

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Tárgy: Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására felszólítás

Iktatószám: PE/KTHF/40635-38/2025.

Ügyintéző: Petruska Fanni

Tisztelt Kormányhivatal!

Fenti számú végzésükben előírtak szerint teljeskörűen, minden felvetésre kiterjedően megadjuk tárgyi ügyben Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának ügyfélként (a továbbiakban: Ügyfél) benyújtott nyilatkozatban foglaltakra a válaszainkat.

Válaszaink a nyilatkozat egyes szakaszai szerint lentebb adjuk meg. A nyilatkozat idézi az EVD egyes helyeit, ezeket alapvetően nem idézzük, kivéve, ha a nyilatkozat vonatkozó részének értelmezését ez elősegíti. Az elkülönítés érdekében a nyilatkozat *szövege dőlt betűvel, halványabb színnel* szerepel, ha a nyilatkozat idézi az EVD-t, azt halványabb színnel jelezzük, szintén a különbségtétel megkönnyítése elősegítéséért.

Tisztelettel:

Székesfehérvár, 2025. december 11.

Tisztelettel:



Kaleta János
ügyvezető

PROGRESSIO
Mérnöki Iroda Kft. 
1028 Budapest, Muhar utca 54.
Adószám: 13005098-2-41

Tisztelt Ügyfél nyilatkozatában foglaltakról általánosságban elmondható, hogy számos téves vagy pontatlan adatot közöl, felesleges ismétlésekbe bocsátkozik, téves következtetéseket von le és hibás megállapításokat tesz. Ezeket az alábbiakban tételesen részletesen áttekintjük.

Ügyfél 1. nyilatkozata:

„A beruházó tulajdonában lévő teljes terület ~19 ha, annak jelentős részét tervezik igen intenzív beépítésre, a kerületi építési szabályzat övezeti besorolása szerinti beépítési sűrűség 1,4-szeresével és a megengedett épületmagasság 2,6-szorosával, azaz a 25 m helyett 65(!) m épületmagassággal. Ennek figyelembevételével nem helytálló azon állítás, hogy a beruházás az övezeti besorolásoknak megfelelően tervezett.”

Válasz:

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kiemelő kormányrendelet) lehetőséget ad a kerületi építési szabályzatban meghatározott beépítési paraméterektől való eltérésre.

A hatályos kerületi szabályzat, valamint a vele együtt alkalmazandó OTÉK (jelen fejlesztés esetében hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján) nem határoz meg a tervezési területre vonatkozó beépítési sűrűséget.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) alapján a beépítési sűrűség megengedett mértéke a tervezési területen (vegyes intézményi besorolású övezet) 2,0-4,5. A tervezett beépítési sűrűség a projektben tervezett legnagyobb beépítési szituációra 3,48.

Az övezetre vonatkozó beépítési sűrűséget az OTÉK határozza meg. Az azt követő módosított OTÉK rendeletek már nem tartalmaznak beépítési sűrűségre vonatkozó előírásokat a vegyes intézményi övezetre.

A projekt eltérő magasságú épületekkel tervezett. A projektben tervezett legmagasabb épületre az OTÉK-ban meghatározott módszerrel számított épületmagasság értéke 35,26 m. (OTÉK 1. számú melléklet 33. pont: Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.)

Beruházó önkorlátozó módon járt el, a rendelkezésre álló beépítési lehetőségeket nem használta ki.

Ügyfél 2. nyilatkozata:

„A tervezési terület a Szilas-patak vízgyűjtő területén, a patak közelében található, a 11-20 szintes (~35-65 méter magas) épületek ~40 000 m² parkolási pinceszinttel tervezettek, a dokumentum nem számol a pinceszint felszín alatti vízháztartást befolyásoló hatásával.”

Válasz:

Az állítás nem helytálló.

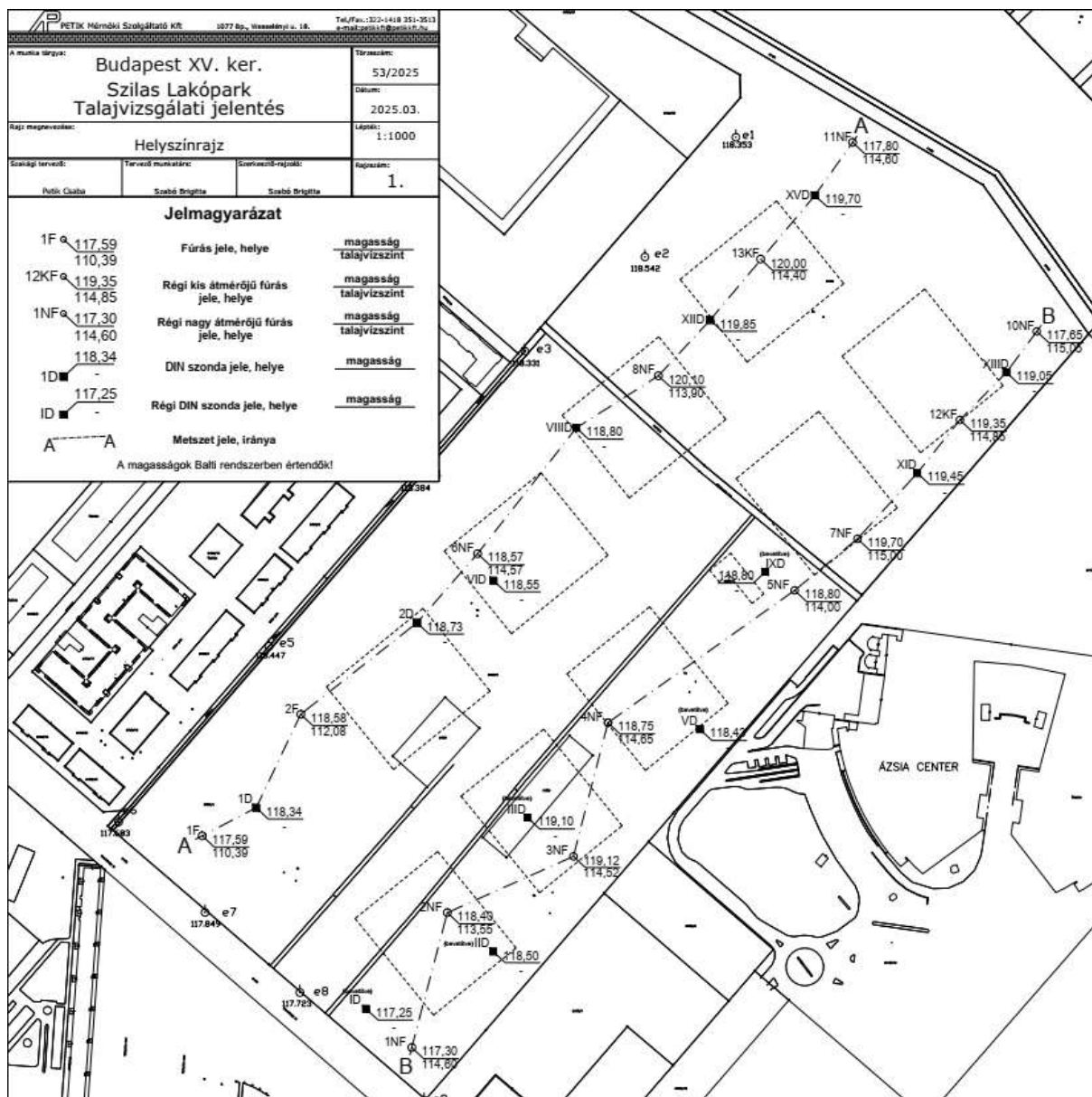
A talajvíz áramlása – mint az a Talajvizsgáló jelentés 2007. és 2025. évi adataiból is látszik – a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé történik, a Szilas-patak közvetlen közelében érvényesül leszívó hatás, de ez azokat a területeket érinti, amelyre a tervezett lakóépületépítés nem terjed ki, amint azt az alábbi ábra szemlélteti.



Forrás: BAYER

A Szilas-patakot védősáv védi

A Beruházó külön hidrogeológiai szakvéleményt készíttetett a talajvíz visszaduzzasztásának számítására, a dokumentum az iratanyagban megismerhető.



Forrás: Petik Kft. Talajvizsgálati jelentés 2025

A Talajvizsgálati jelentés talajvízszint adatai

A talajvízszintekből megállapítható a talajvízáramlás iránya.

A tervezési terület valóban a Szilas-patak vízgyűjtőjén helyezkedik el, ahogy Budapest teljes egésze is valamely vízgyűjtőn helyezkedik el. A tervezett tevékenységnek nincs olyan hatása – illet az Ügyfél sem nevesített –, amely hatással lenne a vizekre, köztük a Szilas-patakra.



Forrás: OKIR

A Szilas-patak vízgyűjtője és a tervezett beruházás helyszíne (nyíl hegynél)

Ügyfél 3. nyilatkozata:

„A területen közel 3500 lakás tervezett, amely akár 7000-10 000 fővel növelheti a XV. kerület lakónépességének a számát. Ez egy kisvárosi méretű település népességének megfelelő lakószám ~12,5 ha területnagyságon, 65 m épületmagasságú és 3,5 m²/m² sűrűségű beépítéssel. Ezt a kapacitást és méretjellemzőt fenti megállapítással bemutatni véleményünk szerint elfogadhatatlan. Emellett zöldmezős beruházásnak minősül, holott Budapest területén belül számtalan barnamezős terület kijelölhető lenne a beruházásra.”

Válasz:

A XV. kerület lakossági viszonyai alapján más lakószám valószínűsíthető.

A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint a Kerület lakónépessége

- 1980-ban 112.810 fő volt,
- 1990-ben pedig 95.593 fő;
- a rendszerváltás éve óta a Kerület további vesztesége a lakónépesség tekintetében 20.511 fő.

A 2024. évi lakónépesség és lakásszám adatokból (75.082 fő és 38.600 db) az következik, hogy egy átlagos XV. kerületi lakásban 1,95 fő lakik, vagyis a 7.000-10.000 fő növekedés erősen optimista, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a Kerület állandó népességszáma (a Belügyminisztérium adata szerint) 2024-ben 73.635 fő volt (1,91 fő/lakás).

A tervezési területet az Önkormányzat minősítette beépíthetővé, vegyes intézményi besorolással. A beruházás tehát nem zöldmezős beruházásként valósul meg: a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény fogalommeghatározása szerint: a zöldmezős terület: a beépítésre nem szánt területeknek a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási és a természetközeli övezetbe sorolt területrésze (16. § 136. pont).

A tervezési terület építésre kijelölt terület, amellyel szemben a barnamezős beruházás nem élvez elsőbbséget.

Ügyfél 4. nyilatkozata:

„EVD válasz: A keletkező hulladékok vonatkozó jogszabályok szerinti kezelése (hasznosítása / ártalmatlanítása) az alapállapotban is rendelkezésre álló kapacitások alapján biztosított
Fenti c) ponthoz írtak alapján ezt a választ is elfogadhatatlannak tartjuk.”

Válasz:

Budapest környezeti állapotértékelése 2024 dokumentum alapján más következtetés indokolt:
„Budapesten a rendszeres hulladékgyűjtésbe bevont lakások aránya közel 100%. A Fővárosi Önkormányzat a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt-vel (a továbbiakban: BKM), az FKF Hulladékgazdálkodási Divízió (a továbbiakban: FKF) keresztül 2023. június 30-ig biztosította a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást (vagyis a települési hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását és kezelését), azután az kizárólagos állami feladat lett, több vonatkozó törvény 2021. februári egyidejű módosítását követően. A 35 évre szóló, évi 4-5 millió tonna hulladék kezelésére vonatkozó koncesszióért közvetlenül a MOHU MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. a felelős. A közszolgáltatási feladat 2023. július 1-jét követő ellátása érdekében a MOL Nyrt. (az állami feladatellátás koncesszora) és a Budapesti Közművek MOHU Budapest Zrt. néven közös vállalatot hozott létre, mely koncesszori alvállalkozójaként az FKF Hulladékgazdálkodási Divízió továbbra is ellátja a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvevőkenység körébe tartozó feladatokat.” (329. o.)

Éppen a fenti statisztikai adatokból látszik, hogy a Kerület hulladékgazdálkodása korábban nagyobb lakosság szám mellett is volt.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény értelmében a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás kötelező jelleggel igénybe veendő szolgáltatás (vö.: 2. § (1) bek. 27. pont)

Ügyfél 5. nyilatkozata:

„A levegő- és zajterhelést vizsgálatok megvalósulás utáni határérték alatti becslését kifogásoljuk, mivel a Szentmihályi úton mértek már ma is határérték feletti értéket mutatnak. (lásd 121 o.)”

Válasz:

A Szentmihályi út a fejlesztési területen kívül esik.

Az alapállapot közúti zajterhelését az utak fenntartói útkarbantartással, valamint hatékony forgalom- és tömegközlekedés szervezéssel csökkenthetik.

A beruházáshoz szükséges, valamint azzal összefüggésben felmerülő, kezelők által előírt út- és forgalomtechnikai fejlesztéseket a Beruházó elvégzi.

Ügyfél 6. nyilatkozata:

„f) baleset, üzemzavar kockázatának mértéke, különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára; Válasz: Csekély. Az épületek és utak a vonatkozó biztonsági előírások szerint tervezettek.

A megállapítás ellentétes a „havária események hatása terhelő” megállapítással (lásd 144. o.).”

Válasz:

Ügyfél megállapítása nem helytálló.

A két megállapítás között nincs ellentét: az első a bekövetkezés valószínűségére vonatkozik, a második az esetleges következményekre.

A lakóépület építésére, a beépítésre szánt anyagokra, eszközökre és berendezésekre, alkalmazott technológiára számos jogszabályi és egyéb biztonsági előírás vonatkozik. Beruházó a lakóépület tervezés és létesítés során a hatályos vonatkozó jogszabályi előírások, szabványok figyelembevételével jár el. Ennek megfelelően a beruházásnak az f) pontban felsorolt esetekre nincs generáló hatása, vagyis a balesetek bekövetkezésének esélye csekély, különösen a felhasználni tervezett anyagokra és az alkalmazott technológiára tekintettel. A dokumentációban feltüntetett mérték helytálló. Az üzemzavar lakóház esetében legfeljebb a lift vagy egyéb elektromos rendszerek időszakos leállását jelentheti.

A biztonságot jelentős mértékben növeli, hogy nem lesz a tervezett épületekben földgázhasználat.

Ügyfél 7. nyilatkozata:

„g) vonzereje más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában; EVD válasz: Csekély. A szomszédos telkek beépítettsége és védettsége, valamint a tervezett lakófunkció a jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítését szinte teljes mértékben kizárja.

A megállapítás ellentétes többek között az 5.1.4.2. és 5.3.4. pontokban foglaltakkal: „tájhasználatra gyakorolt közvetett gazdaságélénkítő hatás, a beruházás további fejlesztéseket generálhat; fokozott közműigények megjelenése;” „A beruházás távlatilag további fejlesztéseket generálhat, amely hatást gyakorol a befoglaló tájrészlet tájhasználataira is (pl. megnövekedett forgalom)”

Válasz:

Ügyfél megállapítása nem helytálló.

Az, hogy egy tevékenységnek vonzereje van más jelentős hatású tevékenységekre, nem azt jelenti, hogy egyáltalán nem generál fejlesztéseket. Annak az esélye, hogy egy szénbánya mellé hőerőmű, amellé pedig trafóállomás települ, elég valószínű. Ugyanakkor annak a valószínűsége, hogy egy lakópark mellé egy jelentős környezeti hatású tevékenységet kifejtő létesítmény települ elég csekély, sőt szinte teljes bizonyossággal kizárható. Jelentős környezeti hatásúnak alapvetően a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. számú mellékletben felsorolt környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek és a 2. számú mellékletben felsorolt egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenységek tekinthetők. A teljesség igénye nélkül ilyen például: a veszélyes hulladékot égetéssel ártalmatlanító vagy hasznosító létesítmény, lerakással, kémiai vagy biológiai eljárással ártalmatlanító létesítmény; kőolajfinomító (kivéve a kőolajból kizárólag kenőanyagokat előállító üzemeket); gyógyszeralapanyagok gyártása, beleértve az intermedierek előállítását is, vagy a vágóhidak 50 tonna vágott súly/napnál nagyobb termelési kapacitással.

Az, hogy a környékre nem települhet más jelentős környezeti hatású tevékenység, tényként kezelhető, figyelembe véve, hogy ilyen létesítmény működtetésére alkalmas ingatlan nem található a környéken.

A tervezési terület

- ÉK-i oldalán a lakótelep és kereskedelmi központ ~315 m szélességben, majd temető, azt követően hosszasan beépített területek;
- DNY-i oldalán lakótelep, azt követően hosszasan beépített területek;
- DK-i oldalán kereskedelmi központok ~250 m szélességben, majd erdőterületek ~1,65 km szélességben,
- ÉNY-i oldalán jobbra helyi védelem alatt álló erdőterület ~90-100 m szélességben, majd hosszasan szántóterületek

találhatók.

Az, hogy egy lakópark fejlesztést, további szolgáltatások megjelenését ösztönzi, illetve forgalmat generál, szintén ténykérdés. Azt a táj- és élővilágvédelmi szakértő sem állította, hogy e hatás jelentős lenne, tehát nincs ellenmondás a két megállapítás között. Hétköznapi példával: az, hogy egy új lakó bevásárol, majd igénybe vesz bármilyen kozmetikai vagy testedzési szolgáltatást valóban fejlesztést és gazdasági forgalom élénkülést generálhat, azonban ez nem minősül a hivatkozott kormányrendelet szerinti jelentős környezeti hatású tevékenységnek.

A tervezési terület melletti kereskedelmi és szolgáltató egységek kifejezetten üdvözlik a várhatóan megnövekedő forgalmat, akárcsak a Kerület lassan üresedő oktatási-nevelési intézményei. Sőt maga a kerület is, amely a Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 1995 év vége óta lakónépességéből 13 756 főt veszített el.

Ügyfél 8. nyilatkozata:

„A meglévő és a tervezett gépjárműforgalom hatása összeadódik, a parkolási szükséglet 60%-át kell csak a kormányrendelet szerint a beruházónak megépítenie, mely jelentős kapacitású közösségi közlekedésfejlesztés nélkül nem életszerű, elfogadhatatlan. Az Újpalotai lakótelep, a közvetlen szomszédos Szilas park környezetében jelenleg is fennálló parkolási nehézségeit tovább rontja egy eleve parkoló hiánnyal tervezett beruházás. Említésre kerül a területen geotermikus kút fűrása, amely a mélyépítések talajvízre gyakorolt hatásával együtt szintén befolyásolja a terület vízháztartását, különös tekintettel a szomszédos fővárosi védelmet élvező Szilas-tó természetvédelmi területre.”

Válasz:

Ügyfél téves következtetéseket von le. A közösségi közlekedésnek – elnevezésének megfelelően – tanácsos a közösséghez alkalmazkodnia. A beruházás a tervezési területen e téren is a fejlesztést segíti elő.

A Kiemelő kormányrendelet rendelkezéseinek elemzése és a jogalkotó szándékának felülvizsgálata nem tárgya az előzetes vizsgálati dokumentációnak.

A Szilas park környezetében jelenleg is fennálló parkolási nehézségre vonatkozó kijelentés felülvizsgálandó: a helyszín ismerete és a műholdfelvételek tanúsága szerint a környék parkoló kihasználtsága nem nevezhető magasnak. A környező épületek teremgarázsaiban is számos gépjármű várakozhat.

*A hivatkozott parkoló
egy keddi napon*

*Forrás:
GoogleEarth
2025. 03. 04.*



*Forrás:
GoogleEarth
2021. 12. 18.*

*A hivatkozott parkoló 2020 karácsonya előtti szombaton, ekkor valóban sokan parkoltak,
mindazonáltal még ekkor is rendelkezésre álltak szabad helyek*

A geotermikus kút létesítés nem képezi jelen eljárás tárgyát.

A tervezett egy (1) pinceszintnek nincs érdemi hatása a talajvízre a készült szakvélemények alapján.

A tervezett beruházás a Szilas-tó természetvédelmi területre közvetlen hatást nem gyakorol, vízháztartási vonatkozásban pedig közvetett sem.

A Beruházó a parkolószámot a piaci igényekhez és a kerületi realitásokhoz igazította. A Kiemelő kormányrendelet előírása: a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely 60%-a biztosítandó, amelynek épületen belül is kialakíthatóak (4/K. § 32. § (3) bek.).

A Központi Statisztikai Hivatal 2024. évi adatai szerint Budapest 973.656 db lakására 723.372 db személygépjármű jutott, míg Budapest XV. kerületében ugyanebben az évben a lakásszám 38.600 db, a személygépjárműszám pedig 27.947 db volt. Egy átlagos budapesti lakásra tehát 0,74 db, míg egy XV. kerületire 0,72 db személygépjármű jut.

A tervezett lakásszám 3.487 db, amelyhez 2.910 db épületeken belüli és 217 db közterületi felszíni parkolóhely tervezett. Egy lakásra tehát ~0,89 db parkolóhely jut.

A közterületi parkolókat nem számítva a lakás/parkoló arányok így alakulnak:

Az épületekben tervezett parkolószámok és az adott épülettömb lakásszámainak aránya

Épülettömb	Parkoló/lakás arány
S1	88,06%
S2	88,06%
S3	81,01%
S4	88,06%
S5	81,01%
S6	81,01%
S7	73,50%
S8	88,06%

A fentiek alapján igazolt, hogy a beruházás keretében a Kiemelő kormányrendelet előírásánál (60%) jóval kedvezőbb a tervezett parkolóhelyek száma.

Mindemellett a Beruházó a Budapest Közút Zrt., a Budapesti Közlekedési Központ, valamint a Kerület képviselőinek részvételével, velük egyeztetett módon a fejlesztéssel arányban meghatározott út-, és forgalomtechnikai infrastruktúra fejlesztéseket a beruházás létesítése során elvégzi.

A lakófejlesztéssel együtt a közlekedésinfrastruktúra fejlesztése is történik.

Ügyfél 9. nyilatkozata:

„Közel 3500 lakás és 3127 tervezett parkoló esetén, amikor a szomszédos Szentmihályi út forgalma már most is túllépi a zajkibocsátási határértéket, fenti megállapítás életszerűtlen.

Az ártalmas környezeti hatásokat a kerületi építési szabályzat beépítési határértékei szerinti kisebb intenzitású beépítéssel és környezetvédelmi intézkedésekkel lehetne csökkenteni, illetve megelőzni.”

Válasz:

A Szentmihályi út a fejlesztési területen kívül esik.

A beruházáshoz szükséges, valamint azzal összefüggésben felmerülő, kezelők által előírt út- és forgalomtechnikai fejlesztéseket a Beruházó elvégzi.

Városi vagy regionális szinten a magas házak kisebb területfoglalást eredményeznek, vagyis a természeti, termő- és további zöldfelületek bevonása így elkerülhető. Világszerte számos és hazai viszonylatban is több példa igazolja, hogy a települések vízszintes terjeszkedése miatt értékes területek vesznek el.

Ügyfél 10. nyilatkozata:

„A közel 3500 lakást egyedi monosplit klímaberendezésekkel tervezik kialakítani, ami a vevők igényei szerint felszerelhető. Ilyen intenzitású beruházás esetén egyedi klímaberendezések nem „válasz a klímaváltozásra”. Ezért is írja elő a kerületi építési szabályzat, hogy a „több mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, e Rendelet hatálybalépése után létesülő új épület, valamint 1000 négyzetméter szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtő-fűtő-berendezést, vagy központi klíma berendezést kell beépíteni” – amit a kiemelő kormányrendelet előírása miatt a beruházónak nem kell betartania. A beruházás nagysága okán, az egyedi hűtőgépek környezeti hőterhelése, a burkolt, beépítésre kerülő felületek nagyarányú megnövekedése véleményünk hatással lesz a közvetlen környezet mikro klimatikus viszonyaira, ezáltal az éghajlatra is.”

Válasz:

Az egyedi légkondicionáló berendezésekre vonatkozó hatályos jogszabályi előírásoknak meg kell felelni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (e tervezett beruházás esetében hatályos) előírása:

92. § (1) A huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeket természetes szellőzéssel kell ellátni, kivéve, ha a rendeltetésszerű használatukhoz mesterséges légcsera alkalmazása is szükséges.

(2) A homlokzaton – e rendelkezés hatálybalépését megelőzően használatba vett, meglévő építményen – mesterséges szellőzéshez kivezetést létesíteni, továbbá helyiségzellőztető vagy klimatizáló berendezést elhelyezni az épület külső megjelenésével összhangban, takartan, illetve építészeti eszközökkel megoldva akkor lehet, ha a tervezett megoldás és a működés hatása

a) az épület állékonyságát nem veszélyezteti, a homlokzatot nem károsítja,
b) az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó (településkép, építészeti érték vagy műemlékvédelmi, továbbá táj- és természetvédelmi) érdeket nem sért,
c) a kivezetés a környezetet bűz-, mérgező-, zaj-, rezgés- vagy más káros hatással nem szennyezi, az építmény rendeltetés szerinti használatát nem zavarja, ártalmas mértékű páralecsapódást nem okoz.

(3) A frisslevegővétel a legkevésbé szennyezett helyen legyen. A beszívó nyílás (légbevezető) helyének meghatározásakor a környezeti turbulens hatásokat és a jellemző szélirányt is figyelembe kell venni.

(4) A frisslevegő-vételi és a szennyezett levegőt kibocsátó nyílást egymástól legalább 3,0 m távolságra úgy kell elhelyezni, hogy sem gravitációs, sem szélhatás ne eredményezzen visszaáramlást.

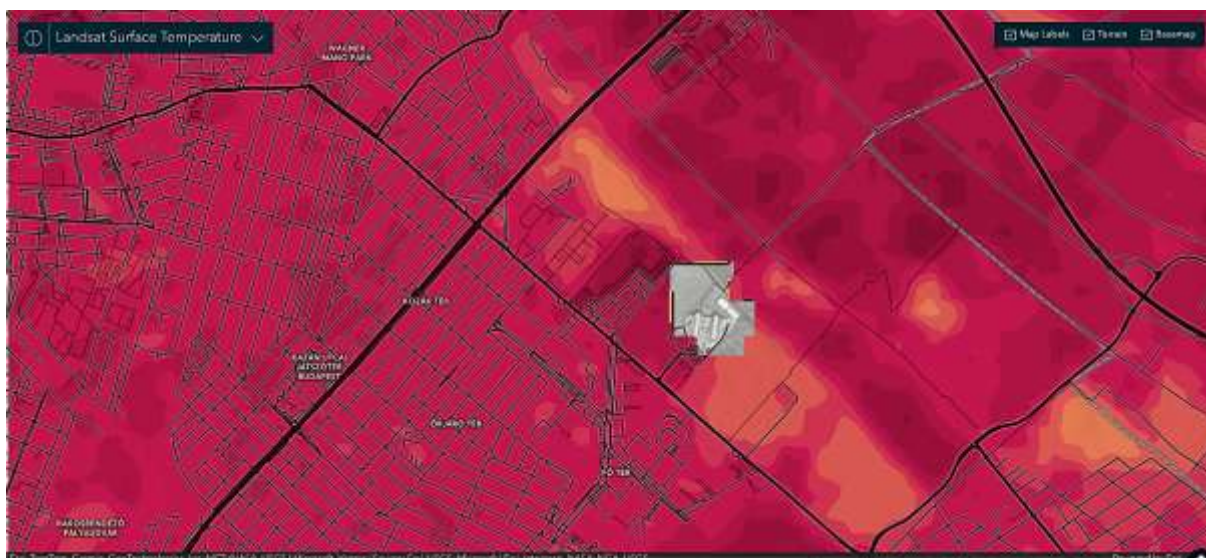
(5) A légsebesség a padlófelülettől mért 2,0 m-es magasságon belül nem haladhatja meg a 0,25 m/sec értéket.

(6) A mesterséges szellőztető berendezésekben a levegő nedvesítésére csak ivóvíz minőségű víz használható.

A dokumentációban bemutatott fejlesztés tervezése és megvalósítása a hatályos szabályozási környezet figyelembevételével történik.

Egy központi klímaberendezés telepítése és karbantartása lényegesen költségesebb, továbbá meghibásodása esetén mindenhol megszűnik a szolgáltatás, valamint a lakásonként történő hőszabályozás is korlátozott(abb).

Egyedi klímaberendezés csak takartan helyezhető el, illetve szükség szerint további zajvédelemmel látható el a kültéri egység.



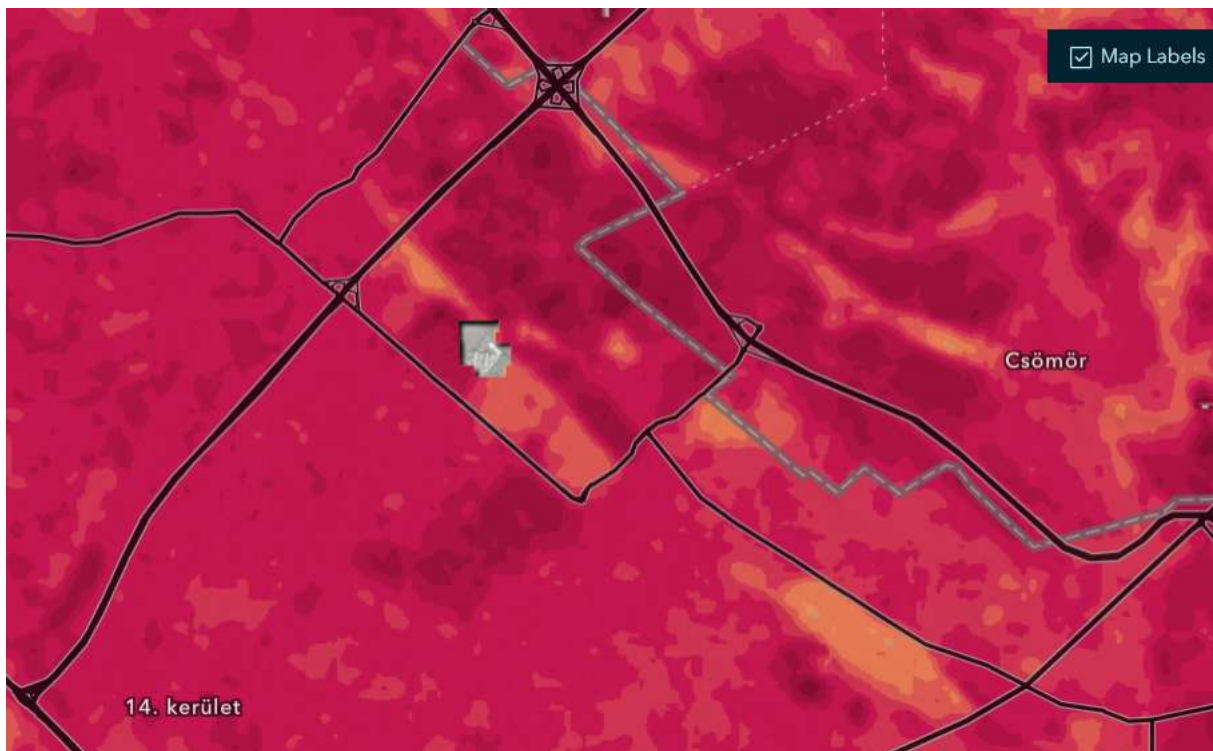
Forrás: Landsat Surface Temperature

*A tervezési terület és környéke távérzékelte (Landsat 9 műhold) felszíni hőmérsékleti térképe
2025. augusztus 9-én*

*A hibás pixelek sajnos más időpontokban is kitakarják a tervezési terület ÉK-i sarkát és a
World Mall (korábbi Asia) centert.*

*Az 1%-os felhőborítás mellett készült felvételen a leghűvösebb (+32°C) területet a sárga, míg
a legmelegebb (+52°C) területet sötétvörös szín jelzi.*

*Látható, hogy a tervezési terület az alapállapotban is a melegebb területek közé tartozik,
hiszen ebben az időszakban kiégett fű borította. A hűvösebb foltok az erdőterületek, vagyis a
véderdő fákkal történő beültetése e hatást mérsékelni fogja.*



Forrás: Landsat Surface Temperature

A tervezési terület és szélesebb környéke távérzékelte felszíni hőmérsékleti térképe 2025. augusztus 9-én (fentebbivel megegyező adatokkal)

A tervezési területet jól beazonosíthatóvá teszik részben takaró hibás pixelek.

Itt jobban látható, hogy a városi beépítettség nem feltétlenül jelent nagyobb felületi hőmérsékletet, hiszen az egyik legmelegebb terület az ún. Újpalotai kutyasétáltató rét, valamint a szántóföldek. A hősziget hatás ellen a növényzet, illetve az épített környezet esetében a megfelelő anyagválasztás nyújt segítséget.

A hősziget hatás kialakulásában nem az adott felület burkoltsága a meghatározó, hanem az adott felület hőelnyelő és hőtároló képessége.

Az egyedi klímarendszer – a funkciómegosztás miatt – nagyobb biztonsággal (nincs általános leállás) és lényegesen kisebb költségekkel üzemeltethető. Komplex rendszerek esetén a meghibásodás esélye is nagyobb, valamint kisebb az egyedi szabályozás lehetősége. Utóbbi miatt általános az egyfunkciós épületek (pl. irodák) esetében, míg lakófunkció esetén ez hátrányos lehet.

A légkondicionálás alapvető feladata a tér hőmérsékletének csökkentése, ami villamos energia felhasználásával és a kinyert hő külső környezetbe történő leadásával jár. A központi rendszer hatékonysági előnye azonban leginkább egyenletes és nagyobb terhelés mellett érvényesül. Egy lakóépületben az egyedi, változó igények és a gyakran alacsony részterhelés miatt a központi rendszer elméleti hatékonysága gyakorlatilag csökken, ami szűkíti a két rendszer közötti hatásfok-különbséget. A változó, alacsony részterhelés, a hosszú csővezetékek és az egyedi igények mind lerontják a központi klíma hatékonyságát, az előny tehát csökken, sőt akár el is veszhet.

Ügyfél 11. nyilatkozata

„A környezet zöldberuházásként megvalósuló túlépítése véleményünk szerint nem válasz a klímaváltozásra, figyelemmel Budapest barnamezős területeinek jelentős számára. Ezért is írja elő a magyar építészetről szóló törvény alapelveként a barnamezős területek elsődlegességének az elvét, amellyel jelen beruházás ellentétes.”

Válasz:

A beruházás nem zöldmezős, hiszen a tervezési terület beépítéséről már korábban döntés született.

Ügyfél 12. nyilatkozata

„A beruházás a kiemelő kormányrendelet előírásai alapján véleményünk szerint csökkenti a szabályozási tervben lévő védőerdő területét, ezt a 3.4.2.1 pont véleményezésénél részletezzük. A jelenleg egybefüggő védőerdő területek a beépítési tervek szerint többek között ~12 m széles erdősávok telepítésével kerülne pótlásra, melyben a felszín felett tűzoltó felvonulási terület, hő és füstelvezető felépítmény, a felszín alatt közművek (víz, szennyvíz, távhő, elektromos hálózat) futnak. Ilyen körülmények mellett véleményünk szerint nem indulhat be erdővegetáció, a védőerdő területek feldarabolása negatívan befolyásolja a környezetet, kivitelezése életszerűtlen továbbá nem tölti be, felszabdalt mérete okán nem is tudja betölteni a kívánt szerepét.”

Válasz:

A védőerdő területén az alapállapotban – néhány egyed kivételével – rendkívül gyér faállomány található, így a tervezett fatelepítésekkel, zöldfelület létesítéssel az alapállapothoz képest értékesebb zöldfelület jön létre.

A felsoroltak (közművek, utak stb.) a városi belterületi zöldfelületek – egy-két kivételtől eltekintve – alapadottságai.

Ügyfél 13. nyilatkozata:

„A beruházás a Szilas-patak vízgyűjtőterületén valósul meg, jelentős mértékű földmunkával, ami befolyásolhatja a talajvízszintet és közvetlenül a Szilas-patak vízhozamát is – ezzel a dokumentum nem foglalkozik. Emellett – vélhetően a távhőszolgáltatás érdekében – geotermikus kút tervezett a területen, mely vizekre gyakorolt kumulatív hatásával szintén nem foglalkozik az EVD.”

Válasz:

A talajvíz áramlása – mint az a Talajvizsgáló jelentés 2007. és 2025. évi adataiból is látszik – a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé történik, a Szilas-patak közvetlen közelében érvényesül leszívó hatás, de ez azokat a területeket érinti, amelyre a tervezett lakóépületépítés nem terjed ki. A vizsgálati dokumentáció mellékletét képező Talajvizsgáló jelentés talajvízszint adatait ábra is szemlélteti.

Ügyfél 14. nyilatkozata:

„Budapest Főváros Településszerkezeti Terve pontosan a terület abszorpciós képessége alapján határozta meg a terület beépíthetőségét, aminek a tervezett beruházás beépítési magasságban és sűrűségben a többszöröse. Mindez egy olyan kormányrendelet alapján, aminek elfogadását semmilyen környezeti hatásvizsgáló eljárás nem előzte meg, míg a településrendezési eszközök elkészítése, a meglévő környezeti értékek védelmében sokszor évekig húzódó hatásvizsgáló

eljárásokhoz kötöttek. Fenti megállapítás véleményünk szerint nem megalapozott, sőt a tervezés folyamán felmerülő kérdések ennek pont az ellenkezőjét bizonyítják.”

Válasz:

A fenti kérdéskörrel kapcsolatban hangsúlyozni kívánjuk, hogy a jogalkotás folyamata nem a Beruházó hatáskörébe tartozik. A hatályos jogszabályi előírások betartása mind a Beruházót, mind az Ügyfelet kötelezi.

Álláspontunk szerint az Ügyfél által a hatályos jogszabályokkal kapcsolatban megfogalmazott kifogás vagy panasz nem vizsgálható a jelen eljárás keretében.

Ügyfél 15. nyilatkozata:

„A védőerdő területe bővülése nem igazolt, a rendelkezésünkre álló térinformatikai rendszer, erdő övezeti lehatárolások ismeretében tervek véleményünk szerint az erdő területe csökken, ezt a 3.4.2.1. pont véleményezésében részletezzük. A Szilas-tó természetvédelmi terület – ahol elsődleges cél a vizes élőhely fenntartása – a beruházás mellett található, a beruházás környezeti hatásai közvetlenül érintik.”

Válasz:

A véderdővel kapcsolatos felvetést az Ügyfél 16. nyilatkozatára adott válaszban részletezzük.

A Szilas-tó természetvédelmi terület mellett a tervezési terület telekhatára található, amely mellett az 50 méteres védősávot a terv betartja. A buszforduló az alapállapotban is KÖ-u3 övezetbe sorolt területhez igazodik. Az esetleges eltérésre a Kiemelő kormányrendelet következő szabálya vonatkozik: építési hely meghatározása, építmények elhelyezése, az elhelyezéshez szükséges telkek alakítása, védelmi rendeltetésű erdőterület és zöldfelület kialakítása, valamint utak és magánutak létesítése a szabályozási terven jelölt szöveges és rajzi szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett (4/K. § (3) bek. 10. pont)

A tervezett beruházás a vizekbe nem avatkozik be, a hatásai a vizek tekintetében semlegesek, így semmiféle hatása nem lehet a Szilas-tó természetvédelmi terület vizes élőhelyeire.

Ügyfél 16. nyilatkozata:

„A beruházás a természetvédelmi területet a Kr. 7. melléklete alapján közvetlenül érinti, az EVD – fentiek szerint – kizárólag közvetett hatásokat vizsgál. Véleményünk szerint ez jelentősen torzítja a környezeti hatások vizsgálatát, értékelését. A természetvédelmi terület az ökológiai hálózat része, amely különös vizsgálati szempontokat igényel. A védőerdő területe amellet hogy csökken, a tervezett beruházás mellett csak 38 méter szélességű, az utak – buszforduló – a védett területtől 20 méteres távolságban kerül kialakításra.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló.

Jelen pontban adott válasz reflektál az Ügyfél 15. nyilatkozatában véderdővel kapcsolatos észrevételeire.

A beruházás a természetvédelmi területet nem érinti közvetlenül, így az EVD értelem szerint csak a közvetett hatásokat vizsgálhatja.



A helyi védelem alatt álló területek és a tervezési terület viszonya



*A tervezési terület és az országos ökológiai hálózat elemeinek viszonya
A lila szín a magterületet, a rózsaszín az ökológiai folyosót jelzi*

A Kr. 7. számú melléklet vonatkozó fogalommeghatározásai:

I. Hatásterület típusok

1. A közvetlen hatások területei: az egyes hatótényezőkhez hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek

a) a földre, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei az érintett környezeti elemekben, valamint

b) a föld, víz, élővilág, épített környezet közvetlen igénybevételének, a tájban várható változások területei.

2. A közvetett hatások területei: a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe azon környezeti elemek és rendszerek szerint, amelyeket valamely hatásfolyamat érint.

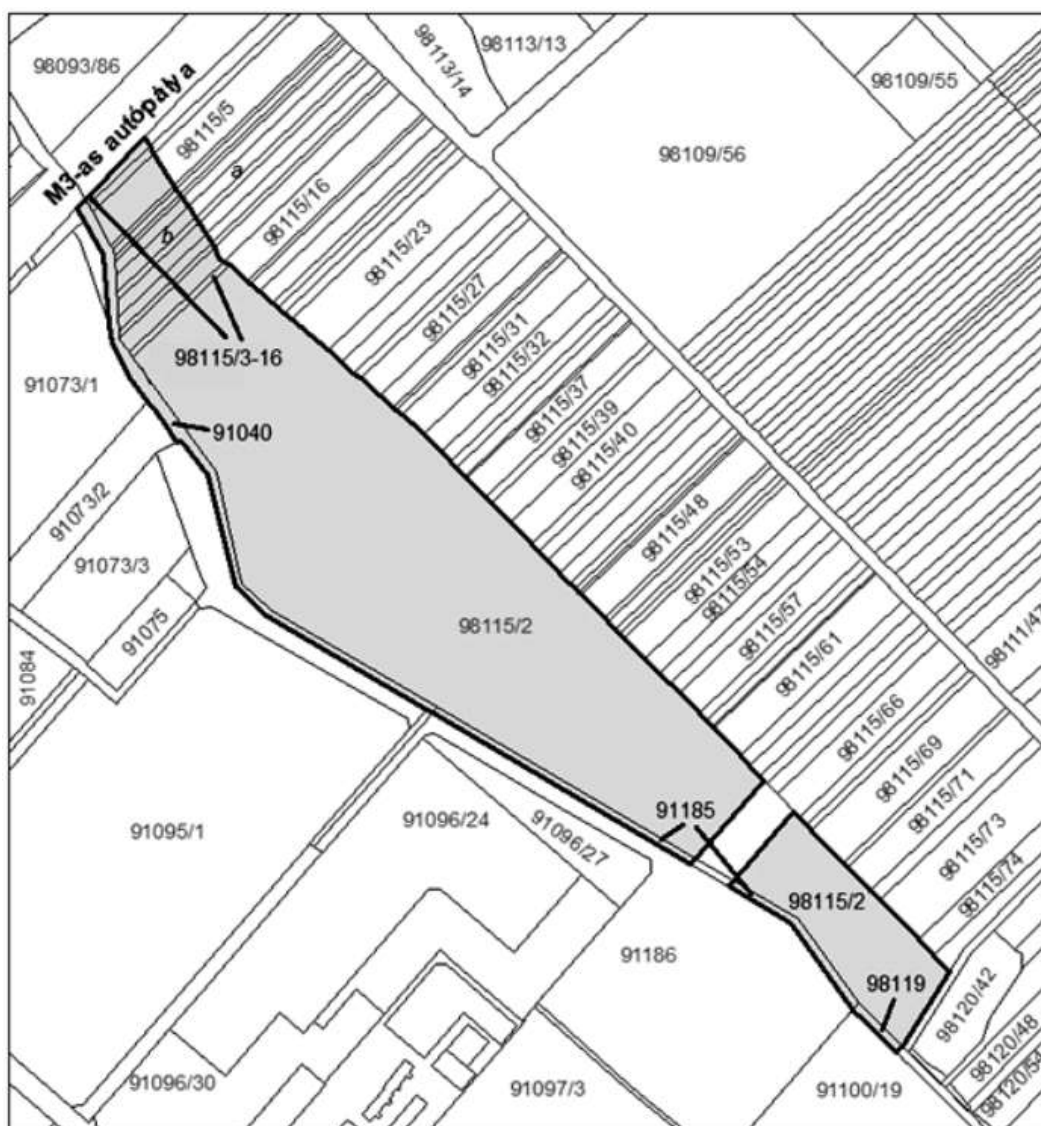
3. A teljes hatásterület: a közvetlen és közvetett hatások területeinek együttese.

Az országos ökológiai hálózat elemei jogi értelemben nem minősülnek természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, elsődlegesen területrendezési övezeti kategóriák.

A környező épületek és burkolt felületek (parkoló) még közelebb vannak a védett területhez, ennek ellenére a védett területre ezek nem gyakorolnak közvetlen hatást.

A védett terület (098115/3 hrsz.) és az M3 autópálya (098095/4 hrsz.) közvetlenül határos egymással. A Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis szerint e szakaszon az átlagos napi forgalom: 96.231;
a nehézgépjármű forgalom: 20.95.

Az M3 autópálya folyamatos zaj- és levegőterhelése mellett is változatos és értékes élővilág található a Szilas-tó természetvédelmi területen. Egy alapvetően lakófunkciót célzó fejlesztés esetén, amelyet ráadásul a Szilas-patak tengelyétől számított 50 m széles védősáv is véd, elég nehéz olyan hatást valószínűsíteni, ami ezt az élővilágot veszélyeztetné. A védett természeti területhez lényegesen közelebb eső burkolt és beépített felületek kapcsán sem mutatható ki az élővilágot érő közvetlen hatás. A tervezett buszforduló és a védett terület kissé összetettebb, hiszen a védett területet megszakítja egy sáv, ahova az M4 metró meghosszabbítását tervezték, amelynek területigényét mind fővárosi, mind kerületi szabályozási terv jelöli.



Forrás: Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelete Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről

A védett természeti terület (szürke) és az M3 autópálya viszonya, valamint a 4-es metró meghosszabbítása miatt védelemből kihagyott szakasz

A Szilas-tó természetvédelmi terület vélt sérelmével és a jelen fejlesztési tervvel szemben megfogalmazott kritikákkal szemben tényként rögzítjük, hogy a védett területtől ~260 m távolságra legalább 2000 db minimális befogadóképességű P+R parkolót tüntet fel a Kerület szabályozási terve. Igaz ez távlati fejlesztésként szerepel, mindazonáltal jelenleg külterületi, termőföld hasznosítású ingatlanokat kíván bevonni.



Forrás: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete 1. melléklet Szabályozási terv 11. lap

Külterületen, termőföldön, a védett természeti terület közelében, valóban zöldmezős beruházként legalább 2000 járművet befogadó tervezett parkoló

Ügyfél 17. nyilatkozata:

A Kr. 7. melléklete alapján a hatások közvetlenül érintik a természetvédelmi területet. Szükséges lenne bemutatni a beruházás természetvédelmi oltalom alatt álló előhelyre gyakorolt közvetlen hatásait a megvalósítás, a működés és a felhagyás fázisában is, amit az EVD nem tesz meg.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott lakófejlesztés nem érinti közvetlenül a természetvédelmi területet.

A Kr. 7. számú melléklet vonatkozó fogalommeghatározásai:

I. Hatásterület típusok

1.A közvetlen hatások területei: az egyes hatótényezőkhez hozzárendelhető területek, amelyek lehetnek

a) a földbe, vízbe, levegőbe való egyes anyag- vagy energiakibocsátások terjedési területei az érintett környezeti elemekben, valamint

b) a föld, víz, élővilág, épített környezet közvetlen igénybevételének, a tájban várható változások területei.

2.A közvetett hatások területei: a közvetlen hatások területein bekövetkező környezeti állapotváltozások miatt továbbterjedő hatásfolyamatok terjedési területe azon környezeti elemek és rendszerek szerint, amelyeket valamely hatásfolyamat érint.

3.A teljes hatásterület: a közvetlen és közvetett hatások területeinek együttese.

Az országos ökológiai hálózat elemei jogi értelemben nem minősülnek természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, elsődlegesen területrendezési övezeti kategóriák.

Ügyfél 18. nyilatkozata:

„Mivel nem vizsgálták a beruházás közvetlen hatásait, véleményünk szerint ezt így nem lehet megállapítani.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helyálló, tényszerű, megalapozott állítást nem tartalmaz.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció maradéktalanul vizsgálja a beruházás közvetlen és közvetett hatásait. A működés fázisában várható hatásokat az 5.3.4. Táj és élővilág fejezet, a felhagyás fázisában várható hatásokat pedig a 5.4.4. Táj és élővilág fejezet vizsgálja.

Ügyfél 19. nyilatkozata:

„A beruházás közvetlen szomszédságában található a Szilas lakótelep, ami sűrűn lakott területnek számít. Az EVD a beruházás lakótelepre gyakorolt közvetlen hatásait nem vagy nem teljes körűen vizsgálja.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló. Az EVD teljeskörűen és minden irányban vizsgálta a környezeti hatásokat és megállapította, hogy azok jobbára a tervezési területen belül maradnak.

Ügyfél 20. nyilatkozata:

„A beruházás régészeti területet érint, az örökségvédelmi értékekre gyakorolt hatásokat az EVD nem mutatja be.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helyálló; tényszerű vagy megalapozott állítást nem tartalmaz.

Az EVD rögzíti, hogy

- a tervezési területen 2025-ben kijelölt régészeti lelőhely található,
- a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ elkészítette a tervezési terület egészére az előzetes régészeti dokumentációt, valamint
- a területen a régészeti feltárások megkezdődtek.

Az örökségvédelmet érintő kérdéseket előzetes vizsgálati eljárásban az örökségvédelmi hatóság szakkérdésben vizsgálja a vonatkozó hatályos jogszabályok alapján. Döntése köti a jelen eljárásban hatáskörrel rendelkező hatóságot.



Forrás: Google Earth 2025. október 4-én

Régészeti kutatóárok a tervezési területen

Műholdfelvételek tanúsága szerint a tervezési területen 2013-ban komolyabb beavatkozás – vélhetően a termőréteg eltávolítása – érte. Akkor a régészeti lelőhely kérdése nem merült fel.



Forrás: Google Earth 2013. 03. 20.



Forrás: Google Earth 2013. 04. 16.

Beavatkozás 2013-ban

Ügyfél 21. nyilatkozata:

„A területen tervezett sűrű beépítés, a robosztus tömegű lakóházak 65 méter magassága különös kockázatot jelent a természeti veszélyforrások tekintetében (talajvíz, extrém hőmérséklet, tüzesetek), ezt az EVD nem vizsgálja.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló.

A tervezett 4 magasabb épületszárny sem éri el az egyébként hatályos jogszabályi környezet alapján engedélyezett 65 méter magasságot.

A tervezők jelen eljárás során vizsgálták a felsoroltakat, pl. 3.11. Természeti katasztrófáknak való kitettség bemutatása; a talajvíz kapcsán külön melléklet készült, az extrém hőmérséklet vonatkozásában többször említi az EVD a szigetelést stb.

A tervezett épületek a vonatkozó jogszabályi és műszaki szabványokban foglalt előírásoknak megfelelően épülnek meg. Az előírások teljesülését több eljárásban – köztük a jelenlegiben is – vizsgálják az egyes hatóságok.

Ügyfél 22. nyilatkozata:

„A 65 méter magas robosztus tornyok éghajlatváltozással összefüggő érzékenységét az EVD nem vizsgálja, így nem állapítható meg vannak-e közepes vagy magas értéket mutató tényezők.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló.

A tervezett 4 magasabb épületszárny sem éri el az egyébként hatályos jogszabályi környezet alapján engedélyezett 65 méter magasságot.

Az éghajlatváltozással külön fejezet foglalkozik, kérdés esetén pedig a tervezők válaszoltak a Hatóság kérdésére.

Ügyfél 23. nyilatkozata:

„A területen közel 3500 lakás tervezett, ahol 7000-10 000 közti lakosságszám várható, a mellette található lakótelepek szintén sűrűn lakott területek. A Kr. 7. melléklete alapján jelentős közvetlen hatások a terület környezetében is várhatóak, azok nem maradnak a belül területen.”

Válasz:

A 2024. évi lakónépesség és lakásszám adatokból (75.082 fő és 38.600 db) az következik, hogy egy átlagos XV. kerületi lakásban 1,95 fő lakik, vagyis a 7.000-10.000 fő növekedés erősen optimista, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a Kerület állandó népességszáma (a Belügyminisztérium adata szerint) 2024-ben 73.635 fő volt (1,91 fő/lakás).

Az EVD teljeskörűen és minden irányban vizsgálta a környezeti hatásokat és megállapította, hogy azok jobbára a tervezési területen belül maradnak.

Ügyfél 24. nyilatkozata:

„Kötőpályás közlekedés hiányában a gépjárműforgalom jelentős lesz, a több kerületet is összekötő fő közlekedési útvonalat jelentő Szentmihályi út már ma is határértéken működik, továbbá a centrum irányú kapcsolatot adó Nyírpalota út kapacitás tartaléka már ma is minimális. A forgalomnövekedés káros hatásai nem kerülnek megfelelően bemutatásra. A

kiemelő kormányrendelet kevesebb parkolóhelyet ír elő az ágazati jogszabályoknál, ami nem életszerű, így a gépjárműforgalom-számítás félrevezető, életszerűtlen eredményt mutathat.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló, ténszerűen nem került alátámasztásra.

Az EVD a közlekedési szakértők megállapításain alapszik, a közlekedésfejlesztésre vonatkozó tanulmányok összefoglalásait veszi át.

A Beruházó a Kiemelő kormányrendelet által biztosított paraméterektől kedvezőbb számú parkolóhely kialakítását tervezi.

Közlekedés vizsgálati dokumentáció tartalmazza a jelenlegi út-, és forgalomtechnikai, valamint közlekedési viszonyok mérési adatait, vizsgálatát és elemzését.

A jelenlegi forgalmi viszonyokat a helyszíni forgalomszámlálási és forgalomtechnikai adatok figyelembevételével rögzítették. A mérési módszertant elfogadták, a közlekedés vizsgálati dokumentáció pedig forgalomtechnikai hozzájárulással rendelkezik.

A beruházással együtt megvalósítandó út-, és forgalomtechnikai fejlesztések, közlekedés infrastruktúra bővítések meghatározása a Budapest Közút, Budapesti Közlekedési Központ, valamint a kerület képviselőinek részvételével zajló szakmai egyeztetések alapján, az azokon elhangzott fejlesztési elvárások beépítésével készült dokumentációban került koncepcionálisan kidolgozásra.

Ezen vizsgálati anyagban rögzített, kezelők által meghatározott és elvárt út-, és forgalomtechnikai infrastruktúra fejlesztéseket kell a tervezett lakófejlesztéssel együttesen elvégezni.

Ügyfél 24. nyilatkozata:

„A térségben több kiemelt beruházás is tervezett, amik nem veszik figyelembe a területek elbíró képességét forgalom, humán- és műszaki infrastruktúra szempontjából sem. Súlyos veszélyforrást jelent a kiemelt beruházások együttesen nem vizsgált környezeti hatásainak a kumulálódása.”

Válasz:

Az előzetes vizsgálati dokumentáció a hatályos Kr. jogszabályban meghatározott előírások és tartalmi elemekkel készült.

Előzetes vizsgálati dokumentációban közvetlen és közvetett hatásterületek vizsgálata szükséges nem pedig a teljes XV. kerületé.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció készítésekor a jelen eljárásban vizsgált projekt közvetett és közvetlen hatásterületén más kiemelt beruházásról nem volt tudomásunk.

Jelen válaszadás pillanatában a közvetlen és közvetett hatásterületen kiemelt beruházásról továbbra sincs tudomásunk.

Ügyfél 25. nyilatkozata:

„A környezeti hatások részletes elemzésével és értékelésével elfogadott fővárosi településrendezési eszközök alapján meghatározott beépítési paraméterek többszörös túllépése súlyos környezeti kockázatot jelent.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló, túlzó, tényzerű alátámasztást nem tartalmaz.

A Kiemelő kormányrendeletből más következik.

A hatályos jogszabályi környezet részét képezik a Kiemelő kormányrendeletben foglalt rendelkezések is, amelyek együttesen alkalmazandók.

Az EVD nem állapított meg jelentős környezeti hatásokat, súlyos környezeti kockázatot pedig egyáltalán nem. A tervezett építmények a hatályos jogszabályokban és a szakmai előírásokban rögzített biztonsági előírások szerint készülnek, pontforrás nem létesül a területen, a közműellátottság megoldott. A feltételezett generált forgalom környezeti hatásai az előírt határértékek alatt maradnak.

Ügyfél 26. nyilatkozata:

„A többszörös környezeti vizsgálattal elfogadott fővárosi és kerületi településrendezési eszközök figyelmen kívül hagyása, a beépítési paraméterek többszörösének kivitelezése minden bizonnyal az érintett természeti és épített környezet állapotának leromlásához vezet, így a megállapítás nem helytálló.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló, túlzó és hibás feltételezésbe bocsátkozik. Állítását tényszerűen nem támasztotta alá.

Ha egy beépítésre szánt beépítetlen területen lakóépületeket építenek, éppen az épített környezet tekintetében javító vagy értékteremtő hatást jelent. A tervezési terület környezeti állapota az alapállapotban minősül leromlottnak, ld. az erősen fahiányos véderdő. A tervezési területet korábbi dokumentumok is egybehangzóan alulhasznosítottak nevezték.

A hatályos jogszabályi környezet részét képezik a Kiemelő kormányrendeletben foglalt rendelkezések is, amelyek együttesen alkalmazandók.

Ügyfél 27. nyilatkozata:

„A környezeti kockázat a településrendezési eszközökben meghatározott beépítési szabályok betartásával csökkenthető, a túlépítettség semmilyen járulékos intézkedéssel nem csökkenthető, kizárólag az elkerüléssel.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló. Megállapítása tényzerű alátámasztást, okfejtés levezetést nem tartalmaz.

A Kiemelő kormányrendeletből más következik.

A hatályos jogszabályi környezet részét képezik a Kiemelő kormányrendeletben foglalt rendelkezések is, amelyek együttesen alkalmazandók.

Ügyfél 28. nyilatkozata:

„Fentiek figyelembevételével hatásviselők a kerület és a szomszédos kerületek lakossága, valamint a beruházás mellett található természetvédelmi terület élővilága. A hatások a kiemelt beruházások hatásainak kumulálódása miatt beláthatatlanok. Ennek figyelembevételével a megállapítás nem helytálló.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló. Hibás és félrevezető következtetést von le.

Lakóövezetben a meglévő lakosság mellé újabb emberek beköltözése, nem jelenti azt, hogy a végső hatásviseleket (embert, természeti rendszereket) érő kedvezőtlen vagy zavaró hatások szintje a csekély mértéknél magasabb lenne.

A szomszédos kerületekre a tervezett fejlesztésnek csekély hatása van.

Az ismételten említett további kiemelt beruházások hatásairól – adathiány miatt – vélemény nem formálható.

Városi vagy regionális szinten a magas házak kisebb területfoglalást eredményeznek, vagyis a természeti, termő- és további zöldfelületek bevonása így elkerülhető. Világszerte számos és hazai viszonylatban is több példa igazolja, hogy a települések vízszintes terjeszkedése miatt értékes területek vesznek el.

Ügyfél 29. nyilatkozata:

„Hangsúlyozzuk, hogy a beruházás zöldmezős beruházásként valósul meg, ami ellentétes a magyar építészettről szóló törvény barnamezős területek elsődleges beépítésének alapvetésével. Budapest tekintetében ez hatványozottan érvényes.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló, hibás.

A beruházás nem zöldmezős beruházásként valósul meg: a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény fogalommeghatározása szerint: a zöldmezős terület: a beépítésre nem szánt területeknek a zöldterületi, a mezőgazdasági, az erdő-, a vízgazdálkodási és a természetközeli övezetbe sorolt területrésze (16. § 136. pont)

Az Önkormányzat a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 2023. december 23-i elfogadását követően nem sorolta át be nem építhető területté, illetve az ezzel kapcsolatos eljárást nem indította meg.

Ügyfél 30. nyilatkozata:

„A jelen dokumentáció fő megállapítása, hogy a tervezett beruházás kapcsán környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt. A jelen dokumentáció megállapítja, hogy a tervezett beruházásból jelentős környezeti hatások nem származnak.

A megállapítás nem felel meg a Kr. 3. § (2)-(2a) bekezdését, mert az nem teljeskörűen a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelménynek megfelelő vizsgálaton alapszik. A település egészére vonatkozó környezeti hatások, így különösen a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) 27. §-ában részletezettek a települési döntésekben vannak összesítően elemezve, és a követelmények ott kerülnek meghatározásra. A települési/kerületi döntésektől eltérően megvalósítani tervezett beruházás negatív hatásai következtében, mind az érintett népesség egészségi állapotában, mind a társadalmi, gazdasági helyzetében — különösen életminőségében, területhasználata feltételeiben — várható változások negatív hatásai meghaladják a tolerálható mértéket; így a tárgyi beruházás megvalósulása a lakosságnak nagymértékű károkat fog okozni. Ezáltal az EVD megállapítása nem felel meg a Kvt. 1. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltaknak sem.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helyálló, téves és félrevezető következtetést von le. Megállapítása tényszerű adatokkal, konkrétumokkal nem került alátámasztásra.

A dokumentáció megfelel a Kr. 4. számú mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek.

A jogszabályban előírt tartalmi elemek szerinti vizsgálatot tartalmazza. A Kr.-nek való megfelelés vizsgálat a Környezetvédelmi Hatóság, valamint az eljárásba bevont szakhatóságok feladata.

Konkrétan és hitelt érdemlően a hiányosság nevesítésére nem került sor.

Amint a statisztikai adatokból is látszik, a Kerület lényegesen nagyobb lakosságszámot is elbírt, így a tolerálható mértékre vonatkozó kijelentést ennek tükrében érdemes vizsgálni.

Ügyfél 31. nyilatkozata:

„A továbbiakban az EVD a 3. táblázatban a kiemelő kormányrendeletnek való megfelelést vizsgálja, ami a fentiekben is részletezett indokok alapján szintén sérti a Kr. 3-5. §-ait, valamint a Kvt. 1. § (2) bekezdésében foglalt alapelveket.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helyálló, téves és félrevezető következtetést von le.

Az EVD kizárólag annak környezeti relevanciája miatt vizsgálja a Kiemelő kormányrendeletnek való megfelelést. Az előzetes vizsgálati dokumentációban a beruházási területet érintő jogszabályi környezet is bemutatásra került, melynek része a Kiemelő kormányrendeletben foglalt előírás.

Egy egyszerű megfelelőségi vizsgálat nem sérti, és jellegénél fogva nem is sértheti a Kr. 3-5. §-ait, valamint a Kvt. 1. § (2) bekezdésében foglalt alapelveket.

A dokumentum többi részét a vonatkozó jogszabályok szerint állították össze a tervezők.

A Kr.-nek való megfelelés vizsgálata a Környezetvédelmi Hatóság, valamint az eljárásba bevont szakhatóságok feladata.

Ügyfél 32. nyilatkozata:

„A településrendezési tervekkel szemben a kiemelő kormányrendeletben meghatározott beépítési szabályok és paraméterek semmilyen környezeti hatásvizsgálat nem előzte meg, a beépítés alapvetően nem veszi figyelembe a fejlesztési terület elbíróképességét, a környező humán- és műszaki infrastruktúra terhelhetőségét. Pusztán a kiemelő kormányrendelet rendelkezései alapján a beruházás a vonatkozó településrendezési tervekben foglalt beépítési paraméterek többszörösével valósulhat meg. Egy 3500 lakást tartalmazó új lakópark megépítését komoly közmű- és közlekedési infrastruktúrafejlesztés kell, hogy megelőzze. A területen az utak rossz állapotúak, a tömegközlekedés túlterhelt, kötöttpályás közlekedés a beruházással párhuzamosan sem tervezett.”

Válasz:

Ügyfél állításai nem helyállóak, félrevezetőek, továbbá a tényekkel ellentétesek.

Ügyfél állításai konkrétumokkal nem kerültek alátámasztásra. A Kiemelő kormányrendeletből más következik.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció is tartalmazza a beruházással kapcsolatosan elvégzett előzetes infrastruktúra vizsgálatokat, elemzéseket.

A tervezett beruházás figyelembevételével kerültek kezelők és üzemeltetők által meghatározásra a beruházással együtt megvalósítandó szükséges közmű és közlekedés-infrastruktúra fejlesztések. Közlekedés infrastrukturális fejlesztések ismertetésre kerültek a hatásterület vonatkozásában. Közműszolgáltatók által kiadott elvi nyilatkozatok és előzetes vizsgálati dokumentáció mellékleteként csatolásra került az eljárásban. Elvi nyilatkozatokban rögzítésre kerültek az előírt közmű- és infrastrukturális fejlesztések.

A beruházáshoz szükséges, valamint azzal összefüggésben felmerülő, kezelők, szolgáltatók által előírt út- és forgalomtechnikai (közlekedés), valamint közmű-infrastruktúra fejlesztéseket a Beruházó elvégzi.

Az ide költöző lakók lehetőséget kapnak arra, hogy a magát befogadóként meghatározó Kerületben otthont alakítsanak ki. Az ide érkező magánszemélyek és vállalkozások megjelenése pedig jelentős előnyökkel jár, amely az önkormányzati bevételek növekedésében is megnyilvánul.

Ügyfél 33. nyilatkozata:

„A beruházás környezetre gyakorolt hatása az EVD megállapításaival ellentétben mind társadalmi mind természeti és épített környezeti szempontból nyilvánvalóan rendkívül jelentős lesz. A településrendezési tervektől eltérő beépítés miatt a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása mindenképpen szükséges, és fokozott körültekintéssel indokolt elvégezni.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló, téves következtetést von le.

A Kr. egzaktn (így különösen a hivatkozott kormányrendelet 1. számú mellékletben felsorolt tevékenységek esetében, egyéb esetben az 5. számú melléklet alapján) meghatározza a környezeti vizsgálat és hatáselemzés módszertanát, konkrétan rögzíti, hogy milyen esetekben szükséges mindenképp környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció a jogszabályban előírtaknak megfelelően készült.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció Kr.-nek való megfelelés vizsgálata a Környezetvédelmi Hatóság, valamint az eljárásba bevont szakhatóságok feladata.

A nyilatkozat megállapítása nem tartalmazza ténszerű, egzaktn felsorolt és megalapozott tényekkel, adatokkal alátámasztott jelentős környezeti hatások ismertetését.

Ügyfél 34. nyilatkozata:

„Az EVD további része is számos torzító, sokszor helytelen megállapítást tartalmaz, melyek közül a számunkra legaggályosabbakat emeljük ki.

A Kr. 4. számú mellékletének 1. a) pontja szerint a vizekbe történő beavatkozással járó tevékenység esetében a közérdek bemutatásával együtt kell a tervezett tevékenység célját bemutatni.

A 16. o. 2. pont alatti megállapítás, miszerint a tervezett tevékenység a vizekbe történő beavatkozással nem jár, véleményünk szerint helytelen.

A közel 3500 lakás távhővel történő fűtése vélhetően a 3. táblázat 19. sorában említett geotermikus kút fűrésával együtt tervezett. Az EVD kizárólag itt említi a geotermikus kutak fűrésát, annak beruházásra gyakorolt kumulatív környezeti hatását nem vizsgálja, holott a tevékenység a tervezési területen belül történik. Különösen fontos lenne ennek vizsgálata a szomszédos természetvédelmi terület vizes élőhelyének megőrzése céljából.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló és vélelmeken alapul tényyszerű adatok, szakértői vélemények figyelembevétele nélkül.

A rendelkezésre álló tervek, szakértői vélemények alapján nem történik a vizekbe beavatkozás. Szakértői vélemények az előzetes vizsgálati dokumentációban és annak mellékleteiben bemutatásra kerültek.

Amennyiben a területen geotermikus kút létesítése történik, amint arra a Kiemelő kormányrendelet alapján következtetni lehet, akkor annak valamennyi engedélyezési eljárását külön kell lefolytatni.

Ügyfél 35. nyilatkozata:

„Az EVD több helyen is leírja, hogy a területen a védőerdő területe a jelenlegihez képest növekszik, ez a megállapítás szintén helytelen. A 3.4.2.1. pont szerint „a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) szabályaihoz képest a Kiemelő Kormányrendelet változást eszközölt, az erdőterület növelte. A változtatás adatait az alábbi táblázat összesíti. A fenti változások térképi megjelenítését az egyes területnagyságokat a 04 ERDŐVÉDELMI TERÜLET.pdf néven becsatolt fájl tartalmazza.”

A rendelkezésünkre álló térinformatikai rendszer, a fővárosi és kerületi településrendezés tervekben rögzített erdő övezeti lehatárolások alapján az Ev-Ve-2 övezet mérete 36 914,73 m² A 19. táblázatban és a 04 térképen is ezzel ellentétben 35 479,42 m² szerepel, ami közel 1500(!) m² különbséget jelent. A kiemelő kormányrendelet továbbá százalékos számításokkal csökkenteni engedi a valós erdőterület méretét, ami így összességében meglehetősen torz számítást eredményez, véleményünk szerint ez elfogadhatatlan.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló.

Ügyfél által a bemutatott ábra szerint beruházást érintő EV-VE-2 területbe beszámításra került jelzett a 1.104 m² alapterületű, 91097/2 helyrajzi számon felvett, a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata tulajdonában álló ingatlan területe is.

Bp., XV. kerület 91097/2 hrsz ingatlan nem a beruházó tulajdonában áll, beruházással nem érintett terület.

Bp. XV. kerület 91072/2 hrsz ingatlan jelentős része Ev-Ve-2 övezetbe sorolt (a Szentmihályi útba lógó ~1,5 méteres szakasz nem Ev-Ve-2 övezetbe sorolt).

Ügyfél által tévesen a beruházással érintett részhez sorolt a 91101 hrsz. Ev-Ve-2 övezettel érintett része is. Ingatlan Budapest Főváros tulajdonában van, kivett közterület, nevezetten a Szentmihályi út.

Fent részletezettek szerint a kerületi szabályozási terven jelölt, a beruházást érintő telek együttesére vonatkozó EV-Ve-2 erdővédelmi terület méretét csökkenti:

- az erdővédelmi terület 91097/2 helyrajzi számú telekre eső része,
- az erdővédelmi terület 91101 helyrajzi számú, kis leeső háromszög területre eső része.

További korrekciós tényező a szabályozási terven jelölt 5 méteres, a Szentmihályi út szélesítésére vonatkozó kiszabályozási területre eső rész. A kiszabályozásra kerülő rész a Szentmihályi út része lesz.

A fent részletezettek alapján nem a beruházási telek együttest érintő Ev-Ve-2 erdővédelmi terület mérete 1171,71 m².

A fővárosi és kerületi településrendezési tervekben rögzített erdő övezeti lehatárolások alapján, a beruházással érintett telek együttesre eső Ev-Ve-2 Erdővédelmi terület mérete $36\,914,73 - 1171,71 = 35\,743,02 \text{ m}^2$.

A térinformatikai rendszerben történt mérés alapján megállapításra került, hogy alapadatok mérési pontatlanságából adódóan eltérés mutatkozik a korábban közölt adatokhoz képest ($35.479,42 \text{ m}^2$), a különbség $35\,743,02 - 35\,479,42 = 263,6 \text{ m}^2$, ami a beruházással érintett területen belül, az egybefüggő erdővédelmi terület növelésével pótlólag beszámításra és kialakításra kerül.

Fent részletezettek szerint a korrigált adatokkal a módosított tervlapok előzetes vizsgálati eljárásban benyújtásra kerülnek.

Ügyfél 36. nyilatkozata:

„A beruházás megvalósításához továbbá a településrendezési tervekben kijelölt erdőterület feldarabolását tervezik, ami véleményünk szerint ellentétes többek között az erdőterületekre vonatkozó szakmai szabályokkal is. A gyakorlatban elképzelhetetlenek tartjuk magasépületek közti ~12 m széles erdősávok fenntartását, ahol széles járdák, útbecsatlakozások, tűzoltófelvonulási helyek, hő- és füstelvezető felépítmények, felszín alatt futó közművek tervezettek. Életszerűtlen közel 400 lakást tartalmazó lakóépület személybejáratát védőerdő területről nyitni.”

Válasz:

Ügyfél téves feltevéseket közöl.

A településrendezési tervekben kijelölt erdőterületen az alapállapotban fás szárú növényállomány elvétve található. A tervezett beruházás ezzel szemben háromszintű növényzettel számol.

A tervezett kialakítás megfelel a hatályos jogszabályi környezetben rögzített előírásoknak.

Ügyfél 37. nyilatkozata:

„A fejlesztési tervek, koncepciók tekintetében véleményünk szerint kizárólag az aktuális kormányzati lakáspolitikai irányelvekhez való illeszkedés igazolható. A beruházás volumene sem a hatályos, sem pedig a tervezés alatt álló fejlesztési és rendezési tervekhez nem illeszkedik. A sűrű beépítésű, kirívóan magas épülettömbök tervezése klímavédelmi szempontból sem előnyös, különös tekintettel a lakásonként tervezett egyedi klímaberendezésekre. A sűrű beépítés és a gyalogos- és gépjárműközlekedést kiszolgáló burkolt felületek jelentős mértékben csökkentik a zöldfelületeket, melyek méretei szintén csak a kiemelő kormányrendelet előírásainak felelnek meg, a vonatkozó országos, fővárosi és kerületi előírásoknak nem. Ez a klimatikus hatások csökkentés szempontjából – pl. felmelegedés, csapadékvíz elvezetés – szintén negatív hatást eredményez.”

Válasz:

Ügyfél nyilatkozata hibás következtetéseket tartalmaz.

A Kiemelő kormányrendelet szabályai a hatályos szabályozási környezet részét alkotják, az abban foglalt előírások irányadók a vonatkozó ingatlan beépíthetőségét illetően a hatályos OTÉK/TÉKA előírásai mellett.

Ügyfél 38. nyilatkozata:

„A közlekedés műszaki leírásaiban (3.4.1.5. és 3.4.2.4. pontok) szereplő adatok és megállapítások a Budapest Közút Zrt.-vel folyamatban lévő és már egyeztetett közlekedési hatásvizsgálati tanulmány forgalomtechnikai vizsgálataiban foglaltaktól lényeges eltéréseket

tartalmaz. A dokumentumban szereplő meglévő forgalmi adatok például az új forgalomszámlálások alapján, a terület elhagyási arányok tekintetében jelentősen változtak, a területen két átkötő út tervezett, míg az anyag csak egyet említ, a China Mart / World Mall bekötőútja és a Pólus Center parkolója elvezetés céljából nem kerül számításra. Fentiek figyelembevételével szükségesnek tartjuk a közlekedési műszaki leírások átdolgozását, a Budapest Közút Zrt-én lévő közlekedési hatásvizsgálatnak való megfeleltetést, mert ellenkező esetben torz következtetéseken alapul az anyag.”

Válasz:

A közlekedési hatásvizsgálati dokumentációban rögzített adatoknál, számításoknál kedvezőtlenebb forgalmi értékek és hatások nem merülnek fel.

Ügyfél 39. nyilatkozata:

„Az EVD tájvédelemmel kapcsolatos megállapításait mind hatásterület kijelölés, mind a tájképre/településképre gyakorolt hatás vizsgálatánál kifogásoljuk.

Hasonló jellegű beruházás nem valósult meg még a kerületben. A kiemelő kormányrendelet szerinti $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató értéke ekkora nagyságú terület esetében közel 390 000 m^2 szintterületnyi beépítést tesz lehetővé, ami példátlan a kerületben, a közel 3500 lakás építése messze meghaladja az Újpalotai Lakótelep megközelítőleg 100 lakás/hektár beépítési sűrűségi értékét. Emellett 65 méter magas épületek telepszerű beépítésére sincs példa a kerületben. A tervezett épületmagasság sérti a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet 41. §-ában foglaltakat, miszerint a területen új beépítés esetén a megengedett beépítés legfeljebb F+7 emelet lehet.

Az Újpalotai Lakótelepen álló Víztoronyház utolsó lakószintje zárófödémének magassága 58,60 méteren van, a felette karcsúsodó tömegű szinten gépészeti helyiségek találhatók, míg az ide tervezhető lakóházak 65 méteres magasságig egy tömegben tervezettek. Az EVD 34. ábrája a tervezett tömegformálás bemutatására egy 12 emeletes lakóépületet hoz példaként, nem a 18 emeletes lakóépületet, holott a Kr. az előzetes vizsgálat szükségességét 50 méteres épületmagassághoz köti. Ez megtévesztő ezért elfogadhatatlan. A sűrű beépítéssel tervezett ~35-65 méteres magasépületek tájképi megjelenésének részletes vizsgálatát elengedhetetlennek, az EVD 5.3.4. pontja alatti tájképre/településképre gyakorolt hatások értékelését elfogadhatatlannak tartjuk, a 65 méter magas házak városképi megjelenését a dokumentum semmilyen formában nem vizsgálja.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló. Pontatlan és közvéleményformálásra torzító hatású számadatokat, megállapítást tartalmaz.

A táj- és természetvédelmi szakértő válasza:

A tájvédelmi szempontú hatásterületek egzakt módon nehezen lehatárolhatók, a meghatározáskor figyelembe vettük a szakmai fogalmakat, az egyes szabványokban meghatározott minősítési elveket, kritériumokat, lehatárolási módszereket. A szakértők 20 éves szakmai tapasztalat alapján foglaltak állást, a szakmai gyakorlatban elfogadott relatív minősítési skálát alkalmazva az előzetes vizsgálati dokumentációban leírtak szerint.

A tervezett lakóparki épületek eltérő magasságúak, elhelyezésük alapján összesen nyolc tömbbe kerülnének kialakításra. A tájvédelmi szakmai munkarész mind a vizsgálatok, mind a tervezett beruházás által okozott hatások becslése során a tervezett beruházás egészét tekintve vizsgálja. Emellett a tájvédelmi munkarész kiemelten figyelembe veszi a beruházást befoglaló tájrészlet településképi, településszerkezeti adottságait.

A táj- és természetvédelmi szakértő fenti véleménye még a következőkkel egészíthető ki:
Szakirodalmi adatok alapján a Víztoronyház magassága 70,93 m. Forrás: Mentés Endre:
"Víztorony-ház" Újpalotán, Magyar építőipar, 1976. (25. évf.) 3. sz Kiegészítő megjegyzés:
Mentés Endre a Víztoronyház egyik tervezője.

Az Ügyfél felvetése kapcsán geodéta a helyszínen mérte fel a Nyírpalota úti Víztoronyház pontos magasságát, amely e felmérés szerint közel 68 m magas.



Forrás: BAYER

Az EVD 1. táblázata és az előtte álló bekezdés rögzíti az 50 méteres épületmagasságra vonatkozó jogszabályi rendelkezést, maga a dokumentum pedig részletesen tárgyalja ezeket.

Az épületmagasság a legtöbb környezeti hatás tekintetében közömbös.

Ügyfél 40. nyilatkozata:

„Ekkora volumenű lakópark építése esetén a felhagyás hatásainak vizsgálatától való eltekintés szintén elfogadhatatlan (lásd 5.2.4.). Az épített környezetre gyakorolt hatás véleményük szerint az EVD megállapításával ellentétben nem javító, hanem terhelő lesz, amit egy környezeti hatásvizsgálati eljárás során lehetne részletesen bemutatni.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló, hibás vélekedést tartalmaz.

Ha egy beépítésre szánt beépítetlen területen lakóépületeket építenek, éppen az épített környezet tekintetében javító vagy értékteremtő hatást jelent.

A felhagyás környezeti hatásait vizsgálta az EVD.

A környezeti hatásvizsgálat jogszabályi feltételekhez kötött, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet rögzíti a vizsgálati feltételeket, a vizsgálati dokumentáció tartalmi elemeit, a vizsgálati szempontokat és értékelési rendszert. Ennek figyelembevételével készült a dokumentáció.

Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Kormányrendelet 31.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján történt a Tervtanács vizsgálata.

A dokumentációban vizsgált tevékenységre vonatkozóan az Országos Építészeti Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre ajánlotta, a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlotta. Az Országos Építészeti Tervtanács az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott beruházást engedélyezésre és kivitelezés során megvalósításra javasolta.

A nyilatkozat tényszerű adatokkal nem támasztotta alá állításait, véleményét. Nem tártá fel, milyen konkrétumok alapján tekinti a dokumentáció jelezett részét elfogadhatatlannak.

Ügyfél 41. nyilatkozata:

„A fejlesztési tervekhez, programokhoz való illeszkedés bemutatásánál a kiemelő kormányrendeletre történő hivatkozás félrevezető, hiszen annak semmi köze nincs a területre vonatkozó településfejlesztési- és településrendezési tervekhez, azok figyelmen kívül hagyását írja elő. A kiemelő kormányrendeletben foglalt követelmények érvényesítése ezért a minimum elvárás, de önmagában nem igazolja, hogy a tervezett beruházás környezeti hatásai a Kvt. és a Kr. tekintetében elfogadhatóak lennének. A településrendezési tervektől való eltérés éppenhogy a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességét indokolja.”

Válasz:

Ügyfél állítása nem helytálló.

A Kiemelő kormányrendeletből más következik.

A környezeti hatásvizsgálat jogszabályi feltételekhez kötött, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet rögzíti a vizsgálati feltételeket, a vizsgálati dokumentáció tartalmi elemeit, a vizsgálati szempontokat és értékelési rendszert. Ennek figyelembevételével készült a dokumentáció.

A hatályos jogszabályi környezet részét képezik a Kiemelő kormányrendeletben foglalt rendelkezések is, azok együttesen alkalmazandók.

Ügyfél 42. nyilatkozata:

„Számítalan tanulmány született a 60-as, 70-es évek lakótelepeinek építéséről, amelyek megfelelő időtávlatból mutatják be, mi történik akkor, ha a lakáskérdés megoldását voluntarista, a lakásszámok bővületében élő, a városépítészeti és környezeti alapelveket elvető, semmiféle individuális igényt figyelembe nem vevő programok határozzák meg. Lakóparki lakások nem „emberi léptékkal”, a lakók és a környezet igényeinek feltérképezése nélkül történő felépítése demográfiai szegregáció jellegű elkülönülés okozójává válhat.”

Válasz

Ügyfél állítása tényeket nélkülöző, közvélemény formálást torzító vélekedést tartalmaz.

A 60-as, 70-es évek lakótelepei és a jelenleg tervezett beruházás között számos különbség van. Ezek nem azonosak sem technológiájuk, sem műszaki paramétereik, sem pedig a beépített anyagok és alkalmazott építészeti megoldások tekintetében.

Az elérhető lakókörnyezet kialakítása, valamint a rekreációs és szabadidős tevékenységekre alkalmas közösségi területek és zöldfelületek kiépítése már csak a jogszabályi előírások és az

azokban foglalt követelmények miatt is kizárólag a korábbinál magasabb minőségben valósulhat meg. A technológiai fejlődés, a magasabb minőségi követelményeknek és felhasználói igényeknek való megfelelés ezek vonatkozásában is vitathatatlan.

A nem „emberi lépték” kijelentés kifejtésre szorul, különösen annak fényében, hogy az „emberi léptéknek” nincs jogszabályban rögzített meghatározása, továbbá a világ számos más pontján élnek lényegesen magasabb épületekben.

Ismételten rögzíteni kívánjuk: Az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024. (IX.30.) Kormányrendelet 31.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján történt a Tervtanács vizsgálata.

A dokumentációban vizsgált tevékenységre vonatkozóan az Országos Építészeti Tervtanács a tervdokumentációt engedélyezésre, a dokumentáció alapján az építési tevékenységet pedig megvalósításra ajánlotta. Az Országos Építészeti Tervtanács az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott beruházást engedélyezésre és kivitelezés során megvalósításra javasolta.

Ismételten rögzíteni kívánjuk, hogy a Kiemelő kormányrendelet lehetőséget ad a kerületi építési szabályzatban meghatározott beépítési paraméterektől való eltérésre.

A hatályos kerületi szabályzat, valamint a vele együtt alkalmazandó OTÉK nem határoz meg beépítési sűrűséget, mint paramétert a beruházással érintett területre, vegyes intézményi övezetre vonatkozóan.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (FRSZ) alapján a beépítési sűrűség megengedett mértéke a tervezési területen (vegyes intézményi besorolású övezet) **2,0-4,5**. A tervezett beépítési sűrűség a projektben tervezett legnagyobb beépítési szituációra 3,48.

Az övezetre vonatkozó beépítési sűrűséget az OTÉK (jelen fejlesztés esetében hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján) határozták meg. Az azt követő módosított OTÉK rendeletek már nem tartalmazzak beépítési sűrűségekre vonatkozó előírásokat a vegyes intézményi övezetre.

A projekt eltérő magasságú épületekkel tervezett. A projektben tervezett legmagasabb épületre az OTÉK-ban meghatározott módszerrel számított épületmagasság értéke **35,26 m**. (OTÉK 1. számú melléklet 33. pont: Épületmagasság („*É_m*”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (*F*) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (*L*) való osztásából (*F/L*) eredő érték.)

Beruházó önkorlátozó módon járt el, a rendelkezésre álló beépítési lehetőségeket nem használta ki.

A magasabb házak lehetőséget teremtenek a területbevonás csökkentésére, valamint a nagyobb zöldfelületek és élhető, kikapcsolódásra alkalmas területek létesítésére.

Ügyfél állítása alapján magasházakat nem lenne szabad építeni.

Ebben az esetben a felmerülő lakhatási igények kielégítése érdekében az egyes területileg illetékes szabályozási terveket módosítani kellene, az övezeti besorolásokat megváltoztatni, hogy a lakóigények kielégítésére alkalmas területfoglalás alacsony épületekkel biztosítható legyen a kerületben.

Az ehhez szükséges terület biztosítása csak a zöldfelületek, közparkok, véderdő területek, erdőterületek rovására tudna történni, azok területét csökkenteni, a beépíthető területek nagyságát pedig növelni kellene.

Ennek eredményeként az élhető lakókörnyezet biztosítása sérülne, zöldfelületek, rekreációs és szabadidős területek, védelmi célú erdőterületek, erdők területe jelentősen visszaszorulna.

Ennek már valóban jelentős környezeti hatása lenne az egész kerületre, valamint a szomszédos kerületekre az évek folyamán.

Csökkenne a kerületbe költözési, letelepedési hajlandóság, megnövekedne a tömeges elvándorlás, ami a szomszédos kerületekben hirtelen aránytalanul nagy lakónépesség növekedést eredményezne, amire nem lesznek felkészülve a fogadó közigazgatási területek.

A környezet „feltérképezése”, a beruházás környezeti hatásainak vizsgálata egyebek mellett jelen eljárásban zajlik. Az eljáró Környezetvédelmi Hatóság a hatályos jogszabályok alapján hozza meg döntését.

A beruházás során létesülő lakások hosszú évek során nyert értékesítési tapasztalatok figyelembevételével, vevői visszajelzések alapján, a keresleti igényeknek megfelelően kialakított elrendezésűek; jó infrastruktúrával ellátott, újjépítésű, közel nulla energiaigényű lakások lesznek. Környezetükben közösségi használatú nagy kiterjedésű parkosított zöldfelületekkel, játszóterekkel, közösségi helyekkel, szabadidős sporteszközökkel, ebfuttatókkal.

Ügyfél nyilatkozatában a „demográfiai szegregáció” jellegű elkülönülés kifejezés a társadalomtudományok témaköre, nem egy előzetes vizsgálaté. A Kerület korfájának adataiból az következik, hogy a demográfiai szegregáció folyamata – a beruházás megvalósításától függetlenül – már jelenleg is zajlik.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban elemzett beruházás lehetőséget teremt gyermekes családok, fiatal családalapítók lakhatásának elősegítésére, tanuló vagy munkát vállaló, pályakezdő fiatalok számára az önálló életkezdéshez. Ez elősegítheti a fiatalabb generációk jövőbeni kerületben maradását.

Jelenleg számos nemzetgazdasági szektort (egészségügy, oktatás, vendéglátás, építőipar stb.) jellemez munkaerőhiány. A betöltetlen állásokra nagyobb arányban jobbra csak a Fővároson vagy a régió kívülről van jelentkező, akiknek megfizethető lakásokra lesz szüksége.

A lakásállomány növekedésével a távolabbról érkező szakképzett munkaerő bevonása is elősegíthető ezzel ellensúlyozva a kerületben tapasztalt lakónépesség csökkenést, valamint az óvoda bezárások alapjául szolgáló gyermekszám csökkenést.

Ügyfél 43. nyilatkozata:

„Kerületünk lakónépességének drasztikus csökkenése miatt egyetértünk minden olyan lakófejlesztéssel, amely a lakosságszám növekedéséhez vezet, de kizárólag a környezeti és társadalmi alapértékek betartásával, a környezet terhelhetőségének figyelembevételével, ennek a kiemelt beruházássá nyilvánított lakófejlesztés azonban nem felel meg.”

Válasz

Ügyfél állítását tényekkel, konkrétumokkal itt sem támasztotta alá.

Ügyfél nyilatkozatából egyértelmű, hogy nem vette figyelembe – csak a főbb pontok kiemelésével - a korábbi pontokban is hivatkozott tervtanács támogatását, a megvalósításra

kerülő út-, forgalomtechnikai és közlekedés-infrastrukturális, valamint közmű-infrastruktúra fejlesztéseket, kialakításra kerülő zöldfelületek mértékét.

Ügyfél nyilatkozatából egyértelműen kitűnik, hogy figyelmen kívül hagyta az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott beruházási környezet tényszerű, adatokon alapuló, megfelelően alátámasztott vizsgálatát.

A vizsgált projekt keretében megvalósítani tervezett lakóépületek tervezése és létesítése a környezeti és társadalmi alapértékek betartásával, a környezet terhelhetőségének figyelembevételével történt.

Ügyfél 44. nyilatkozata:

Az egészségügyi, oktatási/nevelési oktatási intézmények adatai 2024-es adatok, vagy annál korábbiak. A területre fiatal családalapítók beköltözését várják, de az EVD érdemben nem foglalkozik a több ezer fő lakosságnövekedést kiszolgáló humáninfrastruktúra fejlesztési igényekkel (új építés és felújítás)."

Válasz:

A tervezők mindent elkövetnek, hogy a legfrissebb adatokat használják. A Központi Statisztikai Hivatal 2024. évi adatai erre alkalmasnak tűntek. A Kerület által közzétett adatokból nem látszik, hogy a 2025-ben jelentős fordulat következett volna be a 2024. évi KSH adatokhoz képest.

Az EVD érdemben foglalkozik a humán infrastruktúra fejlesztési igényekkel, mert

1. az adatokból látszik, hogy a bölcsődei, óvodai és általános iskolai oktatási, nevelési intézmények kapacitástartalékkal rendelkeznek,
2. nem írtuk le expressis verbis, de most megtesszük: az adatokból látszik, hogy a bölcsődei és óvodai kapacitásokat az Önkormányzat építette le, így azokat vissza tudja építeni, különösen, ha a megjelenő vállalkozások következtében nőnek a bevételei.

Ügyfél 45. nyilatkozata:

„Összefoglalva az EVD véleményünk szerint a beruházás környezeti hatásait jelentősen alulértékeli. Kérjük az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás során fenti nyilatkozatunk figyelembevételét, és a környezeti hatásvizsgálati eljárás szükségességének a megállapítását.”

Válasz:

Összességében megállapítható, hogy Ügyfél nyilatkozatai – kellő ténybeli megalapozás nélkül – kevéssé alátámasztottak. A hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt, jelen eljárás felesleges elhúzását eredményezné.