

Tárgy: Budapest XV. kerületi Szilas Liget lakóparkkal kapcsolatos állampolgári bejelentés
kivizsgálása

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

**Az alapvető jogok biztosa jövő nemzedékek érdekeinek védelmét
ellátó helyettese**

Dr. Bándi Gyula részére

Hivatali kapu: 420418398

Tisztelt Biztoshelyettes Úr!

Az AJB-3761/2025. számon 2025. október 27-én érkezett, Budapest XV. kerületében, a Pólus Center mögötti Szentmihályi út és Szilas-patak közötti zöldterületen a Bayer Construct Zrt. által megvalósítani tervezett lakófejlesztéssel (a továbbiakban: Szilas Liget lakópark) kapcsolatos megkeresésére kérdésenként az alábbiakról tájékoztatom.

- *Budapest XV. kerületében, a Pólus Center mögötti Szentmihályi út és Szilas-patak közötti zöldterület milyen építési övezeti kategóriában volt a hatályban lévő építési szabályzat szerint, milyen beépítési lehetőségek vonatkoztak arra és ehhez képest a kiemelt beruházássá nyilvánító, 302/2025. (X. 6.) Korm. rendelet által módosított 41/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet mely beépítési feltételeket változtatta meg és mi indokolta ezen változtatásokat?*

A hatályos építésjogi követelményeket Budapest XV. kerületére a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban jóváhagyott *Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ együtt alkalmazandó a magyar építészettről szóló 2023. évi törvénnyel (a továbbiakban: Méptv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: TÉKA) a 136. §-ában meghatározottaknak megfelelően¹, valamint a *Budapest főváros rendezési szabályzatáról* szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ).

A KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap szerint a tárgyi 91186, 91099, 91098, 9107/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanok beépítésre szánt Vi-2/SZ-2 jelű intézményi

¹ A TÉKA záró rendelkezései értelmében, a 136. § (2) bekezdésében meghatározott egyes előírásaival ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető KÉSZ előírásokat nem lehet alkalmazni.

építési övezetben, valamint beépítésre nem szánt Ev-Ve-2 és Ek-1 jelű erdőterület övezetekben és KÖu-3, Kt-kk közlekedési övezetében helyezkednek el. A szabályozási tervlap kivonatát mellékeljük. A 91186 hrsz.-ú telek nyúlványos, Kt-kk és Ek-1 övezetekbe eső területe nem része a beruházásnak, a 91186, 91099, 91098, 9107/3, 91077/2 hrsz.-ú ingatlanok területe ezen nyúlvány kivételével **a továbbiakban: fejlesztési terület**, amit a szabályozási terv kivonaton lehatárolással jelölünk.

Az építési övezetben/övezetek beépítési paramétereit a KÉSZ 2. melléklete tartalmazza, melyet szintén mellékelünk.

A fejlesztési terület **Vi-2/SZ-2 jelű intézményi építési övezetbe** tartozó területének övezeti előírásait az általános szabályok mellett a KÉSZ 90-91. §-a tartalmazza, a következők szerint:

„79. A Vi–2 és a Vi–3 jelű intézményi építési övezetek rendeltetésre vonatkozó előírásai

90. § (1) A **Vi–2 és a Vi–3 jelű intézményi területfelhasználású terület** övezetei – az építési övezettől függően – jellemzően szabadon álló, szükség esetén több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban a lakossági intézményi ellátását szolgáló, valamint a gazdasági élet igazgatását és irányítását szolgáló irodai épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Épület – ha az építési övezet másként nem rendelkezik:

- a) igazgatási, irodai,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,
- f) vendéglátó,
- g) önálló parkolóház, mélygarázs,
- h) lakás, továbbá

i) a fő rendeltetést nem zavaró

ia) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás,

ib) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Nem létesíthető

a) üzemanyagtöltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt, kivéve, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,

b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktárépület – kivéve, ha az kiszolgáló épületként a fő rendeltetést szolgálja, és a főépületben való elhelyezésre nincs mód,

c) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló rendeltetés épületen kívül,

d) a hátsókertben az OTÉK szerint megengedett épület, az önálló terepszint alatt létesíthető mélygarázs kivételével,

e) telepengedély-köteles, vagy a telep létesítésének bejelentés köteles, továbbá a tűzvédelmi hatóság ellenőrzéséhez kötött egyes termelő és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló önálló rendeltetési egység, vagy helyiség, kivéve, ha az építési övezet másként rendelkezik.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozás építménye,
- b) épülettől különálló – hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,

d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, és zászlótartó oszlop helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén és az azokat határoló közterületeken – ha az építési övezet másként nem rendelkezik –

a) nem helyezhető el a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs, a szállásjellegű intézmény telkének, továbbá az intézményeket kiszolgáló egyéb autóbuszok parkolói kivételével,

b) a kereskedelmi-, szolgáltató rendeltetéssel járó gépjármű és tehergépjármű forgalom nem lehet zavaró hatással és nem korlátozhatja az épület és közvetlen környezetének rendeltetésszerű használatát.

80. A Vi–2/SZ jelű szabadon álló beépítésű intézményi építési övezetek előírásai

91. § (1) A Vi–2 jelű építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a Vi–2/SZ–1, Vi–2/SZ–2, Vi–2/SZ–K1, Vi–2/SZ–G1, Vi–2/SZ–G2, Vi–2/SZ–G3 és a Vi–2/SZ–G4 építési övezetekben.

(2) Az építési övezetek területén e § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I–XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a 90. §-ban foglaltakkal, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 7. táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1. § (6)–(7) bekezdésére.

(3) A telken

a) több főépület helyezhető el, melyekben a 90. § szerinti rendeltetések létesíthetők a b) pont figyelembevételével,

b) lakás

ba) a Vi–2/SZ–K1 és a **Vi–2/SZ–2 építési övezetben nem létesíthető,**

bb) a Vi–2/SZ–1, Vi–2/SZ–G1, Vi–2/SZ–G2, Vi–2/SZ–G3 és a Vi–2/SZ–G4 építési övezetekben lakás csak szolgálati lakásként létesíthető,

c) kiszolgáló épület nem létesíthető,

d) alapfokú nevelési oktatási intézmény esetében a megengedett beépítési mérték feletti terület legalább 50%-án játszó-, sportudvart, nyitott sportpályát, kertfelületet kell létrehozni,

e) a **Vi–2/SZ–2 építési övezetben elhelyezhető**

ea) üzemanyagtöltő állomás,

eb) a földszintes járműtároló kivételével kiszolgáló épület,

[...]

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) az építési övezetekben új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani, a b) és c) pontban foglalt kivétellel,

b) a **Vi–2/SZ–2 építési övezetben új épület létesítése esetén legalább 70%-ban a főépületben kell, 70% feletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,**

[...]”

Az Ev-Ve-2 jelű erdőterületekre vonatkozó előírásokat a KÉSZ 129. §-a tartalmazza a következők szerint:

„116. Az Ek és az Ev jelű Erdőterület övezetek előírásai

129. § (1) Az erdőterületek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:

[...]

i) az Ev övezetbe tartoznak – a környezetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű, közhasználatú funkcióval nem rendelkező meglévő vagy tervezett védőzöld, vagy védőerdő sávok területei.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területein

a) e § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I–XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a 2. melléklet 14. táblázatában rögzített paraméterekkel, figyelemmel az 1. § (6)–(7) bekezdésére;

b) elhelyezhető a vízgazdálkodási rendeltetést is szolgáló erdészeti és egyéb építmény;

c) az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telekterület közlekedési célra vagy a szabályozási vonal menti telekalakítás esetén alakítható ki;

d) a parkolási kötelezettség fásított felszíni parkolóban biztosítható.

[...]

(9) Az Ev-Ve–1 és az Ev-Ve–2 jelű övezetekben

a) a már meglévő beerdősült, fákkal borított területen új épület nem létesíthető,

b) a tervezett véderdősáv területén építmény csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető,

c) záportározó elhelyezhető.”

A fejlesztési terület KÖu-3 jelű közlekedési övezetbe tartozó részére vonatkozó előírásokat a KÉSZ 125. §-a tartalmazza, az alábbiak szerint:

„112. A KÖu, a Kt és a KÖk jelű közlekedési területek övezetei

125. § (1) A KÖu területfelhasználási kategóriájú a KÖu–1, KÖu–2, **KÖu–3**, KÖu–4 és a KÖu-P jelű övezetek területei, a Szabályozási terven jelölt Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezet területei és a KÖk övezet kötőtpályás közlekedési területei elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés területei és építményei elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén e § rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Rendelet I–XI. Fejezetében rögzített általános előírásokkal, továbbá a Rendelet közterületekre vonatkozó rendelkezéseivel, a Szabályozási terv szabályozási elemeivel és az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival, figyelemmel az 1. § (6)–(7) bekezdésére.

(3) A KÖu–1, KÖu–2, **KÖu–3**, KÖu–4 és a Kt-kk jelű övezetek területén elhelyezhetők

a) a közutak és azok szervizútjainak felszíni és külön szintű létesítményei – a közlekedéshálózatban betöltött szerep szerinti kialakítással (út, csomópont, műtárgyak, csapadékvíz elvezető rendszerek) –,

b) a kötőtpályás közlekedés közúti gyorsvasúti (villamos) építményei,

c) a kerékpáros és a gyalogosforgalom területei és építményei,

d) a gépjármű várakozás létesítményei – építményként vagy felszíni parkolóként,

e) közművek, hírközlési létesítmények felszíni és felszín alatti építményei,

f) zöldfelületi elemek, továbbá kertépítészeti és szabadtér építészeti tárgyak, műtárgyak,

g) köztárgyak,

h) a közúti ürszelvény figyelembevételével létesülő terepszint alatti vagy feletti építmények, ahol a Szabályozási terv lehetővé teszi, valamint

i) ahol a Rendelet azt lehetővé teszi közterületi pavilon, vendéglátó terasz.

[...]

(8) A **KÖu–3** jelű övezet (II. rendű főutak) területén

a) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,

b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

Továbbá a fejlesztési területre vonatkozóan a KÉSZ 5. része az alábbi kiegészítő előírásokat tartalmazza:

„126. Szentmihályi út – Nyírpalota út folytatása – Szilas patak – Újpalotai kiserdő által határolt terület

140. § A terület rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és rendezett fejlődése, valamint megfelelően ütemezhető kiépítésének érdekében legalább az alábbi közmű és közlekedési elemek rendelkezésre állása szükséges:

- a) a Nyírpalotai út folytatásában a terület feltárását biztosító közút,
- b) a Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig,
- c) az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitású, működőképes közművek kiépítése.”

Fenti tájékoztatásom nem teljekörű, a KÉSZ elérhető a Nemzeti Jogszabálytárban (njt.hu), valamint az Önkormányzat honlapján, az alábbi hivatkozáson keresztül:

<https://www.bpxv.hu/17/2018-vi26-onkormanyzati-rendelet-budapest-fovaros-xv-kerulet-rakospalota-pestujhely-ujpalota>

A kiemelt beruházássá nyilvánító, 302/2025. (X. 6.) Korm. rendelet által módosított 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kiemelő rendelet) 4/K. §-a, a 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanokra és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait, valamint az egyedi építési követelményeket az alábbiak szerint változtatta meg **(félkövér szedéssel hatályos KÉSZ és egyéb jogszabályok előírásai)**:

4/K. §

(1) A 2. melléklet 140. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanokra és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait, valamint az egyedi építési követelményeket a (2)–(6) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

- a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)–(6) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és
- b) ha a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2)–(6) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

Megjegyezzük, hogy a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) és az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R₃₈₄.) nem került felsorolásra. A Tkr. fejlesztési területre vonatkozó 41. § (1) bekezdésében foglalt előírással: „A Szentmihályi út menti vegyes területen új beépítés esetén a megengedett beépítés legfeljebb F + 7 emelet.”, a kiemelő rendelet épületmagasságra vonatkozó 65 méteres előírása, valamint a övezetek menti telekalakításra vonatkozó előírás az R₃₈₄ 23/E. § (6) bekezdésében foglalt előírással nem összeegyeztethető. A zöldfelületekre, fakivágásokra/pótlásokra vonatkozó előírások továbbá nem egyeztethetők össze a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és

a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Kr. és a fák helyi védelméről szóló 7/2021. (V. 5.) ök. rendelet vonatkozó előírásaival

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok tekintetében elrendelt változtatási, telekalakítási és építési tilalom nem alkalmazható.

Változtatási és telekalakítási tilalom nem került elrendelésre a területen, a kiemelő rendelet előírása alapján nincs is értelme elrendelni.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, kereskedelmi és szolgáltató, valamint nevelési, oktatási, szociális, vendéglátó, sport, egészségügyi és a szórakoztatási rendeltetésű épületek, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

KÉSZ hatályos előírása alapján a fejlesztési területen lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el,

1. a beépítés módja nem korlátozott,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: szabadonálló,

2. a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 60%,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 50%,

3. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 60%,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 50%,

4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 3,5 m²/m²,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 2,5 m²/m²,

5. a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: -, nincs szabályozva

6. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 25 m,

7. a kialakítható telek legkisebb mértéke 1500 m²,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 20000 m²,

8. a kialakítható telek legkisebb szélessége 10 méter, kivéve a gyalogos közlekedés, közmű céljára kialakítandó ingatlan esetén, amelynél a kialakítandó telek legkisebb szélessége 3 méter,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 80 m,

9. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

KÉSZ Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: előkert: 10 m, oldalkert: min. 12,5 m, hátsókert: min. 25 m,

10. 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,

KÉSZ hatályos előírásainak teljeskörű figyelmen kívül hagyása,

11. 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, országos vagy fővárosi célt szolgáló, a településterv alapján jelölt közlekedési és zöldinfrastruktúra területigényét biztosító szabályozási elemekre tekintet nélkül megengedett,

KÉSZ hatályos előírásainak – ezáltal a fővárosi céloknak – teljekörű figyelmen kívül hagyása,

12. a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,

KÉSZ szabályozási tervén túl Vi-2/SZ-2 jelű építési övezethatár és Köu-3 jelű övezethatár tekintetében ellentétes R₃₈₄ 23/E. § (6) bekezdésében foglalt telekalakításra vonatkozó előírással,

13. a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala, valamint a közúti közlekedési terület módosítható, ha a módosítás a védőerdő összterületének csökkenését nem eredményezi,

KÉSZ szabályozási tervével – Köu-3 övezet kijelölése – ellentétes, a védőerdő összterülete számításaink szerint csökken, ezt a 3. mellékletben ábrázoljuk

14. a védőerdő területén magánút kialakítható,

KÉSZ 129. § (9) b) pontja értelmében magánút „csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető”,

15. a beruházással érintett ingatlanokra a védőerdő összterületét a beruházással érintett, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő új ingatlanokon kell összességében biztosítani,

KÉSZ szabályozási tervlapjával – Ev-Ve-2 jelű övezethatár kijelölés – ezáltal FRSZ 1. (térképi) mellékletével is ellentétes, a védőerdő összterülete számításaink szerint csökken! (lásd 3. melléklet)

16. a beruházással érintett ingatlanokra a védőerdő 95%-os előírt zöldfelületi arányát a beruházással érintett ingatlanok, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő új ingatlanok által lefedett területen, a telekhatárok figyelembevétele nélkül összességében kell igazolni,

KÉSZ szabályozási tervlapjával – Ev-Ve-2 jelű övezethatár kijelölés – ezáltal FRSZ 1. (térképi) mellékletével is ellentétes, a védőerdő összterülete számításaink szerint csökken! (lásd 3. melléklet)

17. a védőerdő területen a zöldfelület arányát nem csökkenti az útcsatlakozások, gyalogos és kerékpárutak, rekortán burkolatok, nyílt vízfelületek mértéke, azok védőerdő területén kialakíthatók,

ellentétes OTÉK és TÉKA zöldfelületszámításra vonatkozó előírásaival,

18. a beruházással érintett ingatlanokon, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon a zöldfelületi arányba a védőerdő területe 100%-ban beleszámítandó,

értelmezhetetlen szabály, az övezetek, építési övezetek zöldfelületi értékét telkekre vetítve kell igazolni, nem a teljes, több övezetbe sorolt fejlesztési területre

19. a beruházással érintett ingatlanokon a szabályozási terven jelölt, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon létesülő, valamint a már meglévő védőerdő területén közmű-, geotermikus kút infrastruktúra és kapcsolódó műtárgyai, létesítményei,

épületei, építményei a beépítettség 5%-ának mértékéig, egyéb korlátozás nélkül elhelyezhetők,

KÉSZ 129. § (9) b) pontja értelmében műtárgy „csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető”,

20. engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló, 10 centiméternél kisebb törzsátmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsátmérő alatti sarjról, magról kelt újulat,

ellentétes 282/2024. (IX. 30.) Kr. és a fák helyi védelméről szóló 7/2021. (V. 5.) ök. rendelet vonatkozó előírásaival,

21. a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni,

ellentétes 282/2024. (IX. 30.) Kr. és a fák helyi védelméről szóló 7/2021. (V. 5.) ök. rendelet vonatkozó előírásaival,

22. az elő- és oldalkertben épületgépészeti berendezés közterületről láthatóságot takarva helyezhető el,

ellentétes építési határvonalon kívülre eső épületrészekre vonatkozó OTÉK és TÉKA előírásokkal,

23. a beruházással érintett ingatlanokon a zöldfelületi arány legalább 25%, azzal, hogy a 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanok összes területén a zöldfelületi arány nem lehet kevesebb 40%-nál,

KÉSZ Ev-Ve-2 jelű övezetben a telkekre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arány: 95%, Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben: 35%,

24. a Szilas-patak tengelyétől számított 50,0 méteres védőtávolságon belül, növénytelepítésen kívül szabadtéri rekreációs eszközök elhelyezése lehetséges,

KÉSZ Ev-Ve-2 övezetben műtárgy „csak a védelem jellegével összefüggésben létesíthető”,

25. a beruházással összefüggésben megvalósuló épületekre vonatkozóan a telepítési távolság nem lehet kevesebb, mint 25 méter, valamint a terepszint alatti, illetve földszintes építmény létesítése esetén a legkisebb telepítési távolság a tűzvédelmi előírások szerinti tűztávolság,

ellentétes OTÉK és TÉKA telepítési távolságokra vonatkozó előírásaival,

26. a lakó rendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 90%-ot,

KÉSZ szerinti Vi-2/SZ-2 jelű építési övezetben lakó rendeltetés nem megengedett,

27. az épületnek a telek oldalhatárán vagy attól 2,00 méteren belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában és a vízszintessel 30°-nál nagyobb szöget bezáró, a telekhatár felé lejtő tetőfelületén csak nem huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség legalább 1,80 méteres parapetmagasságú és helyiségenként legfeljebb egy darab, 0,80 m² nyílásfelületű ablaka lehet,

ellentétes OTÉK 37. § (4) és TÉKA 54. § (5) bekezdésekben foglalt előírásokkal,

28. magánút korlátozás nélkül létesíthető,

KÉSZ 5. § (1) bekezdése szerint:

(1) Az építési tel(k)ek kialakítása, azok megközelítése, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként, a közlekedési hálózat közterületéhez csatlakozó módon, és akkor létesíthető, ha

a) a Szabályozási terv a helyét rögzíti, vagy

**b) az építési övezet, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása lehetővé teszi, vagy
c) meglévő zárványtelek feltárása érdekében – amennyiben teleknyúlvány nem alakítható ki az előírásoknak megfelelően.**

29. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,

KÉSZ 5. § (1) bekezdése szerint:

(1) Az építési tel(k)ek kialakítása, azok megközelítése, kiszolgálása érdekében magánút kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútként, a közlekedési hálózat közterületéhez csatlakozó módon, és akkor létesíthető,

30. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,

KÉSZ 5. § (4) bekezdés b) pontja szerint a zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet,

31. a hátsókertben valamennyi melléképítmény, gépkocsi- és egyéb tároló épület elhelyezhető,

ellentétes TÉKA 47. § (5) bekezdésében foglaltakkal,

32. 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, amelyek épületen belül is kialakíthatóak,

ellentétes OTÉK és TÉKA hivatkozott előírásaival, valamint a KÉSZ 12.§-ában és 3. mellékletében foglaltakkal,

33. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhelyet épületen belül nem kell biztosítani,

KÉSZ 91. § (6) bekezdése szerint:

(6) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) az építési övezetekben új épület létesítése esetén a főépületben kell biztosítani, a b) és c) pontban foglalt kivétellel,

b) a Vi–2/SZ–2 építési övezetben új épület létesítése esetén legalább 70%-ban a főépületben kell, 70% feletti arányban a telken belüli fásított parkolóban lehet biztosítani,

34. kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan biztosítandó parkoló kialakítására 4000 m²-nél nagyobb egybefüggő burkolt felület nem alakítható ki,

KÉSZ 10. § (1) bekezdés szerint:

10. § (1) Felszíni burkolatok hőszigetelésének csökkentése érdekében

a) a közlekedésre szánt közterületek és telken belüli utak kivételével a telek be nem épített részén nem alakítható ki 1500,0 négyzetméternél nagyobb egybefüggő burkolt felület,

35. szervízút nélküli közterületi parkoló közösségi közlekedés figyelembevételével korlátozás nélkül, párhuzamosan, merőlegesen, 45°-ban is kialakítható,

KÉSZ 125. § (8) bekezdése szerint:

(8) A KÖu–3 jelű övezet (II. rendű főutak) területén

a) épületként kizárólag a közösségi közlekedést szolgáló utasváró létesíthető,

b) szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

36. a közutak a 17. melléklet szerinti EOV koordinátákkal határolt területeken is kialakíthatók,

ellentétes KÉSZ szabályozási tervével, a közlekedési területek övezeteinek kijelölésével,

37. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 70%-a biztosítandó,

ellentétes OTÉK és TÉKA hivatkozott előírásaival, valamint a KÉSZ 3. mellékletében foglaltakkal,

38. a lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélynek,

ellentétes OTÉK 42. § (15) bekezdésében és TÉKA 60. § (5) bekezdésében foglaltakkal,

39. az új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba,

megfelel a KÉSZ 7.§ (6) bekezdésben foglaltaknak,

40. a beruházás keretében létesülő épületekben központi hűtő berendezést vagy központi klímaberendezést nem kell beépíteni, azzal, hogy egyedi klímaberendezés csak takartan, közterületről nem látható módon helyezhető el,

KÉSZ 10. § (4) bekezdés szerint:

(4) 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.

41. az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál elegendő biztosítani,

ellentétes OTÉK 86. §-ában foglalt előírásokkal,

42. egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5,00 méter nagyságú lehet, kivéve a csökkentett méretű tárolóhelyeket, amelyek minimum 2,20/4,10 méter nagyságúak lehetnek,

ellentétes TÉKA 124. §-ában foglalt előírásokkal,

43. az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 4000 m²-t,

44. lakáson belül WC és vizelde szerelvénnnyel felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható,

ellentétes OTÉK 99. §-ában és TÉKA 122. §-ában foglalt előírásokkal (illemhelyek kialakítására vonatkozó előírások),

45. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető.

KÉSZ 20. § a) pontjában foglaltak szerint:

20. § (1) Nem létesíthető melléképítmények

a) a megújuló energiaforrások műtárgyai kivételével a közműpótló műtárgy – kivéve, ahol az övezeti előírás a létesítését lehetővé teszi –,

A kiemelő kormányrendelet a 4/K. § (4) bekezdésétől a hatósági eljárásokra vonatkozó különleges eljárásokat szabályozza, amelyek mindegyike ellentétes a vonatkozó hatósági eljárásokkal:

(4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:140 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás esetében

a) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni,

281/2024. (IX. 30.) Kr. vonatkozó előírásai szerint építési engedélyezés során vizsgálandó szakkérdés,

b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozóan a telekalakítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.

281/2024. (IX. 30.) Kr. vonatkozó előírásai szerint építési engedélyezés során vizsgálandó szakkérdés (megjegyezzük, hogy a telekalakítás telkekre vonatkozik, nem építményekre),

(5) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás megvalósításának, valamint az építési és használatbavételi engedély kiadásának nem feltétele a helyi településrendezési eszközben előírt közmű- és közlekedési infrastrukturális feltételek biztosítása, az infrastruktúra-fejlesztések megvalósítása.

KÉSZ 140. §-a szerint:

140. § A terület rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele és rendezett fejlődése, valamint megfelelően ütemezhető kiépítésének érdekében legalább az alábbi közmű és közlekedési elemek rendelkezésre állása szükséges:

a) a Nyírpalotai út folytatásában a terület feltárását biztosító közút,

b) a Szentmihályi út kiszélesítése a Nyírpalota út csomóponttól legalább az Erdőkerülő utcáig,

c) az övezetbe sorolt terület teljes kapacitásigényét figyelembe vevő közműfejlesztésnek megfelelő kapacitású, működőképes közművek kiépítése.

Ezen közmű- és közlekedési infrastrukturális feltételek megvalósítása nélkül várhatóan működésképtelen lesz a fejlesztési terület, mind közműellátás, mind közlekedés tekintetében.

(6) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 140. sorában megjelölt telkeket rendezettnak kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.

Ugyan azt jelenti, mint (4) bekezdés b) bekezdés előírása, az eljáró építésügyi hatóság a 281/2024. (IX. 30.) Kr. 25. § (1) bekezdés b) pontja szerint az építési engedélyezés során vizsgálja, hogy a telek rendezett-e.

Fentieket összefoglalva, a kiemelő kormányrendelet gyakorlatilag hatályos KÉSZ összes építési övezeti és övezeti előírását felülírta, melyek közül a legjelentősebb változást a távlati kötőtpályás közlekedésnek helyet biztosító közlekedési terület áthelyezése, az itt előírt véderdősáv területsávjának megközelítőleg 13.5 m-es csökkentése, a zöldfelület számítása, a beépítési magasság és a szintterületi mutató (szintterület sűrűség) jelentős megemelése fogja eredményezni, amit a kiemelő kormányrendelet véleményezése során és külön Lázár János miniszternek írt levelünkben is részletesen leírtunk (lásd 3/332-14/2025. és 3/332-15/2025. ikt. számú levelek).

Tekintettel arra, hogy a kiemelő kormányrendeletet semmilyen hatásvizsgálat nem előzte meg, valamint nem készült hozzá telepítési tanulmányterv sem, nem ismerjük, hogy fenti változtatásokat mi indokolta.

A települések településrendezési terveinek megalkotását rendkívül szigorú és hosszadalmas előkészítés, hatásvizsgálati eljárás és véleményezés előzi meg, mivel a települések településrendezési terveikben fektetik le a települések beépítésének hosszútávon is fenntartható szabályait, melyek figyelembe veszik a természeti, társadalmi, és épített környezeti, valamint műszaki infrastrukturális adottságokat, és azok terhelhetősége alapján határozzák meg a megengedhető legmagasabb beépítési paramétereket. **Teljeskörű hatásvizsgálati eljárás, egyeztetés nélkül a fővárosi településtervek alapján elfogadott KÉSZ által előírt beépítési paraméterek ilyen jelentős mértékű felülírása, valamint ezek alapján a lakóparkfejlesztés megvalósítása véleményünk szerint óriási természeti, környezeti és társadalmi kockázatot jelent.**

A beépítési feltételeket ilyen módon történő megváltoztatását véleményünk szerint egy dolog indokolhatta csak, a beruházói profitmaximalizálás.

- *Tudomása szerint a beruházó kezdeményezte korábban az érintett területre vonatkozó, a beépítés mértékét és módját meghatározó helyi szabályzások, így különösen a településrendezési terv módosítását?*

A Beruházó folyó év elején felvette Önkormányzatunkkal a kapcsolatot, elmondta, hogy a hamarosan tulajdonukba kerülő területen lakófejlesztést terveznek megvalósítani. Jelezte, hogy elindították a KÉSZ átvizsgálását, mivel a tervekhez KÉSZ kell módosítani. **Későbbi egyeztetések során a Beruházó tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy kezdeményezte a tervezett lakófejlesztés kiemelt beruházássá nyilvánítását.**

Az Önkormányzat szóban és írásban is felhívta a Beruházó figyelmét arra, hogy a hatályos kerületi építési szabályok szerint önálló lakóépületet a fejlesztési területen nem lehet építeni, de kerületünk fejlődése érdekében a lakófejlesztés megvalósításához szükséges építési szabályzat módosítására a Méptv. szerinti településrendezési szerződés lehetőséget biztosít. Önkormányzatunk nyitott volt – és most is nyitott – a kerületi építési szabályzat módosítására és településrendezési szerződés megkötésére, melynek megalapozásához a beruházónak telepítési tanulmánytervet kell készítenie.

A telepítési tanulmányterv tartalmazza a fejlesztési terület és környezetének, illetve hatásterületének bemutatását, a változást szemléltető beépítési tervet, a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket és követelményeket, a szükséges humáninfrastruktúra-fejlesztéseket, a javasolt beépítés környezeti hatásait. Ezek alapján lehet meghatározni a kerületi építési szabályzat módosításának szabályozási koncepcióját, valamint a településképi követelmények szükség szerinti változtatását, a beruházás következményeiként megjelenő feladatokban történő szerepvállalást.

Jeleztük továbbá, hogy a terület fejlesztése kapcsán, a környező beépítések figyelembevételével maximum nyolc-tíz szintes beépítést tartunk elfogadhatónak, mely

fokozatosan csökken a Szilas-patak felé. Fontos, hogy a Főváros távlati fejlesztési elképzelései között szereplő metró vagy gyorsvillamos fejlesztés ne lehetetlenüljön el, az azokhoz szükséges területek lehetőség szerint ingyen kerüljenek köztulajdonba. Fontos még, hogy a területen minél nagyobb zöldterület kerüljön biztosításra és az ne elzárt területként, hanem a kerület szerves részeként gyalogosan átjárhatóan kerüljön kialakításra.

A Képviselő-testület a fenti alapvetések figyelembevételével készülő telepítési tanulmányterv ismeretében tudja eldönteni, hogy a tervezett beruházás összhangban áll-e kerületünk településfejlesztési és településrendezési céljaival, a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel.

Fentiek ismeretében Beruházó nem kívánt telepítési tanulmánytervet készíttetni és az alapján kezdeményezni a KÉSZ módosítását. Mindvégig biztos volt a kiemelt beruházássá nyilvánításban, és ennek tudtában folytatta a lakófejlesztés terveztetését.

- *Álláspontja szerint megfelelnek-e a beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 302/2025. (X. 6.) Korm. rendelet rendelkezései az Alaptörvényben, illetve a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 193. §-ában foglalt követelményeknek?*

Egyes beruházások kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítását 2006-ban még az európai uniós források minél hatékonyabb felhasználása indokolta a vonatkozó hatósági eljárások gyorsításával. Mára a kiemelő kormányrendeletek gyakorlatilag felülírják a hatályos településterveket azzal, hogy 2010-től kezdődően nemcsak eljárási, hanem anyagi jogi szabályokat is megállapítanak. Ennek lehetőségét először az un. gyorsítási törvény (2006. évi LIII. törvény) módosításával, majd egy európai uniós ellenőrzés nyomán a Méptv.-ben teremtette meg az Országgyűlés. A Méptv. kiemelt beruházásokkal kapcsolatos folyamatos módosítása, valamint a veszélyhelyzetre hivatkozó kormányrendeleti szintű kiegészítése egyre több lehetőséget biztosít a Kormány számára az általa kiemeltté nyilvánított beruházások sajátos eljárási és építési szabályainak megalkotására, melyek szinte minden esetben messze meghaladják a településtervekben lefektetett paramétereket.

A települési tervekben előírt beépítési szabályok nem öncélúak, hanem az Alaptörvény XXI. cikkében foglalt egészséges környezethez való jog érvényesülését szolgálják. Urbanizált területeken ugyanis a lakosság egészségét az épített környezet állapota, valamint a természetközeli területek elérhetősége alapvetően meghatározza. A településtervek elfogadását ezért előzi meg mélyreható hatásvizsgálat és széleskörű társadalmi egyeztetés. A beépítés szabályai alapján kialakuló épített környezet ugyanis az egész település lakosságának életminőségére, mentális és fizikális egészségére is kihat. Ezért a Méptv. és annak központi és helyi szinten megalkotott végrehajtási rendeletei a beépítés feltételeinek körültekintő szabályozásával az egészséges környezet való jog védelmét biztosítják. Ezért az egészséges környezethez való jog elért védelmi szintjének csökkentését jelenti az olyan jogszabályi rendelkezések megalkotása, amik e garanciális szabályoktól a társadalmi és környezeti hatásainak előzetes vizsgálata nélkül térnek el. Különösen akkor, ha ezek az eltérések nyilvánvalóan és tendenciózusan a zöldfelületek csökkentését, az egészséges

lakókörnyezet fenntartásához szükséges infrastruktúra kialakítását előíró rendelkezések figyelmen kívül hagyását jelentik.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata szerint az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdése szerinti egészséges környezethez való jog lényegi elemét képezi a visszalépés tilalmának (non-derogation) elve. Eszerint a környezethez való jog jogszabályokkal biztosított védelmi szintjét az állam nem csökkentheti. Erre kivételesen csak akkor kerülhet sor, ha az más alkotmányos jog vagy érték érvényesítéséhez elengedhetetlen. A védelmi szint csökkentésének mértéke az elérni kívánt célhoz képest azonban ez esetben sem lehet aránytalan (Lásd például: 16/2015. (VI. 5.) AB határozat; 3223/2017. (IX. 25.) AB határozat)

Jelen esetben a kiemelő rendelet következtében több ezer lakás fog megépülni. Így a fejlesztési területre néhány éven belül akár tízezer főt meghaladó lakosság is költözhet a benapozottság nem teljeskörű biztosítása miatt sötét, túlszűfolt otthonokba, ahol még a legalapvetőbb közszolgáltatások rendelkezésre állása sem lesz jogszabályi szinten garantálva. A meglévő infrastruktúra túlterhelése ráadásul nemcsak a beköltöző, hanem a fejlesztési terület környezetében jelenleg élő lakosság életminőségét is jelentősen ronthatja.

Az új, elérhető árú lakások építése sem teszi indokolttá a kiemelő rendeletben foglalt eltérő szabályozást. A Szilas Liget lakópark fejlesztésre vonatkozó, a hatályos beépítési szabályokat messze meghaladó építési szabályok kormányrendeleti szintű megalkotása véleményünk szerint nem a szükséges mértékben és nem az elérni kívánt céllal arányosan került sor, különösen mivel:

- az elérni kívánt célt máshol és más módon is lehet biztosítani,
- a zöldmezős beruházás a Méptv.-ben megállapított barnamezős területek elsődlegességének elvével ütközik,
- a beépítés volumene a fejlesztési területnek és környezetének elbíróképességét jelentősen meghaladja.

Valójában a beruházó profitjának maximalizálásán túl semmilyen olyan érdek nem azonosítható, ami a hatályos települési tervektől való eltérését indokolná. Így jelen esetben az egészséges környezethez való jog korlátozásának arányosságát nincs mihez mérni.

Fentiekre figyelemmel a települési tervekben előírt beépítési feltételek szinte teljes negligálása a XV. kerület lakosságának egészséges környezethez való joga tekintetében egyértelmű visszalépést jelent a jogszabályokban jelenleg meghatározott védelmi szinthez képest. Ezért meggyőződésem szerint a kiemelő rendelet az Alaptörvény XXI. cikk (1) bekezdésébe ütközik, és ekként alaptörvény-ellenes.

A kiemelt beruházások jogintézményével kapcsolatban már számos település és szakmai testület megfogalmazta aggályait, több önkormányzat alkotmányossági panasszal is élt a közigazgatási területén kiemeltté nyilvánított beruházással kapcsolatban.

- *A kiemelő jogszabály jogalkotási folyamatában az önkormányzat tett észrevételt (akár a társadalmi egyeztetés keretében)?*

Igen, az előterjesztő részére megküldött észrevételeket csatoljuk (3/332-14/2025. ikt. számú irat). Egyidejűleg megkerestük az építési és közlekedési minisztert is, felhívtuk a figyelmét a kiemelő kormányrendelettel kapcsolatos aggályainkra, a megkeresést szintén csatoljuk (3/332-15/2025. ikt. számú irat).

A rendelkezésünkre álló szűkös véleményezési határidőre tekintettel a társadalmi egyeztetés az önkormányzati honlapon történő hirdetmény közzétételére tudott kiterjedni, a hirdetmény az alábbi hivatkozáson keresztül olvasható:

<https://www.bpxv.hu/aktualitasok/nemzetgazdasagi-szemponthol-kiemelt-jelentosegu-beruhazassa-nyilvanitanak-xv-keruletbe>

- *Az önkormányzat milyen folyamatban lévő bejelentési, tudomásulvételi, engedélyezési (pl.: tereprendezési, építésügyi, útügyi, fakivágási, környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi) eljárásról tud az érintett terület vonatkozásában? A kormányhivatalnál esetlegesen folyamatban lévő eljárásokba az önkormányzatot bevonták-e?*

Önkormányzatunkat a Szilas Liget lakópark ügyében az alábbi hatóságok és testület keresték meg:

- Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, Szilas Liget lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében.

Önkormányzatunk a vonatkozó jogszabályban meghatározott feladatkörében eljárva kifüggesztette az eljárásról szóló hirdetményt, valamint nyilatkozott a megküldött előzetes vizsgálati dokumentációról. A 3/332-48/2025 ikt. számú nyilatkozatunkat szintén mellékeljük.

- Az Országos Építészeti Tervtanács (a továbbiakban: OÉT) 2025. augusztus 28-án tartott ülésén tárgyalta a Szilas Liget Lakópark by Bayer módosított terveit (meghívó e-mailen érkezett, másolatát csatoljuk), amelyre a kerületi főépítést is meghívta.

A fejlesztést 2025 augusztusában még nem nyilvánították kiemelt beruházássá, a meghívóból nem derült ki, hogy milyen alapon véleményezi az OÉT a terveket. Több OÉT ülésre nem kapott meghívót főépítészünk, holott a 283/2024. (IX. 30.) Kr. 6. § (1) bekezdésének c) pontja értelmében az ülésén az illetékes kerületi főépítész is részt kell, hogy vegyen. Javasoljuk ennek kivizsgálását.

Az OÉT ugyanakkor megküldte a 2025. október 29-én kelt OÉT854/2025 számú véleményét (mellékeljük), melyben a Szilas Liget Lakópark by Bayer 3487 lakással – módosított terv dokumentációját engedélyezésre ajánlja.

Az OÉT vélemény indokolása szerint a Tervtanács vizsgálta többek között, hogy a benyújtott építészeti-műszaki dokumentáció összhangban áll-e az építészeti minőség, szakmai igényesség, szükséges minimum, a telepítés településképhe való illeszkedés, illetve fenntarthatóság követelményének. Majd

– ugyan konkrét indokolást nem tartalmaz – a dokumentációt engedélyezésre, illetve a dokumentáció alapján az építési tevékenységet megvalósításra ajánlja. Hivatkozott OÉT854/2025 számú vélemény – a fenti eljárás figyelembevételével, valamint a nem megfelelő indokolással – álláspontunk szerint jogszabálysértő, ugyanakkor azt kizárólag az építésügyi hatósági döntésben lehet megtámadni. A Kormányhivatal szóbeli közlése alapján Önkormányzatunk a 281/2024. (IX. 30.) Kr. 5. § előírásai szerint nem minősülhet ügyfélnek, ezért nem áll módunkban a kifogásolt OÉT854/2025 számú vélemény elleni jogorvoslatot kérni.

Ennek az eljárásnak a kivizsgálását is javasoljuk, mivel nem tartjuk méltányosnak, hogy egy ekkora volumenű beruházás esetén az egyik legfontosabb engedélyezési eljárásból kizárható az Önkormányzat.

Az OÉT854/2025 számú véleménye úgy javasolja engedélyezésre és megvalósításra a beruházást, hogy nem veszi figyelembe a fejlesztési területre vonatkozó fővárosi és kerületi településterveket. A településképhez való illeszkedést úgy hagyja jóvá, hogy az épületek magassága többszöröse a Budapest XV. kerület településképe védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) vonatkozó 41. § (1) bekezdésében foglalt alábbi előírásnak: „41. § (1) A Szentmihályi út menti vegyes területen új beépítés esetén a megengedett beépítés legfeljebb F + 7 emelet.”

Kifogásoljuk az OÉT fenti eljárását, és kiemelten kérjük annak kivizsgálását, mivel véleményünk szerint mind az eljárás, mind az OÉT854/2025 számú vélemény súlyosan sérti a Méptv. II. fejezetében lefektetett építészeti alapelveket.

Fenti eljárásokon kívül a Beruházótól tudomást szereztünk a területen folyó régészeti feltárásról, de a feltárást végző Budapesti Történeti Múzeum és az illetékes örökségvédelmi hatóság nem kereste meg ezügyben Önkormányzatunkat.

- *Hogyan tudja elősegíteni, hogy a terület vonatkozásában a természetvédelmi és helyi közösségi érdekek is érvényesüljenek? Hogyan biztosítható a környezet és a természet védelmét szolgáló helyi szabályzórendszer – beleértve a közjogi szervezetszabályzóba foglalt terveket, elképzeléseket is, így például a helyi környezetvédelmi programot – koherenciája a kiemelést követően?*

A fejlesztési terület közvetlen szomszédságában lévő Szilas-tó és környéke a 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: R₂₅) alapján helyi jelentőségű védett természetvédelmi terület. Az R₂₅ rendelkezik a területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervről, amit mindenkinek be kell tartania és figyelembe kell vennie. A természetvédelem hatósági jogkörei a kormányhivatalokhoz tartoznak, Önkormányzatunk természetvédelmi hatósági jogkörökkel nem rendelkezik. E tekintetben javasoljuk az illetékes Fővárosi Önkormányzat megkeresését.

Budapest XV. kerület Környezetvédelmi Programja a 2015-2020 éveket foglalta magában, forráshiány miatt felülvizsgálatát nem állt módunkban elkészíteni. Az Önkormányzatokat

súlytó folyamatos forráselvonások sajnos pont ezen dokumentumok elkészítését hiúsítják meg.

Az egyéb hatályos kerületi koncepciók, stratégiák kizárólag a lakosságszám növekedés tekintetében koherensek a kiemelt beruházással, de azzal is csak abban az esetben, ha a lakófejlesztés figyelembe veszi a környezeti adottságokat. Az általunk megismert tervek közel 3500 lakást tartalmaznak, mely egy kisváros lélekszámával összemérhető lakosságot eredményezhet! Természetesen Önkormányzatunknak érdeke a lakosságszámnövekedés, különös tekintettel az utóbbi évtized drasztikus csökkenésére, de nem egy a környezet elbíróképességét figyelmen kívül hagyó beruházással.

Egyéb – mint például városkép, építészeti minőség, közlekedés – tekintetben a kiemelt beruházás nem korrelál semmilyen szinten a kerületi fejlesztési tervekkel, koncepciókkal, és ütközik azok belső koherenciájával, ez nyilvánvalóvá válik a kiemelő kormányrendelet kerületi építési szabályzattal való összehasonlításában. 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 többes lakosságszám növekedést kiszolgálni.

- *Milyen lehetőségei, eszközei vannak arra, hogy a védett terület érintetlensége biztosított legyen, és sem közvetlen, sem közvetett beavatkozás ne veszélyeztesse azt, illetve a jelenleg még érintetlen zöldterület hosszú távon is megőrzésre kerüljön a jelen és a jövő nemzedékek számára?*

A kiemelő kormányrendelet a fejlesztési területen 65 méteres párkány, illetve épületmagassági értéket tesz lehetővé. A ma megengedett érték ezzel szemben 25 m, ami szintén nem alacsony, ez is 8-9 szintes épületek megvalósítását irányozza elő. Ezzel szemben a tervezett 40 m-rel magasabban meghatározott érték a teljes területen 18 szintes épületek megvalósítására ad lehetőséget. Ezt nem előzte meg semmiféle városképi és környezeti vizsgálat, nem támasztja alá a szűkebb és tágabb településképben való megjelenéshez való illeszkedést, illetve a szomszédos természetvédelmi területre gyakorolt valós hatását. Az Újpalotai lakótelepen nem idegen elemek a többszintes épületek, így elfogadhatónak tartjuk 8-10 szintes lakóépületek létesítését lehetővé tevő érték meghatározását, de a 65 m elfogadhatatlan magasság a szomszédos természeti és épített környezet számára.

Véleményünk szerint egy jóval alacsonyabb (max. 8-10 szint magasságú), és levegősebb (a hatályos KÉSZ-ben meghatározott 2,5 m²/m² szintterületű) beépítéssel, valamint a fejlesztési területen KÉSZ-ben előírt zöldfelület megtartásával elérhető lenne az, hogy a jelenleg még érintetlen zöldterület hosszú távon is megőrzésre kerüljön a jelen és a jövő nemzedékek számára.

- *Milyen lehetőségei, eszközei vannak arra, hogy az eljárások során az Alaptörvény P) cikkében rögzített, a nemzet közös örökségének részét képező értékek megőrzése, illetve az Alaptörvény XX. és XXI. cikke szerinti testi és lelki egészséghez és egészséges környezethez való alapjogok védelme az érintett területen megvalósuljon?*

Önkormányzatunknak a kiemelő rendelet hatálybalépésével gyakorlatilag semmilyen eszköze nincs a fentiekben részletezett kisebb volumenű beruházás megvalósításának előírására, ösztönzésére, vagy kötelezésére. A Beruházóval megkötött tervezett megállapodás kizárólag a fejlesztés környezetre gyakorolt negatív hatását csökkenthetik, a Beruházó nem kíván a terület elbíróképességéhez illeszkedő, jóval kisebb intenzitású lakófejlesztést megvalósítani.

Számtalan tanulmányt ismerünk a 60-as, 70-es évek lakótelepeinek építéséről, amelyek megfelelő időtávlatból mutatják be, mi történik akkor, ha a lakáskérdés megoldását voluntarista, a lakásszámok bővítésében élő, a városépítészeti és környezeti alapelveket elvető, semmiféle individuális igényt figyelembe nem vevő programok határozzák meg.

Lakóparki lakások nem „emberi léptékkel”, a lakók és a környezet igényeinek feltérképezése nélkül történő felépítése demográfiai szegregáció jellegű elkülönülés okozójává válhat.

Kerületünk lakónépességének drasztikus csökkenése miatt üdvözlünk minden olyan lakófejlesztést, amely a lakosságszám növekedéséhez vezet, de kizárólag a társadalmi, természeti, környezeti és építészeti minőségi alapértékek betartásával.

Az Alaptörvény XX. és XXI. cikke szerinti testi és lelki egészséghez és egészséges környezethez való alapjogok védelme véleményünk szerint a fejlesztési terület jóval kisebb mértékű, a hatályos KÉSZ beépítési paramétereinek megfelelő beépítéssel jöhetne létre, melynek Beruházó igényei szerinti változtatásához – lakóépületek építése – a Méptv. szerinti településrendezési szerződés, és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv biztosít lehetőséget.

- *Érkeztek-e lakossági panaszok/bejelentések az önkormányzathoz a beruházással kapcsolatban?*

Az érintett lakosság Önkormányzatunktól tud információt szerezni a beruházásról, mivel a Beruházó a tájékoztatástól teljesen elzárkózik. Folyamatosan érkeznek panaszok a lakosságtól, a környéken lakók petíciót nyújtottak be az Önkormányzat részére, valamint több lakossági fórumot is szerveztek/szerveznek, melyen az Önkormányzat vezetősége képviseltette/képviselteti magát, a Beruházó ugyanakkor nem. A területen jelenleg régészeti feltárás néven földmunkák zajlanak, amiből már érzékelhető az építkezés volumene, de a magasépítéshez szükséges daruk még nem kerültek felállításra, melyek látványa miatt várhatóan a lakossági panaszáradat sokkal intenzívebb lesz.

- *Kérem, ismertesse az ügyben eddig megtett, vagy megtenni tervezett intézkedéseit!*

A Beruházónak írt leveleinkben többször hangsúlyoztuk, hogy Önkormányzatunk nem a tárgyi terület lakóépületekkel történő beépítését kifogásolja, hanem a tervezett beruházás volumenét, köztük az épületek magasságának és sűrűségének a mértékét, különös tekintettel a beruházás épített és természeti környezetének érzékenységre. Sajnos a Beruházó nem veszi figyelembe aggályainkat, a kiemelő kormányrendelet miatt pedig az Önkormányzatnak semmilyen lehetősége nincs a hatósági eljárásokkal kapcsolatban.

A Budapest Közút Zrt. és a Budapest Közlekedési Központ Zrt. előzetes kérésünkre bevonta Önkormányzatunkat a forgalomtechnikai tervezés előkészítésébe, a megbeszélésen megfigyelőként rendszeresen részt veszünk, véleményeinket, észrevételeinknek többkevesebb sikerrel érvényt szerezni.

A lakóingatlan-fejlesztés nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítása miatt sajnálatos módon az Önkormányzat elesett a fejlesztés várható hatásait bemutató, a hatályos jogszabályokban előírt és elvárt telepítési tanulmányterven alapuló településrendezési szerződés megkötésének a lehetőségétől. A tervezett lakófejlesztésnek ugyanakkor jelentős környezeti és társadalmi hatásai lesznek, melyek alapvetően a környező lakosságot és az Önkormányzatot terhelhetik. Ennek részbeni átvállalását szolgálhatja egy fejlesztési megállapodás, melyben szabályozhatók a lakófejlesztéshez kapcsolódó, kötelezően végrehajtandó közcélú feladatok, humán és infrastrukturális fejlesztések. Ennek érdekében elkezdjük a fejlesztővel az egyeztetéseket, valamint folyamatosan figyelemmel kísértük a Budapest Közút Zrt.-vel és a Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel folytatott tárgyalásokat.

Az egyeztetések eredményként létrejött megállapodástervezet tartalmazza a lakóingatlan-fejlesztéshez elengedhetetlen infrastrukturális beruházásokat (közút-, közút- és humáninfrastruktúra), illetve egyéb közjóléti fejlesztéseket (közparkfejlesztés, Szilas-patak revitalizáció, közösségi közlekedés fejlesztése, zöldterület-fejlesztés, saját telken belül kerékpárút építése), melyeket a lakásépítések ütemezésével párhuzamosan a beruházó megvalósít. A megállapodás tervezet elfogadásáról szóló előterjesztést a Képviselő-testület a 2025. november 28-i ülésén tárgyalja.

A beruházással kapcsolatos levelezést teljes terjedelmében mellékeljük.

Válaszához szíveskedjen mellékelni a vonatkozó iratokat, engedélyeket elektronikus másolatban. Mindezekon túl az ügyel kapcsolatos bármely egyéb észrevételét, tájékoztatását szívesen fogadom.

A Szilas Liget lakóparkkal kapcsolatos önkormányzati levelezés teljes anyagát mellékeljük, valamint a hatósági eljárásokhoz kapcsolódó iratokat. Bármilyen további kérdés tekintetében állunk Biztoshelyettes Úr szíves rendelkezésére.

Tájékoztatom, hogy jelen megkeresésemmel egyidejűleg Budapest Főváros Kormányhivatal és a Pest Vármegyei Kormányhivatal vezetőjétől is tájékoztatást kértem.

Javasoljuk, a kormányhivatalok mellett a kiemelő kormányrendeletek jogintézményét rendszeresen alkalmazó szaktárcák (Miniszterelnökség, Építési és Közlekedési Minisztérium) vizsgálatba történő bevonását is.

Megköszönve a testi és lelki egészséghez és egészséges környezethez való alapjogok védelmében tanúsított elhivatottságát, bízunk a Szilas Liget lakópark kisebb, emberibb léptékű megvalósítása érdekében tett eredményes közbenjárásában.

Budapest, dátum digitális bélyegző szerint

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Melléklet: 1. KÉSZ kivonatok

2. Szilas Liget lakópark beruházással kapcsolatos önkormányzati levelezés

3. Védőerdő csökkenésének ábrázolása

Kapják: Címzett

Irattár