

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/00722-20/2026.

Ügyintéző: Petruska Fanni

Kamarásné Buchberger Edit

Jánoska-Orbán Hajnalka

Sárpátki Xénia

Kránicz Gergely

Kapronczay Orsolya

Lázár Júlia

Németh Orsolya

Telefon: (06-1) 77-66-280

Tárgy: Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

H A T Á R O Z A T

A **Szilas Liget Kft.** (2038 Sósút, Homokbánya út 3., KÜJ: 102 548 828, Cg.: 13-09-240048; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.; Cg.: 01-09-714223; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem és dokumentáció, valamint kiegészítései (a továbbiakban: Dokumentáció), továbbá a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

megállapítom, hogy

a Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésének

**jelentős környezeti hatása nincs,
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

A tevékenység véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, valamint vízjogi engedély birtokában kezdhető meg.

Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság; természetvédelmi hatáskörben eljáró: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

VENNI:

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen, vagy kármentőtálca alkalmazása mellett végezhető. Amennyiben olaj vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
3. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tereprendezési munkálatok során védett és fokozottan védett fajok egyedi nem károsodhatnak.
2. Az építés során keletkező munkagödöröket reggelente ellenőrizni kell, az esetlegesen bekerült védett kisemlősöket, hüllőket, kételtűeket ki kell menteni és szabadon kell engedni.
3. A munkálatok során esetlegesen szükségessé váló fa és cserje kivágást vegetációs időszakon kívül, valamint a madarak védelme érdekében a fészkelési időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között kell végezni. Amennyiben ez műszakilag nem megoldható, a szükségessé váló növényzetirtást a védett fajok védelme érdekében az illetékeségi terület szerint a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: DINPI) szakembereivel előzetesen a helyszínen egyeztetni kell.
4. **A munkálatok során a Szilas-tó helyi jelentőségű természetvédelmi területet még ideiglenesen sem lehet igénybe venni, ott közlekedés, felvonulás és deponálás tilos.**

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főjegyzője (a továbbiakban: Főjegyző) FPH059/2811-3/2025. számú véleménye alapján a **fejlesztési területtől északra elhelyezkedő Szilas-tó helyi jelentőségű természetvédelmi terület vonatkozásában az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. „Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 20/a mellékletének 4.1. i) pontja szerinti természetvédelmi célkitűzés a terület háborítatlanságának megőrzése, fokozása, ezért a munkálatok során a Szilas-tó helyi jelentőségű természetvédelmi területet még ideiglenesen sem lehet igénybe venni, ott közlekedés, felvonulás és deponálás tilos.
2. A Budapest XV. kerület 91098/3 hrsz. keleti sarkánál, a Szilas-tó helyi jelentőségű természetvédelmi területen elhelyezkedő Szilas-patakon (91185 hrsz.) tervezett gyalogoshíd létesítése ellentétes Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Rendelet 20/a. melléklete szerinti kezelési terv 4.3.1.6. d) pontjával, így arra természetvédelmi hatósági engedély nem adható.
3. A Rendelet 20/a. mellékletének 4.1. b) pontja alapján, a terület természeti értékeit veszélyeztető, kedvezőtlen folyamatok mérséklése, megszüntetése érdekében a természetvédelmi terület felé irányított fényforrás létesítése tilos és a védett terület irányába ható fényforrásoknál a fényszennyezés minimalizálása érdekében az építés során alkalmazott és az üzemeléshez tervezett közvilágítási lámpák, világítótestek színhőmérséklete 3000 K-nél nem lehet magasabb.

4. Az élővilág védelme érdekében a zavaró és a rovarok számára ökológiai csapdát jelentő hatás a védett terület felé irányuló fény elkerülésével és alacsonyabb színhőmérsékletű fényforrások alkalmazásával kerülendő el.
5. Fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi területet érintő tevékenység esetén a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 38. § (1) bekezdése és a Rendelet 6. § e) pontja értelmében a fővárosi főjegyzőtől természetvédelmi hatósági engedélyt kell kérni. Az engedély kiadásához a kérelmet Erő Zoltán főosztályvezetőnek címezve, a Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztályára elektronikus úton ügyfélkapun, e-papír szolgáltatáson keresztül (KRID: 108164188, Témacsoport: Önkormányzati igazgatás, ügytípus: Települési zöldterületi ügyek, Címzett: Budapest Főváros Önkormányzata), vagy postai úton (Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály; 1052 Budapest, Városház u. 9-11.) kell benyújtani.
6. Továbbá a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 38/A. § (1) bekezdés szerint a védett természeti területre közvetlen kihatással lévő vagy azt közvetlenül érintő eljárásokban a természetvédelmi szempontok érvényesülését szakhatósági eljárás keretében vagy szakkérdésként kell vizsgálni.”

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

1. Az építési munkákra vonatkozóan az organizációs terv ismeretében **az építési engedélyezési tervek részeként környezetvédelmi tervet kell készíteni**, melyben igazolni kell a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében a szállítási forgalom vonatkozásában a 3. számú mellékletben előírt határértékek teljesülését.
2. **Amennyiben a zajterhelés túllépése várható**, abban az esetben a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § (1) bekezdése szerint a kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a Környezetvédelmi Hatóságtól. Az építés idejére a zajterhelési határértékek betartása alóli felmentést a Környezetvédelmi Hatóságtól kell kérni.
3. A 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete szerinti zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok csak véglegessé vált zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély határozat birtokában végezhetők.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/42146-2/2025. számú véleménye alapján hulladékgazdálkodási szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

1. A kivitelezés, üzemeltetés, esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.
2. **A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladéokra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően Környezethasználónak meg kell győződnie.** A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
3. A kivitelezési munkálatok és a kapcsolódó építési tevékenységek végzése során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.

4. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-lapokat) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
6. A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából **munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyet kell létesíteni és üzemeltetni**. Üzemi gyűjtőhely létesítése esetén az üzemi gyűjtőhely üzemeltetési szabályzatát jóváhagyásra be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő **gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek**.
8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait.
9. **A tevékenység során kitermelt földtani közeget a további felhasználás előtt vizsgálni kell.** A talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.
10. Feltöltésre, visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat a Kérelmezőnek meg kell őriznie.
11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
12. **A keletkezett hulladékok esetleges helyszíni kezelését, valamint szállítását csak erre a hulladéokra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.**
13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: **Vízügyi Hatóság**)
30414/14024-1/2025.ált. számú véleménye alapján **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A tevékenység (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) nem járhat az érintett környezeti elemek (talaj, felszíni és felszín alatti vizek) veszélyeztetésével, illetve károsításával. Az esetlegesen bekövetkező környezetszennyezésért és annak ártalommentes megszüntetéséért az ingatlan tulajdonosát és használóját egyetemleges felelősség terheli.
2. A tevékenység során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a csapadékvíz, földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást. A tervezett tevékenységek nem okozhatják a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.
3. A felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet értelmében tevékenység csak

- környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;
 - ellenőrzött körülmények között történhet,
 - úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
4. Az építési munkák során felhasznált talaj, illetve töltőanyag talajmechanikai tulajdonságai mellett azok szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeget, a felszín alatti vizeket nem károsítják.
 5. Az ideiglenes talajdepóniákat vízzáró aljzaton (beton, fólia, stb.) kell kialakítani, és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák. Átmeneti veszélyesanyag-tárolás csak kialakított műszaki védelem mellett végezhető.
 6. A munkaterületen keletkező kommunális szennyvizek ártalommentes gyűjtéséről, elszállításáról és elhelyezéséről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell. Szennyvíz szikkasztása nem végezhető.
 7. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és veszélyes hulladékként, arra alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
 8. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
 9. A munkaterületről elfolyó szennyeződhető csapadékvizek csak tisztítást követően vezethetők el.
 10. A megvalósítás során a vízfolyásba (*Szilas-patak*) a szabad áramlást akadályozó, illetve szennyező anyag nem kerülhet.
 11. A kivitelezés befejezését követően – szükség esetén – a medret az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani.
 12. A tevékenységet a felszíni vizek jogszabályban meghatározott parti sávjára vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartásával kell végezni.
 13. A tevékenység úgy végezhető, hogy a vízfolyás parti sávján a vízfolyás kezelője számára biztosított maradjon a fenntartási és üzemeltetői feladatok ellátása.
 14. Parti sávban depónia nem létesíthető, munkagép, folyékony üzemanyag vagy potenciálisan vízszennyező anyag nem tárolható.
 15. A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.
 16. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
 17. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.
 18. Amennyiben az építés során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet meglévő elvezető rendszerbe engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
 19. A csapadékvíz-elvezetés és elhelyezés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
 20. A közcsatornába vezetett szennyvíz és csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt küszöbértékeket.
 21. A tevékenységek során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő

napon a Vízügyi Hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni. A talajba, felszíni vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- A területileg illetékes vízügyi hatóságtól elvi vízjogi engedély kérhető a vízellátási terv tervezését megelőzően, valamint vízimunka végzése, vízellátási terv megvalósítása, átalakítása kizárólag vízjogi engedély (vízjogi létesítési engedély) birtokában történhet. Továbbá vízjogi engedély szükséges a vízellátási terv használatba vételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély) és a vízellátási terv megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).
- Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak állandó víztelenítése válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízellátási terv megvalósítására, üzemeltetésére vonatkozóan a *vízjogi engedélyezési eljárásról szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a Vízügyi Hatóságtól.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek (mélygarázs csurgalékvizei) közcsonnába bocsátást megelőző tisztítására építőipari műszaki engedéllyel
- (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, a vízjogi létesítési engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a Vízügyi Hatóságtól kérhető.
- Amennyiben közcsonnába bocsátást megelőző tisztításra szolgáló előkezelő berendezés nem kerül beépítésre, vagy a beépítésre kerülő előtisztító berendezés ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkezik, az arra vonatkozó bizonyítvány másolatának csatolásával, a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval kibocsátási engedély a Vízügyi Hatóságtól kérhető.
- A vízjogi létesítési és kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,
 - az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,
 - a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény [a továbbiakban: Dáptv.] 19. § (1) bekezdése és
 - a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály **Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya** (a továbbiakban: Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) BP/2604/02012-2/2025. számú szakvéleménye alapján **örökségvédelmi szempontból:**

I. A tervezett, földmunkával járó beruházás a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősül. A tárgyi ingatlanra vonatkozóan előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, az abban foglaltakat be kell tartani, és azt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági

eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH Örökségvédelmi Osztály) eljár vagy szakhatósággént, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti Régészeti Intézet készíti el.

II. Régészeti lelőhelyen, a tervezett beruházással összefüggő olyan tevékenységek, amelyekhez 30 cm mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése szükséges, és amelyek más hatóság - örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott - engedélyéhez nem kötöttek, kizárólag BFKH Örökségvédelmi Osztály engedélye alapján végezhetők.

III. Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- az a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,*
- a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint*
- a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,*
- régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,*
- nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.*

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.”

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

A létesítmény helye:

Budapest XV. kerület, 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz.

Telekalakítást követően: Budapest XV. kerület, 91098/6, 91098/8, 91098/10-12, 91098/16-18 hrsz.

KTJ száma: 103 361 427 - Szilas Liget lakópark

A tervezett tevékenység rövid ismertetése:

Kérelmező a Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti, Szentmihályi út és Szilas patak által határolt ~19 hektár nagyságú területen, a 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz.-ú ingatlanokon 8 lakó- és kereskedelmi célú épülettömb építését tervezi telekalakítás során létrejövő különálló, új ingatlanokon. A telekrendezést követően a teljes terület új helyrajzi számokon lesz nyilvántartva.

A tervezett tevékenység során a **8 épületben (S1-S8) 3487 lakás és 2910 parkolóhely** létesülne, a szükséges belső infrastruktúra kialakításával és zöldfelület-rendezéssel együtt. A parkolószámot

növeli az összesen **217 db** létesülő, közterületre kerülő **felszíni parkolóhely**. Az épületek magassága tömbönként eltérő (p1+fszt+9-12-18 emelet), a legmagasabb épület **magassága 61,02 méter**.

II.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész Iroda (a továbbiakban: Állami Főépítész Iroda) BP/1701/00547-2/2025. számú szakhatósági állásfoglalásában, a tervezett létesítmény 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. rendeletben [a továbbiakban: 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet] foglalt **sajátos beépítési szabályoknak és egyedi építési követelményeknek való összhang megállapítása érdekében az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:**

„A Szilas Liget Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.) - mint Kérelmező által benyújtott kérelmére indított eljárásban a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának** PE/KTHF/40635-14/2025. ügyiratszámú, 2025. november 4-én történt **megkeresésére** – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017.(XII. 29.) Korm. rendelet 1/G. §-a és 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában kapott felhatalmazás alapján – a tárgyi beruházással összefüggő eljárásban

a szakhatósági hozzájárulást megadom.

Jelen hozzájárulásom nem mentesíti a Kérelmezőt az egyéb hatósági előírások betartása alól.
Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az ügy érdemében hozott határozat vagy annak hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

III.

EGYÉB

Jelen határozat az I. fejezetben foglalt alapadatokkal meghatározott tevékenység továbbtervezésére jogosít. Amennyiben a tervezés, a megvalósítás során, vagy azt követően bármikor a tevékenység módosítását, bővítését tervezik, erről szóló részletes leírással kell megkeresni a Környezetvédelmi Hatóságot annak megállapítására, hogy a változtatás milyen engedélyezési kötelezettséget von maga után.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (9) bekezdése értelmében a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntését a körülményekben bekövetkezett változások esetén – hivatalból vagy kérelemre – módosíthatja.

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.**

Egyidejűleg megállapítom, hogy az alapeljárás igazgatási szolgáltatási díja 337 500 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóság részére benyújtott, de az Energiaügyi Minisztérium környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár részére címzett fellebbezéssel lehet élni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Természetes személy a fellebbezést elektronikus úton vagy papír alapon is benyújthatja.

A Dáptv. 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést.

Elektronikus úton a fellebbezést csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet illetve az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre köteles. A képviselő elektronikus kapcsolattartás esetén a fellebbezés mellékleteként csatolja az elektronikus okiratként rendelkezésre álló vagy az általa digitalizált meghatalmazást, kivéve, ha a képviselő meghatalmazása a rendelkezési nyilvántartásban szerepel.

A fellebbezési eljárás díja **168 750 Ft**, amit a Pest Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. **Természetes személyek és - abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1 %-a, de legalább 5000 Ft.**

INDOKOLÁS

Meghatalmazott a Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló kérelmet és Dokumentációt nyújtott be a Környezetvédelmi Hatóság részére.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. a), b), c) pontjai - *„Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen – a) 2 ha területfoglalástól, b) 300 parkolóhelytől, valamint c) 50 m-es épületmagasságtól”* - alapján előzetes vizsgálat köteles.

A Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján 2025. október 15. napján megindította.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tevékenységgel kapcsolatban országhatáron áterjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-4/2025. számú végzésében** komplex engedélyezés szempontjából **hiánypótlás benyújtására szólította fel** a Kérelmezőt. Meghatalmazott a felszólításban foglaltakat 2025. november 2. napján teljesítette.

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-29/2025. számon a tényállás tisztázása érdekében** felszín alatti víz és földtani közeg szempontjából kiegészítő adatok benyújtására szólította fel a Meghatalmazottat. Meghatalmazott a felszólításban foglaltakat 2025. november 19. napján, EPAPIR-20251119-12078 számú beadványával teljesítette.

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-20/2025. számon** tájékoztatta tárgyi beruházás vonatkozásában a vezetékjoggal, valamint vízelvezetési szolgalmi joggal érintettet, hogy a Környezetvédelmi Hatóság előtt tárgyi eljárás indult.

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-10/2025. számon** értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat), hogy a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

Az Önkormányzat részéről 3/332-48/2025. számon nyilatkozat érkezett. [Az Önkormányzat 3/332-48/2025. számú teljes terjedelmű nyilatkozata a Környezetvédelmi Hatóság honlapján (www.pvkh.hu) elérhető, azt túl nagy terjedelme miatt a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozat jobb átláthatósága érdekében a határozatban csak kivonatoltan szerepelteti jelen döntés 31. oldalán „A Környezetvédelmi Hatóság a beérkezett észrevételekkel kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi” című fejezetben.]

A Védegylet Egyesület 2025. november 24. napján érkezett, EPAPIR-20251124-13786 számú beadványában tárgyi eljárásban **ügyféli jogállásának megállapítását kérte és észrevételt tett.** A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-37/2025. számon megállapította a Védegylet Egyesület ügyféli jogállását.**

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a beérkezett észrevételre és nyilatkozatra a válaszokat elsősorban a Kérelmező kompetens megválaszolni, ezért a Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-38/2025. számon tényállás tisztázására** szólította fel a Kérelmezőt, melyben kérte az észrevételek teljes körű megválaszolását, valamint kérte az éghajlatvédelmi fejezet átdolgozását. Meghatalmazott a felszólításban foglaltakat 2025. december 11. napján, EPAPIR-20251211-19508 számú beadványával részben teljesítette. A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a Dokumentáció éghajlatvédelmi fejezete továbbra se elfogadható.

A **Védegylet Egyesület** 2025. december 4. napján érkezett, EPAPIR-20251204-14467 számú beadványában **észrevételt tett, Budapest Főváros Önkormányzata** 2025. december 10. napján, FPH143/197-25/2025 számon tárgyi eljárásban **észrevételt tett, valamint kérte ügyféli jogállásának megállapítását.**

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-46/2025. számon megállapította Budapest Főváros Önkormányzat ügyféli jogállását.**

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/40635-43/2025. számon tényállás tisztázására** szólította fel a Meghatalmazottat, melyben kérte az észrevételek teljes körű megválaszolását, valamint ismételten kérte az éghajlatvédelmi fejezet kiegészítését.

Meghatalmazott 2026. január 16. napján EPAPIR-20260116-3894 számú, EPAPIR-20260116-4681 számú és EPAPIR-20260116-10489 számú beadványaiban megadta a válaszait.

A Környezetvédelmi Hatóság a **PE/KTHF/40635-43/2025.** és a **PE/KTHF/00722-9/2026.** számú végzéseiben kérte a Dokumentáció aktualizálását az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) helyett a jelenleg hatályban lévő a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) rendelkezéseire.

Meghatalmazott 2026. január 26. napján megküldött, EPAPIR-20260126-15826 számú beadványában levezette, hogy az építési hatósági eljárás 2025. június 26. napján indult, és a vonatkozó jogszabály szerint a 2025. július 1. napja előtt indult eljárásokban az OTÉK rendelkezéseit kell alkalmazni a TÉKA helyett. A Környezetvédelmi Hatóság az érvelést elfogadhatónak tartotta.

A Dokumentáció és a beérkezett válaszok vizsgálatát követően a Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a Dokumentáció zaj- és rezgésvédelmi szempontból is hiányos, ezért **PE/KTHF/00722-10/2026.** számú végzésében felszólította a Meghatalmazottat a zajvédelmi munkarész átdolgozására és kiegészítésére oly módon, hogy a 314/2005.(XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírtak és a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerinti követelményeknek teljes körűen megfeleljen.

Meghatalmazott 2026. február 3. napján, EPAPIR-20260203-15300 számú beadványában megadta válaszait.

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Jogi Főosztálya 2026. február 2. napján FPH041/55-4/2026. számú levelében ügyféli nyilatkozatot tett, mely a tervezett beruházással kapcsolatos észrevételeket – túlnyomórészt alkotmányjogi, illetve jogpolitikai jellegű, valamint általános környezeti hivatkozásokat, továbbá településképi és építészeti szempontokat – tartalmaz, ezért a Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/00722-13/2026. számú végzésével tényállás tisztázására** szólította fel a Meghatalmazottat, melyben kérte az észrevételek teljes körű megválaszolását.

Meghatalmazott 2026. február 5. napján, EPAPIR-20260205-9591 számú beadványában megadta válaszait.

Meghatalmazott 2026. február 12. napján, EPAPIR-20260212-12032 számú beadványban tárgyi eljárás szüneteltetésére irányuló kérelmet nyújtott be a Környezetvédelmi Hatóság részére.

A Környezetvédelmi Hatóság **PE/KTHF/00722-18/2026. számú végzésével tényállás tisztázására** szólította fel a Meghatalmazottat, melyben kérte, hogy tárgyi eljárás szüneteltetésére vonatkozó kérelméhez – az Ákr. 49. § (1) bekezdése alapján - az eljárásban résztvevő összes ügyfél hozzájáruló nyilatkozatát is nyújtsa be.

Meghatalmazott 2026. február 18. napján, EPAPIR-20260218-5009 számú beadványában visszavonta az eljárás szüneteltetésére irányuló kérelmét.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján a döntéshozatal előtt a környezetre gyakorolt hatás jelentőségének megítélésére vonatkozó

észrevételeket érdemben vizsgálta, azokat jelen döntés 30. oldalán „**A Környezetvédelmi Hatóság a beérkezett észrevételekkel kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi**” című fejezetben foglaltak szerint, a döntéshozatal során figyelembe vette. [Tárgyi ügyben Budapest Főváros Önkormányzata és a Védegylet Egyesület tett észrevételeket, melyek teljes terjedelmében a kormányhivatal honlapján (www.pvkh.hu) elérhetők, azokat, túl nagy terjedelmük miatt a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozat jobb átláthatósága érdekében a határozat fenti fejezetében csak kivonatoltan szerepelteti.]

Budapest Főváros Önkormányzatának FPH143/197-25/2025 számú észrevétele vízügyi kérdéseket is felvetett, ezért a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-44/2025. számon megkereste a Vízügyi Hatóságot, aki 30414/14024-6/2025.ált. számon kijavított, 30414/14024-3/2025.ált. számon megadta szakvéleményét.

„**A Környezetvédelmi Hatóság a beérkezett észrevételekkel kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi**” című fejezet tartalmazza a Vízügyi Hatóság észrevételre adott 30414/14024-6/2025.ált. számon kijavított, 30414/14024-3/2025.ált. számú véleményét is.

*

Jelen ügyben az ügyintézési határidő *a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 67. § (2) bekezdése szerint 45 nap.

Az ügyintézési határidőbe **nem számít bele** az Ákr. 50. § (5) bekezdés b) pontja szerint **az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama**.

A Környezetvédelmi Hatóság tárgyi ügyben az ügyintézési határidőbe nem számítja bele a PE/KTHF/40635-4/2025., PE/KTHF/40635-29/2025., PE/KTHF/40635-38/2025., PE/KTHF/40635-43/2025., PE/KTHF/00722-9/2026., PE/KTHF/00722-10/2026., PE/KTHF/00722-13/2026., valamint a PE/KTHF/00722-18/2026. számú végzésekben előírtak teljesítésének időtartamát.

*

Meghatalmazott a fentiekben részletezett, benyújtott dokumentumokon kívül az alábbi dokumentumokkal egészítette ki a Dokumentációt tárgyi eljárás során:

Meghatalmazott EPAPIR-20251107-8644 számú beadványában benyújtotta a módosított közműnyilatkozatokat.

Meghatalmazott EPAPIR-20251119-12136 számú beadványában pontosította a klímavédelmi fejezetben történt elírásokat.

Meghatalmazott EPAPIR-20251212-12056 számú beadványában tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot, hogy a térinformatikai rendszerben történt mérés alapján megállapításra került, hogy az alapadatok mérési pontatlanságából adódóan a területfoglalás tekintetében 263,6 m² eltérés mutatkozik a korábban közölt adatokhoz képest.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/40635-11/2025. számon megküldte a tervezett tevékenység helye szerinti Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Polgármesteri Hivatal Jegyzője (a továbbiakban: Jegyző) részére.

A Jegyző 7/9536-8/2025. számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdésének b) pontjára figyelemmel - a tervezett tevékenység **helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával kapcsolatban** PE/KTHF/40635-12/2025. számon megkereste a Jegyzőt.

A **Jegyző** 3/332-37/2025. számú levelében az alábbi véleményt adta:

„Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának környezetvédelemmel kapcsolatos rendelete a következő:

- a helyi fák védelméről szóló 7/2021. (V. 5.) ök. rendelet

A hatályos építészeti követelményeket Budapest XV. kerületére Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelet (KÉSZ) határozza meg.”

A Környezetvédelmi Hatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 9. §-a alapján a fejlesztési területtől északra elhelyezkedő Szilas-tó **helyi jelentőségű természetvédelmi terület vonatkozásában** PE/KTHF/40635-13/2025. számon megkereste a Főjegyzőt. A Főjegyző FPH059/2811-3/2025. számon megadta szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság jelen döntés rendelkező részében szerepeltet.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-14/2025. számon, **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából megkereste az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1/G. §-a, valamint az 1. számú melléklet 9. pont 20. alpontja alapján, a tervezett létesítmény a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben foglalt **sajátos beépítési szabályoknak és egyedi építési követelményeknek való összhang megállapítása érdekében** megkereste az Állami Főépítész Irodát.

Az Állami Főépítész Iroda BP/1701/00547-2/2025. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya 2025. november 4-én – előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati hatáskörében eljárva – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: 531Kr.) 1/G. §-a és 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában kapott felhatalmazás alapján megkeresett a tárgyi ingatlanokon tervezett épületek létesítésével összefüggő eljárásban.

Tárgyi épületek létesítése 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 2. melléklet 140. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházás.

Hatáskörömet és illetékességemet az Ákr. 55. §-ának (1) bekezdése, valamint az 531Kr. 1/G. §-a, és 1. mellékletének 9. pontjában foglalt táblázatának 20. sora állapítja meg.

Az előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárás megindításának napja: 2025. október 15.

A megkeresés mellékleteként csatolásra került a Progressio Mérnöki Iroda Kft. által összeállított, 2025. május-október keltezésű – átdolgozott – előzetes vizsgálati dokumentáció, és ahhoz kapcsolódó további dokumentumok, a 2025. október 31-én kelt, a Progressio Mérnöki Iroda Kft. által benyújtott hiánypótlási teljesítést igazoló levélben foglaltak szerint.

Az 531Kr. 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sora szerint az alábbi szakkérdés vizsgálata történt:

„A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e.”

A vizsgálat során az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgáltam:

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos szövege (a továbbiakban: OTÉK),
- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 136. § (2) bekezdése alapján már alkalmazandó előírásai
- Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **KÉSZ**),
- 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: **141Kr.**).

A KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terv részlete a beruházással érintett 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz. ingatlanokra:



A lakóépületek létesítésével tervezett 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz.-ú ingatlanok területe a KÉSZ szerint Vi-2/Sz-2 jelű szabadon álló beépítésű intézményi építési övezetbe tartozik.

A KÉSZ 2. mellékletét képező építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó 7. táblázatának részletei a beruházással érintett 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz.-ú ingatlanokra:

Sor- szám	A	B	C	D	F	G	H	I	E	J
	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód és épület- elhelyezés	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK							
	Vi-2		a telek legkisebb		a telek legnagyobb				a telek legkisebb	legnagyobb épület- magassága
	övezetcsoport:		területe	széles- sége	beépítési mértéke		szintterületi mutatója		zöld- felületi aránya	
	-				terepszint					
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:				felett	alatt	általános	parkolási		
	B_Éh		m ²	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	
	T		TSZ	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Z%	ÉM	
3.	Vi-2/SZ-2	SZ	20000	80	50	50	2,5	1,25	35	25

K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W
		ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA					AZ OLDALTÁVOLSÁG				RENDELTETÉSI EGYSÉG	
az épület		az előírt					az építési helyen belül				a rendeltetési egység	
legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		utcai sáv mérete	egyoldali oldaltávolság		kétoldali oldaltávolság		telkenként megengedett legnagyobb száma	
az utcai és az udvari sávban kereszt-szárny esetén	udvari sávban oldalszárny esetén v. „O” beépítési módban			telek-mélységből számított méret	minimum méret		ha a telek szélessége (TSZ)					
				közül a nagyobbik méret			oldalszárny létesítésénél kisebb mint		keresztzárny létesítésénél nagyobb mint			
m	m	m	m	(Hk képlet)	m	m	m	m	m	m	-	db
ÉLP_Ut	ÉLP_Ud	EK	OK	HK		UTm	TSZ≤ x	OT_1	TSZ>x	OT_2	Re	
-	-	SZT/10	12,5	-	25	-	-	-	-	-	-	-

A KÉSZ 90. §-ában foglaltak 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) üzemanyag-töltő állomás önállóan vagy kereskedelmi, szolgáltatási rendeltetéssel együtt, kivéve, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi,
- b) önálló rendeltetési egységként üzemeltetett raktáregépület - 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.”

A KÉSZ 91.§-ában foglaltak szerint:

„91. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetek területén a telek a szabadon álló beépítés szabályai szerint építhető be a (...) Vi-2/SZ-2, (...) építési övezetekben.

91. § (3) A telken

b) lakás

ba) (...) a Vi-2/SZ-2 építési övezetben nem létesíthető,

91. § (3)

e) a Vi-2/SZ-2 építési övezetben elhelyezhető

ea) üzemanyagtöltő állomás,

eb) a földszintes járműtároló kivételével kiszolgáló épület,

91. § (6) (...) 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,”

A 141Kr. beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó rendelkezései a következők:

„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.

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

(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:

1. a beépítés módja nem korlátozott,

2. a terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 60%,

3. a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke 60%,

4. az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke $3,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$,

5. a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter,

6. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter,

7. a kialakítható telek legkisebb mértéke 1500 m^2 ,

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,

9. az építési hely az érintett ingatlanok teljes területe,

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,

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,
12. a szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár mentén telekhatárt nem kell kialakítani,
13. a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala, valamint a közúti közlekedési terület módosítható, ha a módosítás a véderdő összterületének csökkenését nem eredményezi,
14. a véderdő területén magánút kialakítható,
15. a beruházással érintett ingatlanokra a véderdő összterületét a beruházással érintett, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő új ingatlanokon kell összességében biztosítani,
16. a beruházással érintett ingatlanokra a véderdő 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,
17. a véderdő területen a zöldfelület arányát nem csökkenti az útcsatlakozások, gyalogos és kerékpárutak, rekortán burkolatok, nyílt vízfelületek mértéke, azok véderdő területén kialakíthatók,
18. a beruházással érintett ingatlanokon, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon a zöldfelületi arányba a véderdő területe 100%-ban beleszámítandó,
19. a beruházással érintett ingatlanokon a szabályozási terven jelölt, valamint a belőlük telekalakítás során létrejövő ingatlanokon létesülő, valamint a már meglévő véderdő területén közmű-, geotermikus kút infrastruktúra és kapcsolódó műtárgyai, létesítményei, épületei, építményei a beépítettség 5%-ának mértékéig, egyéb korlátozás nélkül elhelyezhetők,
20. engedély, bejelentés és pótlási kötelezettség nélkül kivágható a magánterületen álló, 10 centiméternél kisebb törzsmérőjű fa, valamint a 10 centiméter törzsmérő alatti sarjról, magról kelt újulat,
21. a fapótlási kötelezettséget a beruházáshoz kapcsolódóan kiadott utolsó használatbavételi engedély kiadásáig kell teljesíteni,
22. az elő- és oldalkertben épületgépészeti berendezés közterületről láthatóságot takarva helyezhető el,
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,
24. a Szilas-patak tengelyétől számított 50,0 méteres védőtávolságon belül, növénytelepítésen kívül szabadtéri rekreációs eszközök elhelyezése lehetséges,
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,
26. a lakó rendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 90%-ot,
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 nyílófelületű ablaka lehet,
28. magánút korlátozás nélkül létesíthető,

29. az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút a közforgalom elől elzárt magánútként is kialakítható,
30. zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza nem korlátozott,
31. a hátsókertben valamennyi melléképítmény, gépkocsi- és egyéb tároló épület elhelyezhető,
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,
33. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egységnek – üzlet és kereskedelmi egységek – rendeltetésszerű használatához személygépkocsi-várakozóhelyet épületen belül nem kell biztosítani,
34. kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan biztosítandó parkoló kialakítására 4000 m²-nél nagyobb egybefüggő burkolt felület nem alakítható ki,
35. szervízút nélküli közterületi parkoló közösségi közlekedés figyelembevételével korlátozás nélkül, párhuzamosan, merőlegesen, 45°-ban is kialakítható,
36. a közutak a 17. melléklet szerinti EOV koordinátákkal határolt területeken is kialakíthatók,
37. lakófunkciójú önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 5. melléklete szerint meghatározott számú kerékpár-várakozóhely 70%-a biztosítandó,
38. a lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, illetve használatbavételi engedélynek,
39. az új beépítés esetén szabály szerint gyűjtött és kezelt többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre telken kívüli csapadékvíz-befogadóba,
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,
41. az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál elegendő biztosítani,
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,
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,
45. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény takartan önállóan is létesíthető.
- (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,
- b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozóan a telekalakítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.
- (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.

(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 rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg.”

Továbbá: a **141Kr.** 3. § (4) bekezdése alapján, a tárgyi beruházás esetében az alábbiak is érvényesek:

„3. § (4) (...) 140–142. sora szerinti beruházás esetében településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.”

Továbbá a **141Kr.** 3. § (8) és (9) bekezdésekben foglaltak alapján:

„3. § (8) A 2. mellékletben foglalt táblázat 127., 140. és 141. sora szerinti beruházás esetében

a) a településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nem kötelező,

b) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 55. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye.

(9) A 2. mellékletben foglalt táblázat 140. és 141. sora szerinti beruházás esetében az építési engedély-kérelem benyújtásával egyidejűleg az építészeti tervtanács szakmai véleményét nem szükséges igazolni, azzal, hogy az építési engedély kiadásának a feltétele az Országos Építészeti Tervtanács támogató véleményének megléte.”

A jelen eljárásban érintett ingatlanok esetében a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási tilalom** nem áll fenn.

A tervdokumentáció a 141Kr. fent hivatkozott előírásainak megfelel.

Jelzem azonban, hogy a dokumentációban az „erdővédelmi terület” kifejezés „véderdő”-re javítandó, mivel az „Ev” rövidítésű területfelhasználás ezt jelenti.

Felhívom szíves figyelmét továbbá arra, hogy a TÉKA 136. § (2) bekezdése alapján a 2025. június 30. után indult hatósági eljárásokban már a TÉKA zöldfelületekre vonatkozó előírásait kell figyelembe venni, többek között a teljes értékű zöldfelületre és az egyéb, a zöldfelületbe beszámítható területekre vonatkozóan. Ezzel együtt a tervdokumentáció a zöldfelületi előírásoknak megfelel.

Fentiekre való tekintettel, az 531Kr. 1/G. §-a és 1. számú melléklete 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában meghatározott szakhatósági jogkörömben eljárva szakhatósági hozzájárulásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdés értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint megadtam.

Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 55. §-ának (4) bekezdése alapján zártam ki.”

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és indokolását az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján foglalta a határozatba. A szakhatóság állásfoglalása ellen az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

*

Budapest Főváros Önkormányzata jogi képviselője útján EPAPIR-20260112-9062 számú beadványában kérte, hogy a Környezetvédelmi Hatóság elektronikusan küldje meg tárgyi eljárás során keletkezett valamennyi iratot az Ákr. 33. §-alapján. A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00722-4/2026. számon tájékoztatta az ügyfelet, hogy az elektronikus úton közzétett kérelem és mellékletei, valamint a beérkezett szakvélemények a kormányhivatalok honlapján elérhetőek. Ezt követően a Környezetvédelmi Hatóság Budapest Főváros Önkormányzata jogi képviselőjének 2026. január 21. napján a Környezetvédelmi Hatóság Zöld Pont Irodájában biztosította az **iratbetekintési jog** gyakorlását.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan – a rendelkező részben előírásként rögzítetteken túl – **a következők szerinti értékelést tette a Környezetvédelmi Hatóság**, figyelembe véve a terület igénybevételének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételének, illetve használata korlátozásának nagyságát, a tevékenység kapacitásának vagy más méretjellemzőjének nagyságát, a tevékenység telepítése, megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyiségét, veszélyességét, kezelhetőségét, a környezetterhelés nagyságát, jelentőségét, a baleset, üzemzavar kockázatának mértékét (különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára), valamint a vonzerőt más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában.

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

A Dokumentáció alapján Kérelmező Budapest XV. kerületben, a Pólus Center a World Mall közötti, Szentmihályi út és Szilas patak által határolt területen a 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz. ingatlanokon 8 db lakó (S1-S8) és kereskedelmi célú épülettömb építését tervezi telekalakítás során létrejövő különálló új ingatlanokon, amelyek alatt egy szint mélygarázst alakítanak ki. A vasbeton épülettömbök felmenő szerkezete minden esetben egy alacsonyabb (9/10/12 emeletes) és egy magasabb (12/18 emeletes) toronyból áll.

Telepítés időszaka

A tervezési terület alapvetően feltöltött, vagyis az alapozás során elsősorban ezt a réteget távolítják el. A munkálatok nem járnak felszín alatti közegek terhelésével és technológiai vízigény nincs. Kérelmező az ivóvízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetésének biztosítására a közműnyilatkozatokat beszerezte, ezeket csatolta.

A területen a talajvíz a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé áramlik. A munkagödör kiemelés alsó síkja a nyugalmi vízszinttel közel megegyező szint. A pinceszint felmenő szerkezete a talajvíz áramlásának gátat képezhet, a talajvíz természetes áramlási útját keresztezheti, ezért a Kérelmező megvizsgáltatta a tervezett épületek esetleges talajvíz visszaduzzasztási hatását.

A PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. [Szabó Brigitta építőmérnök és Petik Csaba okl. építőmérnök (GT, T, SZÉS8; 01-8513)] által jegyzett hidrogeológiai szakvéleményt (a továbbiakban: Hidrogeológiai Szakvélemény) teljes terjedelemben csatolta, valamint idézte az összefoglalóját.

Havária esetén a csapadék és a munkagépek nem előírás szerinti üzemeltetésének egyidejűsége során a felszín alatti közegek szennyezése valószínűsíthető, de az esetlegesen fellépő olajelfolyások megfelelő állapotú és karbantartott munkagépek használatával minimalizálhatóak, a haváriás esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétben tartásával megoldható.

Működés időszaka

A Dokumentációból kitűnik, hogy a fűtést városi távhő ellátással tervezik, amelynek hőközpontja a P1 pinceszinten helyezkedik el. Csatlakozási pont a távhőfogadó helyiség pince fala, mely egyben tervezési határ is. A pinceszinten halad a fűtési alapvezeték és egy-egy központi aknán keresztül csatlakozik a lakószinti kiállásokhoz.

Az épületen belül a szennyvíz- és csapadékvíz hálózat elválasztott rendszerű. A külső közműtervekkel összhangban, az épület burkolt felületein összegyűjtött csapadékvizet záportározóban tárolják, amelyet a gépkocsi lehajtó rámpa alatt helyeznek el. A záportározóban a csapadékvizeket egy óráig tárolják, majd a zápor elvonulása után egy órával átemelő szivattyúval a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (a továbbiakban: FCSM Zrt.; 1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4.) által megengedett külső csapadékvíz csatornára kötik. A záportározóból locsolást nem terveznek.

Mivel a tervezett beruházás során a burkolt felületekről a keletkező csapadékvizeket csatornába vezetik, ezért az a helyi felszín alatti közegeket nem érinti.

Az üzemeltetési időszakban tehát a tevékenység műszaki védelemmel ellátott létesítményekben, illetve zárt rendszerben és szilárd burkolatú területeken történik, ezért a felszín alatti közegekre gyakorolt hatása nem valószínűsíthető.

Felhagyás időszaka

A tevékenység felhagyását nem tervezik. Amennyiben ez mégis előfordulna, ebben az esetben csupán kommunális szennyvízzel kell számolni, ipari/technológiai vízigény vagy termelődés nincs.

A fentiek alapján a felszín alatti közegekre vonatkozó hatásterület a felhagyás során nem állapítható meg.

Tárgyi Dokumentációval, illetve az ahhoz mellékelt Hidrogeológiai Szakvéleménnyel kapcsolatban a Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelemi szempontból tényállás tisztázását tartotta szükségesnek, amely szerint a Dokumentációt ki kell egészíteni a tárgyi és környező területre vonatkozó azon konkrét ismeretekkel, hidrogeológiai adatokkal és azokon alapuló környezetterhelés szempontú értékeléssel, amelyek az épületek alapozása, valamint az alattuk létesülő mélygarázsok építése során a talajvíz állapotát (szintjét, áramlását), felszín alatti közegeket befolyásolják.

Meghatalmazott EPAPIR-20251119-12078 számú beadványában előadta, hogy az elővizsgálatok eredményei szerint, tervezett lakópark esetében az alaplemez alsó síkja: -4,25 mRel = 114,75 mBf. és 114,25 mBf. A Hidrogeológiai Szakvéleményben jelzett 117 mBf. maximális talajvízszint erős óvatosságú túlbecslés, mivel a Dokumentációhoz szintén mellékelt talajvizsgálati jelentésben szereplő 2007. és 2025. évi talajvízszintek ennél lényegesen mélyebben vannak. A Meghatalmazott csatolta a 2025. január 1. és november 18. közötti vízszint-adatokat (1073.pdf), amelyekből látszik, hogy a folyó évi talajvízszintek elmaradnak mind az 1991-2020; mind az 1971-2000 átlag adatoktól.

Meghatalmazott megállapította, hogy a környék folyamatos beépülése ellenére sem tapasztalható a talajvízszint emelkedése, valamint a tervezett épületek garázsa tulajdonképpen egy emelet mélyen kerül a terepszint alá, vagyis a talajvízre – mint azt a Hidrogeológiai szakvélemény is megállapította – érdemi hatást nem gyakorol.

Tekintettel arra, hogy a talajvíz áramlása a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé történik, a Szilas-patak közvetlen közelében ugyan érvényesül leszívó hatás, de ez csupán azokat a területeket érinti, amelyre a tervezett lakóépület építése nem terjed ki.

Meghatalmazott következtetése

„Összességében megállapítható, hogy a tervezett beruházás a talajvíz áramlási irányára befolyást nem gyakorol, a visszaduzzasztó hatás – még szélső értékre számítva sem – számottevő: az esetleges minimális hatás a tervezett épületek egymástól való távolságán és különösen a meglévő környező épületek távolságán elenyészik. A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezeteknek semmilyen káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a területre jellemző mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek.”

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

A tervezett tevékenység, létesítmények nem szerepelnek a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet] 2. számú melléklet az „üzemi terv készítésére kötelezettek” felsorolásában, melynek értelmében üzemi kárelhárítási terv benyújtására Kérelmező nem kötelezett.

Összegezve a Dokumentációban és az EPAPIR-20251119-12078 számú beadványában foglaltak alapján, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket, szempontokat is megvizsgálva, a felszín alatti közegek szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési és üzemelési tevékenység során nem várható felszín alatti közegeket érintő szennyező hatás, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontú megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tárgyi beruházás által érintett Budapest XV. kerület, 91186, 91099, 91098, 91097/3 és a 91077/2 hrsz.-ú belterületi ingatlanok egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Tvt.] 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érintenek. Továbbá az érintett ingatlanok az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről* szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Az ingatlanok a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érintik. *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény [a továbbiakban: MATrT.] által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetet az ingatlanok közül a Budapest XV. kerület 91186 hrsz.-ú ingatlan részben érinti (ökológiai magterület).

A fejlesztési terület északkeleti határa mentén halad a Szilas-patak, amely a MATrT. által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai magterület részét képezi.

A Szilas-pataktól északra fekvő terület a *Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről* szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet [a továbbiakban: 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet] 7. §-a alapján a „Szilas-tó természetvédelmi terület” néven helyi jelentőségű védett természeti terület.

Az érintett belterületi városrész három oldalról már beépített, városias tájkarakterrel és tájképi adottsággal rendelkezik.

A Tvt. 7. § (2) bekezdésében foglalt - tájképi adottságok megőrzésére vonatkozó - javaslatok a már beépített és természetvédelmi kijelöléssel nem érintett területek vonatkozásában csak általánosan értelmezhetőek. Annak elbírálása, hogy belterületen, beépített városias környezetben milyen léptékű és minőségű beépítés, infrastruktúrális fejlesztés tervezett, alapvetően nem tájésztétikai- vagy tájvédelmi-, hanem településrendezési- és városépítészeti-, illetve építési szabályzat szempontjából vizsgálendő kérdéskör.

A beruházással és hatásterületével érintett belterületi ingatlanok jelenleg is zömmel beépített városi környezetben találhatóak, ahol a tervezett fejlesztés a Tvt.-ben foglalt tájvédelmi szempontú jogszabályi előírásokkal nem ellentétes, a terület alapvetően urbánus tájkarakterére nincsen jelentős hatással a tervezett fejlesztés.

Mivel az ügy elbírálásához szükséges védett állat- és növényfajok előfordulására vonatkozó adatokkal a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. melléklet II. fejezet 5. pontja szerint a DINPI rendelkezik, a Környezetvédelmi Hatóság – hivatkozással a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § a) pont aa) alpontjára, 20. §-ára – a rendelkezésére álló védett, illetve európai közösségi jelentőségű állat- és növényfajok előfordulására vonatkozóan PE/KTHF/40635-19/2025. számon megkereste a DINPI-t.

A DINPI DINPI/6052-1/2025. számú nyilatkozatában megadta természetvédelmi kezelői véleményét:
„Budapest XV. kerületben a Pólus Center és a World Mall közötti területen, a 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás során küldött megkeresésükre az alábbi természetvédelmi kezelői véleményt adjuk: Budapest XV. kerület 91186, 91099, 91098, 91097/3, 91077/2 hrsz.-ú ingatlanokon országos vagy helyi jelentőségű természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), tájképvédelmi övezet nem található. A 91186 hrsz.-ú ingatlant kis mértékben érinti az ökológiai hálózat magterület övezete. A tervezett Szilas Liget Lakópark határos helyi jelentőségű védett természeti területtel, a Szilas-tó Természetvédelmi Területtel.

*Igazgatóságunk adatbázisa szerint a 91186 hrsz.-ú ingatlan területén a Szilas-patakhhoz közeli részen előfordul a védett kecskebéka (*Pelophylax esculentus*), a gyepterületen pedig a védett sisakos sáska (*Acrida ungarica*).*

Megjegyezzük, hogy a megküldött előzetes vizsgálati dokumentációban (EVD) említett, Igazgatóságunk DINPI/5700-1/2025. ügyiratszámú adatszolgáltatása a védett sisakos sáska előfordulási adatát nem tartalmazza, mert az adat 2025. 11. 12-én, adatszolgáltatásunk után került az adatbázisba.

Igazgatóságunk az EVD élővilágvédelmi és tájvédelmi szempontú felméréseivel, megállapításaival egyetért.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az EVD 3.4.1.2. Bejárások című fejezetben leírt és dokumentált, a helyszínen észlelt védett vörös vércse (Falco tinnunculus) az 5.1.4.8. A Vizsgált Terület Élővilága című fejezetben, mint a területen előforduló állatfaj, nem szerepel.

Állásfoglalásunkat a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2002. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § alapján adtuk ki”.

A Tvt. 5. § (2) bekezdése kimondja, hogy „A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.”

A Tvt. 6. § (2) bekezdése értelmében „A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdésének f) pontja szerint „A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket.”

A Tvt. 8. § (1) bekezdése alapján „A vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”

(2) bekezdése értelmében „Őshonosak mindazok a vadon élő szervezetek, amelyek az utolsó két évezred óta a Kárpát-medence természetföldrajzi régiójában - nem behurcolás vagy betelepítés eredményeként - élnek, illetve éltek.”

A Tvt. 9. § (1) bekezdése alapján „A vadon élő szervezetek igénybevételével és terhelésével járó gazdasági, gazdálkodási és kereskedelmi tevékenységet a természeti értékek és rendszerek működőképességét és a biológiai sokféleséget fenntartva kell végezni.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdése alapján „A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.”

A Tvt. 42. § (1) bekezdés szerint „tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.”

Továbbá a Tvt. 43. § (1) bekezdés szerint „tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bűvőhelyeinek lerombolása, károsítása.”

A tervezett tevékenység táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, táj- és természetvédelmi szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet, a 25/2013. (IV. 18.) Föv. Kgy. rendelet, valamint a MATrT. figyelembevételével tette.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezett lakópark Budapesten, a XV. kerületben a Pólus Center és az Ázsia Center bevásárló központok között helyezkedik el, az Újpalota buszállomással szemben. A tervezési területet ÉK felől a Szilas patak, DK felől kereskedelmi ingatlanok (World Mall, Diego), DNY felől a Szentmihályi út, ÉNy felől a Szilas park (Szilas Lakótelep) határolja.

Építési fázis

A tervezett 8 épület egyenként közös téglalap alakú platformra tervezett, két egymással szembe fordított „L” alakú épületrészből áll. Az épület függőleges tartószerkezetét vasbeton falak és pillérek alkotják, melyek előre gyártott technológiával készülnek.

Az építkezés ütemezetten valósul meg. Az egyes ütemek minimális átfedéssel egymás után következnek. Az építési munkálatokat kizárólag nappali időszakban kívánják végezni. Az építkezés szakaszainak várható időtartam 1 évnél több időt vesz igénybe (16 hónap).

Jelenleg a használni kívánt berendezésekről, gépekről nem állnak rendelkezésre pontos információk, ezért az építési zaj becslésénél korábbi mérési eredményekre és szakirodalmi adatokra támaszkodtak.

Az építkezésre a kiviteli terv szintjén, az organizációs terv ismeretében kell az építési engedélyezési tervek részeként környezeti **zajvédelmi tervet** készíteni, melyben igazolni kell 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 2. mellékletében előírt határértékek teljesülését, ezért ennek benyújtását a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozat rendelkező részében előírta.

A legnagyobb zajkibocsátással várhatólag a zsaluzás és a betonozás munkafolyamata jár.

A számításokat a különböző ütemekre végezték el. A telephelyen a gépek folyamatosan mozognak, ezért a számítások során a teljes építési területre vonatkoztatták. A számítások során a legzajosabb 8 órából a munkavégzés folyamatos 6 órán keresztül zajlik. A hangterjedés számítását CadnaA zajterjedés modellező szoftver segítségével végezték.

A Dokumentációban lévő számítások alapján a kivitelezés zajszempontú vélelmezett hatásterületén (100 m) védendő építmények találhatók.

A számítási eredmények alapján megállapítható, hogy a vonatkozó határértékek teljesülnek, azaz várhatóan nem lesz zajterhelési határérték túllépés.

Zajterhelés túllépése esetén a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § szerint kell eljárni, mely tekintetében a Környezetvédelmi Hatóság a továbbtervezéshez előírást tett, melyet jelen határozat rendelkező része tartalmaz.

Építési időszak alatti közlekedési zaj

A tervezési terület kizárólag közúton közelíthető meg, az építés alatti szállítási forgalom a Szilas park utca, Szentmihályi úton keresztül az M3 autópálya irányában zajlik.

A személyszállítás során 110 fő munkavállaló fuvarozásával (személygépjármű, kisteherautó, kisbusz) kell számolni. Az építési területre a toronydaruk, a kotrógépek, kotrórakodó gépek egyszeri oda- és elszállítása is generál forgalmat, de összesen kettő alkalommal.

A napi forgalmat várhatóan kb. 12 db mixer kocsi, 15 db négytengelyes teherautó és 20 db személygépjármű jelenti. A Szentmihályi út forgalma 32.680 egységjármű/nap az Iutak Kft. adatai szerint. Az M3 szemléltetett szakaszán az átlagos napi forgalom 96.231; a nehézgépjármű forgalom 2.095 a Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis szerint.

A számítások során, az utakon 50 km/h, sebességet, „B” akusztikai érdességi kategóriát és a legnagyobb forgalmat generáló időszakot vették figyelembe.

Az építéshez kapcsolódó szállításból eredő zajterhelés 0,5 dB-el fog megnövekedni így 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem határozható meg.

Üzemelés zajhatása

A lakóépület hő ellátását és használati melegvíz igényét városi távhő ellátással tervezik kielégíteni. Az épület fűtéséhez az energiát a Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (FŐTÁV) biztosítja, amelynek hő központja a P1 pincszinten lesz. A lakások hűtésére egységenként monosplit klíma berendezések tervezettek, amelyek kültéri egységeit a lakások teraszain helyezik el.

A lakások számára szakaszos szellőzést építenek ki, amely biztosítja a belső pára elvezetését. A friss levegő a lakószobák, nappalik nyílászáróiba beépített AERECO légbevezetőn keresztül jut be a helyiségekbe. Az elszívás egyedi, a vizes helyiségekben elhelyezett fali elszívó ventilátorral az álmennyezetben elhelyezve.

A gépkocsi tároló a P1 pincszinten és földszinten tervezett. A mélygarázsok CO₂ elszívásának kidobása a tető fölé történik.

A tervezett ingatlanokon az épületek gépészeti berendezései háztartási igényeit kielégítő tevékenység, mely nem minősül gazdasági tevékenységnek, ezért 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya ezen berendezések zajkeltésekre nem terjed ki.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint: *„Nem terjed ki a rendelet hatálya: [...] a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységre”.*

Fentiek miatt a Dokumentáció lakóépület üzemelésére vonatkozó részének vizsgálata nem indokolt.

Közúti közlekedés zajhatása

A fejlesztési területen a tervezett beépítéshez tartozó gépjármű elhelyezés az egyes épületekhez tartozó mélygarázsokban valósul meg. Jelenlegi tervek szerint 2910 parkolóhely a lakóépületekhez tartozik, valamint ez mellett 217 db felszíni parkoló létesül.

A tervezési terület megközelítése a Szentmihályi út irányába futó meglévő Szilas park úton, a tervezett feltáró úton, valamint a Pólus Center felé több irányban is lehetséges. Az épületek között kettő átkötő út is létesül.

A Dokumentációban lévő számítások szerint a létesítmény üzemelésének közúti többletforgalma nem okoz jelentős zajterhelés növekedést, amely nappal 0,3-0,8 dB, míg éjjel 0,0-0,5 dB lesz.

A megadott adatok alapján az épületekhez kapcsolható gépjárműforgalom a környező védendő területek jelenlegi közúti zajterhelését kevesebb, mint 1 dB(A) mértékben emeli meg, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján közúti közlekedési tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterülete nem határozható meg.

Rezgésvédelem

A tervezett beruházás hatályos előírásoknak megfelelő építéstechnikai berendezéseket fognak használni. A létesítés során olyan jellegű rezgés kibocsátás nem lesz, amely a védendő területeken határérték feletti rezgésterhelést eredményezne. A tervezési területen a talaj jellege miatt sziklabontás nem szükséges, cölöpözésre sincs szükség. Nem kerül sor olyan gépi eszközök használatára, amelyek határértéket meghaladó rezgéseket bocsátanak ki.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósítása során zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével tette.

Levegővédelmi szempontból:

A Dokumentáció levegővédelmi vonatkoztatású fejezetei a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. A Dokumentációban foglalt adatok alapján a tervezett tevékenység levegővédelmi szempontból megfelel a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásainak.

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a létesítés során a munkálatokkal, illetve szállítással járó kiporzás, valamint a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok – az időjárási viszonyoktól függően – lokálisan jelentkező, időszakos levegőterhelést okozhatnak. A levegőterhelés mértékét a gépjárművek rakterének megfelelő takarásával, valamint a munkaterület és a szállítási útvonalak szükség szerinti locsolásával, tisztításával kívánják csökkenteni.

Az építkezésen alkalmazott szerkezetek előreláthatólag 50%-a előregyártott elem lesz, ami lényegesen csökkenti a helyi kibocsátás mértékét és annak idejét.

A levegővédelmi hatásterületi lehatárolás:

A számítások alapján a legnagyobb koncentrációk 15 méterre a forrástól alakulnak ki, míg a hatásterület határa 52 méternél zárul. A legmagasabb arányú terhelést a nitrogén-dioxid mutatja.

A Dokumentációban ismertetett adatok alapján a kivitelezési időszakban a megfelelő intézkedések végrehajtása és a technológiai fegyelem betartása esetén levegővédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.

A lakóépület hőellátását és használati melegvíz igényét városi távhőellátással tervezik kielégíteni. Az épület fűtéséhez az energiát a FŐTÁV biztosítja. Az épületekben földgázhasználat, valamint pontforrás létesítése nem tervezett.

Az üzemelési időszak légszennyező kibocsátása a gépjármű forgalomból adódik, a többlet forgalom nem okoz jelentős változást a környezeti levegő minőségében.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés során jelentős környezeti hatással levegővédelmi szempontból nem kell számolni, levegővédelmi szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság levegővédelmi szempontú megállapításait a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A Dokumentációban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 1. ha) pontjában foglaltaknak megfelelően a tevékenység érzékenységeinek vizsgálata során - az éghajlatváltozás hatásait, érintettségét - a beruházásra és a beruházás által nyújtott szolgáltatások hatásának elemzése szerint vizsgálták.

Az elemzéshez felhasználták a Miniszterelnökség megbízásából a Klímapolitika Kft. által összeállított tanulmány alapján 2017 januárjában közzétett Klímakockázati útmutatóban (a továbbiakban: Útmutató) foglaltakat.

Az éghajlatváltozás hatása a tervezett lakópark helyszínére - Hősziget kérdése

Nagyvárosok esetében időről-időre felmerül az ún. hőszigetek kialakulásának kérdése, amely összefügg egy-egy terület beépítettségével, azon belül is a beépítés jellegével (anyaghasználat, szín, szigetelés stb.), valamint a talaj, a növényzet és esetleges vízfelületek meglétével. A tervezési terület jelentős része feltöltött, vagyis az alapállapotban sem tekinthető természetes állapotúnak, ráadásul szembeötlő a párologtatásban kulcsszerepet játszó fák hiánya.

A tervezési területen annak beépítettségétől függetlenül hősziget hatás érvényesül. A tervezett fátelépítésekkel e hatás enyhülni fog.

A projekt helyszín közelében meghatározó hatással a Pólus Center és Ázsia center helyezkedik el.

Az éghajlatváltozás hatása a közlekedési kapcsolatokra, a munkaerőre, a termékek szállításának megbízhatóságára

A beruházás eredményeként a lakópark népessége közlekedési kapcsolatokat igényel, egyrészt tömegközlekedéssel, másrészt saját járművekkel. A lakópark rendelkezik saját úthálózattal és kapcsolódik a Budapest XV. kerület meglévő útjaihoz. Az éghajlatváltozás hatása általánosságban a közutakra terhelő. A hőingadozások, a csapadék intenzitások egyértelmű negatív hatást gyakorolnak az utakra, pályatestekre.

A tervezett projekt hatása a tervezési terület környezetében található meglévő eszközök és infrastruktúrák sérülékenységére és adaptációs képességére.

Az éghajlati paraméterek változására a projekt közvetlen hatása az infrastruktúrára közepes mértékben hat. A vízellátás, szennyvízelvezetés rendszerelemeit közvetlenül nem érinti, közvetett hatás azonban nem zárható ki. A vízellátás, szennyvíz rendszerek éghajlat változások hatására csak rendkívüli körülmények miatt szünetelnek, elsősorban a csőtörések miatt (pl. útlezakadások következtében), illetve áramkimaradás következtében.

Az éghajlati hatásváltozást közvetlenül a hirtelen lezúduló csapadékesemény okozza. A területet úgy kell kialakítani, a csapadékrendszert úgy kell megtervezni, illetve a csapadék levezetését vagy helyben tartását úgy kell megoldani, hogy az ne okozzon hosszú távú károkat.

A projekt területe, emberi környezete sem érzékenységben, sem kitettségben potenciális hatásában magas hatású. Közepes hatásokat azonban figyelembe kell venni.

Az éghajlatváltozás hatása a fenti elemzések alapján számolni szükséges a bemutatott éghajlati és a kitettségéből adódó kockázatokkal.

A sérülékenységi vizsgálatok megalapozzák, hogy a tervezés során mely hatásokkal kell számolni. Tárgyi beruházás kapcsán a közepes kockázatú hatásokat el kell kerülni, vagy mérsékelni, vagy megelőzni.

Az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás bemutatása

A hőingadozás és UV sugárzás terheli a külső felületeket. A korszerű építéstechnológia és építőanyag használat lehetővé teszi, hogy a tervezett és alkalmazott építményszerkezetek és építőanyagok a jelen kor hőingadozásainak teljes mértéken ellenálljanak.

Az UV sugárzás káros hatásai ellen az adott épületszerkezeti szituációra megfelelően kiválasztott építőanyagok alkalmazásával tervezték. Az alkalmazott korszerű építőanyagok UV védelemmel ellátottak, biztosítva az időállóságot. Egyéni kérelemre redőnyök beépítésére is van lehetőség, kiegészítve a hőálló és szigetelt nyílászárókat.

A tervezési területen nem lesznek összefüggő jelentős burkolt területek, zöld felületek kialakítására van lehetőség, mely csökkent a hőérzetet és befolyásolja a mikroklimát.

A tervezés során tehát az épület a klímahatásnak ellenáll. Tervezett tevékenység és annak hatásterülete nincs hatással az éghajlatváltozásra.

Egyes üvegházhatású gázok várható éves kibocsátása

A Dokumentáció számítása alapján 39 246,6 kg/év, ~39 t/év CO₂ kerül a levegőbe.

Összességében az épületek a hatályos jogszabályok szerint tervezettek, korszerű építőanyagokkal történik a kivitelezésük. Az építmények energetikai paraméterei, tűzvédelmi berendezései, szélviharok elleni védelme jogszabályok előírása szerint kerül kivitelezésre.

A létesítmények vízellátása és szennyvízelvezetése megoldott. A csapadékvizek elvezetése a területről megtörténik a fővárosi hálózatba.

Az épületek fűtése távhővel tervezett. A gépjárműforgalom légszennyezőanyag kibocsátásai a Dokumentációban elemzésre kerültek. A fűtés és a gépjárműforgalom nem okozhat olyan helyi időjárási körülményeket, amely befolyásolná az éghajlati viszonyokat.

A lakások egyedi split klímával felszereltek, ezzel is hozzájárulva ahhoz, hogy a lakók saját igényeikhez alkalmazkodó berendezésekkel legyenek felszerelve.

A létesítmény építészeti megoldásaiból, illetve rendeltetéséből megállapítható, hogy az emelkedő hőmérsékletre, illetve a heves zivatarok, viharokra nem érzékeny a létesítmény.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a beérkezett észrevételekkel kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:

Felszín alatti vizek és földtani közeg szempontjából:

- 1. A Védegylet Egyesületnek a Környezetvédelmi Hatóságnál PE/KTHF/40635-36/2025. és PE/KTHF/40635-41/2025. számon iktatott álláspontjai szerint, a tervezett nagyfokú terület**

burkolás csapadékvíz elvezetéssel párosítva valószínűsíthetően ront a felszínalatti vízkészletek állapotán, a felszín alatti vizektől függő ökoszisztémán, a vizes élőhelyen is, ezért a terület vízellátása érdekében nem engedélyezhető olyan beavatkozás, amely csökkenti a terület vízkészletét.

További kifogásként előadta, hogy a Kérelmező részéről egyértelmű nyilatkozat szükséges a lakóparki fűtési rendszerének kialakítására, annak alternatív megoldásaira, a geotermikus energia nyeréséhez szükséges műtárgyak kialakítására, megvalósítási módjára, a kút pontos elhelyezésére vonatkozóan, mivel a tervezett lakópark fűtési rendszerének felszíni és felszíni alatti közegekre gyakorolt hatása egyértelműen nem állapítható meg a Dokumentációkból. Erre vonatkozóan ellentmondás van a Dokumentáció műszaki tartalma és az Önkormányzattal kötött fejlesztési megállapodásban foglaltak között. A Dokumentációkban foglaltak szerint a beruházáshoz kapcsolódóan Kérelmező egy geotermikus kutat tervez létesíteni, amelynek megépítése a projekttől függetlenül, a jövőben tervezett, és nem képezi jelen előzetes vizsgálat tárgyát.

Ugyanakkor, az Önkormányzat a fejlesztési megállapodásban, geotermikus energia hasznosítására szóló önkormányzati kötelezettséget vállal. Véleményük szerint jelen előzetes vizsgálati eljárásban vizsgálni szükséges a geotermikus kút építésének és üzemelésének környezeti hatásait is.

2. Az Önkormányzat 3/332-48/2025. számú nyilatkozatban foglaltak szerint:

- a Dokumentáció számos torzító, sokszor helytelen megállapítást tartalmaz, amelyek közül a legaggályosabb, hogy a tervezett tevékenység a vizekbe történő beavatkozással nem jár;
- Kérelmező nem számol a pinceszint felszín alatti vízháztartást befolyásoló hatásával; a beruházás a Szilas-patak vízgyűjtő területén valósul meg, jelentős mértékű földmunkával, ami befolyásolhatja a talajvízszintet és közvetlenül a Szilas-patak vízhozamát is – ezzel a dokumentum nem foglalkozik;
- a Dokumentációban említésre kerül a területen geotermikus kút fúrása, amely a mélyépítések talajvízre gyakorolt hatásával együtt szintén befolyásolja a terület vízháztartását; a területre tervezett geotermikus kútnak vizekre gyakorolt kumulatív hatásával a Dokumentáció szintén nem foglalkozik.

3. Budapest Főváros Önkormányzata FPH143/197-25/2025. számú levelében foglalt álláspontja szerint:

- a beruházással megvalósuló burkolás és a csapadékvizek elvezetése rontja a felszín alatti vizek állapotát. A talajvízszint a csökkenő beszívargás miatt valószínűsíthető süllyedése pedig hatással van a felszín alatti ökoszisztémákra;
- a közel 40 000 m² pinceszinttel tervezett épületek talajvízáramlásra gyakorolt hatásának bemutatása a dokumentumokból teljesen hiányzik, ezért a talajvíz szintjére, a felszín alatti vizek áramlására vonatkozó hatások részletes vizsgálata indokolt;
- az előzetes vizsgálati anyagból hiányzik a geotermikus kutak üzemeltetése során kitermelt termálvíz elhelyezésének ismertetése;
- a Dokumentáció szerint Kérelmező geotermikus kutatófúrást tervez esetleges termálvíz hasznosítás céljából, a terület geotermikus adottságainak, földtani felépítésének és a vízföldtani viszonyoknak a feltárása érdekében, amely 3000 m mélységig kerül lemélyítésre; a tervezett termelési kapacitás a Dokumentáció alapján mintegy 3600 m³/nap, amely jelentős kitermelési mennyiségnek számít ebben a térségben.

- az új kutatófúrás kitűzési helye a BGYH Zrt. termálkarszt vízáadó rétegből termelő kútjait és vízbázisait ugyan közvetlenül nem érinti, de azoktól nem nagy távolságban található, ezért annak részletes hatásvizsgálata szükséges; a terület geotermikus hasznosítása csak akkor támogatható, ha egyértelműen bizonyítható, hogy a kitermelés nem okoz nyomáscsökkenést, vagy vízminőség-romlást a már meglévő budapesti termál kutakon, illetve áramlási irányváltozást a vízbázisukban, vagy más kapcsolódó negatív környezeti hatást;
- a vizsgálati Dokumentáció az épületek állandó víztelenítésére, talajvíz elvezetésének szükségességére vonatkozó információt nem tartalmaz.

Meghatalmazott a fenti ügyféli észrevételekben, nyilatkozatban, valamint a Környezetvédelmi Hatóság által felvetett kérdéseire az alábbi nyilatkozatokat adta a felszín alatti közegeket érintően:

Nyilatkozat 1: Védegylet Egyesület számára

Nyilatkozat 2: Az Önkormányzat számára

Nyilatkozat 3: Budapest Főváros számára

Nyilatkozat 4: Környezetvédelmi Hatóság számára (tényállás tisztázása érdekében).

1. Nyilatkozat 1-ben adott válaszok értelmében:

- a talajvíz áramlása – mint az a Talajvizsgáló jelentés 2007. és 2025. évi adataiból is látszik – a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé történik, a Szilas-patak közvetlen közelében érvényesül leszívó hatás, de ez azokat a területeket érinti, amelyre a tervezett lakóépület építés nem terjed ki;
- a tervezett beruházásnak a felszín alatti vizek közül egyedül a talajvízre van hatása, a Hidrogeológiai szakvélemény alapján ez is csekély mértékű; a talajvíz áramlási iránya miatt e minimális hatás sem érinti a Szilas-patakt;
- a Meghatalmazott 2026.01.16. napján benyújtott nyilatkozatában a felvetésre előadott egyértelmű válasza, hogy: az építendő Szilas Liget Kft. nem tervezi geotermikus kút létesítését a Dokumentáció tárgyát képező beruházási területen, ezért ilyen irányú kérelmet nem terjesztett elő az engedélyező hatóságok elé; a geotermikus kutatás eredményei alapján, annak függvényében születhet döntés, hogy az esetlegesen létesülő kút termelésbe állítható-e, külön engedélyezési eljárást követően.
- a Dokumentáció tárgyát képező fejlesztés során létesülő lakóépületeknél a Kérelmező – Dokumentációban leírtak szerint – táv hő igénybevételével tervezi a fűtés és a használati melegvíz biztosítását. Tekintettel arra, hogy a lakóépületek használati melegvíz és hőenergia ellátása szolgáltatói úton biztosítható, alternatív energiaellátás nem tervezett. Továbbá, alternatív energia fogadására alkalmas gépészet sem tervezett a lakóépületekben.

2. Nyilatkozat 2-ben adott válaszok értelmében:

- a tervezett épületeknek a pinceszint felszín alatti vízháztartást befolyásoló hatására vonatkozóan adott válasza azonos a Nyilatkozat1-ben foglaltakkal;
- a rendelkezésre álló tervek, szakértői vélemények alapján nem történik a vizekbe beavatkozás;
- a Dokumentációban külön – Kérelmező által készített – hidrogeológiai szakvélemény szerepel a talajvíz visszaduzzasztásának számítására, amelynek részletei az iratanyagban megismerhetők; ennek alapján a tervezett pinceszintnek nincs érdemi hatása a talajvízre a készült szakvélemények alapján;

- a geotermikus kút létesítés nem képezi jelen eljárás tárgyát;
- a geotermikus kút létesítése a lakóépület létesítésétől és üzemeltetésétől független.
- összességében megállapítható, hogy Ügyfél nyilatkozatai – kellő ténybeli megalapozás nélkül – kevéssé alátámasztottak; a hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt, jelen eljárás felesleges elhúzását eredményezné;

3. **Nyilatkozat 3-ban** adott válaszok értelmében:

- a geotermikus kút tervezése az építési projekttől elkülönülve a jövőben tervezett tevékenység, amely nem képezi a jelen előzetes vizsgálati eljárás tárgyát; ennek megfelelően a geotermikus tevékenységhez kapcsolódó műszaki, vízbázis-védelmi és engedélyezési kérdések önálló eljárásban, a vonatkozó ágazati jogszabályok alapján kerülnek vizsgálatra;
- Kérelmező nem tervezi geotermikus kút létesítését; ilyen irányú kérelmet nem terjesztett az engedélyező hatóságok elé;
- a jelen előzetes vizsgálati dokumentáció kizárólag a Kérelmező által megvalósítani tervezett építési beruházás környezeti hatásainak előzetes értékelésére terjed ki;
- a geotermikus kút környezeti hatásainak részletes vizsgálata kizárólag a tényleges műszaki és üzemeltetési paraméterek ismeretében végezhető el, amely vizsgálat lefolytatására a jogszabályi és hatósági előírások alapján külön engedélyezési eljárás keretében kerül sor;
- a tervezési terület jelentős részén a talajvíz áramlási iránya a Duna és nem a Szilas-patak felé mutat, vagyis a tervezési területen elszikkadó talajvizeknek az alapállapotban sincs jelentős hatása a Szilas-tó és Szilas-patak vízháztartására; a tervezési terület feltöltött, így a felszín alatti ökoszisztéma az alapállapotban sem nevezhető természetesnek;
- a tervezési terület talajvízszint süllyedését az elmúlt időszak csapadékhánya okozza, amint az a tervezési terület közelében található talajvízfigyelő kút – korábban, a 2025.11.19-i tényállás tisztázás keretében szintén becsatolt – adataiból kiderül.

4. **Nyilatkozat 4-ben** 2025.11.19. napján benyújtott válaszok értelmében:

- az elővizsgálatok eredményei szerint, tervezett lakópark esetében az alaplemez alsó síkja: - 4,25 mRel = 114,75 mBf. és 114,25 mBf. A Hidrogeológiai szakvéleményben jelzett 117 mBf. maximális talajvízszint erős óvatosságú túlbecslés, mivel a Talajvizsgálati jelentésben szereplő 2007. és 2025. évi talajvízszintek ennél lényegesen mélyebben vannak;
- a Tervező által csatolt 2025. január 01. és november 18. közötti vízszint-adatokból (1073.pdf) látszik, hogy a folyó évi talajvízszintek elmaradnak mind az 1991-2020; mind az 1971-2000 átlag adatoktól;
- a tervező megállapította, hogy:
 1. a környék folyamatos beépülése ellenére sem tapasztalható a talajvízszint emelkedése;
 2. a tervezett épületek garázsa tkp. egy emelet mélyen kerül a terepszint alá, vagyis a talajvízre – mint azt a Hidrogeológiai szakvélemény is megállapította – érdemi hatást nem gyakorol.
- tekintettel arra, hogy a talajvíz áramlása a Duna irányába, északkelet felől délnyugat felé történik, a Szilas-patak közvetlen közelében ugyan érvényesül leszívó hatás, de ez csupán azokat a területeket érinti, amelyre a tervezett lakóépület építése nem terjed ki;
- tervezett beruházás során a burkolt felületekről a keletkező csapadékvizeket elvezetik, ezért az a helyi felszín alatti vizeket nem érinti. A tervezési terület alapvetően feltöltött, vagyis az alapozás során elsősorban ezt a réteget távolítják el.
- a tervező következtetése: „Összességében megállapítható, hogy a tervezett beruházás a talajvíz áramlási irányára befolyást nem gyakorol, a visszaduzzasztó hatás – még szélső

értékre számítva sem – számottevő: az esetleges minimális hatás a tervezett épületek egymástól való távolságán és különösen a meglévő környező épületek távolságán elenyészik. A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezeteknek semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a területre jellemző mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek.”

Meghatalmazott által a tényállás tisztázása érdekében földtani közeg védelmi szempontból benyújtott, kiegészítő adatokat tartalmazó Nyilatkozat 4-ben foglaltak alapján a Dokumentációba foglalt terveket és érveket a Környezetvédelmi Hatóság elfogadta.

A Dokumentációban szereplő, valamint a Meghatalmazott által benyújtott további Nyilatkozatokban (1,2,3) előadott érveket - az Ügyféli észrevételekben (1,2) illetve a XV. kerület Önkormányzat nyilatkozatában foglalt, földtani közeg védelmi szempontú felvetések figyelembe vételével - a Környezetvédelmi Hatóság szintén elfogadja. **A környezetvédelmi előírások maradéktalan betartása mellett a tervezett tevékenység során a felszín alatti közegek minősége vonatkozásában jelentős hatás nem várható.**

A Környezetvédelmi Hatóság álláspontja szerint **szükséges elválasztani a geotermikus kút potenciális üzemeltetése során felmerülő kérdéskört és a tárgyi előzetes vizsgálati eljárást.** Mindezek alapján a geotermikus kút létesítése, próbaüzeme, üzemelése során esetlegesen fellépő hatások (pl. a környező kutakra gyakorolt hatás) vizsgálatára egy másik eljárás során kerülhet sor.

Összegezve: a Dokumentációba és Nyilatkozatokba foglaltak alapján, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket, szempontokat is megvizsgálva, a felszín alatti közegek szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható felszín alatti közegeket érintő szennyező hatás.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A közlekedési zajterheléssel kapcsolatban megállapítható, hogy azt nemcsak a járművek, hanem az útburkolat minősége és állapota is befolyásolja. Az alapállapot közúti zajterhelését az utak fenntartói útkarbantartással, valamint hatékony forgalom- és tömegközlekedés szervezéssel csökkenthetik. A kerületi, fővárosi kezelésű közutak minősége nem beruházói érdekkör, a Kérelmező a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan forgalomszervezési és útfelújítási feladatokat vállal át, amelynek révén javul a környező, kerületi és fővárosi meglévő utak állapota is, azonban a Kérelmező nem lesz kezelője sem a Szentmihályi útnak, sem a Szilas park utcának, sőt a tervezési terület közforgalom részére megnyitott utakat is kerületi, vagy fővárosi tulajdonba adja át a kezelői jogosultságok szerint. Az utak zajkibocsátásért az út kezelője felel.

Az alapállapot meghatározásához a Budapest 2017. évi stratégiai zajtérkép XV. kerület közúti közlekedésre vonatkozó zajtérképét vették alapul és forgalomszámlálással egybekötött zajmérést is végeztek.

Az épület függőleges tartószerkezetét vasbeton falak és pillérek alkotják, melyek előre gyártott technológiával készülnek. Az előre gyártott elemek nagyarányú használata jelentős mértékben csökkenti a zajterhelés intenzitását, és a gyorsabb építkezésnek köszönhetően annak időtartamát is. Számos munkafolyamatot a tervezési területtől távol végeznek el (így pl. nincs szükség helyszíni zsaluzási munkákra), ami miatt a helyi zajterhelés csökken. Az előre gyártott elemek használata miatt

a szállításból eredő terhelések is csökkennek, hiszen nem kell számos segédanyagot, munkaeszközt stb. a helyre szállítani, majd onnan elszállítani.

Az építési területre a toronydaruk, a kotrógépek, kotrórakodó gépek egyszeri oda- és elszállítása is generál forgalmat, de összesen kettő alkalommal.

A tervezési terület kizárólag közúton közelíthető meg, az *építés alatti szállítási forgalom* a Szilas park utca, Szentmihályi úton keresztül az M3 autópálya irányában zajlik. A napi forgalmat várhatóan kb. 12 db mixer kocs, 15 db négytengelyes teherautó és 20 db személygépjármű jelenti. A Szentmihályi út forgalma 32.680 Egységjármű/nap az Iutak Kft. adatai szerint. A Szentmihályi út forgalma 32.680 Egységjármű/nap, az M3 autópálya szemléltetett szakaszán az átlagos napi forgalom 96.231; a nehézgépjármű forgalom 2.095 a Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis szerint.

A számítások során, az utakon 50 km/h, sebességet, „B” akusztikai érdességi kategóriát és a legnagyobb forgalmat generáló időszakot vették figyelembe.

Az építéshez kapcsolódó szállításból eredő zajterhelés 0,5 dB-el fog megnövekedni így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem határozható meg.

Az építés alatti zajterhelést számításokkal határozták meg. A számítások során a legzajosabb 8 órából a munkavégzés folyamatos 6 órán keresztül zajlik. A hangterjedés számítását CadnaA zajterjedés modellező szoftver segítségével végezték. A dokumentum számításai alapján a kivitelezés zajszempontú vélelmezett hatásterületén (100 m) védendő építmények találhatók valamint megállapítható, hogy a vonatkozó határértékek teljesülnek, azaz várhatóan nem lesz zajterhelési határérték túllépés.

Megállapítható, hogy a kifogásolt geotermikus kutatófúrás nem képezi jelen eljárás tárgyát.

A lakóépület hő ellátását és használati melegvíz igényét városi távhő ellátással tervezik kielégíteni. Az épület fűtéséhez az energiát a Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. (FŐTÁV) biztosítja, amelynek hő központja a P1 pinceszinten lesz. A lakások hűtésére egységenként monosplit klíma berendezések tervezettek, amelyek kültéri egységeit a lakások teraszain helyezik el.

A tervezett ingatlanon az épületek gépészeti berendezései háztartási igényeit kielégítő tevékenység, mely nem minősül gazdasági tevékenységnek, ezért a 284/2007.(X. 29.) Korm. rendelet hatálya ezen berendezések zajkeltésekre nem terjed ki.

A fejlesztési területen a tervezett beépítéshez tartozó gépjármű elhelyezés az egyes épületekhez tartozó mélygarázsokban valósul meg. Jelenlegi tervek szerint 2910 parkolóhely a lakóépületekhez tartozik valamint 217 db felszíni parkoló létesülését tervezik.

A tervezési terület megközelítése a Szentmihályi út irányába futó meglévő Szilas park úton, a tervezett feltáró úton, valamint a Pólus Center felé több irányban is lehetséges. Az épületek között kettő átkötő út is létesül.

A Dokumentációban lévő számítások szerint a létesítmény üzemelésének közúti többletforgalma nem okoz jelentős zajterhelés növekedést, amely nappal 0.3-0,8 dB, míg éjjel 0,0-0,5 dB lesz.

A megadott adatok alapján az épületekhez kapcsolható gépjárműforgalom a környező védendő területek jelenlegi közúti zajterhelését kevesebb, mint 1 dB(A) mértékben emeli meg. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján közúti közlekedési tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterülete nem határozható meg.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 14. §- (1) bekezdése alapján a közlekedési vonalas létesítmény létesítésre vonatkozó engedélyezési tervnek zaj- és rezgésvédelmi munkarésében igazolni kell, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek a távlati forgalom nagysága mellett teljesülnek.

Azonban a Szentmihályi út és a Szilas park utca a tervezési területen kívül eső meglévő vonalas létesítmény, így e jogszabályi rendelkezés erre nem vonatkozik.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során zaj és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.

Levegővédelmi szempontból:

A 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírja a levegőminőség védelmének általános szabályait, az alkalmazandó vizsgálati eljárásokat és a légszennyezettségi zónák kijelölésének szempontjait. A *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. melléklete rögzíti az egészségügyi határértékeket. A közúti közlekedési létesítmények esetében a forgalom által, a belsőégésű motorokban elégetett üzemanyagokból keletkező légszennyező anyagok közül a jelentősebbeket a Dokumentáció bemutatta.

A lakóépület hőellátását és használati melegvíz igényét városi távhőellátással tervezik kielégíteni. Az épület fűtéséhez az energiát a FŐTÁV biztosítja. Az épületekben földgázhasználat, valamint pontforrás létesítése nem tervezett. A BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt.-vel a távhőszolgáltatási szerződés megkötése folyamatban van.

A létesítési és működési szakaszban a közúti forgalomtól származó komponensek levegőterhelés változását a *JNSZM KH KTFO Hatástávolság – 8.0.0.4 nevű, légszennyező források hatásterületének becslése program* használatával határozták meg. A levegővédelmi hatásokat az AIRCALC transzmissziós modellező szoftverrel is ellenőrizték. A szoftverek azonos nagyságú koncentrációkat számítottak. Az AIRCALC modell az MSZ 21459/1, az MSZ 21459/2 és az MSZ21457/4 számú szabványok alapján számolta a koncentrációt, amely megfelel az érvényben lévő magyar szabványoknak. A számítások alapján megfigyelhető, hogy a közúti forgalomtól származó immissziós értékek tervezési terület légterében kialakuló légszennyezőanyag koncentráció a rendeletben rögzített határértékeket nem lépi túl. A koncentráció megoszlása a jelenlegi állapothoz képest érdemben nem változik.

A vizsgált területeken a mértékadó NOx komponens esetében határérték alatti koncentráció értékek adódnak. Így kijelenthető, hogy a közúti forgalomból származó koncentráció mértéke minden vizsgált komponens esetében a levegővédelmi határérték alatt marad (pl. korszerűbb járműpark, elektromos gépjárművek miatt), annak ellenére, hogy a gépjármű állomány növekszik.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tárgyi beruházás által érintett belterületi ingatlanok egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a Tvt. 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érintenek, a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érintik. A MATrT. által lehatárolt országos

ökológiai hálózat övezetet az ingatlanok közül a Budapest XV. kerület 91186 hrsz.-ú ingatlan részben érinti (ökológiai magterület).

A fejlesztési terület északkeleti határa mentén halad a Szilas-patak, amely a MATrT. által lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai magterület részét képezi.

A Szilas-pataktól északra fekvő terület a 25/2013. (IV. 18.) Föv. Kgy. rendelet 7. §-a alapján a „*Szilas-tó természetvédelmi terület*” néven helyi jelentőségű védett természeti terület.

A Természetvédelmi Hatóság a rendelkezésére álló védett, illetve európai közösségi jelentőségű állat- és növényfajok előfordulására vonatkozóan a DINPI-től állásfoglalást, illetve természetvédelmi kezelői szakvéleményt kért, aki DINPI/6052-1/2025. számon adott kezelői véleményt, melyben az alábbiakat rögzítette:

- Az érintett ingatlanokon országos vagy helyi jelentőségű természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 terület), tájképvédelmi övezet nem található. A 91186 hrsz.-ú ingatlant kis mértékben érinti az ökológiai hálózat magterület övezete. A tervezett Szilas Liget Lakópark határos helyi jelentőségű védett természeti területtel, a Szilas-tó Természetvédelmi Területtel.
- A 91186 hrsz.-ú ingatlan területén a Szilas-patakhoz közeli részen előfordul a védett kecskebeka (*Pelophylax esculentus*), a gyepterületen pedig a védett sisakos sáska (*Acrida ungarica*).
- A Dokumentáció élővilágvédelmi és tájvédelmi szempontú felméréseivel, megállapításaival egyetértett.
- Megállapította, hogy a Dokumentáció 3.4.1.2. „*Bejárások*” című fejezetben leírt és dokumentált, a helyszínen észlelt védett vörös vércse (*Falco tinnunculus*) az 5.1.4.8. „*A Vizsgált Terület élővilága*” című fejezetben, mint a területen előforduló állatfaj, nem szerepel.

*

Az Önkormányzat nyilatkozatára válaszok

Az Önkormányzat 12. a véderdővel kapcsolatos nyilatkozatára adott beruházói válasz elfogadható miszerint, a véderdő területén az alapállapotban – néhány egyed kivételével – rendkívül gyér faállomány található, így a tervezett fatelepítésekkel, zöldfelület létesítéssel az alapállapotnál értékeesebb zöldfelület jön létre.

Az Önkormányzat 15. a Szilas tóval kapcsolatos nyilatkozatára adott beruházói válasz elfogadható, mivel a Szilas-tó természetvédelmi terület mellett a tervezési terület telekhatára található, amely mellett az 50 méteres védősávot a terv betartja, így a tervezett beruházás a Szilas-tó természetvédelmi terület vizes élőhelyeire várhatóan kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az Önkormányzat 16. számú nyilatkozatára, adott beruházói válasz elfogadható, mivel a beruházás a természetvédelmi területet nem érinti közvetlenül, így a Dokumentációban értelem szerint csak a közvetett hatásokat vizsgálhatják. Az országos ökológiai hálózat elemei jogi értelemben nem minősülnek természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, ezek elsődlegesen területrendezési övezeti kategóriák. A környező épületek és burkolt felületek (parkoló), illetve az M3 autópálya, a tervezett beruházáshoz hasonló közelségben vagy még közelebb vannak a védett területhez ennek ellenére a védett területre, és annak élővilágára, ezek nem gyakorolnak dokumentált és kimutatható közvetlen kedvezőtlen hatást. A tervezett buszforduló és a védett terület esetében, a védett területet megszakítja

egy sáv, ahova az M4 metró meghosszabbítását tervezték, amelynek területigényét mind fővárosi, mind kerületi szabályozási terv jelöli. A Szilas-tó természetvédelmi területtől 260 m távolságra legalább 2000 db minimális befogadóképességű P+R parkolót tüntet fel a Kerület szabályozási terve, távlati fejlesztési tervként.

Az Önkormányzat 17. számú a természetvédelmi területtel kapcsolatos nyilatkozatára adott beruházói válasz elfogadható, mivel a Dokumentációban bemutatott lakófejlesztés nem érinti közvetlenül a helyi jelentőségű természetvédelmi területet. Az országos ökológiai hálózat elemei jogi értelemben nem minősülnek természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, elsődlegesen területrendezési övezeti kategóriák.

Az Önkormányzat 18. számú a beruházás közvetlen hatásaival kapcsolatos nyilatkozatára adott beruházói válasz elfogadható, mivel a Dokumentációban maradéktalanul vizsgálják a beruházás közvetlen és közvetett hatásait. A működés fázisában várható hatásokat az 5.3.4. „Táj és élővilág” című fejezetében, a felhagyás fázisában várható hatásokat pedig az 5.4.4. „Táj és élővilág” című fejezetében vizsgálják.

Az Önkormányzat 35. számú a véderdő területével kapcsolatos nyilatkozatára adott beruházói válasz elfogadható, elmondásuk alapján a korrigált adatok az előzetes vizsgálati eljárás során benyújtásra kerülnek.

Az Önkormányzat 36. számú az erdőterület feldarabolásával kapcsolatos nyilatkozatára adott beruházói válasz elfogadható, mivel a településrendezési tervekben kijelölt erdőterületen az alapállapotban fás szárú növényállomány elvétve található. A tervezett beruházás ezzel szemben háromszintű növényzettel számol. A tervezett kialakítás megfelel a hatályos jogszabályi környezetben rögzített előírásoknak.

*

A Védegylet Egyesület nyilatkozatára válaszok

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „a dokumentáció teljesen helyesen megállapítja, hogy a beruházás közvetett hatásterülete jelentős védett területeket (országos Ökológiai Hálózat mag és folyosó területe; helyi jelentőségű védett természeti terület) érint, valamint azt is, hogy valószínűsíthetően ezek zavarása fokozódni fog” adott beruházói válasz elfogadható, mivel a beruházás építési helyszíne közvetlenül természetvédelmi területet nem érint. Az országos ökológiai hálózat elemei jogi értelemben nem minősülnek természetvédelmi oltalom alatt álló területnek, elsődlegesen területrendezési övezeti kategóriák. A Szilas-tó természetvédelmi terület szomszédos a területtel, így mint közvetett hatásterület része a vizsgálatnak. A Tvt. és a végrehajtási rendeletek szerint a kezelési terv a védett terület részletes fenntartási és használati szabályait tartalmazza, beleértve a táj-, természetvédelmi és rekreációs szempontokat. Ugyanakkor a kezelési terv önmagában alapvetően iránymutatás a fenntartó és a hatóság részére. A Szilas-tó TT esetében a 25/2013. (IV. 18.) rendelet határozza meg a védett terület határát, védelmi kategóriáját, és az alapvető kezelési korlátozásokat (pl.: építési tilalom, egyes tevékenységek engedélykötelessé tétele). Ugyanakkor a védett területen kívüli létesítményekre, tevékenységekre a rendelet nem írhat elő korlátozást, de a szomszédos területen folyó területhasználatot, tevékenységeket úgy kell végezni, hogy az a védett terület vonatkozásában a védetté nyilvánító rendeletben foglaltakkal ne legyen

ellentétes. A helyi jelentőségű védett természeti terület tekintetében esetleges természetvédelmi szempontú korlátozás vagy tiltás érdekében a Főjegyző járhat el természetvédelmi hatóságként.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „a fejlesztés szembe megy a védett terület kezelési tervében foglaltakkal” adott beruházói válasz elfogadható mivel maga a fejlesztés nem védett természeti területen zajlik, és a kezelési terv a Tvt. szerint sem „nyúlhat túl” a védett természeti terület határain.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „99. oldal: a terület „lehetőség szerinti bővítése” – a jelenlegi zöldterület a fejlesztés északi oldalán még ad lehetőséget potenciális vizesélőhely bővítésre, amit a jelenlegi tervek végképp ellehetetlenítenének” adott beruházói válasz elfogadható mivel a rendelet nem a védett területen kívüli bővítést irányozza elő. A tervezési terület északi részét építkezés nem érinti, hiszen az védelmi erdő övezetbe sorolt. A Kérelmező e területen fásítást, növénytelepítést tervez, mivel a területen fás növények elszórtan találhatók.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „100. oldal i): a terület háborítatlanságának megőrzése, fokozása a projekt következtében egyértelműen sérül” adott beruházói válasz elfogadható, mivel a védett természeti terület háborítatlanságát közvetlenül csak az ott folyó tevékenység tudja befolyásolni. A beruházás nem érinti e területet, tehát közvetlen hatás nincs. A közvetett hatásokat is jelentősen mérsékli a véderdő. Továbbá a Szilas-tó TT területe jelenleg is jelentős terhelésnek és zavarásnak van kitéve (környező épületek és burkolt felületek (parkoló), illetve M3 autópálya).

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára, miszerint „k) az egyedülálló tájképi érték megóvása a 18 szintes épületek tövébe szorítva ez lehetetlenség” adott beruházói válasz elfogadható, mivel a védett természeti területet a tervezett beruházás nem érinti. A tervezett terület mellett a védett terület szélessége, mintegy 90-100 méter. Az építkezéssel érintett területet a Szilas-patak tengelyétől számított 50,0 méteres védősáv választja el. Rögzíteni szükséges, hogy sem a védett természeti terület, sem a tervezési terület nem része MATrT-ben meghatározott és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben kijelölt tájképvédelmi övezetnek. A rendelet nem részletezi, mit tart egyedi tájképi értéknek.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „f) az értékes területrészek zavarásmentességének biztosítása” egyértelműen sérül” adott beruházói válasz elfogadható mivel a védett természeti területet a tervezett beruházás nem érinti, illetve a közvetlen esetleges hatásokat is jelentősen mérsékli a tervezett véderdő.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „107. oldal alapján a beavatkozási területen potenciálisan megjelenhetnek a védett területek védett fajai” adott beruházói válasz elfogadható mivel Magyarország szinte bármely területén megjelenhetnek nem csupán a védett területek, hanem a nem védett területek védett fajai is. Legjobb példák erre az énekesmadarak, amelyek Budapest belsőbb kerületeiben is előfordulnak. A védett fajokat előfordulásuktól függetlenül védelem illeti meg.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „110. oldal a beavatkozási terület fűsti fecskék fészekanyag gyűjtőhelye” adott beruházói válasz elfogadható, mivel a fűsti fecskéknek a tervezési területen és a környéken, például a patak mentén továbbra is elegendő hely áll rendelkezésre fészekanyag gyűjtésére.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „152. oldal már most is jelentős fényszennyezés éri a vizsgált területet” a meglévő fényszennyezés nem ad mentességet további jelentős fényszennyezésre, aminek az igen magas (60 méter feletti) épületek miatt a jelentősége is jóval nagyobb lesz” adott beruházói válasz elfogadható, a tervezett beruházásnak a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet által nem érintett releváns építésügyi szabályoknak is meg kell felelnie. Ennek megfelelően alkalmazandók az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) vonatkozó előírásai, így különösen a fényszennyezés tilalmára vonatkozó rendelkezéseinek is érvényesülnie kell. (vö. 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/K. § (1) bek. a) pont). A Beruházó a közterületi megvilágításhoz magas színhőmérsékletű (3000 K) világítótesteket tervez használni és a védett terület irányába az irányított közterületi megvilágítás és véderdő révén minimalizálható a fényszennyezés kedvezőtlen hatása.

A Védegylet Egyesület azon nyilatkozatára miszerint „Lényeg 152. oldal: „A beruházás megvalósulása révén, az antropogén bolygatottság/zavarás növekedésével a szomszédos Szilas-patak és a Szilas-tó TT nagyvárosi szövetben elhelyezkedő természetközeli maradványterületének élőhelymozaik-jellege tovább erősödik, a közvetett hatásterületen – a tervezett beruházás vonalában – az élőhelyek stabilitása csökkenhet” adott beruházói válasz elfogadható, mert az építkezés a szaporodási helyek, fészkelőhelyek, pihenőhelyek, táplálkozóhelyek, vonulóhelyek nyugalma legfeljebb kis mértékben befolyásolhatja, az üzemelés idején e hatás megszűnik, hiszen alapállapotban is csak az emberi jelenlétet tűrő fajok vannak jelen a területen. Az építkezés az egyedek állományai közötti szabad mozgás meglétét legfeljebb kis mértékben befolyásolhatja, az üzemelés idején e hatás megszűnik. Sem az építkezés, sem az üzemelés várhatóan nem befolyásolja jelentős kedvezőtlen mértékben a védett terület egyedei és élőhelyei fennmaradásához szükséges egyéb környezeti tényezőket – különösen a táplálékállatok vagy – növények elérhetőségét, a talajszerkezet, a vízháztartást vagy a mikroklimatikus tényezőket. Az üzemelés során az emberi jelenléthez hozzászokott és ahhoz kötődő fajok megtelepedése várható az épület közvetlen közelében. A környező erdővel borított részekben a jelenlegi fajkészlet fennmaradására lehet számítani. Továbbá itt is kiemelendő, hogy a helyi jelentőségű védett természeti terület tekintetében esetleges természetvédelmi szempontú korlátozás vagy tiltás érdekében – például a nagy számú rekreációs célú emberi jelenlét okán - a Főjegyző járhat el természetvédelmi hatósággént.

Településrendezési szempontból:

A fejlesztéssel érintett ingatlanokat Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 17/2018. (V. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) **VI-2/SZ-2** jelű szabadonálló beépítésű intézményi építési övezetbe sorolja. A KÉSZ 91. § (3) bekezdés b) pontja alapján VI-2/SZ-2 jelű építési övezetben lakás nem létesíthető, ezért a tervezett fejlesztés a KÉSZ előírásaival nincs összhangban.

Az ingatlan azonban szerepel a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendeletben.

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/K. § (1) bekezdés a) pontja szerint „a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)–(6) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és

b) pontja alapján „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."

A Dokumentáció, valamint a tényállás tisztázások keretében benyújtott tervezői válaszok alapján megállapítható, hogy **a tervezett fejlesztés a 141/2018. (VII.27.) Korm. rendelet 4/K. (2)–(6) bekezdésben meghatározott építési paramétereknek megfelel.**

A Vízügyi Hatóság 30414/14024-6/2025.ált. számon kijavított, 30414/14024-3/2025.ált. számú véleményében Budapest Főváros Önkormányzata által érkezett észrevétellel kapcsolatban vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbiakat állapította meg:

I. Előzmények:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-18/2025. számon megkeresést küldött a Vízügyi Hatóság részére a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében. Megkeresésében kérte a Vízügyi Hatóság állásfoglalását a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálandó szakkérdések tekintetében.

A Vízügyi Hatóság állásfoglalását 30414/14024-1/2025.ált. számon 2025. november 13. napján adta meg, melyben a tárgybeli előzetes vizsgálati eljárás lezárásához kikötésekkel hozzájárult.

Tárgyi eljárásban – többek között – Budapest Főváros Önkormányzatától FPH143/197-25/2025 iktatószámon észrevétel érkezett. A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a beérkezett észrevételre a válaszokat elsősorban a Meghatalmazott kompetens megadni, ezért a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-43/2025. számon a tényállás tisztázására szólította fel a Meghatalmazottat, benyújtási határidőnek 2026. január 20. napját határozva meg.

A Környezetvédelmi Hatóság álláspontja szerint az észrevétel vízügyi kérdéseket is felvet, ezért 2025. december 12. napján a Vízügyi Hatóság részére megküldte azt, a meg nem ismerhető védett és személyes adatokat nem szerepeltetve.

Fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság kéri az Észrevétel 2., 3. és 9. pontjaiban foglaltak Vízügyi Hatóság általi véleményezését, valamint nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a korábban adott 30414/14024-1/2025.ált. számú állásfoglalását fenntartja-e, vagy kiegészíti-e azt, továbbá a környezeti hatások jelentőségének szempontjából kéri, hogy a saját szakterületi jogszabályain túl a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletét is vegye figyelembe.

Észrevétel 2. pontja:

Az észrevétel alapján nincs egyetértés a vízellátás és a vízkészlet-gazdálkodás vonatkozásában.

Véleményük szerint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet] 4. számú melléklete alapján a vízvezetékek palástjától mérve legalább 2,00 m-es védőtávolságot kell tartani a geotermikus fúrás fúrási palástjától mérve.

Véleményük szerint az épület és a burkolt felületek rontják a felszín alatti víz állapotát és prognosztizálják a talajvíz süllyedését.

Véleményük szerint a 40 000 m²-es pinceszint által okozott visszaduzzasztás nem került bemutatásra. Véleményük szerint a geotermikus kút fúrása és termelése hatással van a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő utca 38.; a továbbiakban: BGYH Zrt.) kútjaira. Ennélfogva a beruházást csak abban az esetben tartják megvalósíthatónak, ha arra a geotermikus hasznosítás szempontjából részletes hatásvizsgálat készül, és az nem állapítja meg a beruházás negatív hatását a BGYH Zrt. tevékenységére nézve.

Véleményük szerint a geotermikus termelés csak visszasajtoló kúttal együtt engedélyezhető, mivel tárgyi terület a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (1123 Budapest, Alkotás utca 50.) és az Országos Vízügyi Főigazgatóság (1012 Budapest, Márvány utca 1/D.) koordinálásában 2024-ben zajló Budapest Geotermikus Kutatási Program keretében elkészült Budapesti Geotermikus Kutatási Program – Jelentés című, 2025-ben kiadott értékelés alapján az ún. „sárga zónába” esik.

Észrevétel 3. pontja:

Az észrevétel alapján nincs egyetértés a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, valamint a termálvíz elvezetése, elhelyezése és esetleges kezelése vonatkozásában.

Véleményük szerint a vizsgálati dokumentációban a csapadékvizek befogadójának megjelölése félreérthető, kerüli annak pontos tisztázását, utal közcsatorna-hálózatra és a közeli Szilas-patakra is.

Véleményük szerint részletes vizsgálat szükséges annak megállapítására, hogy a beruházás hatása milyen mértékben korlátozza a befogadó kapacitását, illetve okoz-e jelentős környezetterhelést.

Véleményük szerint a dokumentáció nem tartalmaz információt az épületek állandó víztelenítésére és a talajvíz elvezetésének szükségességére vonatkozóan.

Véleményük szerint a beruházás volumenére tekintettel indokolt lenne komplex lefolyási modellezés készítése a beépítés talajra, talajvízre és egyéb víztestekre gyakorolt hatásainak. Továbbá rámutatnak, hogy a csapadékvíz-elvezetés kidolgozása nem felel meg az ún. TÉKA vonatkozó, illetve a „kiemelő Kormányrendelet” előírásának sem.

Véleményük szerint a csapadékvíz-terhelés számításánál szükség lenne az éghajlatváltozás nyomán a jövőben várható csapadékintenzitás-változások figyelembevételére.

Véleményük szerint az előzetes vizsgálati anyag nem tartalmazza a geotermikus kutak üzemeltetése során kitermelt termálvíz elhelyezésének módját.

Véleményük szerint ellentmondás tapasztalható a geotermikus kutatófúrás helyének meghatározásában: a műszaki leírás alapján a fúrás a Szilas-pataktól kb. 500 m-re, a csatolt helyszínrajz alapján azonban közvetlenül a Szilas-patak mellett történne. Utóbbi esetén a fúrás biztonsági övezete érinti a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4.) kezelésében lévő kisvízfolyást.

Véleményük szerint a tervdokumentációban nincs információ arról, hogy a kitermelt termálvíz várható magas sótartalmát milyen műszaki megoldással kívánják csökkenteni, illetve mi lesz a visszahűtött, előkezelt termálvíz végső befogadója.

Észrevétel 9. pontja:

Az észrevétel alapján nincs egyetértés a környezeti hatásvizsgálat szükségességét illetően.

Véleményük szerint a beruházás megvalósításának és a véglegesen megmaradó épületeknek a volumene tovább ronthatja a környék természeti környezetének sérülékenységét.

Véleményük szerint az előzetes vizsgálati dokumentáció a tervezett lakópark környezetre gyakorolt hatását alulértékelt, emellett nem tartalmaz a vonatkozó jogszabály szerinti változatelemzést.

Véleményük szerint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet egyes környezeti elemeknél és hatótényezőknél felsorolt pontjai alapján ugyanezen rendelet 6. § - 16. § szerint környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása szükséges tárgyi beruházásra vonatkozóan.

II. Vízügyi és vízvédelmi szakkérdést érintő álláspont:

Észrevételezők kérik a beruházás kapcsolatosan környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.

A Vízügyi Hatóság az állásfoglalást jogilag és szakmailag megalapozottnak tartja és a benne foglaltakat fenntartja.

A Kvt. 6. § (1) bekezdése szerint a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezetszennyezést, valamint a kizárja a környezetkárosítást.

A Kvt. 18. § (5) bekezdése alapján „ A környezet igénybevételét és használatát úgy kell megszervezni és végezni, hogy a vizek állapotára vonatkozó környezeti célkitűzések teljesüljenek, így különösen:

- a) a felszíni és a felszín alatti vizek állapota ne romoljon,
- b) a felszíni és felszín alatti vizek jó állapota a külön jogszabály szerinti környezeti követelmények teljesítése révén megvalósuljon.”

A Vízügyi Hatóság által a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálándó szakkérdések az alábbiak:

- annak elbírálása, hogy a tevékenység vízellátása, a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése, valamint a szennyvíz tisztítása biztosított-e, vízbázis védőterületére, védőidomára jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e, továbbá annak elbírálása, hogy a tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.
- annak elbírálása, hogy a tevékenység kapcsán a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e.

A Vízügyi Hatóság véleménye szerint szükséges elválasztani a geotermikus kút üzemelése során felmerülő kérdéskört, és a tárgyi előzetes vizsgálati eljárást. **Mindezek alapján a geotermikus kút próbaüzeme, üzemelése során esetlegesen keletkező szennyvizek elvezetése egy másik eljárás során került megvizsgálásra.**

A Vízügyi Hatóság álláspontja alapján a jelenlegi eljárás nem ad engedélyt a geotermikus kút fúrására. Továbbá nem tartalmazza a geotermikus hő ellátást szolgáló kút termelésének hatásainak vizsgálatát, arra vonatkozóan külön eljárás kerül lefolytatásra. A Vízügyi Hatóság álláspontja, hogy a geotermikus kút esetleges üzembe helyezése során fellépő hatások vizsgálata, ennél fogva a környező kutakra gyakorolt hatás vizsgálata az arra irányuló eljárásban szükséges vizsgálni.

A Vízügyi hatóság álláspontja szerint a geotermikus termelő és nyelető kút elhelyezésének kérdése nem tartozik jelen előzetes vizsgálati eljárás során vizsgált kérdéskörbe. A Vízügyi hatóság ezeket a kérdéseket az arra irányuló eljárás során vizsgálja majd, és a vonatkozó jogszabályokkal összhangban alakítja ki döntését, biztosítva a hatáskörébe tartozó környezeti elemek védelmét és azok hosszú távú biztonságát.

Az eljárás során benyújtott tervek alapján résfalas munkatér-lehatárolás vagy más fekübe befogott munkatér-lehatárolás nem tervezett. A tervezetten kiépülő pince által okozott visszaduzzasztás meghatározása érdekében a PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Szakértő) hidrogeológiai szakvéleményt állított össze, amelyek rögzítésre kerültek a Vízügyi Hatóság által szakkérdésekben kiadott állásfoglalásában. A szakvélemény kialakításánál a Szakértő a 100 évente 1%-os valószínűséggel visszatérő becsült maximális vízszintet vette alapul a biztonság növelése érdekében. A számítások eredményei alapján a talajvíz-visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb

esetben is csak 0,35 méteres visszaduzzasztást fog okozni a kiépülés 73,48 méteres környezetébe. A visszaduzzasztás iránya K felé mutat. A hidrogeológiai szakvélemény alapján a tervezett szerkezetek kiépülésének semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a mértékadó talajvízszint figyelembevételével kerültek kialakításra.

A Vízügyi Hatóság a hidrogeológiai szakvéleményt, valamint az abban bemutatott számítást elfogadta, és annak ismeretében – és annak belefoglalásával – adta ki az állásfoglalását a szakkérdések vonatkozásában.

A tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során megállapításra került, hogy a beruházás során megvalósuló épületegyüttes ivóvízellátása (~1250 m³/nap) biztosított a Fővárosi Vízművek Zrt. által kiadott elvi nyilatkozatok alapján. Míg az épületegyüttes szennyvíz-elvezetés (~1150 m³/nap) kapacitása biztosított az FCSM Zrt. által kiadott elvi nyilatkozata alapján.

Az elvi befogadói nyilatkozatban leírásra került, hogy összhangban a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel csak a többlet csapadékvizek kerülhetnek elvezetésre az FCSM Zrt. üzemeltetésében álló csapadékvíz-csatornán keresztül, majd onnan a Szilas-patakba.

A Vízügyi Hatóság álláspontja szerint – összhangban a vonatkozó jogszabályokkal – a kapacitások az ivóvízellátáshoz és a szennyvíz-elvezetéshez biztosítottak. A többlet csapadékvíz elvezetése biztosított az FCSM Zrt. elvi nyilatkozatával, azonban a pontos elvezetendő mennyiségek, pontos kiviteli szintű műszaki megoldások az építésügyi engedélyezési eljárás során válik ismerté. Az előzetes vizsgálat során megállapítást nyert, hogy az elvezetésre a kapacitás, a területen történő szikkasztás, valamint a többletvizek elvezetése az FCSM Zrt. által üzemeltett csapadékvíz-elvezető rendszerbe elvi akadályba nem ütközik.

A csapadékvizek elvezetésének és elhelyezésének metodikája a jelenlegi eljárásban csupán érintőleges.

Tényleges műszaki leírás, illetve kiviteli jellegű tervek jelenleg nem állnak rendelkezésre. A csapadékvizek-elvezetésének és –elhelyezésének pontos tervei az építési engedélyezési eljárás során kerülnek bemutatásra. **A Vízügyi Hatóság az építésügyi hatósági eljárás során teszi meg azon jogszabályokkal összhangban lévő kikötéseit melyek a csapadékvizek elvezetésére és elhelyezésére vonatkozik. Biztosítva ezzel a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmét.**

Tárgyi terület a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érint.**

A **Szilas-patakra** vonatkozó **parti sávot** a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet] 2. §-a határozza meg.

Tárgyi terület szennyeződéserőssége a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: **érzékeny.**

Az eljárás során megállapításra került, hogy a rendelkező részben tett kikötések maradéktalan betartása mellett a tevékenység során a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége, valamint a földtani közeg, az árvíz és a jég levonulás, a mederfenntartás vonatkozásában jelentős hatás nem várható.

Összegzés:

Jelenleg nem állnak rendelkezésre kiviteli szintű tervdokumentációk a beruházás engedélyezésére.

A Vízügyi Hatóság a jelen eljárás során bemutatott elemek és megoldások tekintetében állapította meg, hogy a tárgyi beruházás megvalósításának jelentős környezeti hatása nincs.

A Vízügyi Hatóság által kiadott állásfoglalás rendelkező részében tett előírások kialakítása során figyelembe vette a Kvt.-ben, a Vgtv.-ben, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, valamint a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004 (VII. 21.) Korm. rendeletben foglaltakat, és biztosította a hatáskörébe tartozó környezeti elemek védelmét, azok minőségi, mennyiségi, áramlási viszonyainak, valamint az árhullámokra, jég levonulásra és földtani közegre gyakorolt hatásainak figyelembe vételével.

Álláspontunk szerint a Vízügyi Hatóság az eljárás lefolytatása és az állásfoglalás meghozatala során a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a bizonyítékok széleskörű begyűjtésével és megfelelő értékelésével járt el.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 11. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján vizsgált szakkérdésre vonatkozóan az alábbi megállapításokat teszi.

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-15/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 3. pontjában megjelölt – a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. kerületi Hivatal Népegészségügyi Osztályától (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály), aki BP-14/NEO/04927-3/2025. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A Népegészségügyi Osztály BP-14/NEO/04927-3/2025. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg:

„Budapest XV. kerületben, Pólus Center és World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárása ügyében a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya hivatkozott számú levelében a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. számú melléklet 3. pontjában megjelölt szakkérdések vizsgálatát kérte.

A Korm. rendelet szerint az előzetes vizsgálati, a környezeti hatásvizsgálati, az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásban, az összevont eljárásban, valamint a felülvizsgálati eljárás során minden esetben vizsgálni kell

„a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől)

számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére” kiterjedő szakkérdéseket.

Az elektronikus úton közzétett dokumentációt áttanulmányoztam és a dokumentáció, illetve a szakkérdések vizsgálata alapján az alábbiakat állapítottam meg:

(...) A Kormány a beruházást (...) nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.

A tervezési területen nincs szükség bontási munkálatokra, nincsenek épületek. A tervezett tevékenység a vizekbe történő beavatkozással nem jár. A beruházó 8 lakó és kereskedelmi célú épülettömb építését tervezi telekalakítás során létrejövő különálló új ingatlanokon. A tervezett lakóépületeknek és a hozzájuk kapcsolódó területek rendezésének (utak és zöldfelületek kialakítása) területfoglalása meghaladja a kettő hektárt, a kialakítani tervezett parkolóhelyek száma meghaladja a háromszázat (3127), valamint egyes épületek magassága meghaladja az ötven métert.

Levegőterheléssel a létesítmény építése során, az üzemeltetés időszakában, továbbá a lakópark felszámolása során is kell számolni. Ezek közül a létesítési fázisban a tereprendezés és építés során felhasznált diesel-üzemű munkagépek üzemanyag-felhasználása, valamint a tereprendezés és a porzásra hajlamos anyagok manipulációja jár levegőterheléssel. A létesítési munkák döntő részben szerkezet építési és szerelési munkákat foglalnak magukba, így néhány tehergépjármű és munkagép egyidejű üzemeltetése tervezett. Az ezekből adódó emissziók volumene azok számszerűsítését nem indokolja, ugyanakkor az építkezést a technológiai fegyelem betartásával, a kiporzást csökkentő óvintézkedések alkalmazása mellett kell végezni. A felhagyási fázis nagyjából hasonló volumenű kibocsátásokkal kell számolni, így a létesítési és a felhagyási fázis levegőtisztaság-védelmi hatásterülete a közvetlen munkaterülettől (lakópark központ területe) számított 50 m-es sávval határolt területre tehető. Az üzemeltetés időszakának levegőterhelő tevékenységei közül a jelentősebbek a lakópark területére belépő gépjárművek közlekedése. A lakópark környezetében a közlekedés hatása miatt kialakuló levegőminőségi állapotot modellszámítással eredményei szerint a 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben megadott levegőminőségi határértékek túllépése nem várható, ezért a beruházásnak levegővédelmi szempontból akadálya nincs. A lakópark létesítése lakóterületek levegőminőségére jelentős hatást nem gyakorol, így környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása levegőtisztaság-védelmi szempontból nem indokolt. A beruházás levegővédelmi hatásterülete vonatkozásában a környezet nitrogén-dioxid-terhelése a meghatározó. A hatásterület a vizsgált terület, lakópark súlypontjától számított 320 m-es körrel határolható le. A lakópark építése során a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó bejelentés-köteles légszennyező pontforrások létesítését nem tervezik.

A projekt megvalósítása a hatással lesz a talajvízre, azonban jelentős hatások nem várhatóak. A vizsgált ingatlan területe nem érinti a közüzemi vízbázisok védőterületét és hidrogeológiai védőidom felszíni vetületét sem, megállapítható, hogy a vizsgált ingatlanra nem vonatkoznak a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben meghatározott használati korlátozások.

Az ingatlan megfelelő közműkapcsolati rendszere (közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés) és infrastruktúrája, valamint használati funkciója által a földtani közeg elszennyeződése nem valószínűsíthető, ugyanis közvetlen szennyezőanyag elhelyezés nem valósul meg.

Az utak és az épületek üzemelésekor a közlekedésben résztvevők kommunális jellegű hulladéka, a gépjárművek üzeméből származó kicsapódás és bemosódás, a légköri száraz kiülepedés, a csapadékvízzel lemosódó szennyező anyagok, a karbantartási munkálatok hatásai, valamint egyes havária események lehetnek hatással a talajra, illetve a talajvízre.

Az üzemelés időszakában a vízelvezető rendszer működése lehet hatással a felszíni víz minőségére, azonban a csapadékvizek elvezetése biztosítva lesz. A tervezési terület ivóvízbázis védőövezetet nem érint.

A tervezett beruházás a térség forgalmi viszonyait átrendezi. Az üzemelés időszakában egyes útszakaszokon a levegőminőség kisebb-nagyobb mértékű változása várható, határérték túllépéssel ugyanakkor nem kell számolni. Az építés során a földmunkáktól és a szállítási tevékenységektől származnak majd jelentősebb, levegőt terhelő hatások. Az építés alatti szakaszban fontos a kiporzás elleni védelemről való gondoskodás, melynek eszköze lehet a szállító járművek ponyvás takarása, ejtőcsöves összegyűjtés esetén a fogadó konténerek takarása, valamint a beszállítási útvonalak és az anyagdepóniák locsolása.

Az építés ideje alatt a hulladékok gyűjtése és megfelelő tárolása a Kivitelező feladata lesz, a keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező vállalkozóknak adják majd át. Az épületek és a közlekedési infrastruktúrák üzemelése/üzemeltetése során jellemzően a lakóktól, a közlekedőktől és a gépjárművektől származó, valamint a közút üzemeltetéséből adódó hulladékok keletkezése várható.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam továbbá, hogy a tervezett beruházás megvalósítását követően a térség forgalmi viszonyai átrendeződnek, mely egyrészt a beruházás közvetlen környezetére, másrészt a közvetett hatásterületre is hatással lesz. A közlekedési infrastruktúrák létesítése elsősorban zaj- és levegőminőség-védelmi szempontból lehet jelentős hatású, a levegőt terhelő hatások vonatkozásában a határértékek várhatóan teljesülni fognak.

A környezetvédelmi engedély kiadásának – a vizsgált szakkérdések tekintetében – jogszabályi akadály nincs, jelentős környezet-egészségügyi terheléssel várhatóan nem kell számolni. Fontos kiemelni azonban, hogy az építés körülményeiről, technológiájáról jelenleg csak tájékoztató jellegű információk állnak rendelkezésre. A kivitelezéskor várható hatások érdemben nem ismertek, ugyanakkor a megfelelő technológia kiválasztásával és a védelmi intézkedések betartásával azok jelentősen mérsékelhetők! (...)”

Kulturális örökség védelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-16/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. pontjában megjelölt – kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálytól, aki BP/2604/02012-2/2025. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP/2604/02012-2/2025. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

„(...) Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele: „ha a tevékenység következtében az a környezeti elem vagy rendszer hatásviselő lehet, amelynek védelme a hatáskörébe tartozik, azt érinti, vagy olyan környezetveszélyeztetés fordulhat elő, amely elleni védelmet jogszabály a feladat- és hatáskörébe utalja.”

A vizsgálandó szakkérdés: „Kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedően.”

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a **kérelemmel érintett terület** a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban **Kötv.**) **7. § 35. pontja** szerinti **régészeti lelőhely, amely** a nyilvántartásban **102573** azonosító számon szerepel, valamint műemléki területet, érdeket nem érint.

Jelen döntésem rendelkező részében az örökségvédelmi szempontú figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

I. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. pontja, valamint a 23/C. § (1)-(3) bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„7. § E törvény alkalmazásában:

20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 800 millió forintos értékhátart meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

b)

c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,

d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy

e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.”

„23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. R.) 3. § (3) bekezdése szerint:

„3. § (3) A Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság.”

A 68/2018. R. 40. § (7) bekezdése szerint:

„40. § (7) Az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.”

II. A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint:

„23/E. § (5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.”

A 68/2018. R. 43. § (3) bekezdése szerint:

„43. § (3) A kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltérési módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.”

III. A Kötv. 82. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a c) –f) pontjai és (2) bekezdése alapján.”

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-17/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól, aki

PE/KTHF/42146-2/2025. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/42146-2/2025. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

A megkereséshez csatolt, Meghatalmazott által megküldött Dokumentáció tartalmazza a létesítési, üzemeltetési és esetleges felhagyási szakaszban keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének, további kezelésre történő átadásának tervezett módját.

A tervezett tevékenység során 3487 db lakásból álló, 2910 db férőhelyes parkolóval rendelkező, 8 lakó és kereskedelmi célú épülettömb építését kívánják megvalósítani.

A Dokumentációban foglaltak szerint a terület jelenleg beépítetlen, így a tevékenység megkezdését megelőzően bontási munkálatokra nem kerülne sor. A tervezési területől az illegális hulladékok már elszállításra kerültek.

Az építkezésen alkalmazott szerkezetek előreláthatólag 50%-a előregyártott elem lesz.

Az épületek létesítése kapcsán nem veszélyes hulladékok (beton, cserép és kerámia, vegyes építési-bontási hulladékok, szigetelőanyagok) keletkeznének. A talaj kitermelésekor Környezethasználó talajminta vizsgálatot végeztetne, az esetleges szennyezettség megállapítása érdekében.

Az építkezés időszakában ütemenként építési bontási hulladékból kb. 10 db 1100 literes konténernyi hulladék keletkezhet az előzetes becslések alapján.

A létesítés során veszélyes hulladékok (veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladékok, veszélyes anyaggal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok, törlőkendők, védőruházat) keletkezésével kell számolni. A munkagépek karbantartását a kivitelező cég telephelyén végzik. Veszélyes hulladék keletkezésével a területen a munkagépek üzemeltetése során nem számolnak. Kis mennyiségben keletkezhet festékek csomagolóanyagaiból göngyöleg. Az építési munkálatok során keletkező veszélyes hulladékokat minősített (ADR) hulladékgyűjtő zsákkal bélelt zárt edényzetben gyűjtik össze.

A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező szervezetnek adják tovább.

Az üzemelés során a lakásokhoz és kereskedelmi egységekhez kapcsolódóan nem veszélyes hulladékok (papír és karton csomagolási hulladék, műanyag csomagolási hulladék, üveg csomagolási hulladék, biológiailag lebomló hulladék, egyéb települési hulladék, ideértve a vegyes települési hulladékot is, úttisztításból származó maradék hulladék, lomhulladék) keletkezése várható kb. 1617 tonna/év mennyiségben. Az üzemelés során veszélyes hulladékok keletkezése minimális mennyiségben (olajfogókból évente kb. 4-5 m³ mennyiségű olajjal szennyezett iszap származik) várható.

A keletkező hulladékok gyűjtését hulladékgyűjtő helyiségek kialakításával fogják biztosítani. A hulladékok gyűjtésére kukákat, konténereket fognak elhelyezni. A hulladékokat közszolgáltató fogja elszállítani.

A felhagyás időszakában a bontási munkálatok eredményeképpen veszélyes és nem veszélyes építési-bontási hulladékok keletkezése várható.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység végzése során a keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtése, illetve a hulladékok további kezelésének (hasznosítás, ártalmatlanítás) megoldása esetén jelentős környezeti hatás hulladékgazdálkodási szempontból nem feltételezhető, hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Fentiek alapján megállapítom, hogy a hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelek.

A tervezett tevékenységgel kapcsolatban hulladékkezelő létesítmény létesítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy a várhatóan keletkező hulladékok kezelésére engedéllyel rendelkező szervezetek megfelelő kezelési kapacitással rendelkeznek.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban, valamint az 1. számú melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végeztem.

A keletkező hulladékok szállításával, illetve helyszíni kezelésével kapcsolatos követelményeket a *hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény [a továbbiakban: Ht.] 14. § (1) és 15. § (2) bekezdései tartalmazzák.

A hasznosítható hulladékok hasznosításra történő átadásának kötelezettségét a Ht. 15. § (1) bekezdése írja elő.

A kivitelezési munkálatok során keletkező építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos feltételeket az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet 3-7. §-ai tartalmazzák.

A keletkező hulladékoknak a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerinti besorolására vonatkozó kötelezettséget a Ht. 63. § (1) bekezdése írja elő.

A veszélyes hulladékok gyűjtésével, illetve kezelésével kapcsolatos szabályokat a *veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól* szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3-4. §-a és a 14. §-a szabályozza.

A létesítendő hulladék gyűjtőhelyek kialakításának és üzemeltetésének szabályait az *egyres hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 13-17. §-ai tartalmazzák.

A kitermelt talajra vonatkozó feltételeket a Ht. 2. § (4) bekezdése szabályozza.

A feltöltésre, illetve visszatöltésre felhasználható anyagokkal kapcsolatos szabályozás a Ht. 9. § (1) bekezdésén alapul.

A nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség szabályait a *hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről* szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. §-a, 10. §-a, 14-16. §-a tartalmazza.

A Ht. 4. §-a értelmében:

„Minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítást.”

Jelen döntés az Ákr. 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-18/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Vízügyi

Hatóságtól, aki 30414/14024-1/2025.ált. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A Vízügyi Hatóság 30414/14024-1/2025.ált. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

Tárgyi ingatlanokon (telekátalakítást követően) 8 db vegyes rendeltetésű épülettömb (S1-S8) létesítését tervezik, összesen 3487 db lakással. Az épületek -1 pinceszint + földszint + 9/12/18 emelet szintszámúak lesznek. Az épületegységek vízellátása, szennyvíz- és részben csapadékvíz-elvezetése közműhálózatra való csatlakozással lesz megoldva, új bekötési pontokról. A 8 épület együttes tervezett vízfelhasználása ~1250 m³/nap, a szükséges mennyiség rendelkezésre áll és az épületek vízellátásához a műszaki feltételek adottak a Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.) által tárgyi ügyben kiadott 100005274897, 100005274923, 100005274925, 100005274927, 100005274930, 100005274931, 100005274932, 100005274953 és 100005275723 iktatószámú elvi nyilatkozatok alapján. A lakópark összes keletkező szennyvízmennyisége ~1150 m³/nap, a szükséges elvezető kapacitás rendelkezésre áll és az épületek szennyvíz-elvezetéséhez a műszaki feltételek adottak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4.) által tárgyi ügyben kiadott I-25291775/HFCS2025 iktatószámú elvi nyilatkozat alapján. A szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat a lakópark esetén elválasztott rendszerű, utóbbi végső befogadója a Szilas-patak. Az érvényes szabályozások értelmében tárgyi területről 1000 m²-enként legfeljebb 2 l/s csapadékvíz-mennyiség elvezetése lehetséges a kommunális hálózat segítségével. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. említett elvi nyilatkozata alapján az ehhez szükséges kapacitás szintén rendelkezésre áll. A lakóparkhoz összesen 3127 db parkolóhelyet alakítanak ki, az ott keletkezett csurgalékvizeket olajfogó berendezéssel előkezelést követően a közcsatornába vezetik. Az ingatlanokon késleltető tározók is helyet kapnak, amelyek a tetőfelületi csapadékvizeket késleltetve bocsájtják a közműhálózatba; a csapadékvizek kisebb része telken belül a burkolatlan felületeken elszikkad. Az épülettömbök fűtése geotermikus energiával (városi távhő) tervezett.

A PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (1077 Budapest, Wesselényi utca 18.; a továbbiakban: Szakértő) által készített „*HIDROGEOLÓGIAI SZAKVÉLEMÉNY (TALAJVÍZ VISSZADUZZASZTÁS SZÁMÍTÁS) A BP. XV. KER. SZILAS LIGET LAKÓPARKHOZ*” című, 2025. július havi keltezésű, 208/2025 tervszámú dokumentáció (a továbbiakban: Szakvélemény) szerint, a MÁFI – Magyarország Földtani térképsorozata, a Budapest Építéshidrológiai Atlasza, valamint jelen beruházáshoz szintén Szakértő által 2025. márciusban készített talajvizsgálati jelentés („*TALAJVIZSGÁLATI JELENTÉS ÉS GEOTECHNIKAI TERVEZÉSI JAVASLATOK A BP. XV. SZILAS LAKÓPARK ENGEDÉLYEZÉSI TERVEZÉSÉHEZ*”) információi alapján Szakértő a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet 117,00 mBf (-1,50 m) értékben, a mértékadó talajvízszintet 107,50 mBf (-1,00 m) értékben állapítja meg, míg a terepszintet 118,50 mBf értékben határozza meg.

Az épület tervezett pincésíkja (-4,25 m = 114,25 mBf) a területen jellemző talajvízszint alatt található. A várható kisebb hatás okán vízzáró alapkőzetbe befogott vízzáró munkatér-határolás nem tervezett. Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy a pinceszint kiépülése annak közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét, hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi, mely által a talajvízszint emelkedése következik be.

A Szakvéleményben foglaltak alapján Szakértő a tervezett beépítés talajvíz szintjére gyakorolt hatásának előrejelzése érdekében hidrodinamikai számítást végzett. A számítás paramétereinél a 100 évente 1%-os valószínűséggel előforduló becsült maximális talajvízszint és az épület alaplemezének alsó síkja közötti vízoszlop kiterjedése lett figyelembe véve, amely ~2,75 m. A számítás eredménye

alapján a várható talajvízszint-visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is csak 0,35 m szintemelkedést idéz elő a beépítés 73,48 m sugarú környezetében.

Szakértő megállapítása szerint: „A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezeteknek semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a területre jellemző mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek”.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érint**.

A **Szilas-patakra** vonatkozó **parti sávot** a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. §-a határozza meg.

Tárgyi terület szennyeződéserzékenysége a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: **érzékeny**.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

A (B) szennyezettségi határértékeket a *földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet állapítja meg. A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A 219/2004 (VII. 21.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az üzemeltető az általa okozott szennyezést, illetve károsodást a vízvédelmi hatóságnak köteles bejelenteni, illetve a vizek állapotának azonnali beavatkozást igénylő környezetkárosodása esetén köteles megkezdeni a kárelhárítást a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján:

„a) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható.”

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. §-a alapján:

„33. műszaki védelem: a környezetvédelmi megelőző intézkedések közé tartozó olyan műszaki megoldások összessége, amelyek megakadályozzák vagy minimalizálják a tevékenységekből származó szennyező anyagok bejutását a felszín alatti vízbe, vagy a földtani közegbe;”

A Vgtv. 28/A § (1) bekezdés alapján:

„A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve vízjogi engedély szükséges

a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízellátási művek megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),

b) a vízellátási művek használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély), és

c) a vízellátási művek megszüntetéséhez (megszüntetési engedély)” A vízellátási művek és vízimunka fogalmát a Vgtv. 1. számú melléklet 25. és 26. pontja határozza meg.

A Vgtv. 1. számú mellékletének 25. pontja szerint:

„25. **vízimunka:** az a tevékenység, amelynek az a rendeltetése, hogy a víz lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrét, partját a vizek kártételeinek elhárítása, a víz hasznosítása, minőségének és mennyiségének megfigyelése, ásványi és földtani kutatások végzése, ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja;”

A Vgtv. 1. számú mellékletének 26. pontja szerint:

„26. **vízilétesítmény:** az a mű (víziközmű), műtárgy, berendezés, felszerelés vagy szerkezet, amelynek rendeltetése, hogy a vizek lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrének vagy partjának állapotát, a **vizek kártételeinek elhárítása**, a vizek hasznosítása - ideértve a víziközművekkel végzett közüzemi tevékenységgel nyújtott szolgáltatást -, minőségének és mennyiségének megfigyelése, illetve ásványi és földtani kutatások végzése céljából vagy ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja:

a) **közcélú vízilétesítmény:** az a vízilétesítmény, amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak, törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a víziközművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja; közcélú vízilétesítménynek minősülnek továbbá az országos közút és a törzshálózati vasút kiépítését, fejlesztését és fenntartását szolgáló vízilétesítmények;

b) **saját célú vízilétesítmény:** rendeltetésük szerint üzemi, háztartási, mezőgazdasági vízellátást, valamint vízkárelhárítási, víztisztítási, vízerő hasznosítási feladatokat ellátó, továbbá a közcélú vízilétesítménynek nem minősülő szennyvíz gyűjtését, tisztítását, hasznosítását és elhelyezését szolgáló mű, és ami a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény szerint nem minősül víziközműnek;”

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

A közcatornába vezetett szennyvizek és szennyeződhető csapadékvizek minőségét a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 17. §-a alapján, a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése alapján az a vízhasználó, vagy az, aki a vízviszonyokba jogellenesen beavatkozott, illetőleg a jogszabályban meghatározott feladatainak, kötelezettségeinek elmulasztásával káros és jogellenes állapotot idézett elő, a jogszabály szerint szükséges követelmények érvényesítése érdekében terv és adat szolgáltatására is kötelezhető.

A Kvt. 6. § (1) szerint „a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;

b) megelőzze a környezetszennyezést;

c) kizárja a környezetkárosítást”.

A Kvt. 18. § (1) bekezdése alapján „a víz védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan – jogszabályban vagy hatósági határozatban – kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védekt) területekre”.

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálándó szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység során a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége, valamint a földtani közeg, az árvíz és a jég levonulás, a mederfenntartás vonatkozásában jelentős hatás nem várható, így a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.**

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a Kvt. figyelembevételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

*

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, illetve annak 5. számú melléklete alapján a telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek érzékenységet, valamint a várható környezeti hatások jellemzőit. Összességében az eljárásba bevont szakhatóság, valamint a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálat során a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró okot nem találtak, a környezetre gyakorolt hatást nem ítélték jelentősnek, így **környezeti hatásvizsgálat elvégzését nem tartották szükségesnek.**

A Környezetvédelmi Hatóság a tevékenység további engedélyezéséhez szükséges környezetvédelmi feltételeket a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján jelen döntés rendelkező részébe foglalta.

A Dokumentációban nem került – megjelölve, elkülönítve – ismertetésre olyan adat, amely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3. pont b) alpontja szerint minősített adat, vagy amely a Kérelmező szerint üzleti titkot képez.

A Környezetvédelmi Hatóság döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyeken túl a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontja és az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján hozta.

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/40635-3/2025. számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

Jelen határozatot, mint hirdetményt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyző részére, aki – 15 nap**

időtartamra – köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről. A Jegyző a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet [a továbbiakban: 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet] 1. melléklet 38. pontja alapján került megállapításra.

A fellebbezéshez való jogot az Ákr. 112. § és 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 26/A. § biztosítja az ügyfél számára.

A fellebbezés előterjesztéséről, és idejéről az Ákr. 118. § (1) és (2) és (3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)-(7) bekezdései írják elő.

Jelen határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

A Környezetvédelmi Hatóság környezetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 5. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.

Jelen döntés – fellebbezés hiányában – a fellebbezési határidő lejártát követő napon külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **véglegessé válik** az Ákr. 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 196. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével – **hirdetményi úton közli**, a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4. § (9) bekezdése értelmében a hirdetmény útján közölt döntést a hatóság honlapján történő közzétételét követő napon kell közzélni tekinteni.

Budapest, 2026. február 25.

dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető



A kiadmány hitelével:

Kapiák: ügyintézői utasítás szerint.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja

