

ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLET KIJELÖLÉSI KÉRELEM -

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat véleményezéséhez

SZILAS LIGET LAKÓPARK FEJLESZTÉS

Budapest XV. kerület Szentmihályi út

Budapest XV. kerület 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számokon bejegyzett ingatlanok



Szilas Liget lakópark

Kérelmező: Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 2038 Sósút, Homokbányaút 3.

cégjegyzékszáma: 13-09-240048

adószáma: 10895261-2-13

2025.november 18.

Tartalomjegyzék

1.	Bevezető.....	4
2.	A fejlesztési terület bemutatása	7
2.1.	A terület pontos meghatározása	7
2.2.	A terület tulajdonjogi és használati viszonyainak bemutatása.....	8
2.3.	A jelenlegi területhasználatok jellemzői.....	9
2.4.	Környezeti hatások elemzése	10
2.4.1.	Levegő.....	10
2.4.1.1.	Meteorológiai viszonyok	10
2.4.1.2.	A vizsgált terület levegőminőségi besorolása	10
2.4.2.	Vizek.....	12
2.4.2.1.	Felszíni vizek.....	12
2.4.2.2.	Felszíni alatti vizek.....	12
2.4.3.	Talaj	13
2.4.4.	Zaj- és rezgésvédelem.....	13
2.4.5.	Táj- és természetvédelmi szempontok	14
2.4.5.1.	A hatásterületek meghatározása	15
2.4.5.2.	A magasabb szintű tervanyagokban a tervezési területre vonatkozó rendelkezések	15
2.4.5.3.	Természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi érintettség	15
3.	Fejlesztési elképzelések.....	16
3.1.	A fejlesztési elképzelések tágabb környezetbe, az ottani területhasználatokhoz, fejlesztésekhez történő illeszkedésének bemutatása	16
3.2.	A tervezett területhasználat, a fejlesztési elképzelések bemutatása, ideértve a zöldinfrastruktúra-hálózatban jelenleg betöltött és tervezett szerepére vonatkozó elképzeléseket is	19
3.2.1.	Lakókörnyezet zöldfelületi védelme	19
3.2.2.	Köztérszervezés, zöldfelület rendezés	20
3.2.3.	Gyalogos sétány főtengety	20
3.2.4.	Lakóépületek.....	21
3.2.5.	Lakások kialakítása.....	21
3.3.	A terület közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrájának értékelése és ezek fejlesztési igényeinek bemutatása	24
3.3.1.	Közlekedés infrastruktúra	24
3.3.1.1.	Közúti közlekedés jelenlegi helyzete.....	24
3.3.1.2.	Közüsségi közlekedés jelenlegi helyzete	24
3.3.1.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés jelenlegi helyzete	24

3.3.1.4.	Közlekedés infrastruktúra fejlesztése a beruházással összefüggésben	24
3.3.2.	Közmű infrastruktúra	25
3.3.2.1.	Vízellátás	25
3.3.2.2.	Csatornázás (szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés).....	25
3.3.2.3.	Villamosenergia-ellátás.....	26
3.3.2.4.	Gázellátás.....	26
3.3.2.5.	Távhőellátás	26
3.3.2.6.	Hírközlés.....	26
3.3.3.	Humán infrastruktúra	27
4.	A területtel kapcsolatos környezeti felelősségi kérdések bemutatása	27
5.	A terület fejlesztésre alkalmassá tételének egyéb feltételei és az ehhez szükséges intézkedések bemutatása	28
5.1.	A tervezett fejlesztési koncepció megvalósításához a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási szerinti ingatlanok újraosztása szükséges.....	28
5.2.	Előzetes régészeti dokumentáció - Régészeti próba feltárás, régészeti feltárás.....	28
6.	Összefoglalás	29

1. Bevezető

Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Beruházó) a Budapest XV. ker. 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számokon bejegyzett 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanjain lakóépületek létesítést tervezi kereskedelmi és szolgáltató rendeltetésekkel kiegészítve. Beruházó a 1107/2021. (III. 10.) Korm. határozat alapján készült vizsgálati dokumentációval Rozsdaövezeti akcióterület kijelölési kérelmet nyújtott be a Rozsdaövezeti Bizottsághoz (a továbbiakban: Bizottság) a Beruházás megvalósításával érintett ingatlanokra vonatkozóan. Bizottság a rozsdaövezeti kijelölést a nevezett ingatlanokra vonatkozóan támogatta.

Beruházó a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 18. § (3) bekezdés rendelkezésében foglalt előírások teljesítése érdekében jelen összefoglaló dokumentációt készítette a helyi települési önkormányzat véleményének kikérése érdekében.

Az Országgyűlés 2020. július 3-án fogadta el a 2020. évi LXXVII. törvényt a rozsdaövezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről, amely bevezette a „rozsdaövezeti akcióterület” fogalmát.

A rozsdaövezeti akcióterület „kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület”, megkülönböztetésre kerül az azonnali, valamint a közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület.

Budapest fenntartható térbeli rendszerének alapját, a város kompaktságát biztosító városfejlesztés célterületeinek magját a belső tartalékterületek, a barnamezős területek fejlesztése jelenti, melyek által a hiányzó funkciók a városszövetbe integrálhatók a meglévő infrastruktúra felhasználásával. 2014-ben a Fővárosi Önkormányzat koordinálásával és a kerületi önkormányzatok közreműködésével elkészült egy új megközelítésű városfejlesztési dokumentum, a Barnamezős területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program. Célja, hogy a vegyes területhasználat preferálásával megszüntesse a funkcióhiányokat, támogassa a fenntartható növekedést és a területek fejlesztését segítő átmeneti hasznosítást. A kataszter tartalma alapvetően a városszövetben lévő használaton kívüli és alulhasznosított területekre tejed ki. A területek vizsgálata során kiemelt szempont a városszerkezeti pozíció, az épített és természeti értékek jelenléte, az infrastrukturális ellátottság, a környező területek funkciója, a környezetterhelés és a tervi környezetből eredő hasznosítási lehetőségek. A kataszter összesen 417 barnamezős lehatárolást tartalmaz, ezek területe körülbelül 2 800 hektár. Az érintett telkek száma 3 863.

A kataszterben szereplő területek városszerkezetébe ékelődve jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek és újra használatba vételük valamilyen külső beavatkozást igényel. Az egységes európai barnamező-fogalom meghatározása a CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) szervezet nevéhez fűződik, melynek értelmében barnamezősnek tekintjük azon területeket, amelyekről elmondható, hogy:

- erőteljes – legtöbbször negatív - hatással van rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi hasznosítása,
- felhagyottak, vagy alulhasznosítottak,
- vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek,
- részben vagy egészében fejlett városi térségben találhatóak,
- újra használatba vételük beavatkozást igényel.

A városszövetben nagy mennyiségű olyan terület található, amely korábbi funkcióját elvesztette. A Szilas Liget lakópark projekt helyszíne is szerepel a lehetséges kijelölésre alkalmas területek között. Településszerkezeti helyzetéből fakadóan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A megvalósítani kívánt építési beruházás megindításához szükséges előkészítő munkák folyamatban vannak. Az építési engedély kiadását követően az építési beruházást rövid időn belül tervezzük megindítani.

A Budapest XV. kerületben tervezett beruházás során lakófunkció mellett kisebb kereskedelmi és szolgáltató egységek létesítése tervezett. A fejlesztési területen belül 6 csoportos bölcsőde kialakítása is cél a kerületi Önkormányzattal egyeztetve, így elősegítve a fő célcsoport számára a mindennapi élet vitelében felmerülő igények közeli elérését, kielégítését. Létesülő bölcsőde (létesítés értéke nettó 1Mrd Ft) kerületi Önkormányzat részére térítésmentesen tulajdonba és üzemeltetésre átadásra kerül.

A fejlesztés során nagyságrendileg 3500 lakás létesítése tervezett, reflektálva a Kormány lakásfejlesztési célkitűzéseire.

Az épületek telepítése változatos tömbkialakítással, eltérő épület magassággal tervezett, épülettömegek dinamikája változatos beépítési karakter képét mutatja.

A fejlesztés illeszkedik Budapest hosszútávú fejlesztési koncepciójához, cél egészséges környezeti feltételek megteremtése, ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása.

Az élhető lakókörnyezet megteremtése érdekében parkosított zöldfelületek, pihenést és aktív kikapcsolódást szolgáló rekreációs terek, közösségi találkozóknak lehetőséget biztosító teresedések kialakítása tervezett.

Nemcsak a lakóparkban élők használatára - telepítésre kerülnek játszóterek többféle életkorú gyermekek részére alkalmas eszközökkel, szabadtéri sport park, futópálya, napozóterület, pihenő park létesül. Figyelemmel a közvetlen környezetben is tapasztalható nagy számú kutyatartókra, kis és nagy termetű kutyák részére külön-külön kutyafuttatók kerülnek kialakításra.

Fentiekén túl a beruházó a fejlesztéssel együtt a Szilas patak menti terület rendbetételét tűzte ki célul, ami így méltó módon kapcsolódhat a korábban a túlparton kiépített szomszédos tanösvényhez, továbbá ezáltal területet biztosítva a kerületi fejlesztések között tervezett kerékpárút kiépítésének.

A közcélú hasznosítási zöldterületek kerületi Önkormányzat részére térítésmentesen tulajdonba átadásra kerülnek.

Az építéshez kapcsolódó zöldfelületi beruházások következtében a tervezési terület zöldinfrastruktúrában betöltött jelenlegi szerepköre bővül, zöldhálózati integritása erősödik.

A lakópark létesítése pozitív hatással lehet a szomszédos nagy bevásárlóközpontok (Pólus Center, World Mall) forgalom növekedésére, ami hozzájárul az állami- és kerületi adóbevételek növekedéséhez.

A fejlesztéssel összefüggésben beruházó egyeztet a helyi közműszolgáltatókkal, az elvi nyilatkozatok, hozzájárulások megkérésre kerültek.

A beruházó közlekedésvizsgálati hatástanulmányt készíttetett külső tervező vállalkozással. A fejlesztő közlekedési szaktervező bevonásával Budapest Közút, Budapesti Közlekedési Központtal egyeztetéseket folytat a fejlesztéshez szükséges út-, forgalomtechnikai infrastrukturális fejlesztések meghatározásában.

Beruházó az épületek megközelítését biztosító utak, épületek használatbavételéhez szükséges közművek kiépítésén túlmenően jelentős infrastruktúra fejlesztést hajt végre a kerületben.

A beruházás keretében a létesülő épületek használatbavételéhez szükséges út-, közmű-, közlekedés infrastrukturális fejlesztéseken túl a közmű szolgáltatók által előírt, beruházáshoz közvetlenül nem kapcsolódó hálózatfejlesztési rekonstrukciók is elkészülnek.

A beruházás során ~ 12Mrd Ft infrastrukturális fejlesztés várható.

A lakófejlesztés során - az egyes épületek használatbavételéhez szükséges megközelítési utak kiépítésén túlmenően - kiépül:

- a Nyírpalota utca folytatása kerékpárúttal, gyalogos járdákkal, buszközlekedési lehetőséggel, buszmegállókkal, buszfordulóval megkönnyítve a tömegközlekedéssel eljutást a Pólus Center, ill. a Szilas patakig. Kapcsolódó közművek kiépítésre kerülnek.
A felújításra és kiszélesítésre kerülő Szilas park utca a helyi szabályozási tervben előírt szélességben kerül kialakításra, így biztosított lesz a tervezett fővárosi fejlesztéseknek (metró, villamos) szükséges közlekedési terület.
- Szentmihályi út forgalomáteresztő képességének növelése forgalomtechnikai fejlesztésekkel.
- M3 irányában, a felhajtás elősegítése érdekében forgalmi sáv bővítés és forgalomtechnikai fejlesztés. Szükséges közműfejlesztések kiépítésre kerülnek.
- Rákospalotai határúti körforgalom átépítése és forgalomtechnikai fejlesztése. Szükséges közműfejlesztések kiépítésre kerülnek.

A közcélú út, - és közműfejlesztések illetékes Önkormányzat, kezelők részére térítésmentesen átadásra kerülnek.

Fentiekben felül Beruházó vállalja, hogy a Fejlesztési területen megépülő lakások után, a véglegessé vált építési engedélyt szerző épületekben ténylegesen létesülő lakás albetétek száma alapján tételes elszámolás alapján nettó 500.000 Ft/lakás, a jelenleg tervezett beépítési terv alapján mindösszesen nettó 1.743.500.000 Ft, azaz nettó egymilliárd-hétszáznegyvenhárommillió-ötszázezer Ft fejlesztési hozzájárulást fizet a kerületi Önkormányzat részére egyéb, Testület által meghatározott közcélú fejlesztések megvalósítására.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően környezetmérnökök által a fejlesztésre vonatkozóan elkészült az előzetes vizsgálati dokumentáció, mely az előzetes vizsgálati eljárás során kerül benyújtásra. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szempontjai szerint készült vizsgálati dokumentáció jelentős környezeti hatás felmerülését nem állapított meg.

Fejlesztési elképzelést az Országos Építészeti Tervtanács engedélyezésre javasolta.

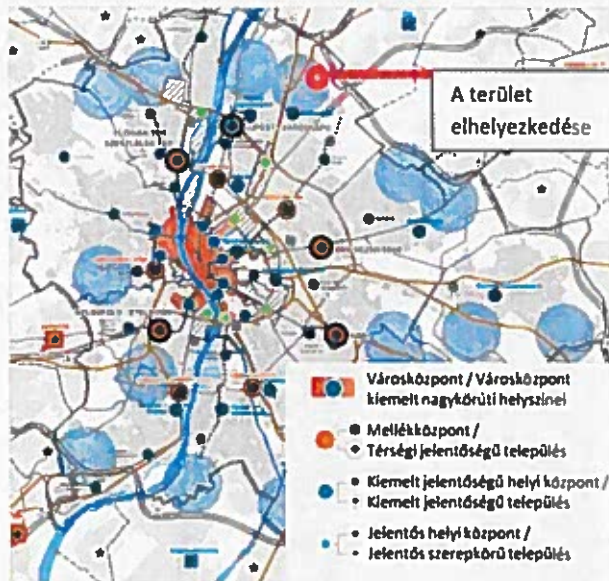
A Szilas Liget lakópark projektet azonnali rozsdaovezeti akcióterületként kérjük kijelölni, tekintettel arra, hogy nem azonosítható olyan ok, amely a kijelölhetőséget, illetve az előkészítést további vizsgálat hiányában kizárná. *A terület jövőbeli hasznosításának célja, - új lakóterület létesítése -, megfelel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 4/ A. § (1) bekezdésében meghatározott céloknak, továbbá a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 74.§-ban megfogalmazott településfejlesztési és településrendezési célkitűzésekkel.*

2. A fejlesztési terület bemutatása

2.1. A terület pontos meghatározása

A tervezett Szila Liget Lakópark fejlesztés természetben Budapest XV. kerület Szentmihályi út – Szilas park – Szilas patak által körülhatárolt, Pólus Center és a Wold Mall bevásárló központ közötti területen fekvő ingatlanokat érinti, melyek Budapest XV. ker. 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számokon kerültek a földhivatali nyilvántartásba.

A kérelemmel érintett terület jelenleg jellemzően használaton kívüli, beépítetlen terület.



(Tervezési terület Budapest Területfejlesztési koncepció térképén)

A tervezett fejlesztés helyszíne mintegy 20 hektáros területen, az M3-as autópályától hozzávetőlegesen 800 méterre helyezkedik el. Ez az első üres telek a belvárostól Kelet-Magyarország felé az M3-as autópálya mentén.

A területet dél-délnyugatról a Szentmihályi út határolja, ami a XV. és XVI. kerületet összekötő, jelentős autó- és buszforgalmat bonyolító térség fő csomópontja.

Ez a terület a kerület egyik legaktívabb része, beleértve a Pólus Centert, a Pólus Szállót, a Pólus Point Irodát, a World Mall-t (volt: Ázsia Centert) a logisztikai parkot és számos helyi kiskereskedelmi egységet a Szentmihályi út mellett.

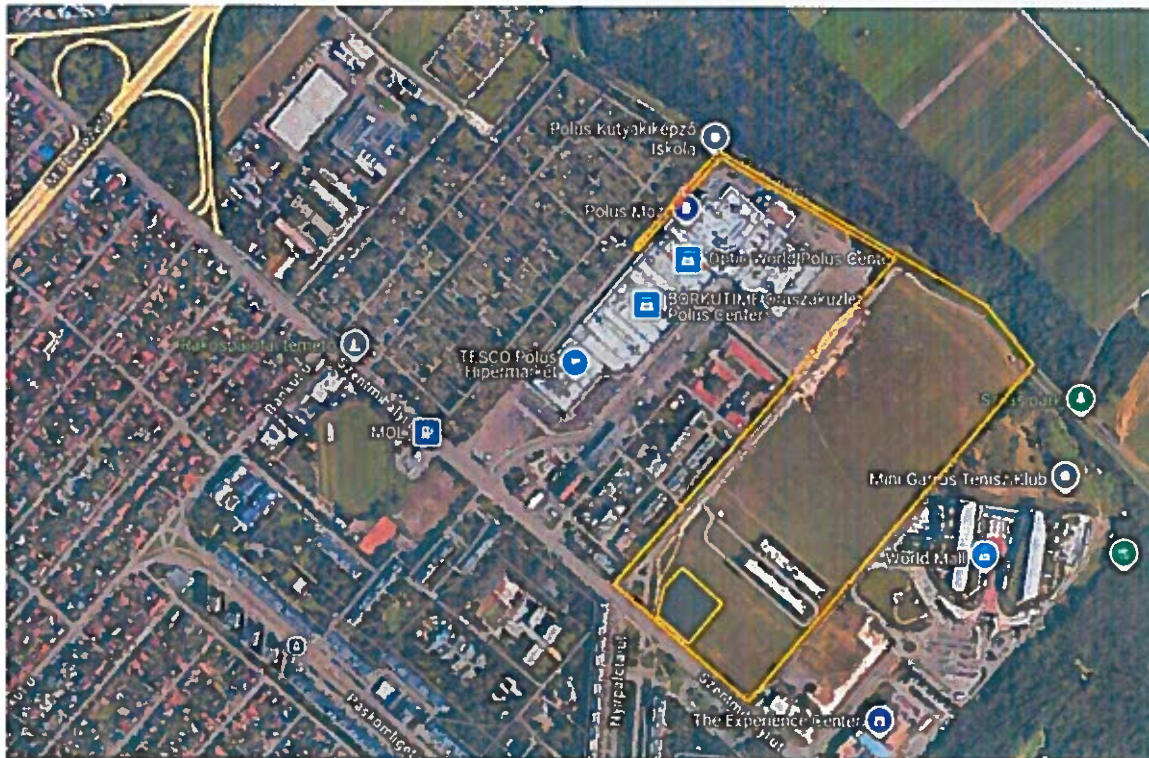


A fejlesztési telek kiváló elhelyezkedéssel bír a Szentmihályi és a Nyírpalotai út találkozásánál, melyet a Budapest XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Településképi Arculati Kézikönyv Szentmihályi vegyes területként azonosít.

A fejlesztési telek a Szentmihályi út felőli oldalon 270 m széles, északkeleti irányban 700 m mély, és egy része a Pólus Bevásárlóközpont mellett

húzódik. A helyszín kiváló kilátást nyújt a Szentmihályi és a Nyírpalotai út felől egyaránt.

A fejlesztési területtől délre eső területek intenzíven beépültek sokemeletes lakóépületekkel, kicsit távolabb pedig családi házakkal.



Az érintett terület (Budapest XV. ker. 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanai) jelenleg 5 darab üres, külön helyrajzi számú telekből áll, nagysága összesen 193.157 m².

A hatályos Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 7/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete alapján a telek többi része (131.557 m²) nagyságrendileg 360.000 m² logisztikai, kiskereskedelmi, irodai, lakossági, szórakoztató, sportfunkciós fejlesztésre alkalmas, átalakuló, jelentős változtatással érintett, vegyes gazdaság terület.

A terület városszerkezeti pozíciója kedvező, jelentős közlekedésfejlesztési tervek érintik a terület környezetét, melyek célja a közlekedési infrastruktúra korszerűsítése és a közlekedési kapcsolatok javítása, a fenntartható közlekedési módok elősegítése. Például:

- Újpalotát a belvárossal összekötő villamosvonal kiépítése
- 71-es vasútvonal fejlesztése
- Kerékpáros infrastruktúra fejlesztése
- Közúti közlekedés fejlesztése

2.2. A terület tulajdonjogi és használati viszonyainak bemutatása

A Szentmihályi út mellett elhelyezkedő Budapest XV. ker. 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számú ingatlanok a Földhivatali nyilvántartás szerint a Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2038 Sósút, Homokbányaút 3., cégjegyzékszáma: Cg.:13-09-240048; adószáma:

10895261-2-13; a továbbiakban: Beruházó) 1/1 hányadú tulajdonát képezik. Az érintett ingatlanok tulajdonlapjai, térképmásolatai jelen kérelem mellékletét képezik.

- a) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91186 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett feltöltött terület” megnevezésű ingatlan;
- b) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91077/2 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1150 Budapest, XV. kerület Rákosmező utca 091077/2 HRSZ. "felülvizsgálat alatt" alatti címen elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan;
- c) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91097/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett feltöltött terület” elnevezésű ingatlan;
- d) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91098 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a 1150 Budapest, XV. kerület Szentmihályi út 091098 HRSZ. "felülvizsgálat alatt" elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” ingatlan;
- e) Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által 91099 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest, XV. kerületben elhelyezkedő, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.

2.3. A jelenlegi területhasználatok jellemzői

Jelenleg területhasználat vizsgálat alapján műszakilag nem igénybe vett, használaton kívüli terület kategóriába soroltak az ingatlanok, **jelenleg jellemzően használaton kívüli füves, beépítetlen terület.**

A fejlesztési terület Pólus Center felőli részén rossz minőségű burkolt felületű út van zöldfelülettel szegélyezve. Az utat – bár magán területen húzódik - a szomszédos Szilas park lakótelep, a Pólus Center, valamint a Szilas patak megközelítésére használják a kerületi lakosok gépjárműves, kerékpáros, gyalogos közlekedéssel egyaránt.

Ingatlantulajdonos az elmúlt években vándor mutatványosoknak, cirkuszoknak, vidámparknak adta bérbe időszakosan hasznosításra a terület egy-egy részét, jellemzően májustól-szeptember végéig terjedő időszakban. Egyebekben a helyi lakosok kutyasétáltatásra használják.

A fejlesztéssel érintett terület északi részén Fővárosi Vízmű kezelésében levő ivóvízvezeték, valamint Budapest Főváros XV. kerületének kezelésében levő üzemelő csapadékcsatorna húzódik.

A terület egy vízbekötéssel rendelkezik, ahol a szolgáltatás szünetelt, egyebekben a terület közműellátása **jelenleg nem biztosított.**

Beruházó az eddig elkerítetlen, használaton kívüli területet 2025. őszén a Budapesti Történeti Múzeum (a továbbiakban: Múzeum) által végzett régészeti teljes felületi feltárás miatt, a Múzeummal megkötött szerződés figyelembevételével biztonsági okok miatt körbekerítette. A területen kivitelezési munkálatok nem folynak, a Múzeum feltárási munkái zajlanak.

A tervezett beruházás területe rendkívül jó lokációban helyezkedik el. A lakossági kereskedelmi és szolgáltatói igényeinek kiszolgálását a keleti szomszédos telken található World Mall (korábban Ázsia Center) bevásárlóközpont, valamint az észak-északnyugaton fekvő Pólus Center bevásárlóközpont, a déli oldalon 300 méterre pedig Újpalotai vásárcsarnok biztosítja.

A területet nyugati oldalán a Szilas park lakópark, délről a jelentős forgalmú, 2*2 fogalmi sávós Szentmihályi út határolja. Tervezési területtel szemközt autóbusszforduló található.

A terület közelében Pólus Centernél OMW, a szemközti telken MOL, valamint 700 méterrel Schell benzinkút található. Séta távolságra, 500 méteren belül Rákospalota temető, továbbá a lakosság számára szabadidős tevékenységek végzésére alkalmas sportpálya, teniszclub, és a Páskomliget-park is megtalálható.

A tervezett fejlesztéssel érintett területen környezetet terhelő tevékenységek, illetve tényezők nem találhatók. A fejlesztéssel érintett területen nem jellemző potenciális talajszennyezettség, nem érinti kármentesítési eljárás, az ingatlan-nyilvántartás sem tartalmaz környezeti kárra vonatkozó bejegyzést. A tervezett beépítés előtt kármentesítés nem szükséges.

A beruházási terület nem természetvédelmi terület.

A beruházással érintett terület jelentős részét jellegtelen gyepp, kisebb részét bokros-fás foltok borítják, illetve részben teljesen kitaposott felületek szabdaltják.

A terület a Szilas patak melletti, patak védőtávolságába tartozó részen, illetve a terület középső részén kisebb, értékes fát nem tartalmazó faállomány található. Bár a terület északkeleti része jelentős zöldfelület, a fejlesztéssel érintett ingatlanok jelentős része jelenleg használaton kívüli, nincs kiépített parkosított zöldfelület, így a lakosság szabadidő eltöltését szolgáló rendezett, rekreációs lehetőségeket biztosító zöldfelületi ellátottságban nem vesz részt. A beruházási terület nem érint természetvédelmi területet.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően környezetmérnökök által a fejlesztésre vonatkozóan elkészült az előzetes vizsgálati dokumentáció, mely az előzetes vizsgálati eljárás során kerül benyújtásra. A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) kormányrendelet szempontjai szerint készült vizsgálati dokumentáció jelentős környezeti hatás felmerülését nem állapított meg.

2.4. Környezeti hatások elemzése

2.4.1. Levegő

2.4.1.1. Meteorológiai viszonyok

A leginkább jellemző szélirány a városban É-ÉNY, a szélesség 50 éves átlagban 2,2 és 3,3 m/s között változik. A szélesség aktuális értékét nagymértékben a helyi tényezők határozzák meg. A szélesség függ a domborzattól, a felszínborítottságtól és az adott hely környezetében levő egyéb akadályoktól (épületek, fák, fasorok stb.).

2.4.1.2. A vizsgált terület levegőminőségi besorolása

Az ország területeinek levegőminőségi besorolását a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet állapítja meg. A rendelet alapján Budapest és környéke levegőminőségi jellemzői szerint az 1. zónába tartozik.

SO ₂	NO ₂	CO	Szilárd (PM ₁₀)	Benzol	Talajközeli O ₃
E	B	D	B	F	O-I

A tervezési terület levegőminőségi besorolása

(Forrás: Szilas Liget lakófejlesztés előzetes vizsgálat)

Az előző táblázatban szereplő besorolási kódokat az alábbiakban adjuk meg:

B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetén a célértéket meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra

tűrészár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, illetve az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetén a célértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték, az 1. melléklet 1.1.4.1. pontjában foglalt táblázat 3–6. sorában szereplő anyagok esetében a célérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.

A 4/2011. (I. 14.) VM együttes rendelet 1. számú melléklete alapján a levegőminőségi követelmények (egészségügyi határérték) a következők:

Légszennyező anyag	Légszennyezettség egészségügyi határértéke (µg/m³)		
	órás	24 órás	Éves
Szén-monoxid	10.000	5.000	3.000
Nitrogén-dioxid	100	85	40
Szálló por (PM10)	-	50	40
Kén-dioxid	250	125	50

Levegőminőségi határértékek

(Forrás: Szilas Liget lakófejlesztés előzetes vizsgálat)

A komponensekre az immisszió mérési eredményeket a területen legközelebb található folyamatosan működő automata immissziós mérőállomás adatai alapján vettük figyelembe.

A tervezési terület levegőminőségének jellemzéséhez az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) Budapest XV. kerület Kőrakás park (városi háttér) adatait használjuk, amelynek 2024. teljes évi napi adatokból számított átlagát az alábbi táblázat foglalja össze.

CO	SO ₂	NO ₂	NO _x	PM ₁₀	PM _{2.5}
586,89	6,18	19,4	30,69	21,63	3,86

2024.01.01- 2024.12.31. közötti időszak átlag értékek (µg/m³)

(Forrás: <https://leqszenneyezettseg.met.hu>)

Levegőminőség tekintetében elmondható, hogy mivel a terület nagyvárosi környezetben helyezkedik el, közúti forgalomból származó nitrogén-oxid, szén-monoxid és szálló por emisszióval kell számolni. A forgalmas utak mentén, mint pl. a Szentmihályi út ezek koncentrációja magas, azonban a fejlesztéssel érintett területen, a távolságnak és a környező fás szárú vegetációnak köszönhetően, valószínűsíthetően nem haladja meg a határértéket.

2.4.2. Vizek

2.4.2.1. Felszíni vizek

A fejlesztési területen felszíni víz nem található.

A tervezési terület keleti oldalán, fut a Szilas-patak, a 91886 hrsz. telek és a patak, illetve annak medre (e szakaszon 91185 hrsz.) közvetlenül határos.

A XV. kerület nem szerepel a települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM–BM együttes rendeletben.



Szilas patak a tervezési terület mellett

A Budapest Fővárosra készült, Az előzetes árvízi kockázatbecslés, veszély- és kockázati térképek, a kockázatkezelési tervek első felülvizsgálata című összefoglaló tanulmány (KEHOP-1.1.0-15-2016-00006; VIZITERV Environ Kft. 2021. december) szerint a tervezési terület nem árvízveszélyes.

2.4.2.2. Felszíni alatti vizek

A tervezési terület a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a vizsgált terület felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából érzékeny területen fekszik.

A tervezési terület

- az AIQ503 azonosítójú, kt.1.3 víztestkódú, Budapest környéki termálkarszton,
- az AIQ502 azonosítójú, h.1.7 víztestkódú Börzsöny, Gödöllői-dombvidék - Duna-vízgyűjtő hegység víztesten,
- az AIQ501 azonosítójú, sh.1.7 víztestkódú Börzsöny, Gödöllői-dombvidék - Duna-vízgyűjtő sekély hegység víztesten helyezkedik el.

A tervezési terület nitrátérzékeny területen található.

A beruházási tervezési terület távol esik felszín alatti vízbázisok védőterületeitől és kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi területektől.



Felszín alatti vízbázisok és a tervezési terület földrajzi viszonya



Kiemelt felszín alatti vízminőségvédelmi területek és tervezési terület földrajzi viszonya

2.4.3. Talaj

Jelen alfejezet a PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. által készített, Szabó Brigitta építőmérnök és Petik Csaba okl. építőmérnök (GT, T, SZÉSB; 01-8513) által jegyzett Talajvizsgálati jelentés és geotechnikai tervezési javaslatok a Bp. XV. Szilas lakópark engedélyezési tervezéséhez c., 2025. március dátumú dokumentáción alapul.

Magyarország földtani térképe és a geológiai szakirodalom alapján a terület alapkőzetét felsőoligocén kori kavicsos homok, kőzetlisztes homok, homokkő és kárpáti agyag, agyagos homok, tufit („Kárpáti slír”) alkotja, melyre az újholocén-óholocénben lepelhomok és az újholocénben homokos kavics, homok, kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag települt. A terület középső részét regionális törés, vető szeli át.

A terület geomorfológiai, geológiai és hidrogeológiai viszonyai alapján üregek, barlangok, valamint felszínmozgás előfordulása nem valószínű.

A felszínt helyenként ~0,5-2,3 méteres mélységig vegyes törmelékes vagy humuszos homok/iszapos homok/kavicsos homok feltöltés borítja.

Ez alatt ~13,2-15,9 méterig sárgásbarna színű, közepesen tömör-tömör kavicsos homok-homokos kavics, közepesen tömör homok és laza/közepesen tömör/tömör iszapos homok váltakozik.

Az 1NF jelű fúrásban ~3,1 és 3,7 méter között, a 7NF jelű fúrásban ~15,3 és 16,5 méter között szürkésbarna iszap jelentkezett.

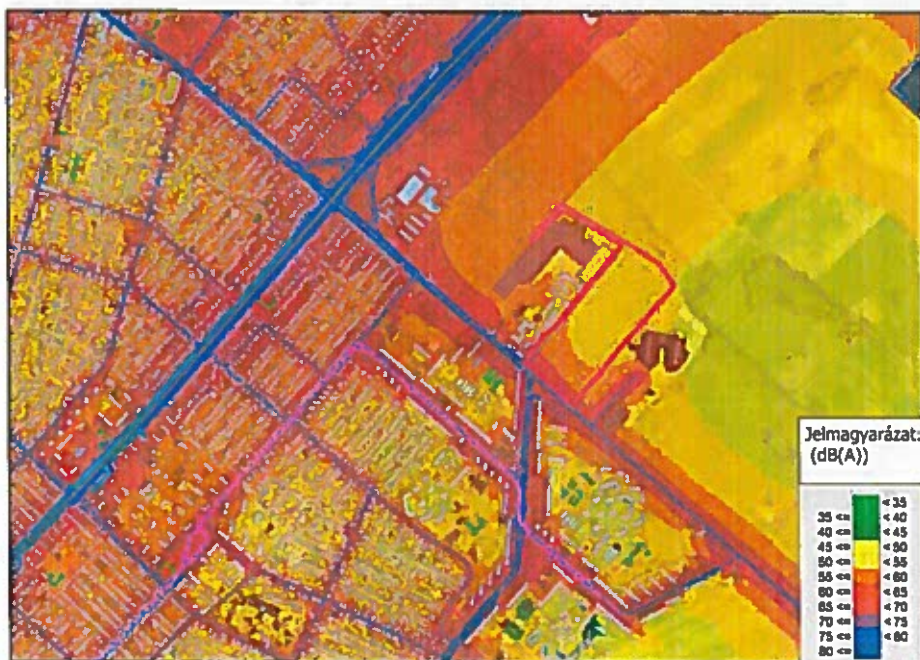
A nagytérű fúrások talpmélységéig (15,0-17,5-20,0 méter) a szemcsés összlet alatt szürkésbarna, sovány-közepes és kövér agyagot azonosítottunk. Az agyakok a konzisztencia indexek alapján kemény és nagyon kemény állapotúak.

A tervezett létesítmény „2.” geotechnikai kategóriába sorolást. A tervezett épület megépítésének talajmechanikai akadályja nincs.

2.4.4. Zaj- és rezgésvédelem

A tervezési terület környezetének zajterhelését a közúti közlekedés adja. Budapest zajtérképe 2017-ben frissült utoljára.

Egész napra vonatkozó zajterhelés



Forrás: zajterkep.hu Major Balázs szakértő szerkesztésében

Éjszakára vonatkozó zajterhelés



Forrás: zajterkepek.hu Major Balázs szakértő szerkesztésében

A tervezési terület és környezet zajvédelmi szempontból terhelt. A helyszínen végzett mérési vizsgálatok alapján megállapítható, hogy üzemi zaj a lakóterület környezetében nem érzékelhető. A zajterhelést a környező utak forgalma okozza.

2.4.5. Táj- és természetvédelmi szempontok



Forrás: Dr. Boromisz Zsombor PhD szerkesztése

2.4.5.1. A hatásterületek meghatározása

Lehatárolásra került: közvetlen tájhasználati és közvetett tájképi hatásterület. A tájvédelmi hatásterület magában foglalja a tájhasználati és a tájképi hatásterület együttes területét.

→ Tájvédelmi szempontból közvetlen hatásterületnek tekintjük a tervezett létesítmények elhelyezéséhez ténylegesen igénybe vett területet, a beruházás által érintett földrészletet, illetve a kivitelezéshez igényelt főbb munkaterületeket. A tájvédelmi szempontból közvetlen hatásterület egyben a tájhasználati hatásterület is.



Forrás: Dr. Boronics Zsombor PhD szerkesztése

→ Tájvédelmi szempontból közvetett hatásterületnek tekintjük a tájképi hatásterületet. A tájképi hatásterületet lehatárolása – a szakmai gyakorlatnak megfelelően – elsődlegesen a közösségi használatú, frekvenciált nézőpontokból való rálátásra koncentrál.

2.4.5.2. A magasabb szintű tervanyagokban a tervezési területre vonatkozó rendelkezések

a) A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: TrTv.)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (továbbiakban: BATrT.)
- Az országos és a vármegyei övezetekre vonatkozó szabályokat, előírásokat a területrendezési törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) állapítja meg.

b) Az TrTv./BATrT. által lehatárolt övezetek közül a beruházás az alábbi országos, kiemelt térségi övezetek által érintett:

- Világörökségi és világörökségi-várományos terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Ásványi nyersanyag vagyoni övezete

2.4.5.3. Természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi érintettség

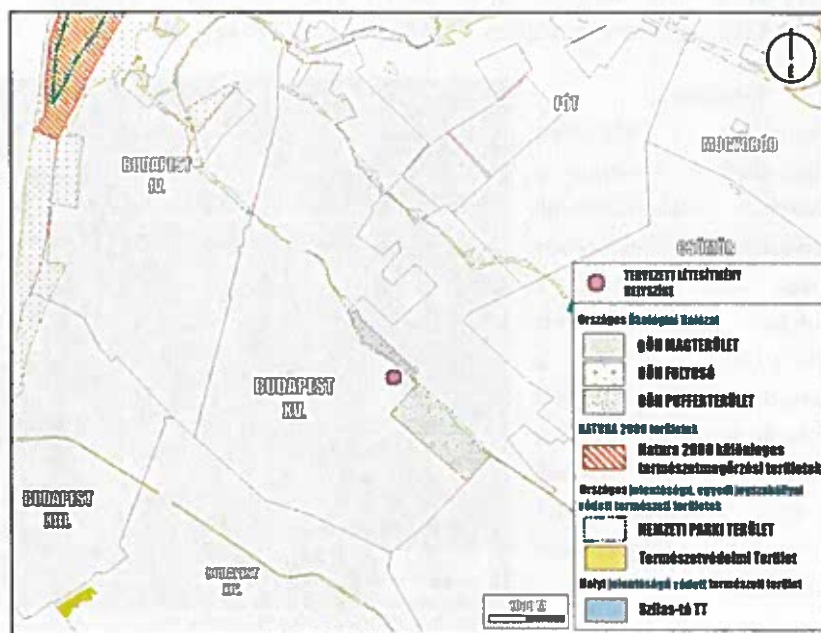
Területileg illetékes nemzeti parki igazgatóság a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: DNPI; 1121 Budapest, Költő u. 21.).

Az élővilágvédelmi szempontból közvetlen hatásterület / építési helyszín természetvédelmi terület érintettségének vizsgálata:

- Országos jelentőségű védett természeti területet nem érint.
- Natura 2000 területet nem érint.
- Országos Ökológiai Hálózat (OÖH) nem érint.

A 91186 hrsz. telek ÉÉK-i vékony sávját érinti a magterület, azonban e telekrészt a fejlesztés nem érinti.

- Helyi jelentőségű védett természeti területet nem érint.



Forrás: Dr. Boromisz Zsombor szerkesztése gis.teir.hu/OKIR-TIR alapján

- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendeletével nem érintett a terület.
- A településrendezési eszközeinek áttekintését követően, illetve az OKIR (Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer) bázisból nem került elő egyedi tájérték.
- A tájvédelmi hatásterület nem érint műemlékeket, műemléki jelentőségű területeket, helyi védelem alatt álló épített értékeket, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyet.
- Az ingatlanok a TrTv. alapján világörökségi és világörökségi várományos terület által érintett települések övezetének részei.
- A tájvédelmi hatásterület alá tartozó ingatlanok nem szerepelnek a 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló rendelet mellékletében.

3. Fejlesztési elképzelések

3.1. A fejlesztési elképzelések tágabb környezetbe, az ottani területhasználatokhoz, fejlesztésekhez történő illeszkedésének bemutatása

A fejlesztés célja: Budapest XV. kerület 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számokon bejegyzett ingatlanokból telekalakítás során létrejövő új ingatlanokon több ütemben komplex lakó-, kereskedelmi és szolgáltató épületek létesítése.

A jelenleg jellemzően műszakilag nem igénybevett beruházási terület városszerkezeti szempontból kiemelkedő elhelyezkedéssel bír: forgalmas főútvonalak környezetében helyezkedik el - északon, hozzávetőleg 800 méterre az M3 autópálya, a terület déli-délnyugati része a Szentmihályi út és Nyírpálota úti csomóponttal határos.

A területtől nyugatra, körülbelül 5 km-re helyezkedik el az Újpest központ, délre pedig a Bosnyák tér, Budapest egy-egy mellékközpontja. 8km-re az Örs vezér téri mellékközpont. A mellékközpont számos funkciót tesz elérhetővé, emellett az intermodális csomópont a terület közlekedési kapcsolatait is erősíti.

A tervezési területet északi irányból alulhasznosított, jellemzően beépítetlen területek alkotják, egyéb irányból jellemzően lakó és kereskedelmi funkciójú ingatlanok övezik. A jellemzően alulhasznosított terület és környezete jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület, amelyre az elmúlt években több tanulmányterv és stratégiaterv készült. A hatályos településtervek szerint lakó rendeltetés ezen a területen nem létesíthető.

A létrejövő telkeken külön ütemben, önálló ingatlanokon 8 darab, összesen közelítőleg 3500 lakást tartalmazó lakóépület építése tervezett.



Nyolc telken változatos tömegkialakítással pincszinten parkoló, kerékpártárolók, illetve gépészeti, elektromos terek, földszinten további parkolók kialakítása tervezett. Az emeleti részek kizárólag lakófunkciónak biztosítanak teret. Az épületek földszintjén kereskedelmi egységek kialakítására is van lehetőség.

A tervezési terület egésze beépítésre szánt, (figyelemmel a KÖu-3 és Ev-Ve-2 övezeti jelölésű területekre vonatkozó építési korlátozásokra, azok területét kialakítva) jelentős változással érintett intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2/SZ-2) területfelhasználási egységbe sorolt. A tervezési területtől északra véderdő sáv (Ev-Ve-2) található.

A területet nyugati és déli irányokból szintén intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2) határolják. A Szilas Liget lakóparktól északra a Szilas-patakon túl erdő övezeti besorolású területek húzódnak.

A területet észak-északnyugati, valamint keleti irányból különleges kereskedelmi (K-Ker/SZ-1, K-Ker/SZ-2), jellemzően szabadon álló beépítési jellegű területek határolják.

Nyugati területhatáron nagyvárosias teleszerű beépítésű (Ln-T) ingatlanok helyezkednek el. Déli területeken, a Szentmihályi út másik oldalán jellemzően zöldterületek (Zkp-Fk), valamint nagyvárosias teleszerű beépítésű (Ln-T) ingatlanok találhatók, a Nyírpalota úti csomóponton túl intézményi csarnok jellegű szabadon álló beépítés övezi.

Tervezett fejlesztés illeszkedése a területre vonatkozó településfejlesztési dokumentumokban megfogalmazott célokhoz:

Országos Területrendezési Terv

Az Országos területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére. Az OTTrT szerint az Ország Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a tervezési terület Települési térségbe sorolt.

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (767/2013 (IV.24.) Fővárosi Közgyűlés határozata által jóváhagyott dokumentum)-ban meghatározott alábbi célokhoz illeszkedik a tervezési terület fejlesztési koncepciója:

- Egészséges környezeti feltételek megteremtése.
- Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése.
- Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet- kompakt város.
- A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei.
- A koncepció az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javításának lehetséges eszközeként a tervezési terület északkeleti határán húzódó Szilas-patak revitalizációja.

A fejlesztési koncepció a 665/2021. (03.31.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Radó Dezső terv általános célkitűzéseivel összhangban van.

A 884/2021. (IV. 28.) Főv. Kgy. határozattal 2021. évben elfogadott Otthon Budapesten - Integrált Településfejlesztési Stratégiában meghatározott alábbi célokhoz illeszkedik a tervezési terület fejlesztési koncepciója:

- XV. kerület kötőtpályás kapcsolatainak kialakítása,
- Szilas-patak egy szakaszának természetvédelmi célú mederrendezése és vizes élőhely rehabilitációja, valamint a barnamezős területek városfejlesztése

XV. kerület Integrált településfejlesztési stratégia által kijelölt akcióterületek közül az AT5 jelölésű „Szilas-patak akcióterület” érinti a Szilas Liget lakópark területét.

AT5 Akcióterületen tervezett fejlesztések:

- AT5.1 Kerékpárút építésének ütemezése
- AT5.2 Gyalogos sétány kialakításának ütemezett fejlesztése
- AT5.3 Rekreációs infrastrukturális fejlesztések.

Fejlesztések megvalósulásához kapcsolódó stratégiai célok:

- S1 A kerület családbarát jellegének erősítése.
- S3 A kerületrészek identitástudatának erősödése.
- S4 A kerület tudatos imázsépítése, vonzó kerületkép kialakítása a köztudatban.

- S9 Környezet -, és energiatudatos kerületfejlesztés, kertvárosi és zöld jelleg erősítése.
- S13 Az aktív kikapcsolódás feltételeinek megteremtése (fiatalokat célzó programok, szolgáltatások biztosítása, sport-infrastruktúra fejlesztése).

A stratégia célok meghatározásában jelentős szereppel bír az „S5: A meglévő, befektetésre alkalmas területek helyezettbehozása” stratégiai cél a Budapest Városfejlesztési Konceptiója 2030-ban megfogalmazott a barnamezős területek a város fejlesztési célterületeihez kapcsolódóan, mely hozzájárul az átfogó célok teljesítéséhez.

3.2. A tervezett területhasználat, a fejlesztési elképzelések bemutatása, ideértve a zöldinfrastruktúra-hálózatban jelenleg betöltött és tervezett szerepére vonatkozó elképzeléseket is

A fejlesztés illeszkedik Budapest hosszútávú fejlesztési koncepciójához, cél egészséges környezeti feltételek megteremtése, ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása. Az élhető lakókörnyezet megteremtése érdekében parkosított zöldfelületek, pihenést és aktív kikapcsolódást szolgáló rekreációs terek, közösségi találkozóknak lehetőséget biztosító teresedések kialakítása tervezett.

A fejlesztés során nagyságrendileg 3500 lakás létesítése tervezett, reflektálva a Kormány lakásfejlesztési célkitűzéseire.

A tervezés megkezdését követően folyamatosan közös egyeztetések zajlanak az érintett XV. kerületi Önkormányzattal, a Budapest Közút Zrt.-vel, a Budapest Közlekedési Központtal és a projektben alkalmazni kívánt közmű szolgáltatókkal egyaránt.

Beruházó közlekedés hatástanulmányt készíttetett külső szaktervezővel a kezelői egyeztetések, javaslatok és iránymutatások alapján a kezelők által megjelölt hatásterületre vonatkozóan.

Az épületek használatához, a terület megközelítésének biztosítása érdekében a szükséges forgalomtechnikai és közlekedés infrastruktúra fejlesztések a beruházás során megépülnek, érintett kezelők részére térítésmentesen tulajdonba, ill. üzemeltetésre átadásra kerülnek.

A projekt közmű igényei biztosítottak előzetes megkeresések alapján a szükséges hálózatfejlesztések elvégzését követően. A fejlesztés során kiépítésre kerülnek a létesülő épületek üzemeltetéséhez szükséges közművek és szolgáltatók által előírt hálózatfejlesztések, érintett kezelők részére térítésmentesen tulajdonba, ill. üzemeltetésre átadásra kerülnek.

3.2.1. Lakókörnyezet zöldfelületi védelme

A tervezési területként szolgáló telekegyüttes területrendezési elveinél adottságnak kell tekinteni a szabályozási terv és a fővárosi rendezési szabályzat szerinti irányelveket, melyek szerint a Szilas park utca felőli oldalon közúti közlekedési terület (Köu-3) és véderdő erdőterület (Ev-Ve-2) terület helyezkedik el.

Tervezés irány, hogy a meglévő lakóépületek és a tervezett projekt is védelmi erdőterületi sávokkal legyen határolva a közlekedési területektől (Szilas park utca).

Továbbá a területrendezésnél kulcsfontosságú elemnek tartottuk, hogy a forgalmas Szentmihályi út felől is megfelelő védelmet biztosítsunk a tervezett beruházásnak, ezért a Szentmihályi út felől is további fásított, parkosított területet jelöltünk ki. A tervezési területen összességében a szabályozási terven jelölt erdővédelmi terület összterülete nem csökkent.

A beruházó a fejlesztéssel együtt a Szilas patak menti terület rendbetételét tűzte ki célul a lakófejlesztési terület mögötti szakaszon, ami így méltó módon kapcsolódhat a korábban a túlparton kiépített szomszédos tanösvényhez, továbbá ezáltal területet biztosítva a kerületi fejlesztések között tervezett kerékpárút kiépítésének.

3.2.2. Köztér-szervezés, zöldfelület rendezés

A beépítés kialakítását jelentősen meghatározó zöldfelületi sávok biztosítása mellett nagy hangsúlyt fordítunk a ligetes fás sávok kialakítására, amik nem kizárólag körbefogják magát a területet, hanem finoman bekúsznak az épületek közé. A telepítés meghatározó eleme a természeti közeg előtérbe helyezése. Szilas patak menti teleksávban közösségi rekreációs övezet kerül kialakításra sétánnyal, szabadtéri sportolást biztosító lehetőségekkel. A létesülő rekreációs tér az kerületi Önkormányzat részére térítésmentesen tulajdonba átadásra kerül. Beruházó vállalja, hogy a kiépítést követő 5 évben az üzemeltetést átvállalja az Önkormányzattól.

Nemcsak a lakóparkban élők használatára - telepítésre kerülnek játszóterek többféle életkorú gyermekek részére alkalmas eszközökkel, szabadtéri sport park, futópálya, napozóterület, pihenő park létesül. Figyelemmel a közvetlen környezetben is tapasztalható nagy számú kutyatartókra, kis és nagy termetű kutyák részére külön-külön kutyafuttatók kerülnek kialakításra. Ezen fejlesztési elemek és zöldfelületek szintén a kerületi Önkormányzat részére térítésmentesen tulajdonba átadásra kerülnek.

A városközeli súlypontban parkosított közösségi találkozási pont létesítése tervezett. Ahol padokkal ellátott pihenőpontok, játszótér, városi zöldfelület biztosítja az élhető lakókörnyezet.

A szomszédos Pólus Center, valamint a World Mall bevásárlóközpontok közelségére és szolgáltatási kínálatára tekintettel tervezett az üzlethelyiségek kialakítása és elhelyezése, a lakosság mindennapi fogyasztási igényeit kiszolgáló egységekkel elősegítve a mindennapi élet vitelében felmerülő igények közeli elérését.

A lakótömbök aljában a közúti közlekedési útvonalak felől is további kisebb üzlethelyiségek és szolgáltatások is helyet kaptak, de jellemzően ezen funkciók a központi sétány köré szerveződnek. A beépítés első, két tornyos hangsúlyos épülete (landmark) a földszinten több kisebb szolgáltató funkciót foglal magában.

A terület ellátásához és működtetéséhez szükséges vendégparkolók felszínen az átépítésre kerülő Szilas park utca közúti közlekedési célú területén, valamint az újonnan kiépülő Déli feltáró út mentén kerülnek kialakításra, ahonnan a keresztirányú kisebb gyalogos sétányokon keresztül lehet eljutni 100 m-en belül a belső épületekhez is. Minimális vendégparkoló szám a Déli feltáró út és Szilas park utca átkötő útjai mentén is kialakításra kerülnek.

3.2.3. Gyalogos sétány főtengely

A terület fő tengelyén végigfutó gyalogos sétány a koncepció meghatározó eleme, amire a társasházak fel vannak fűzve. Ezen sétány és környezetének kialakítása belsőséges hangulatot ad a teljes fejlesztésnek, a sétány mentén kisebb térbővületek és köztéri funkciók is betervezésre kerültek. A sétány hivatott összekötni a nagyvárosi közeget a természeti közeggel, mely különböző tájépítészeti elemekkel erre a gesztusra rá is erősít.

A sétány fő tengelye, a Szentmihályi út és Nyírpalotai út menti gyalogos közlekedési útvonalak és azok gyűjtőpontjainak meghosszabbítása, melyekhez közvetlenül kapcsolódik. Ezen logika mentén, a sétány természetközeli végpontja a Szilas patak felé közeledve szintén szerteágazó rendszert mutat, közvetlen kapcsolódik a rekreációs övezet különböző szabadtéri elemeihez. A mesterséges vízfelülettel gazdagított városias köztér intenzív kapcsolatot biztosít a közvetlen környezettel és a lakóteleppel.

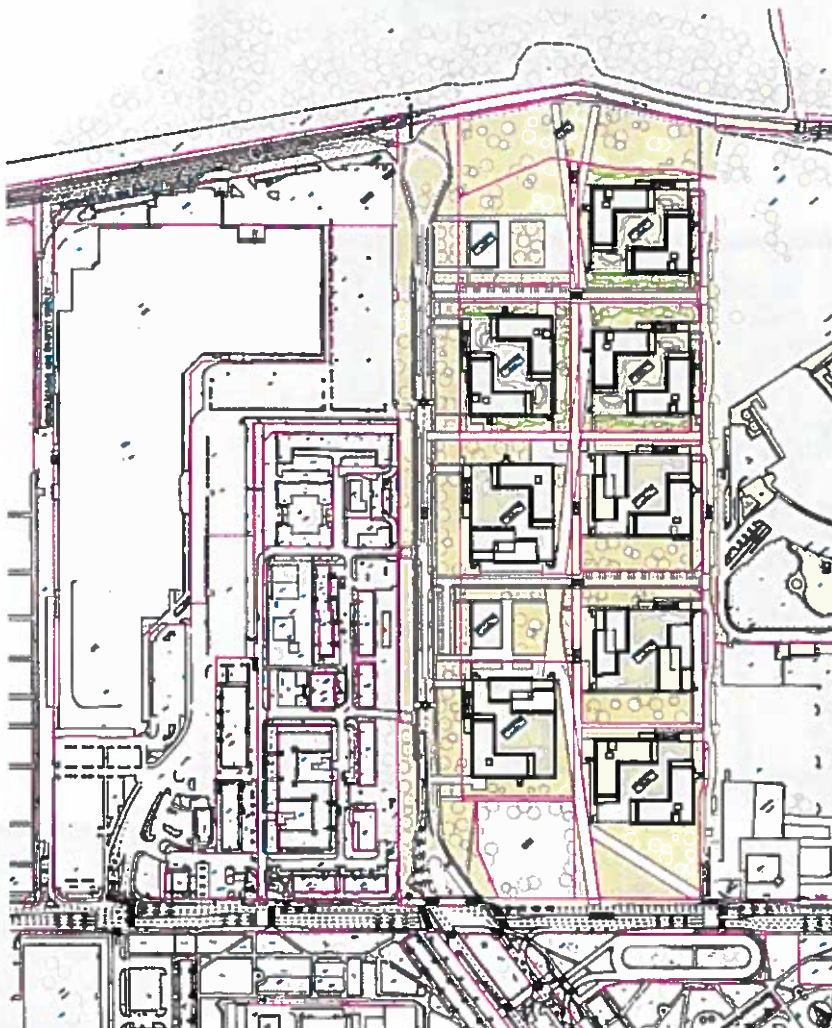
3.2.4. Lakóépületek

A tömegalakítás a területrendezési és térszervezési irányelvekhez igazodik. Meghatározó elem a platformokra szervezett különböző struktúrájú lakóegységek tömegi elemeinek sora.

A platformokra szervezett épülettömbök a kompaktság, tagolhatóság és használható életterek elvei mentén alakultak.

A telepítési koncepció során fontos szerepet játszott az egyes épülettömbök közötti átláthatóság és kilátás biztosítása, ami a teljes terület benapozására is kedvezőbb hatással van.

Az alacsonyabb tömbök között az intim belső udvarok jobban definiáltak, melyeket úgy alakítottunk ki, hogy azok ne takarjanak egymásra, a belső udvarok felőli erkélyekről mindenhol meg legyen adva a kilátás lehetősége a nyílt terek irányában. A keretek belső udvara a lakások látványzöldjét és mikroklimáját biztosítja.



3.2.5. Lakások kialakítása

A létesülő lakások minimum 70 %-a meg fog felelni az Otthon Start Program előírásainak.

Változatos lakás kínálat lehetőséget teremt kis és nagy családoknak, valamint akár egyedülállóknak, első lakás tulajdonosnak a számuk ideális otthon megteremtésére főbb csomópontokhoz közeli, ugyanakkor élhető, rendezett zöld környezetben.

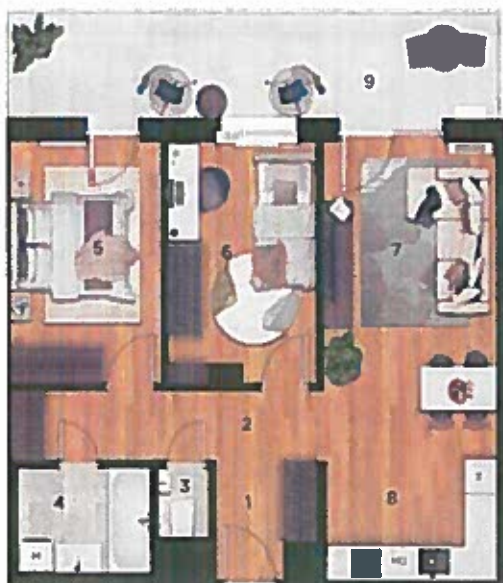


Garzon



Nappali + 1 szoba





Nappali + 2 szoba



Nappali + 3 szoba



Nappali + 4 szoba

3.3. A terület közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrájának értékelése és ezek fejlesztési igényeinek bemutatása

3.3.1. Közlekedés infrastruktúra

3.3.1.1. Közúti közlekedés jelenlegi helyzete

A tervezési terület közúti közlekedési kapcsolatai a déli oldalon jelenleg is jelentős forgalmat lebonyolító II. rendű főutak (Szentmihályi út, Nyírpalota út). Nyugati oldalon a Pólus Center bevásárlóközpont látogatása, áruszállítása, valamint a közvetlen szomszédos Szilas park lakópark lakóinak közlekedése erősíti.

A jelentős átmenő forgalmú Szentmihályi út forgalmát a beruházási területtel szemközt levő autóbusz forduló is jelentősen befolyásolja.

A közúti forgalom lefolyását alapvetően a Szentmihályi úton M3 bevezető felé tartó, ill. a Nyírpalota úton beérkező járművek befolyásolják.

3.3.1.2. Közösségi közlekedés jelenlegi helyzete

A Szentmihályi úton közlekedő autóbuszoknak (7E, 8E, 108E, 133E, 979, 46, 146 jelű) a tervezési terület közelében van megállójuk. A szemközti oldalon autóbusz forduló van kiépítve.

Villamospálya és közlekedés a Szentmihályi úttal párhuzamos, Erdőkerülő utcát Nyírpalota úttal összekötő szakaszon van legközelebb. KÉSZ-ben, TSZT-ben, FRSZ-ben feltüntetettek szerint új villamospálya kiépítése tervezett a fejlesztéssel szomszédos területen.

3.3.1.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés jelenlegi helyzete

A beruházási területen és a környezetében kerékpáros infrastruktúra fejlesztése tervezett a KÉSZ-ben, TSZT-ben, FRSZ-ben feltüntetettek szerint.

3.3.1.4. Közlekedés infrastruktúra fejlesztése a beruházással összefüggésben

A beruházó közlekedésvizsgálati hatástanulmányt készíttetett külső tervező vállalkozással. A fejlesztő közlekedési szaktervező bevonásával Budapest Közút, Budapesti Közlekedési Központtal egyeztetéseket folytat a fejlesztéshez szükséges út-, forgalomtechnikai infrastrukturális fejlesztések meghatározásában.

A fejlesztéssel együtt kiépül a Nyírpalota utca folytatása kerékpárúttal, gyalogos járdákkal, buszközlekedési lehetőséggel, buszmegállókkal, buszfordulóval megkönnyítve a tömegközlekedéssel eljutást a Pólus Center, ill. Szilas patakig.

A felújításra és kiszélesítésre kerülő Szilas park utca a helyi szabályozási tervben előírt szélességben kerül kialakításra, így biztosított lesz a tervezett fővárosi fejlesztéseknek (metró, villamos) szükséges közlekedési terület.

Szentmihályi út és Szilas patak közötti szakaszon új út létesül (Déli feltáró út), a World Mall bevásárlóközponttal szomszédos telekhatáron a patak melletti rekreációs zöldterületig húzódva. Lakóépületek gyalogos és gépjárműves feltárását biztosítja majd.

Déli feltáró út és a Szilas park utca közötti szakaszon új átkötő utak kiépítése tervezett. A korábbi Rákosmező utcával párhuzamos kialakítású, gyalogos és gépjárműves összeköttetést biztosítanak majd.

Szentmihályi út forgalomáteresztő képességének növelése forgalomtechnikai fejlesztésekkel.

Beruházási terület belső gyalogos feltárása érdekében új gyalogos főtengey épül ki az épületek közötti összekötő járdákkal, melyek több pár útvonalon biztosítják a Déli feltáró út és Szilas utca közötti gyalogos közlekedés lehetőségét.

Várható fővárosi, kerületi jelentőségű szükséges út-, forgalomtechnikai infrastrukturális fejlesztések:

- Szentmihályi út – M3 autópálya jobbra kanyarodásáv meghosszabbítása, szélesítése, forgalomtechnikai fejlesztése, szükséges közművek kiépítésével;
- Szentmihályi út - Sárfű utca (Pólus Center) csomópont jelzőprogram módosítása;
- Szentmihályi út – Nyírpálota út – Szilas utca jelzőlámpás csomópont átépítése, forgalomtechnikai fejlesztése, szükséges közművek kiépítése;
- Szentmihályi út - Déli feltáró út új jelzőlámpás csomópont, osztályozó sávok kialakítása, forgalomtechnikai fejlesztés, szükséges közművek kiépítése;
- Szentmihályi út - Feltáró út (World Mall) jelzőlámpa program módosítása;
- Szentmihályi út- Rákospalotai határút csomópont körforgalmának átépítése, forgalomtechnikai fejlesztése, szükséges közművek kiépítése.

A fejlesztések térítésmentesen tulajdonba és üzemeltetésbe átadásra kerülnek érintett Önkormányzat, valamint kezelők részére.

3.3.2. Közmű infrastruktúra

3.3.2.1. Vízellátás

Budapest XV. kerület vízellátását a Fővárosi Vízművek biztosítja a Duna partjára telepített kutakból kitermelt vízzel. A tervezési terület a (20-as számú) Pesti alapzóna része. a hálózati víznyomást a pesti nyomászóna ellennyomó tározói biztosítják. A terület kedvező bázisát a közvetlenül a tervezési terület mellett elhaladó NA1200-as gerincvezeték biztosítja. Jelenleg a vizsgált terület egy vízbekötéssel rendelkezik. A fejlesztéshez szükséges ivóvíz és oltóvíz biztosítása érdekében a Beruházó a szükséges vízközmű fejlesztést, kapacitásbővítést elvégzi. A szolgáltatói hálózatra csatlakozás biztosítható. A biztonságos vízellátás érdekében a kétirányú megtáplálás kerül kialakításra.

A vizsgált terület térségének tűzvíz ellátását elsődlegesen az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal kell megoldani. Az ingatlan térségébe tervezett NA200-as vezetékre tűzcsapok telepítése is tervezett. A törvényi előírásoknak (az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet (OTSZ)) megfelelően a vízvezetékhálózatra telepítendő föld feletti tűzcsapok biztosítják a tűzvízigényeket.

3.3.2.2. Csatornázás (szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés)

Jelenleg a vizsgált terület szenny- és csapadékvíz elvezetése nem megoldott.

Csapadékvíz gyűjtés jelenleg csak a Szilas park lakópark felőli gerincsatornán keresztül biztosított, az út víztelenítése a telepített víznyelőkön keresztül történik, e-közmű adatszolgáltatás szerint Szilas-patak befogadóval.

A keletkező csapadékvizek jelenleg elszikkadnak az egyéb területeken. A fejlesztéshez szükséges szenny- és csapadékvíz elvezetés biztosítása érdekében a Beruházó a szükséges vízközmű fejlesztést, kapacitásbővítést elvégzi.

Mivel a terület jelentős változással érintett terület, ezért az FRSZ 19. § (5) a) pontjában előírtaknak meg kell felelnie, azaz új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

A tervezési terület közvetlen környezetében a feltáró utak alá elválasztott szennyvízelvezetés kerül kiépítésre. Az üzemeltető FCSM Zrt. a szükséges hálózati fejlesztési feladatokat meghatározta, illetve megjelölte a csatlakozásra felhasználható befogadókat. A fejlesztés során a szükséges közhálózat bővítést el kell végezni. A közhálózat fejlesztése vízjogi létesítési engedélyhez kötött. A fejlesztést követően a közcsonkát az FCSM üzemeltetésre átveszi, a kommunális szennyvizeket ezt követően fogadni tudja.

A tervezett telek ekkor bekötéssel tud csatlakozni a közhálózatra.

A befogadó főgyűjtő az összegyűjtött szennyvizeket az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztított vizek befogadója a Duna. Az elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A fejlesztéssel összefüggésben beruházó egyeztet a helyi közműszolgáltatókkal, az elvi nyilatkozatok, hozzájárulások megkérésre kerültek, szolgáltatói elvi nyilatkozatok rendelkezésre állnak.

A beruházás keretében a létesülő épületek használatbavételéhez szükséges út-, közmű-, közlekedés infrastrukturális fejlesztéseken túl a közmű szolgáltatók által előírt, beruházáshoz közvetlenül nem kapcsolódó hálózatfejlesztési rekonstrukciók is elkészülnek.

3.3.2.3. Villamosenergia-ellátás

A térségben a villamosenergia hálózat üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. A tervezett épületek ellátása az igénybejelentés alapján történik. A pontos gazdasági és műszaki feltételeket az Áramszolgáltató az energiaigény beadását követően Műszaki Gazdasági Tájékoztatóban rögzíti. A szükséges hálózati fejlesztéseket, középfeszültségű hálózat fejlesztéseket, transzformátor létesítést és közterületi kisfeszültségű hálózat építést az ellátásért felelős Hálózati Kft. tervezeti és kivitelez a csatlakozási díj terhére. Az igénybejelentés alapján az épület igényei kisfeszültségen kerülnek kiszolgálásra.

A fejlesztés hatására az újonnan megépülő feltáró utak és szervíz utak közvilágítása kiépítésre kerül. A tervezett hálózat földkábeles, egyoldalas elrendezésű, LED technológiájú, a szabványoknak megfelelően. A tervezett hálózatot az útépítés ütemében kell kiépíteni.

3.3.2.4. Gázellátás

Jelenleg a terület nem rendelkezik gázbekötéssel. Beruházó a lakófunkcióval összefüggésben gázellátást nem tervez.

3.3.2.5. Távhőellátás

A vizsgálati terület közelében városi távhőrendszer is üzemel. A fejlesztés során létesülő épületek fűtési energiáját és a használati melegvíz biztosítása a közműhálózathoz való csatlakozással kerül biztosításra.

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. tájékoztatás szerint a létesítmény (8db lakóépület) távhőellátásához szükséges becsült hőigény, az úpalotai hőkörzet kapacitásából jelenleg biztosítható. A XV. kerület Szentmihályi út - Nyírpalota út - Feltáró út által határolt területen létesítendő Szilas lakópark távhőellátása a Nyírpalota út felől vagy a Szentmihályi utat keresztezve, lecsatlakozással biztosítható.

3.3.2.6. Hírközlés

A vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozathoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgálat terület térségében az átfogó településrendezési eszközökben rögzítettek szerint több szolgáltató kiépített hálózati rendszere elérhető, így a szolgáltatás lehetősége széles körű.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezetével és beruházással oldja meg. A kiépítésre kerülő alépítmény a pincszinti gyengeáramú fogadóba kerül bevezetésre.

3.3.3. Humán infrastruktúra

Beruházó a lakófejlesztéssel együtt 6 csoportos bölcsőde létesítését tervezi a fejlesztési területen belül a jogszabályi előírásoknak megfelelően, különösen a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló 15/1998. (IV. 30.) NM rendelet, az annak helyébe lépő vagy azt módosító, mindenkor hatályos jogszabályok, valamint a Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai. 7. rész: Bölcsődék c. MSZ 24203-7:2023 számú magyar szabvány szerint a kerületi Önkormányzattal egyeztetve. A bölcsőde létesítés értéke körülbelül nettó 1.000.000.000 Ft.

Beruházó az intézményt a kerületi Önkormányzatnak térítésmentesen tulajdonba, ill. üzemeltetésbe adja.

4. A területtel kapcsolatos környezeti felelősségi kérdések bemutatása

A fejlesztéssel érintett területen nem jellemző potenciális talajszennyezettség, nem érinti kármentesítési eljárás, az ingatlan-nyilvántartás sem tartalmaz környezeti kárra vonatkozó bejegyzést.

A környezeti felelősségről szóló Európai Unió irányelv a környezeti károk megelőzése és orvoslása céljából a „szennyező fizet” elvet követi, ami a környezeti elemekben (felszíni és felszín alatti vízben, a talajban, élővilágban) okozott károk tekintetében a kárt okozó szereplő felelősségét állapítja meg és kimondja, hogy a megelőző, felszámolási és helyreállítási intézkedések költségeit, ideértve a kár, illetve a kárveszély felmérésének költségeit is, ezen szereplőknek kell viselnie.

Ezen az elven alapulnak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) előírásai, amelyek a felelősség kérdéséről jogszabályi szinten rendelkeznek. A Kvt. határozza meg a környezeti felelősséggel kapcsolatos fő fogalmakat, szabályokat, alapvető rendelkezéseket, valamint leírja, hogy a jogsértő tevékenységet folytatóknak milyen intézkedéseket kell megtenniük. Előírásai alapján a környezethasználó büntetőjogi, polgári jogi és közigazgatási jogi felelősséggel tartozik tevékenységének a környezetre gyakorolt hatásaiért. A 102.§ (1) bekezdés szerint „A környezetkárosodásért, illetve a környezetveszélyeztetésért való felelősség - az ellenkező bizonyításáig - annak az ingatlannak a környezetkárosodás, illetve környezetveszélyeztetés bekövetkezésének időpontját követő mindenkor tulajdonosát és birtokosát (használóját) egyetemlegesen terheli, amelyen a környezetkárosítást, illetve környezetveszélyeztető magatartást folytatták.”

A Kvt. fogalomrendszerében a környezetkárosodás fogalma minden környezeti elemre kiterjed. Jogszabályi szinten elkülönül a megelőző tevékenység (környezetveszélyeztetés esetén), illetve a helyreállítási tevékenység (környezetkárosodás bekövetkezése esetén): külön rendeletek szabályozzák a megelőzési és a kárelhárítási tevékenységet, illetve a tényleges helyreállítási, azaz a kármentesítési tevékenységet, az utóbbit környezeti elemenként.

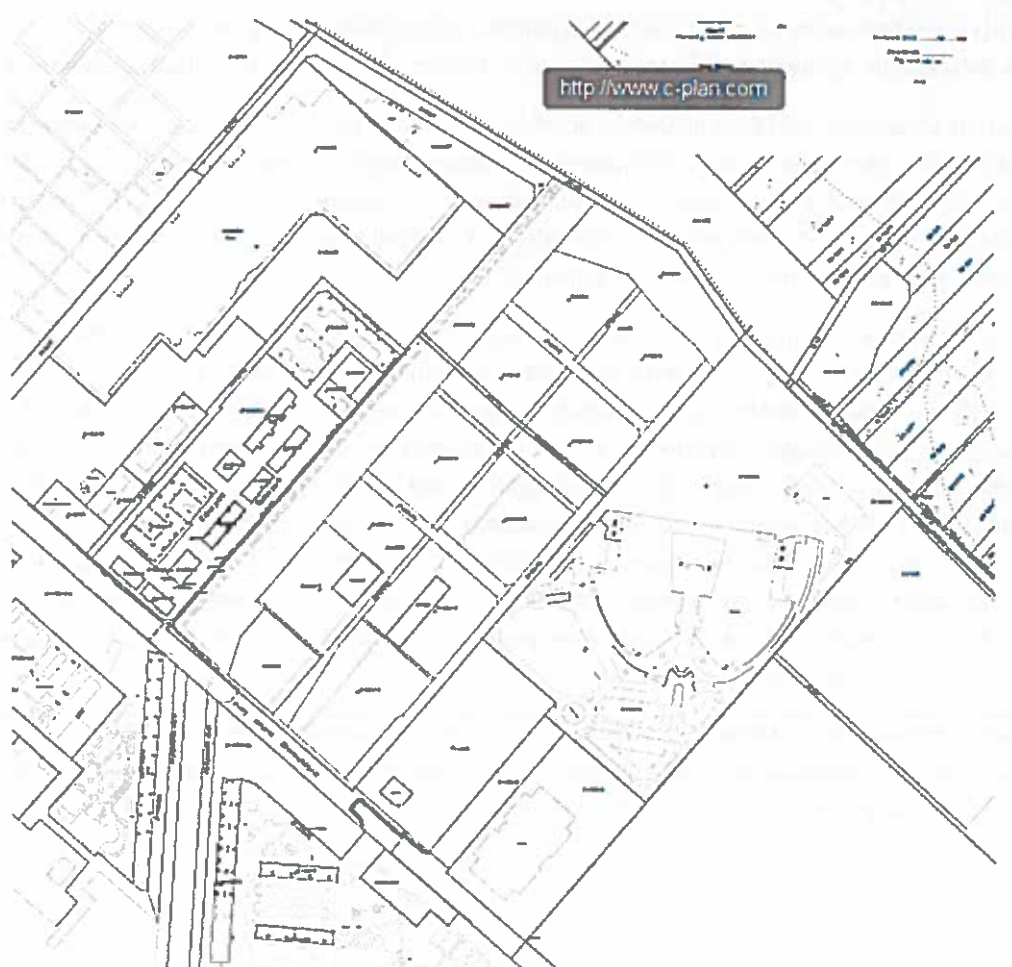
A környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet meghatározza, hogy sürgősségi beavatkozást igénylő helyzetekben milyen intézkedéseket kell a kárveszélyt, illetve környezetkárosodást előidézőknek megtenniük, valamint, ha nem képes a beavatkozásra akkor az állami szervek feladata a kárelhárítás (a Kvt. 56.§ (1) c) pontja alapján a környezetkárosodást megelőző, vagy helyreállítási intézkedések költségeit a központi költségvetés finanszírozza azon esetekben, amikor az másra nem hárítható át).

Környeztkárosodás bekövetkezése esetén a helyreállítási tevékenység szabályait a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, a felszíni vizek védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a természetben okozott károk mértékének megállapításáról, valamint a kármentesítés szabályairól szóló 91/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet tartalmazza.

A tervezési területen nem következett be környezeti kár, környezeti elemek sérülése nem történt, így a tulajdonost nem terheli felszámolási, illetve helyreállítási intézkedési kötelezettség. A környezeti felelősség kérdésköre az érintett ingatlanok esetében kizárólag a megelőzés tekintetében releváns.

5. A terület fejlesztésre alkalmassá tételének egyéb feltételei és az ehhez szükséges intézkedések bemutatása

- 5.1. A tervezett fejlesztési koncepció megvalósításához a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási szerinti ingatlanok újraosztása szükséges.



- 5.2. Előzetes régészeti dokumentáció - Régészeti próba feltárás, régészeti feltárás

Bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás (Nagyberuházás) esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 23.§ rendelkezéseinek értelmében

előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. A Magyar Nemzeti Múzeum a dokumentáció készítése során megállapította, hogy a beruházás vonatkozásában próbafeltárás szükséges végezni.

A beruházás vonatkozásában az előzetes régészeti dokumentáció elkészült.

A fejlesztéssel érintett terület egy része 2025. ősze óta regisztrált régészeti lelőhely.

A fejlesztési területen kármentesítési eljárást nem kell végezni.

6. Összefoglalás

Jelen előterjesztés célja a Szilas Liget Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 2038 Sósút, Homokbányaút 3.; Cg. 13-09-240048; adószám: 10895261-2-13; a továbbiakban: Beruházó) 1/1 hányadú tulajdonát képező, Budapest XV. kerület 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 helyrajzi számokon bejegyzett ingatlanok rozsdaovezeti akcióterületi kijelölés helyi önkormányzati véleményezés kérése.

A Szilas Liget lakóingatlanfejlesztési projekt során nagyságrendileg 3500 db lakás létesül, többféle lakástípus megjelenítésével a leendő vásárló közönség igényeit figyelembe véve. Az élhető lakókörnyezet megteremtése érdekében parkosított zöldfelületek, pihenést és aktív kikapcsolódást szolgáló rekreációs terek kialakítása tervezett.

A lakásárak és lakbérek gyors, a reál jövedelmek emelkedését jóval meghaladó növekedése jelentős problémát jelent Budapest és lakossága számára. A város vezetés és az országos irányelvek által megfogalmazott cél mindenki számára elérhető lakhatás biztosítása.

Szilas Liget lakóparkban tervezett fejlesztés megfizethető lakásokat kínál a gyermekes családok, fiatal családalapítók lakhatásának elősegítésére, így a fejlesztés elsősorban őket célozza meg. A tanuló vagy munkát vállaló, pályakezdő fiatalok számára ugyancsak nehézséget jelenthet az önálló életkezdés. A tervezett lakásfejlesztés elérhető áron kínál kisebb méretű, 1-2 szobás lakásokat a fiatalabb generáció jövőbeni kerületben maradásának elősegítésére.

A jelenlegi munkaerőpiaci helyzet számos nemzetgazdasági szektorban (egészségügy, oktatás, vendéglátás, építőipar stb.) munkaerőhiányt okoz. A betöltetlen állásokra már nagyobb arányban már csak a fővároson vagy a régió kívülről van jelentkező. A tervezett fejlesztés által kínált elérhető árú lakások a távolabbról beköltöző szakképzett munkaerő számára is vonzó lehetőség.

A fejlesztés illeszkedik a Fővárosi Önkormányzat által megfogalmazott lakáspolitikai célokhoz, hozzájárul a társadalompolitikai célokban megfogalmazott, elérhető, fiatal aktív lakosság számára megfizethető lakásállomány bővítéséhez.

A tervezett Beruházás célja a polgári jóízlés elősegítése és az életminőség javítása. Tervezési cél sajátos településképi értékeinek megóvása, takarékos területgazdálkodás elősegítése, valamint a zöldfelületek megőrzése, bővítése.

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendeletében rögzítettek szerint a beruházással érintett ingatlan, jelentős változással érintett, vegyes intézményi övezeti besorolású terület.

Az új lakófejlesztési projekt mielőbbi megvalósítása és a fővárosi fejlesztési elképzelésekhez illeszkedő fejlesztési célok elérése érdekében kulcsfontosságú az időhatékonyság szerepe, hogy a kialakult lakáshiányt javító beruházás belátható időn belül megvalósuljon.

Az építési munkálatok megindítása 2026. I. negyedben tervezett.

A tervezett beruházás célkitűzése, valamint fejlesztési koncepciója megfelel a magyar építészetről szóló törvény kiemelt beruházások körét meghatározó rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 257/2025. (VIII.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 2.§ (2) bekezdésében rögzített feltételeknek.