokumentáció - sajátos építmény építési engedélye iránti kérelem — Budapest, Rákospalota geotermikus kutatási terület — Szi-BC-1 kutatófúrás” c. munkarészt is.

A fenti műszaki dokumentáció szerint a kutatófúrás célja a terület geotermikus, földtani viszonyainak feltárása 3000 méter mélységig. A kutatófúrás során termálvizet tároló réteg esetén, egyszeri vízkivételt terveznek kb. —500-1000 m³ mennyiségben.

A műszaki leírás alapján (6.3. pont) a fúrás területétől a legközelebbi felszíni víztest: északkeleti irányban a Szilas-patak (kb. 500 m.re). Azonban a csatolt helyszínrajz alapján a próbafúrás nem a pataktól 500 méter távolságra, hanem közvetlenül a Szilas-patak mellett történne. A fúrás biztonsági övezete érinti FCSM Zrt. kezelésében lévő kisvízfolyást.

A kutatófúrás eredményének függvényében cél a potenciális geotermikus energia hasznosítás — épületfűtés és melegvíz előállítás érdekében. **Várható vízhozam: 2500 l/perc, ebből az előzetesen becsülhető termálvízigény 3600 m³/nap, a várható hőmérséklet 70-75° C.**

A kitermelt víz ideiglenes elhelyezésére egy minimum 5000 m³-es térfogatú HDPE fóliával szigetelt tározó medencét alakítanak ki hűtőtározónak. Ennek a kialakításának az oka a hűtés mellett, hogy az esetlegesen nagy sótartalmú termálvíz talajba szivárgását megakadályozzák.

A tervdokumentációban **nem mutatják be, hogy a kitermelt termálvíz várható magas sótartalmát milyen műszaki megoldással kívánják csökkenteni.**

A próbafúrás létesítése során **kiemelt figyelmet kell fordítani a Szilas-patak védelmére.** A terület vízelvezetését úgy kell kialakítani, hogy **a felhasznált fúróiszap, továbbá bármilyen szennyező vagy a szabad áramlást akadályozó anyag a patakba nem kerülhet. A kitermelt talajvíz, illetve a visszahűtött, előkezelt termálvíz közcsatorna-hálózatba vagy elővízbe történő bevezetése kizárólag FCSM Zrt. befogadói nyilatkozata és a szükséges hatósági engedélyek birtokában történhet.**

Ugyanakkor a mellékelt tervdokumentációból **nem állapítható meg, hogy a próbatermelésből származó termálvizet hova vezetik, azonban valószínűsíthető, hogy a Főváros és az FCSM Zrt. érintett lehet a befogadással kapcsolatban. Véleményünk szerint a Szilas-patak érintettsége, illetve a jelenleg nem megfelelően kidolgozott, a próbafúrás és a működés alatt esetlegesen alkalmazott geotermikus energiafelhasználás során igénybe veendő hűtőtározási és sótalanítási megoldás olyan jelentős beavatkozást valósít meg, mely (314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), f) 2. ca) cd) és 3. g) pontok alapján) szükségessé teszi környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.**

A) Közcsonatorna-hálózatba történő bevezetés esetén:

A közcsonatornába történő bevezetés esetén, a használtvizek kibocsátására megállapított technológiai határértékek a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet alapján, a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 1. számú melléklet, III. rész 34. fejezetében előírt (energetikai célú termálvíz hasznosításból származó víz) szerint az alábbiak:

Megnevezés	Mértékegység	Energetikai célú hasznosítás
Összes só	mg/l	3000
Fenolindex	mg/l	
Hőterhelés	0C	30

A többi minőségi paraméter tekintetében a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 4. számú mellékletében — az egyéb befogadóba való közvetett bevezetés esetére — előírt küszöbértékeknek meg kell felelnie.

Megnevezés	Küszöbérték - egyéb befogadóba való közvetett bevezetés esetén
pH	6,5 alatt és 10 felett
Szennyezőanyagok	Küszöbérték (mg/l)
10' ülepedő anyag	150
Szulfát	400
Kémiai oxigénigény	1000
Összes só	2500
Összes nitrogén	150
Ammónia-ammóniumnitrogén	100
Aktív klór	30

Amennyiben ez a kutatófúrás során nem teljesül, az elvezetett vizek megfelelő előkezeléséről gondoskodni kell, és a hatályos rendeleteknek megfelelő minőség elérését meg kell valósítani.

B) 2. A Szilas-patakba történő bevezetés esetén:

A Szilas-patakba történő bevezetés esetén, a használtvizek kibocsátására megállapított technológiai határértékek a 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet alapján, a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 1. számú melléklet, III. rész 34. fejezetében előírt (energetikai célú termálvíz hasznosításból származó víz) szerint az alábbiak:

Megnevezés	Mértékegység	Energetikai célú hasznosítás
Összes só	mg/l	3000
Fenolindex	mg/l	
Hőterhelés	0C	30

A többi minőségi paraméter tekintetében a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet 2. számú mellékletében található „2. Egyéb védett területek” befogadóira megállapított területi határértékeinek kell megfelelni.

Megnevezés	Egyéb védett területek befogadói
pH	6,5-9
Szennyezőanyagok	Küszöbérték (mg/l)
Szerves oldószer extrakt (olajok, zsírok)	5
szulfid	0,01
Kémiai oxigén igény	100
Összes nitrogén	35
Ammónia-ammónium-nitrogén	10
Aktív klór	2

Amennyiben ez a kutatófúrás során nem teljesül, az elvezetett vizek megfelelő előkezeléséről gondoskodni kell, és a hatályos rendeleteknek megfelelő minőség elérését meg kell valósítani.

FCSM Zrt. üzemeltetésében lévő befogadó felhasználása esetén szükségesnek tartjuk a kutatófúrás során keletkezett vízminőségi vizsgálatok FCSM Zrt. részére történő átadását. Továbbá a próbafúrás során a tározóban lehűtött víz vizsgálata is indokolt, a vizsgálatok gyakoriságát a kitermelés ütemezése határozza meg. **A befogadás lehetőségének vizsgálatára csak fenti adatok ismeretében kerülhet sor.** Ezt az elvégzendő munkafolyamatok tervezése során is figyelembe kell venni.

A tározó medencében leülepedett és a fúrás közben keletkezett iszap a közcsontra-hálózatba ill. élővízbe nem kerülhet, azok ártalmatlanításra történő elszállításáról a kivitelezőnek kell gondoskodnia. Ezzel kapcsolatos információt a dokumentum nem tartalmaz.

Az FCSM Zrt. felé benyújtott előzetes tájékoztatás-kérelmekben, illetve a Beruházó és a társaság között történt egyeztetéseken a kitermelt, hasznosított termálvíz-elvezetésre vonatkozó igényt nem jeleztek. A közcsontra-hálózat hidraulikai felülvizsgálata során a területen keletkező termálvíz-mennyiség esetleges elvezetésének igényét így FCSM Zrt. nem vizsgálta.

A tervezési területen kitermelni kívánt felszín alatti vizek (talajvíz, próbafúrás során kiemelt termálvíz stb.) FCSM Zrt. üzemeltetésében lévő befogadó-hálózatba történő elvezetéséhez hozzájárulást a társaság nem adott ki.

4. Közlekedés

Az EVD többször *hivatkozik az Iutak Mérnökiroda Kft. által készített Budapest, XV. kerület Szilas liget lakópark – **Közlekedés Tanulmány** c. dokumentumra, azonban az nem került feltöltésre.* Ennek megismerése nélkül **a beruházás közlekedésre vonatkozó hatásai (különösen a tágabb környezetre vonatkozóan) csak közvetetten ítéltethők meg.**

A **Budapest Mobilitási Terv (BMT)** a főváros élhetőségének javítása, a környezetvédelmi- és klíma célok megvalósulása érdekében számos intézkedést és projektet irányoz elő, melyek a közlekedés környezeti terhelésének csökkentése révén hozzájárulnak a budapestiek egészségének megőrzéséhez, a közterek revitalizációjához. Ezt a humanizálást azonban úgy kell megtenni, hogy minden ilyen nagyszabású fejlesztés során **a közösségi közlekedés és a parkolás feltételeit úgy alakítjuk, hogy azok járuljanak hozzá a közlekedési eredetű CO₂ kibocsátási célok eléréséhez, az egyéni gépjárműhasználat csökkentéséhez és a közterületek humanizált kialakításához.**

Véleményünk szerint **a tervezett fejlesztés környezetbarát közlekedési kiszolgálásának vizsgálata** (közösségi közlekedés fejlesztései és azok hatása, valamint közterületi parkolás rendezése) **és lehetőségeinek bemutatása része kell legyen a környezeti hatásvizsgálatnak.** Ugyancsak fontos lenne a vizsgálat során bemutatni, hogy a fejlesztés megvalósulása hogyan és milyen mértékben segíti a BMT-ben kitűzött modál split célok elérését.

Fontos lenne, hogy a közlekedési munkarésszel párhuzamosan a **megjelenő forgalmi többletterhelés és forgalmi átrendeződés környezeti hatásai** elemzésre és bemutatásra kerüljenek.

Az a tény, hogy a **meglévő és tervezett gépjárműforgalom hatása összeadódik, valamint az, hogy a beruházás parkolóhelyek tekintetében eleve alultervezett mindenképpen a közutak terhelését fogja növelni, ami további fejlesztéseket és hatásvizsgálatot igényel.**

Azt is ki kell emelnünk, hogy a folyamatban lévő Újpalota Parkváros beruházás és jelen beruházás környezeti hatásait nem szabad teljesen elkülönülten kezelni, a kapcsolódó fejlesztési igények, mint pl a közlekedési infrastruktúra fejlesztése - és az ezekhez kapcsolódó környezeti hatások további vizsgálatokat kívánnak meg.

A fentiek alapján a közlekedési szempontok részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), h) i) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján.

5. Zaj- és rezgés

A) A geotermikus kutatófúrással kapcsolatosan az alábbiakat állapítjuk meg:

A kútlétesítéssel összefüggésben az építető 2025. november 19-én az SZTFH-tól megkapta az **építési engedélyt**. Ennek alapján a fúrási telephely kialakítása, valamint az alapozási munkálatok megkezdődhetnek, amelyek várhatóan 2–3 hetes időtartamot igényelnek. A kivitelezési tevékenység **kizárólag a nappali időszakra korlátozódik**, ellenben a **műszaki dokumentáció (49. oldal) szerint**: „Az előkészítési munkákat követően a **fúrási tevékenység üzemvitele éjjel és nappal történik**, melynek tervezett ideje 14-21 nap, így csak ideiglenesen jelentkezik a fúrásból származó zajterhelés.”

Fentiek alapján ellentmondás áll fenn a tevékenység idejére vonatkozóan. Amennyiben az üzemvitel két műszakban, nappali és éjszakai időszakban, folyamatos jelleggel történne, melynek következtében **fennáll annak a kockázata, hogy a keletkező zajterhelés olyan mértékben megnövekszik, amely már zavaró hatást gyakorolhat a védendő területekre.**

A 284/2007. (X.29) Kormányrendelet 12. § szerint „a kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani.”

A fúrási tevékenység tervezett üzemelési idejével kapcsolatban aggályos, hogy a kivitelező kezdeményezte-e zajkibocsátási határérték megállapítását, illetve élt-e felmentési kérelemmel az egyes építési időszakokra vonatkozóan.

A dízelüzemű berendezések zajteljesítményszintjére vonatkozóan nem áll rendelkezésre konkrét adat, így a zajhatások jelenleg csak hozzávetőleges kalkulációval becsülhetők. A műszaki leírásban megadott ipari dízelmotoroknál a zajszint akár 110-120 dB is lehet 1 méteres távolságban.

Itt kettő darab folyamatosan üzemelő motorról van szó így ez **+3 dB** jelent. Ha figyelembe vesszük a leközelebbi védendő létesítményt, ami 150 méterre van, akkor az akár **74,5 dB(A)** zajszintet jelent nyílt terepen, ha csak minimális ponyvás zajvédelem van.

A mélyfúrási építési és kivitelezési tevékenységből származó zajterhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. sz. melléklete szerint a határérték nappal 70 dB, éjjel pedig 55 dB.

A leírás említi, hogy a „A mért zajkibocsátási adatok” (51. oldal) alapján a túllépés nem feltételezhető. A műszaki tervdokumentáció tartalmazza az 12/2022. (I. 28.) SZTFH rendeletben előírt leírásokat, vizsgálatokat, terveket köztük a zajvédelmi és légszennyezési vizsgálat eredményét. De erre vonatkozóan **nem található releváns adat vagy számított, mért érték, amely ténylegesen alátámasztaná ezt a megállapítást.**

B) A teljes beruházás vonatkozásában a következő észrevételeket tesszük:

Jelen beruházás esetében a környékre terjedő hatások közül a **létesítés idején jelentkező zaj- és rezgés hatása a legerőteljesebb, amellyel az üzemelés időszaka alatt is számolni kell. A terület jelenleg is terhelt, amit a környező utak forgalma okoz.**

A tervezési terület többnyire intézményi terület, környezetének zajterhelését a **közüti közlekedés** adja. A beruházási helyszínt délről, keletről és nyugatról jelentős zavarással terhelt utak, lakó- és

kereskedelmi épületek övezik. A közeli (mintegy 1,1 km) M3-as autópálya és a forgalmas Szentmihályi út zaj hatása a területen is észlelhető.

Hivatkozva a XV. kerület által megfogalmazott észrevételre, miszerint a beruházás megvalósulását követően **a közlekedési eredetű környezeti határértékek nem lesznek betarthatók, a felvetést megalapozottnak és szakmailag indokoltnak tartjuk.**

Az *építkezés* során a legnagyobb arányban előregyártott elemek kerülnek felhasználásra, ami az építési ütem felgyorsulását eredményezi. Ugyanakkor ez a megoldás a közlekedési hálózatra többletterhelést jelent, tekintettel a nagyméretű elemek szállítására. Az előzetes vizsgálati dokumentáció ezzel szemben azt állítja, hogy az előregyártott elemek alkalmazása mérsékli a szállításból eredő terheléseket, mivel csökken a helyszínen szállítandó segédanyagok és munkaeszközök mennyisége, valamint az elszállítási igény. A dokumentáció szerint a teherszállítás kizárólag nappali időszakban történik, azonban valószínűsíthető, hogy a tehergépjárművek aránya a teljes gépjárműforgalomhoz viszonyítva alacsony.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció leírja, hogy a tervezett lakópark a lakás- és parkolószámai alapján a *kapcsolódó* úthálózaton forgalomnövekedést okoz, még ha annak irányát nehéz is előre meghatározni. A várható budapesti közúthálózati és közösségi közlekedési fejlesztéseket és a tervezett lakópark várható forgalmát is figyelembe véve szükséges beavatkozni a környező úthálózaton.

Az 5.2.7.4. fejezet (Zajvédelmi hatásterület meghatározása, 142. oldal) alapján **a hatásterület határa 50 dB-ben van meghatározva. A kijelölt terület magában foglalja a Nyírpalota utca 99. szám alatti ingatlant, a Szentmihályi út 145. számot, valamint a Kontyfa Általános Iskola egy részét.** Mivel ezek a védendő területek a hatásterületen belül helyezkednek el, **zajvédelmi szempontból indokolt és szükséges a megfelelő védelmi intézkedések biztosítása.**

A fentiek alapján az építés ideje alatti és az üzemelési szakaszban jelentkező zajhatások részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), h) i) és 3. a) c)-től h)-ig pontok alapján.

6. Levegőtisztaság-védelem

Az EV jelenlegi formájában nem tekinthető minden részletre kiterjedőnek, a benne tett megállapítások és meghatározott eredmények **levegőtisztaság védelmi szempontból további elemzésre és újbóli értékelésre adnak okot.**

Fontos megjegyezni, hogy a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletben egyértelműen megfogalmazásra kerül minden olyan alapvető előírás (1.§ (1), 3-4.§, 5.§ (1-2)), amely indokolja, hogy **a teljes beruházás minden szakaszára vonatkozóan részletes és pontos vizsgálatokat szükséges elvégezni, amelyek alapján a levegőterheltség mértéke, a megfelelés igazolható.**

Az alábbi kérdések tisztázását szükségesnek ítéljük meg:

- 1.) A közlekedéshez kapcsolódó levegőszennyezés tekintetében (is) fontos, hogy az EV-ben **mi alapozza meg azt az állítást, hogy az építkezés ideje alatt történő személy és anyagszállítás nagyságrendje várhatóan nem okoz érzékelhető változást a település és a csatlakozó közutak forgalmában?** A tervezett szállítási útvonalak már jelenleg is erősen kihasználta, így a további közlekedésből származó levegőterhelés (pl. több és hosszabb ideig tartó forgalmi dugók, volumen növekedés) **a már meglévő immisziós állapotra lehet további negatív hatással.** Ezzel összefüggésben az EV-ben hogyan kerül igazolásra, hogy a beruházással „érintett” területek (lakóépületek/lakótelepek, bevásárló központok, illetve a jelenleg érintetlen ökoszisztéma) levegőterheltségi szintje hátrányosan nem változik? (*EV 60. oldal, 3.8.fejezet*)

A munkák lebonyolítására tervezett géppark és személyszállítási adatok, hogyan, mi alapján kerültek meghatározásra? (*EV 60. oldal, 3.8.fejezet*)

- 2.) A vizsgált tervezési terület levegőminőségi meghatározására az OLM egy közeli mérőállomásának adatai alapján került sor (Budapest, XV. ker. Kőrös park). Mindazonáltal, ha reprezentatívnak is tekintjük az állomáson történt mérésekkel képzett levegőterheltségi szint adatokat a beruházás

területére vonatkozóan, akkor is fontos megjegyezni, hogy az **immisszió megítélésénél hasznos a több (3-5 év) éves trendek részletes értékelése**. Ezen felül a mikrokörnyezeti szinten is lehetnek olyan különbségek, amelyeket célszerű lehet részletesebben vizsgálni (állomás elhelyezkedése, különböző terhelésszintek és volumen) (EV 74. oldal, 5.1.1.2. fejezet), melyek hiányoznak az EVD-ből.

- 3.) **Milyen formában kerül részletes meghatározásra vagy akár vizsgálatra az építkezésre vonatkozó hatásterület előzetes és a valós megállapításában a munkaterülettel összefüggésben feltételezhető diffúz kiporzás lehetősége, mint a levegőterheltségi szintet befolyásoló tényező?** (EV 131. oldal, 5.2.1.2. fejezet)
- 4.) A már megépült lakóteleppel összefüggésben valószínűsíthető, hogy akár számottevő mértékben változtathatja meg a levegő minőségét befolyásoló paramétereket, így indokolt lehet **egy megfelelő műszaki tartalommal ellátott modellező szoftverrel történő elemző vizsgálat elvégzése**. Lehetséges opcióként szükséges vizsgálni és értékelni, hogy **a jelenlegi állapothoz képest miként változik a közlekedési kapacitások mértéke és a struktúra** (pl. az arányaiban kis területre vonatkozó, de meghatározó mértékben növekvő számú autó és a közösségi közlekedés volumenének további emelkedéséből eredeztethető terhelés változása). Vizsgálható lehetne, hogy az így megvalósuló **változás milyen mértékű hatást fejthet ki, a belváros felé irányuló közlekedésben, akár a Bosnyák térig bezárólag** (esetleg azon túl is).
Továbbá, hogy **a jelenleg még meglévő, nagy kiterjedésű nyílt tér megszűnéséből milyen és mekkora mértékű levegőminőségi változások jöhetnek létre**.
A végeredményeket szükséges lehetne megadni, órás, napi (24 órás) és éves összehasonlításban. (EV 145-149. oldal, 5.3.1. fejezet)
- 5.) Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzését definiáló, **várhatóan elviselhető minősítési kategóriába történő besorolás, mint az EVD-ben a hatások előzetes becslésére szolgáló rendszer, hogyan értelmezhető a Magyarországon elfogadott és alkalmazott objektív szakmai minősítési módszerek tükrében** (pl. légszennyezettségi index)? (EV 167. oldal, 6. fejezet)

Megjegyezzük, hogy a Korm. rendelet szerinti építési engedélyezési és környezetvédelmi vizsgálati eljárás párhuzamosítása esetén az építési engedély során nem biztosítható a környezeti (levegő és zajvédelmi) szempontok érvényesülése. A levegő és zajterhelés vizsgálatával a levegő és zajvédelmi követelmények megfelelő módon be kell, hogy épüljenek az engedélyezési eljárásba.

A fentiek alapján az építés ideje alatti és az üzemelési szakaszban jelentkező levegőminőségre gyakorolt hatások részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. e), h) i) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján.

7. Éghajlatváltozás

Az EVD 175. számozott oldalán lévő 4. táblázatban **a projekt éghajlati kitettségét kellene értékelni**, azonban **az értékelési logika téves, erre utal az összefoglaló mondat is: „Jóllehet a Kárpát-medence egésze kitett az éghajlatváltozás következményeinek, a tervezett beruházás ezekre nem érzékeny.”** A hivatkozott táblázatba beírt kvalitatív értékek a projekt érzékenységet mutatják és nem a kitettséget.

Fővárosi viszonylatban – számos más hasonló hatásvizsgálati és reziliencia vizsgálati dokumentációk alapján – az alábbiak szerinti kitettségértékelést tartjuk realitásnak:

	A projekt helyszínén releváns éghajlatváltozás következmények				
	Várható éves átlaghőmérséklet változás (lassú)	Várható téli átlaghőmérséklet változás	Várható nyári átlaghőmérséklet változás	A forró napok számának várható változása	Hőhullámos napok számának növekedése (napi)

	növekedés)				középhőmérséklet > 25 °C)
Jövőbeli várható változás	Magas	Közepes	Magas	Magas	Magas

	A projekt helyszínén releváns éghajlatváltozás következmények				
	Tavaszi fagyos napok számának csökkenése (napi min. < 0 °C)	Hirtelen hőmérsékleteséssel (10°C 3 óra alatt) érintett napok éves átlagos számának növekedése	Szélvész, heves szélvész, orkán (85 km/h-t meghaladó széllökések) jelenséggel érintett napok éves átlagos számának növekedése	Csapadék évszakok közti eloszlásának változása	A száraz időszakok maximális hosszának növekedése (leghosszabb időszak, amikor a napi csapadékösszeg < 1 mm, nap)
Jövőbeli várható változás	Közepes	Közepes	Közepes	Közepes	Közepes

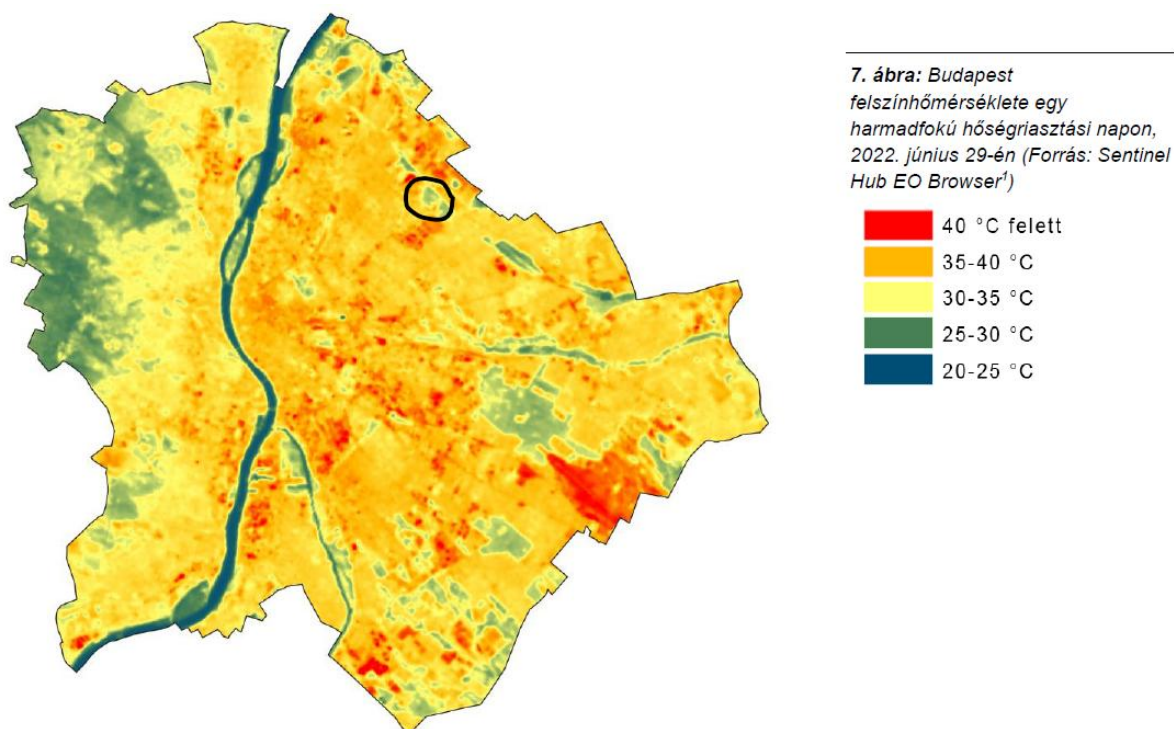
	A projekt helyszínén releváns éghajlatváltozás következmény			
	A 30 mm-t meghaladó csapadékos (napok száma, amikor a napi csapadékösszeg ≥ 30 mm) napok számának növekedése	Folyók mentén árhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése	Belterületi csapadékvíz- előntések gyakoriságának és intenzitásának növekedése	A klímaváltozás várható hatása a földtani veszélyforrások aktiválódására a 44 mm- t meghaladó csapadékos napok gyakorisága alapján
Jövőbeli várható változás	Közepes	Közepes	Közepes	Alacsony

Mindezek alapján vitatjuk az EVD 8. számozott oldalán lévő 2. táblázat 2.e) sora szerinti kijelentést, miszerint „**Nincsenek közepes vagy magas értéket mutató éghajlati tényezők**” az éghajlati kitétségi-értékelésben. Az EVD 6.2.2. fejezetében bemutatott meteorológiai adatok (180. számozott oldaltól) sem erre engednek következtetni.

Az EVD 189–196. számozott oldalán 96–106. ábrákkal illusztrálva tárgyalja a hőszigetelést. **A Budapest Környezeti Állapotértékelése 2024. dokumentumban szereplő felszínhő térképet, ha megnézzük, egyértelmű, hogy a felszínhő és a zöldfelület-intenzitás egymással összefügg, és a megjelölt tervezési terület a beépített környezeténél (különös tekintettel a Pólus Center tetejére) jelentősebben alacsonyabb felszínhőmérsékletet mutat, melyre a beruházásnak szintén hatása lesz.**

A fásítás a meglévő „kiégett gyeppel” képest valóban kedvező hatású, de gondolni kell az épülettömegek, burkolt felületek, a klímaberendezések (több ezer darab!) hőmérsékletre gyakorolt hatására is.

A beruházás felszínhő és léghőmérsékleti hatása azért is fontos, mert a klímaváltozás egyik legintenzívebb hatása a nyári hőségnapok számának, a hőhullámos időszakok gyakoriságának az emelkedése.



Az EVD 7. számozott oldalán lévő 2. táblázat 1.k) sorában a tervezett tevékenység hatásának mértékét a feltételezhető hatásterület **éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére nézve szükséges vizsgálni**, ezzel szemben a válasz a tervezett lakóházakra vonatkozik.

A tervezett lakóházak kibocsátása – beleértve akár a keletkező hulladékokat, többlet-csapadékvizet, szennyvizet, felhasznált energiát, a többletforgalmat stb., amelyeket az EVD a későbbiekben maga is taglal – **korántsem jelentenek „nulla kibocsátást”, sőt, a tervezett beruházás a méreténél fogva a nullállapothoz képes jelentős terhelést jelent minden környezeti elem vonatkozásában.** Egy ilyen méretű ingatlanberuházás **mind az épített, mind a természeti környezetének éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességeit jelentősen befolyásolja** – csak néhány példát említve:

- többletforgalmat generál, amely károsan befolyásolhatja a közlekedési infrastruktúrát, a levegőminőséget, tehát rontja a már környéken lakók életfeltételeit;
- a szociális infrastruktúrák (pl. egészségügyi és oktatási intézmények) terhelését okozza, így rontva a már környéken lakók életfeltételeit, alkalmazkodási képességeit;
- többlet csapadékvíz-terhelést generál a leburkolt területek nagyobb lefolyási aránya következtében, amelyet – habár késeltve – de a már jelenleg is (csapadékos időszakban) túlterhelt Szilas-patakba terveznek bevezetni (a TÉKA által főszabályként előírt telken belüli csapadékvíz-megtartás követelménye ellenére);
- a csapadékvizek elvezetése tovább fokozhatja a térség talajvízszintjének csökkenését, a mikroklimatikus adottságok kedvezőtlenebbé válását, a hősziget-hatás fokozódását – a beruházás elmaradása, sőt, egy lokális vizes élőhely helyreállítása viszont érdemben növelhetné a térség éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességét, ellentétben egy 19 ha-os lakópark-fejlesztéssel.

A fentiek alapján a beruházás klímahatásainak vizsgálata az EVD-ben nem elégséges a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. j) k), 2. e) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján a hatások részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek a hatásvizsgálati eljárás során.

8. Városkép, beépítettség, zöldfelületi mutató

Budapest főváros hatályos településfejlesztési tervei: a 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció és a 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Otthon Budapesten integrált településfejlesztési stratégia, a hatályos településrendezési tervei: az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (FRSZ). **A tervezett beruházás a hatályos fővárosi településfejlesztési és -rendezési tervekkel nincs összhangban, különösen az alábbiak tekintetében:**

- a) A kijelölt fejlesztési terület érintett a tervezett 4-es metró vagy gyors villamos helyigényével összefüggésben a Nyírpalota út folytatásában (a Szilas patakig) cca. 31 méter széles közlekedési övezetbe sorolt területsávban. **A közösségi közlekedés számára fenntartott hely biztosítása nem egyértelmű, ezt szükséges lenne bemutatni.** A város fenntartható fejlődésének egyik alapvető pillére a közösségi közlekedés fejlesztése, mellyel a magánfejlesztéseknek összhangban kell történniük.
- b) **A terület a III. párkánymagassági kategória alá tartozik,** amely korlátozás magasépítmények számára nem igénybevehető területet jelent, **mellyel a 65 m építménymagasság alkalmazása a területen nem összeegyeztethető.** Hatvanöt méter magas lakóépületek építése mind településképi szempontból, mind a funkció szempontjából megkérdőjelezhető. **Szükséges a magas építmények tényleges környezeti hatásainak** (levegőáramlás, szélcsatorna biztosítása, hőszigetelés és más mikroklimatikus hatások) **a részletes vizsgálata.**
- c) Nem látszik biztosítottak a terület ütemezhető beépítésének érdekében előírt alábbi, **minimális közmű és közlekedési elemek rendelkezésre állása, ezekre vonatkozóan szükséges a tervek felülvizsgálata és kiegészítése:**
 - a Nyírpalota út folytatásában a terület feltárását biztosító közút,
 - a Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig,
 - az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitású, működőképes közművek kiépítése.
- d) **Az érintett ingatlanok a kerületi építési szabályzat szerint jellemzően Vi-2/SZ-2 intézményi építési övezetben helyezkednek el, amely övezet telkein lakás nem létesíthető.** A Vi-2/SZ-2 intézményi építési övezetben kialakítható legkisebb telek szélesség 80 m, amely szintén jelentősen eltér a Korm. rendelet (2) bekezdés 8. pontjában meghatározott 10 méter (kivéve a gyalogos közlekedés, közmű céljára kialakítandó ingatlan esetén, amelynél a kialakítandó telek legkisebb szélessége 3 méter) minimális telek szélességtől. A javasolt módosítással 5,5 m²/m² szintterületi mutatójú, kislakásos beépítés jön létre, ami nagyon távol áll egy minőségi, élhető lakókörnyezettől.

Fentiek alapján az említett fővárosi dokumentumokkal való összhang biztosítása érdekében a tervet átdolgozni szükséges.

Az EVD 5.3.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET fejezet két mondatból áll, melyhez az alábbi észrevételeket tesszük:

„Az övezetre vonatkozó építési paramétereknek a tervezett létesítmény a műszaki leírás alapján megfelel.”

Az építési övezetre vonatkozó paramétereknek a tervezett épületek nem felelnek meg, a beruházásra vonatkozó sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet határozza meg **(a rendeletben megjelölt ingatlanokra és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra)** azzal, hogy ha a hatályos településrendezési terv a beépítés Korm. rendeletben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet nem lehet alkalmazni.

„Az új létesítmény épített környezetre gyakorolt hatása javító.”

A beruházás építészeti terveit az Országos Építészeti Tervtanács 2025. augusztus végén tárgyalta, melyre Erő Zoltán fővárosi főépítést kérte fel az országos főépítész opponensnek. Idézet az opponenciából:

„A beépítés egy, a Szentmihályi útra merőlegesen telepített épület fűrt, jellemzően párosával telepített L alakú tömbökkel, amelyek keretezésében egy körbezárt udvar jön létre. A fűrt gerincét egy gyalogos sétány szolgálja, gépkocsi forgalmát két utca – a Szilaspark utca és a Déli feltáró út - hivatott megoldani. Látni kell azonban, hogy a gyalogsétány nem kapcsolja a környező városi szövethez az együttest, a sétány kezdete és vége nem kapcsolódik semmihez, a sétány mellett nem jönnek létre városi funkciók – egyszerűen azért, mert nem azzal a céllal született. A nagyobb összefüggő zöldfelületek egyfajta „maradék” módon jelennek meg. A gépkocsi kapcsolat nevezhető elégtelennek: a közel 3500 lakásos együttes kiszolgálására ez nem tűnik elegendőnek. A terv feltűnteti a Szilas utcán a jövőbeni busz vagy villamos kapcsolatot, azonban ezek helyét éppen a parkolókkal elépíti.

Az épületek struktúrája hosszú középfolyosós tömegekre épül, mély lakótraktusokkal, átszellőzhetetlen lakásokkal. A lakásválaszték változatos, de nyilvánvalóan a kislakások vannak túlsúlyban. Meg kell említeni a földszinti teremgarázsok kérdését: újabb példát kapunk arra, hogy a földszintek ilyen jellegű használata ellehetetleníti a humánus városkép kialakulását, a város mikroszövetének létrejöttét.

Építészeti kritikát önmagában nem lehet megfogalmazni, mert az alkalmazott elemek inkább sematikusak, mint kreatívak. Fontos azonban megjegyezni, hogy sokat segítené, ha a házak nem egyformák lennének, hanem különböző építészeti eltérő épületei jönnének létre. Természetesen tisztában vagyunk azzal, hogy ez elvenné a típusépületek alkalmazásának gazdasági előnyeit – de krízishelyzetben talán éppen nem a tervezés kreatív használatáról kellene lemondani.

Miért épülhet ez az együttes? Habár nincsen részletes információnk arról a piaci szegmensről, amely a fejlesztés háttérében áll, a frissen megjelenő hitelkonstrukciók és az általános piaci ismeretek azt körvonalazzák, hogy a lakások magántulajdonba kerülnek, de feltételezhetően a tulajdonosok bérbe fogják adni azokat. Egyfajta bérlői közösség fog létrejönni, ami azonban a területhez kötődést, a helyi közösségek létrehozását megnehezíti. Félő, hogy az adott pozíció, a zsákszerű elhelyezkedés, a telep alacsony lakókörnyezeti minősége, a házak kialakítása nagyon labilis szociális környezetet fog kialakítani, ami könnyen lökheti a területet negatív fejlődési spirálba, elindíthatja a gettósodás irányába.

* * *

Összefoglalva elmondható, hogy a bemutatott terven egy léptékében eltúlzott, sematikussá egyszerűsített, funkcióhiányos együttes jön létre, amely nélkülözi mindazokat az urbanisztikai gondolatokat, amelyeket a 21. század során legalább kísérletként meg kellene valósítani Budapesten is. Sajnálatos kell megállapítani, hogy a tervet nem tudom támogatni, a projektet ilyen formában véleményem szerint nem szabad megépíteni. Úgy vélem, ismét át kell gondolni a kiemelő jogszabályi környezet alkalmazásának anomáliáit is.”

A tervezett beruházás során a **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet szerinti felmentések és engedmények teljeskörű alkalmazása messzemenően szembemegy a szakma által elvárt normákkal és ellentétes a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényben foglalt alapelvekkel, többek között – a teljesség igénye nélkül – a törvény 4. § (1), (2), 5. § (3), (4) bekezdésekkel. Kiemelve néhányat:**

- „az épített szerkezet feletti legalább 20 centiméter termőréteg, növényállománnyal 100%-ban számítható be zöldfelületként”,
- „új épületekben az átlagos belmagasság huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben legalább 2,50 méter, nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségben legalább 2,20 méter, a tárolóhelyiségben a szabad belmagasság legalább 1,90 méter”,
- „a szintterület számítása során az épület bruttó alapterületébe nem kell beszámítani a rendeltetési egységekhez tartozó erkély, loggia bruttó alapterületét”,
- „a hátsókertben valamennyi melléképítmény, gépkocsi- és egyéb tároló épület elhelyezhető”,
- „kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi várakozóhelyet épületen belül nem kell biztosítani”.

Javasoljuk ezen engedmények alkalmazását csak a legszükségesebb mértékben alkalmazni.

A területen történő nagyszámú lakások tekintetében **további vizsgálatot javasolunk**, Ahogy a kiemelő rendelet tervezetére adott véleményünkben is szerepel:

„Általánosan a Korm. rendelet módosítási szándékával összefüggésben elmondható, hogy olyan környezetbe engedi nagyszámú lakás építését, **mely területek nem voltak vizsgálva lakás rendeltetéssel összefüggésben**. Az érintett területek esetleges szennyezettsége, az alapellátás

(humáninfrastruktúra) , közműkapacitás, közlekedési infrastruktúra megfelelése nem került a lakásfunkcióra vizsgálatra.”

„... kislakásos, monofunkcionális kialakítású, falanszter szerű beépítés jön létre, ami nagyon távol áll egy minőségi, élhető lakókörnyezettől.”

A XV. kerület nyilatkozatára vonatkozó Beruházói válasz a terület **abszorpciós kapacitására (beleértve az érintett környezeti elemek és rendszerek terhelhetőségét, megújulási képességét, szennyezőmegkötő és pufferkapacitását):**

„A tervezési területet már a 2014. augusztus 15-én aktualizált **Budapest Főváros Településszerkezeti Terve is a vegyes városias területek közé sorolta, ami azt jelenti, hogy a terület elbírja a beépítést.** „

2014. óta jelentősen változott az éghajlatváltozás megítélése mind a legújabb IPCC jelentések szerint, mind a fővárosi szempontból (pl. klímavész helyzet kihirdetése), ezért az a tény, hogy **2014-ben egy adott területet vegyes városias területek közé soroltak a Főváros Településszerkezeti Tervében, még nem jelenti azt, hogy az azóta a térségben megvalósult ingatlan-fejlesztések együttes hatásával szemben a térség abszorpciós kapacitása megfelelő.**

A tervezett beruházás során a Korm. rendelet számos olyan felmentést és engedményt biztosítanak a Beruházó számára, amelyek **jelentős mértékben rontják a zöldfelületi mutatót és a terület ökológiai értékét.**

Főbb problémák:

- Magas beépítési arányok (60% terepszint felett és alatt), valamint a beépítés módjának korlátozás nélküli engedélyezése **drasztikusan csökkenti a természetes talajkapcsolt zöldfelületek arányát.**
- Zöldfelületi arány számításának torzítása: a rendelet lehetővé teszi, hogy az épített szerkezet feletti **20 cm termőréteg növényállománnyal 100%-ban beszámítható** legyen zöldfelületként. Ez nagy léptékű beruházásnál súlyosan félrevezető, hiszen **nem pótolja a természetes talajkapcsolatot és az ökoszisztéma-szolgáltatásokat.**
- Véderdő terület csökkentése és fragmentálása: bár előírás a véderdő 95%-os zöldfelületi aránya, azt telekhatárok nélkül összességében kell igazolni és a szabályozás lehetővé teszi magánutak, burkolatok, közművek elhelyezését a véderdőben, ami gyakorlatilag csökkenti annak ökológiai funkcióját. A **véderdő felszabdalásának környezeti hatása alulértékelt.**
- Minimális zöldfelületi arány: **a beruházással érintett ingatlanokon mindössze 25%,** összesen 40% zöldfelületi arány előírása – figyelembe véve a beépítési sűrűséget és a lakosság várható koncentrációját – **nem biztosítja az élhető környezetet.**
- Burkolt felületek és közlekedési infrastruktúra: a magánutak korlátozás nélküli létesítése, parkolók és gépészeti berendezések elhelyezése az előkertben tovább csökkenti a valódi zöldfelületek arányát.

Ezen engedmények szerinti tervezés véleményünk szerint felülvizsgálatra szorul, a környezeti hatások ezen engedmények alkalmazásával erősödnek így részletesebb vizsgálatot igényelnek.

A terveknek zöldfelületi szempontból illeszkedniük kell **Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiójához,** a zöldfelület ellátottsághoz kapcsolódó célokhoz, mint pl, **a 9m2/fő zöldfelületi mutató** hozzá kell járulniuk. Utóbbira vonatkozó adatot a dokumentációban nem találtunk sem azt, hogy **ezen cél eléréséhez a beruházás hogyan járul hozzá.**

A sűrű beépítés és a burkolt felületek növekedése a zöldfelületek kárára fokozza a városi hősziget-hatást, rontja a csapadékvíz elvezetését, és csökkenti a biodiverzitást. A zöldfelületek mesterséges beszámítása (pl. tetőkert) nem pótolja a természetes talajkapcsolt zöldfelületeket, amelyek kulcsfontosságúak a rekreáció, a mentális egészség és a közösségi élet szempontjából.

A fentiek alapján a beruházás környezeti hatásainak részletes vizsgálatát tartjuk szükségesnek egy későbbi részletes hatásvizsgálati eljárás során a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet 1. a) e) g), 2. cd) és 3. a) c)-tól h)-ig pontok alapján.

9. Környezeti hatásvizsgálat szükségessége

Az EVD 8. számozott oldalán lévő 2. táblázat 2.c) sora szerinti térségi abszorpciós kapacitásra kiemelendő, hogy a fejlesztési terület szomszédságában lévő **Szilas-patak környezete, valamint a védett vizes élőhely ökológiai állapota az elmúlt évek emberi beavatkozásai, valamint a szélsőséges csapadékeloszlás, szárazodó és melegedő éghajlat következtében rendkívül sérülékenyvé vált, amelyen tovább ronthat egy ilyen jellegű és léptékű építési tevékenység, valamint a lakópark megléte – különösen ha a 19 ha-ról elvezetett csapadékvízre, a fényszennyezésre, az emberi és gépek általi zavarásra (zaj- és rezgés, hulladék, taposás stb.) gondolunk.**

Továbbá nem értünk egyet az EVD 8–9. számozott oldalán lévő 2. táblázat 3.a), c)–i) soraira adott válaszokkal, melyet az alábbiakkal indokolunk:

- 3.a): **nemcsak a zaj hatásaira kell gondolni, mint területi kiterjedés**, hanem akár a többletszennyvíz, -csapadékvíz okozta terhelés, talajvíz-változás, egészségügyi-, oktatási- és közműinfrastruktúrára, közlekedési feltételekre gyakorolt hatás stb.;
- 3.c)–d): **vannak egymást erősítő és egymáshoz hozzáadódó folyamatok**, mint pl. a csapadékvíz elvezetésével összefüggő talajvízszint-süllyedés, a környező vizes élőhelyek szárazodása, a Szilas-patak időnkénti potenciális túlterhelődése, a térség párologtatásának csökkenése és ezáltal a mikroklimatikus adottságok kedvezőtlenebbé válása;
- 3.e)–i): a fentiek szerint a lakópark megvalósítása a nullállapothoz képest az építési, de különösen az üzemelési fázisban erős, tartós, emberi szempontból is jelentős környezeti hatásokkal jár.

Fenti véleményezésünk alapján úgy véljük, az EVD a tervezett lakópark léptékéhez képest annak a környezetre gyakorolt hatását alulértékeltte egyes környezeti hatások összetettségét (különös tekintettel a több környezeti elemre kiterjedő hatásfolyamatok kiváltásának lehetőségére, valamint a hatások szinergiájára) az EVD nem vizsgálta kellő részletettséggel.

Mindezekon felül az **EVD nem tartalmazza a vonatkozó jogszabály szerinti változatelemzést.**

Ahogy az előzményekben említettük, felhívjuk arra is a figyelmet, hogy az Újpalota Parkváros projekt folyamatban van a két beruházás együttes hatásával (kivitelezési és végállapotban) egyáltalán nem számol.

A beruházás speciális helyzetére való tekintettel (pl. beruházás mértéke, a megvalósuló építkezés előzetesen megismerhető terveinek műszaki tartalma, a kiválasztott terület és vonzáskörzetének adottságai) a **314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet egyes környezeti elemeknél és hatótényezőknél felsorolt pontjai alapján indítványozzuk a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 6. § - 16 §. szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.**