

Tárgy: Budapest XV. kerületi Szilas Liget Lakópark kiemelt beruházássá nyilvánítása
Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Építési és Közlekedési Minisztérium
Lázár János miniszter részére
janos.lazar@ekm.gov.hu

Tisztelt Miniszter Úr!

A 302/2025. (X. 6.) Kormányrendelettel kiemelt beruházássá nyilvánításra került a „*lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest XV. kerületében*”, azaz a Bayer Construct Zrt. által jegyzett Szilas Liget Lakópark beruházás. Miniszter Úrnak korábban írt, a kormányrendelet tervezével kapcsolatos levelünkben már vázoltuk a beruházással kapcsolatos aggályainkat. Megkönnyebbüléssel fogadtuk, hogy végül a lakópark tervei építési engedélyezésének feltétele lett az Országos Építészeti Tervtanács támogató véleménye, ezúton köszönjük ebben való közbenjárását!

Ugyanakkor véleményünk szerint a kiemelő kormányrendelet számos előírása továbbra is súlyos kockázatot hordoz ekkora volumenű beruházás megvalósításánál, ezért a helyi társadalmi és környezeti viszonyok alapos ismerete mellett az alábbiakban hívjuk fel a figyelmet a legfontosabb anomáliákra.

A kormányrendelet által meghatározott új beépítési paraméterek nem szabályoznak teljeskörűen. Az elfogadott $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ szintterületi mutató értéke ugyan alacsonyabb, mint a tervezetben szereplő $5,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ érték, de ez is egy ekkora nagyságú terület esetében közel $390\,000 \text{ m}^2$ szintterületnyi beépítést tesz lehetővé.

A helyi építési szabályzatunkban egy-egy intenzívebb beépítés esetén az egy telken létesíthető rendeltetési egységszám maximumát is meghatározzuk egy osztószám előírásával, azaz a telken létesíthető összes szintterület értékének ezen számmal történő osztása adja meg a telken belül létesíthető maximum értéket. A nálunk alkalmazott 80-as, 100-as osztószámok figyelembevételével akár 4800 lakás is létesíthető lehetne a területen. Az általunk ismert eddigi tervek megközelítőleg 3500 lakás építéséről szólnak, mely messze meghaladja az Újpalotai lakótelep megközelítőleg 100 lakás/hektár sűrűségi értékét.

A több ezer lakás megépítését lehetővé tevő kiemelő kormányrendelet nem vizsgálta a rendelkezésre álló műszaki és humán infrastruktúra kapacitásait, ilyen irányú kötöttségeket nem tartalmaz. A terület közlekedési hálózata a meglévő beépítettség mellett ma is határértéken működik, kötőtpályás tömegközlekedési eszköz hiányában nem tud többezer lakosságszám növekedést kiszolgálni

Fentiek figyelembevételével kiemelten kérjük a kormányrendelet mielőbbi kiegészítését az alábbiak szerint:

- kerüljön meghatározásra a területen létesíthető maximális lakásszám, mely érték a szomszédos Újpalotai lakótelep sűrűségét ne haladja meg,
- 2000 lakás felett a kötöttpályás közösségi közlekedés kiépítésének feltétele kerüljön előírásra.

Ismételten hangsúlyozzuk, hogy üdvözlünk minden olyan lakófejlesztést, amely a kerületi lakosságszám növekedéséhez vezet, de kizárólag a környezeti, társadalmi és építészeti alapértékek betartásával, a környezet terhelhetőségének figyelembevételével.

Bízva a településtervezési alapelvek közös tiszteletében, előre is köszönöm a kiemelő kormányrendelet felülvizsgálatában szíves közbenjárását.

Budapest, dátum digitális bélyegző szerint

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

*Kapják: Címzett
Irattár*