

ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve:

Építési és Közlekedési Minisztérium

A másolat képi vagy tartalmi egyezéséért felelős személy neve:

Kovács Diána

Másolatkészítő rendszer:

Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer. '3.815.8.34'

Másolatkészítési szabályzat:

4/2024. ÉKM KÁT belső utasítása az Építési és Közlekedési Minisztérium Másolatkészítési Szabályzatáról.

Másolatkészítési rend elérhetősége:

<https://ekm-intranet.central.internal.gov.hu/kozpontitar>

Másolatkészítés időpontja:

2026.01.07. 15:09:23



ÉPÍTÉSI ÉS KÖZLEKEDÉSI
MINISZTERIUM

Cserdiné Németh Angéla polgármester asszony
részére

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata

Budapest
Bocskai u 1-3.
1153

EPAT/8776-1/2025/TEFO

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel fogadtuk a Budapest XV. kerületi Szilas Liget lakópark fejlesztéssel kapcsolatos megkeresését, amellyel összefüggésben szakmai véleményünket az alábbiakban ismertetjük.

2025. november 20-án megküldésre került Lázár János miniszter úr korábbi, 3/332-14/2025 ügyiratszámú levelére adott válaszlevele, amelyhez kapcsolódóan Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata ismételt megkeresést intézett az Építési és Közlekedési Minisztérium felé, amelyben kezdeményezte a kiemelt beruházási státusz felülvizsgálatát a lakossági petícióban foglalt lakossági és természetvédelmi szempontokra hivatkozva.

A korábbiakban ismertetettek szerint a Kormány kiemelt célja, hogy az Otthon Start Program keretében széleskörű lehetőséget biztosítson minden társadalmi réteg számára ahhoz, hogy otthonhoz jussanak, mivel a lakhatás nemcsak gazdasági, hanem társadalmi alapfeltétel is, amely előfeltétele a munkaerőpiaci mobilitásnak, a családalapításnak és a hosszú távú közösségi elköteleződésnek. Mindemellett a Kormány kiemelt célja az is, hogy az Otthon Start Program keretében jó minőségű új lakások épüljenek Magyarországon, amely által a hazai lakóépület állomány megújulhat, elősegítve ezzel Magyarország Alaptörvényének XXII. cikkében megfogalmazott alapvetéseket, amely szerint az állam jogi védelemben részesíti az otthont. Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.

A fenti célok megvalósítása érdekében teremti meg a kiemelt beruházássá és az azzal összefüggő kiemelt ügyé nyilvánítás jogalapját a magyar építészetéről szóló törvény kiemelt beruházások körét meghatározó rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 257/2025. (VIII. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 257/2025. (VIII. 11.) Korm. rendelet) azzal, hogy az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os lakáshitel feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások tekintetében lehetőséget biztosít a Kormány számára, hogy ezen beruházásokat kiemeltté nyilvánítsa.

A Szilas-patak mentén megvalósítani tervezett lakópark fejlesztés igazoltan megfelel a 257/2025. (VIII. 11.) Korm. rendelet szerinti kiemelési feltételeknek és összhangban van a Méptv. szabályozási rendszerével, amelyre tekintettel a Kormány döntött az építési beruházás kiemeltté nyilvánításáról az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet) módosításával.

Az építési beruházás kiemelt beruházássá nyilvánításáról szóló normaszöveg a jogszabályok előkészítésében való társadalmi részvételtől szóló 2010. évi CXXXI. törvény előírásainak megfelelően 2025. augusztus 18-án került társadalmi egyeztetésre, amely jelentős változásokon esett át az Építési és Közlekedési Minisztérium szakmai munkájának köszönhetően. Figyelembe véve a Méptv., illetve annak végrehajtási rendeleteiben foglalt vívmányokat, valamint a Beruházóval folytatott többszörös egyeztetések és a beérkezett észrevételek mérlegelésének eredményeként számos paraméter felülvizsgálatra került a normaszöveg korábbi verziójához képest és mértéktartóbb, a Méptv. szellemiségét követő beépítési paraméterek kerültek meghatározásra.

A Szilas Liget Lakópark elnevezésű projekt a lakóingatlan fejlesztésén túl számos közcélú vállalat is magában foglal, amelybe ismereteink szerint beletartoznak több milliárd forint értékű közmű- és közlekedési infrastruktúra-fejlesztéssel, a neveléssel kapcsolatos intézkedések is. Mindezen tényezők és intézkedések tehát nem csak az otthonteremtés elősegítését szolgálják, hanem a beruházás környékén élők mindennapi életét, közszolgáltatásokkal történő ellátottságát is pozitívan befolyásolják.

Figyelemmel a természeti és környezeti értékeink védelmére, a projekthez kapcsolódik az ingatlanfejlesztés közvetlen környezetében található Szilas-patak környezetének rehabilitációja is, amely előremutató fejlesztési szándék nem csak biztosítja, hanem fenntartható módon és hosszútávon gondoskodik a védett természeti terület, véderdő, vizes élőhely és a biológiai sokféleség érintetlenségének biztosításáról és megőrzéséről a jelen és a jövő nemzedékek számára. Mindezzel összefüggésben hangsúlyozandó, hogy a kiemelt kormányrendelet nem ad a környezetvédelmi és természetvédelmi eljárások alól felmentést, valamint ezen eljárásokban az ügyintézési határidőt sem szűkíti. Ebből fakadóan a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások lefolytatásra kerülnek és az eljáró hatóságok érvényt szereznek az ágazati jogszabályokban foglalt környezetvédelmi és természetvédelmi érdekeknek.

Fontos hangsúlyozni továbbá, hogy a kiemelt beruházássá nyilvánításhoz – beleértve a FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló beruházások kiemeltté nyilvánítását is – kapcsolódóan a településfejlesztésért és településrendezésért felelős miniszter előzetes településképi véleményezési jogköre biztosítja, hogy a tervezett építési beruházás az ország és a beruházással érintett település képének védelmét szolgálja.

Ezen felül a Méptv. előírásai szerint a kiemelt beruházás építészeti-műszaki dokumentációját az építési engedély iránti kérelem benyújtása előtt meg kell küldeni az Országos Építészeti Tervtanácsnak, így a kiemelt beruházások felett többkörös szakmai kontroll érvényesül a Méptv.-ben és a végrehajtási rendeleteiben foglalt alapelvek és minőségi lakások építését szolgáló vívmányok érvényesítése céljából. Az Országos Építészeti Tervtanács ülésén – amelyen tagként részt vesz Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának Főépítésze is – lehetőség nyílik az Önkormányzat településrendezési és -fejlesztési szempontjainak képviselésére, és a fennálló észrevételek megvitatására is.

Szakmai álláspontunk szerint a Szilas Liget lakópark kiemelt beruházássá nyilvánítása és az azzal összefüggésben megállapított eltérő szabályok a hatályos jogszabályokkal összhangban kerültek megállapításra.

Szakmai munkájához sok sikert kívánunk.

Budapest, 2025. december „19”

Tisztelettel:


László Regő
építészeti államtitkár




Csépreghy Nándor
miniszterhelyettes

