

Melléklet

3/1686-2/2026 számú levélhez

Budapest Főváros XV. kerületben lévő kiemelt beruházások felülvizsgálata

I. Szilas Liget Lakópark (Bayer Construct Zrt. beruházás)

1. Az adott beruházás területének közlekedési-, humán-, és zöldinfrastruktúra ellátottságának értékelése, tényszerű adatokkal alátámasztva, amelyből megállapítható, hogy a meglévő infrastruktúra és hálózatok képesek-e biztosítani a tervezett beruházás megvalósulásával várhatóan betelepülő lakosság ellátását, vagy azok fejlesztése szükséges.

A közel 3500 lakásos, olcsó technológiával tervezett lakópark közlekedési, humán- és zöldinfrastruktúra-ellátottsága nem biztosított. Az akár 10 000 új lakóval számoló beruházást megelőzően nem készült olyan a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben indokoltan előírt telepítési tanulmányterv, amely feltárta és bemutatta volna a meglévő kapacitások leterheltségét, valamint a szükséges fejlesztési igényeket. Önkormányzatunk már az első egyeztetés alkalmával jelezte ezen tanulmányterv elkészítésének szükségességét a beruházó felé, továbbá a kiemelő rendelet véleményezése során minden, korábban illetékes miniszternek és az akkori országos főépítésznek is.

A kiemelt kormányzati beruházássá nyilvánítás alapján készült beépítési tervek teljesen figyelmen kívül hagyják a helyi hatályos településrendezési szabályokat. Csökkentett helyet biztosítanak csak az évtizedek óta ide tervezett 4-es metró vagy újpalotai gyorsvillamos végállomásának, és felszabdalt formában biztosítják annak védőerdő-övezetét.

Kerületünkben nem ismeretlenek a nagy volumenű fejlesztések, sőt magasház építése sem. Az 1970-75 között épült Újpalotai lakótelep Budapest egyik legjelentősebb lakófejlesztése volt az 1970-es években, amely sok tekintetben példát mutatott a jövő nemzedékek lakótelep építésének. Tenke Tibor, Callmeyer Ferenc, Mester Árpád és tervezőtársaik olyan lakónegyedeket álmodtak meg, amely önálló egységet alkotva teremti meg a városiasság érzetét. A tervek alapján olyan épületek kerültek megvalósításra, ahol az épületek közötti telepítési távolságokkal, a lakásokban megfelelő fényt tudtak biztosítani és az épületek között sok zöldterület tudott kialakulni. A tervezők külön figyeltek a monotonitás elkerülésére, valamint az épületek közti megfelelő légtérarányok biztosításával élhető lakókörnyezet létrehozására, a megfelelő építészeti hangsúly kialakítására. E célt szolgálta a lakótelep súlypontjába telepített víztoronyház, mely korának – nem csak magasságban – kiemelkedő épülete lett. Többször hangsúlyoztuk e szempontok szem előtt tartását, ám ezeket semmilyen téren nem vették figyelembe.

Bizonyára Ön előtt is ismert a beruházás tervei, melyben több F+19 szintes, otromba arányú magasházat tartalmaz, melyek legmagasabb pontja 62 méter körüli lehet. Ez többszöröse a ma itt megengedett 25,0 m-es F+6, F+7 szintes épületmagassági értéknek, mely a környező beépítéseket figyelembe véve került a helyi építési szabályzatunkban meghatározásra.

Önkormányzatunk a terület lakófunkcióval történő hasznosításával egyet tud érteni, de annak mértéke mind magasságban, mind lakásszám sűrűség tekintetében meghaladja a

kerület számára elfogadható szintet. A tervezett fejlesztésből adódó terhelésnövekedés, a kerületi építési előírásoktól való eltérés szakmailag messze nem került alátámasztásra.

Egy fenntartható városfejlesztés vegyes funkció alkalmazása és megfelelő kapacitású kötőtpályás közösségi közlekedés (4-es metró) egyidejű biztosítása mellett fogadható csak el.

Fentieket összegezve az Ön által kért adatok tényszerű értékelésével nem rendelkezünk, ez lenne a többször hangsúlyozott és általunk hiányolt telepítési tanulmányterv fő feladata.

2. Az önkormányzat támogatja-e a tervezett beruházás megvalósítását?

Az Önkormányzat nem támogatja a tervezett beruházást az 1. pontban részletesen kifejtettek okán.

3. Amennyiben támogatja, úgy az önkormányzat és a beruházó közötti együttműködés, valamint az esetleges településrendezési szerződés az önkormányzatrészéről megfogalmazott elvárások, illetve a beruházó részéről vállalt kötelezettségek ismertetése.

Önkormányzatunk nem támogatja a kiemelt beruházást.

4. Amennyiben nem támogatja, kérjük szíves tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy milyen feltételek együttes teljesülése esetén válhatna a beruházás az önkormányzat részéről támogathatóvá.

A jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a területen nem teszi lehetővé önálló lakóépület létesítését. Kerületünk fejlődése és a lakófejlesztés megvalósítása érdekében azonban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján lehetőség van a szabályzat módosítására, egy településrendezési szerződés keretein belül. Önkormányzatunk nyitott a szerződés megkötésére és a KÉSZ módosítására, amelynek megalapozásához a beruházónak **telepítési tanulmánytervet kell készítenie**.

A telepítési tanulmánytervnek be kell mutatnia a fejlesztési területet, annak környezetét és hatásterületét. Tartalmaznia kell a változást szemléltető beépítési tervet, az infrastruktúra- és humáninfrastruktúra-fejlesztési igényeket, valamint a tervezett beépítés környezeti hatásait. E dokumentum alapján határozható meg a KÉSZ-módosítás szabályozási koncepciója, a településképi követelmények esetleges változása, valamint a beruházás miatti önkormányzati feladatvállalás mértéke.

A terület fejlesztése során – a környező beépítésekhez igazodva – a hatályos előírásinknak megfelelő, legfeljebb a Szentmihályi út közelében F+6, F+7 szintes épületeket tartunk elfogadhatónak, amelyek magassága a Szilas-patak felé fokozatosan csökken F+3 értékre. Kiemelten fontos, hogy a beruházás ne gátolja a Főváros távlati közlekedési terveiben szereplő metró- vagy gyorsvillamos-fejlesztést, és az ehhez szükséges területek térítésmentesen köztulajdonba kerüljenek. Elvárás továbbá, hogy a területen a lehető legnagyobb zöldfelületet alakítsák ki, amely nem zárt egységként, hanem a kerület szerves, gyalogosan átjárható részeként működik.

A Képviselő-testület a fenti alapelvek szerint elkészített tanulmányterv ismeretében tud arról dönteni, hogy a beruházás és a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a kerület fejlesztési céljaival, a területrendezési szabályokkal és a zöldinfrastruktúra-követelményekkel.

Mivel a fejlesztési terület Budapest egyik legforgalmasabb útvonala, a Szentmihályi út mellett található, és érinti a fővárosi távlati közlekedési terveket is, a tervezési és egyeztetési

folyamatba feltétlenül be kell vonni a Fővárosi Önkormányzatot, a Budapesti Közlekedési Központot (BKK) és a Budapest Közút Zrt.-t.

5. Amennyiben az önkormányzat nem támogatja a beruházást, de a Közlekedési és Beruházási Minisztérium és a beruházó között folytatott egyeztetések során az 1. és 4. pontokban foglaltaknak megfelelően a beruházással összefüggésben, a településrész fejlesztése szempontjából fontos közlekedési-, közmű-, humán- és zöldinfrastruktúrahálózati fejlesztések átvállalásáról meg tud állapodni, abban az esetben az önkormányzat támogatná-e a projektet?

A projektet a jelenleg tervezett formájában nem tartjuk támogathatónak. Hangsúlyozzuk továbbá, hogy a fejlesztővel folytatott tárgyalásokba – a szubszidiaritás elvének betartásával – minden esetben be kell vonni a helyi döntéshozókat és szakembereket.

A közel 3500 lakásos fejlesztés egy kisvárosnyi lakosságot koncentrálna a területen. Meglátásunk szerint egy ilyen mértékű, alacsonyabb építészeti színvonalat és technológiát képviselő „embersilók” kialakítása társadalmi, környezeti és városszerkezeti szempontból sem indokolható.

6. Amennyiben az önkormányzat a beruházással összefüggésben, a településrész fejlesztése szempontjából fontos fejlesztések átvállalása esetén sem támogatja a beruházást, úgy kérem ennek indokait részletesen kifejteni.

A múltszázad hatvanas és hetvenes éveinek tömeges lakótelep-építései intő példával szolgálnak: a kizárólag mennyiségi szemléletre épülő lakáspolitikai hosszú távon figyelmen kívül hagyja az egyéni és ökológiai szükségleteket. Ha a modern lakóparki beruházásokból hiányzik a humán lépték és a helyi sajátosságok tisztelete, az könnyen demográfiai szegregációhoz, valamint a társadalmi szövet megbomlásához vezethet. Ezt a hibát ismétli meg a Bayer Construct lakófejlesztése is, amely rideg, falanszterszerű kialakításával teljesen elfordul a környezetétől, és ellehetetleníti a jövőbeli, valóban fenntartható urbanizációt, mindenféle érdemi közösségi közlekedésfejlesztés mellőzésével.

Bár az önkormányzat megkötötte a beruházáshoz kapcsolódó fejlesztési megállapodást, a kiemelő kormányrendelet miatt lényegesen rosszabb alkupozícióból indult a Fejlesztővel szemben.

II. Egykori Növényolajgyár területén lakófejlesztés

1. Az adott beruházás területének közlekedési-, humán-, és zöldinfrastruktúra ellátottságának értékelése, tényszerű adatokkal alátámasztva, amelyből megállapítható, hogy a meglévő infrastruktúra és hálózatok képesek-e biztosítani a tervezett beruházás megvalósulásával várhatóan betelepülő lakosság ellátását, vagy azok fejlesztése szükséges.

A kiemelő kormányrendeletben megengedett 1270 lakásos lakópark közlekedési, humán- és zöldinfrastruktúra-ellátottságának megfelelő biztosítása nem igazolt. A teljes volt gyárterületre egységes telepítési tanulmányterv készült 2017-ben, melyet önkormányzatunk el is fogadott, az beépült a helyi építési szabályzatunkban alkalmazhatósági feltételek egyidejű előírásával.

A teljes területet érinti a Főváros Településtervében kijelölt új, két kerület közötti átjáró, amely akadálymentes közúti kapcsolatot teremt az Óceánárok utca és a Csobogós utca között.

A volt gyárterület a privatizációs időszak tulajdonszerzéseinek hála, két eltérő tulajdonos érdekeltiségébe tartozik. A teljes terület barnamezős kategóriába sorolt, de a rozsdáövezeti

besorolást már csak az Indotek cégcsoport tulajdonában lévő területekre lett megállapítva. Ugyanezen terület kapta meg a kiemelt státuszt is.

A kiemelő kormányrendelet a hatályos KÉSZ előírásait számtalan esetben felülírta, melyből csak a legmeghatározóbbakat emelném ki:

- a területen lakófunkció a KÉSZ szerint csak településrendezési szerződés (TRSZ) esetén létesíthető, míg a kiemelő rendelet ilyen kötelmet nem tartalmaz;
- az épület magasságértéke 35 m, a most megengedett 9 m és 13,5 m, illetve TRSZ esetén alkalmazható 16,0 m és 20 m helyett;
- az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke 2,5 m²/m², a hatályos 0,75 és 1,0 m²/m², illetve TRSZ esetén 1,5 m²/m² és 2,0 m²/m² helyett;
- a parkolási szintterületi mutató értéke 1,5 m²/m², mely meghaladja a 0,25 m²/m², illetve TRSZ esetén alkalmazható 0,5 m²/m² értéket, pláne úgy funkcióhoz alaptól szükséges parkolási kötelezettség felét kell csak biztosítani, mindenféle közösségi közlekedés fejlesztési kötelelem nélkül;
- a kiemelt területen 1270 db lakás építése lehetséges, a TRSZ megléte esetén a teljes volt Növényolajgyári területre vetített 950 lakással szemben. Így a kb. 2/3-nyi területen közel 35%-os emelés történt mindenféle szociális, humán és műszaki infrastruktúra előzetes vizsgálatának mellőzésével.

Fentieket összegezve az Ön által kért adatok tényszerű értékelésével nem rendelkezünk, ez lenne a többször hangsúlyozott és általunk hiányolt, telepítési tanulmányterv fő feladata.

Ez a beruházás sem rendelkezik olyan aktualizált telepítési tanulmánytervvel, amely feltárta és bemutatta volna a meglévő kapacitások leterheltségét, valamint a szükséges fejlesztési igényeket. Különösen fontos a tanulmány elkészítése, mivel a beruházás közvetlen környezetében valósul meg a 71-es vasútvonal fejlesztése, amelynek közlekedési kapcsolatai tekintetében már tartottunk az érintettekkel külön egyeztetést. Fontos kiemelni, hogy a területet átszelő új gerincűtnak csak egy szakasza valósulna meg a tervezett magánberuházás keretében. Emiatt a vasútfejlesztés részeként **két körforgalmat** kell kialakítani a Károlyi Sándor utcán, amelyek a közlekedési hálózat későbbi átalakulása után – távlati szempontból – teljesen feleslegessé válnak.

Összegezve a barnamezős és rozsdáövezeti státusszal rendelkező terület lakófejlesztési célú hasznosításával egyet tudunk érteni, de a kiemelő kormányrendelet által jelentősen átirított feltételek mentén a beruházást nem tudjuk támogatni.

2. Az önkormányzat támogatja-e a tervezett beruházás megvalósítását?

Az Önkormányzat a kiemelő kormányrendelet által tervezhető beruházást nem támogatja.

3. Amennyiben támogatja, úgy az önkormányzat és a beruházó közötti együttműködés, valamint az esetleges településrendezési szerződés az önkormányzatrészéről megfogalmazott elvárások, illetve a beruházó részéről vállalt kötelezettségek ismertetése.

Önkormányzatunk nem támogatja a kiemelt beruházást.

4. Amennyiben nem támogatja, kérjük szíves tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy milyen feltételek együttes teljesülése esetén válhatna a beruházás az önkormányzat részéről támogathatóvá.

A jelenleg hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a területen csak településrendezési szerződés megkötése esetén teszi lehetővé lakófunkció létesítését a területen. Kerületünk fejlődése és a lakófejlesztés megvalósítása érdekében azonban a *magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény* alapján lehetőség van a szabályzat módosítására, egy településrendezési szerződés keretein belül, amennyiben a beruházói elképzelések időközben megváltoztak. Önkormányzatunk nyitott a szerződés megkötésére és a KÉSZ módosítására, amelynek megalapozásához a beruházónak telepítési tanulmánytervet kell készítenie annak szükséges társadalmasításával egyidejűleg.

A telepítési tanulmánytervnek be kell mutatnia a fejlesztési területet, annak környezetét és hatásterületét. Tartalmaznia kell a változást szemléltető beépítési tervet, az infrastruktúra- és humáninfrastruktúra-fejlesztési igényeket, valamint a tervezett beépítés környezeti hatásait. E dokumentum alapján határozható meg a KÉSZ-módosítás szabályozási koncepciója, a településképi követelmények esetleges változása, valamint a beruházás miatti önkormányzati feladatvállalás mértéke.

Kiemelten fontos, hogy a beruházás ne gátolja a 71-es vasútvonal fejlesztés közlekedési kapcsolatait, ezért a tervezési és egyeztetési folyamatba feltétlenül be kell vonni a Közlekedési és Beruházási Minisztériumot, a Fővárosi Önkormányzatot, a Budapesti Közlekedési Központot (BKK) és a Budapest Közút Zrt.-t is.

Elvárás továbbá, hogy a területen a lehető legnagyobb zöldfelületet alakítsák ki, amely nem zárt egységként, hanem a kerület szerves, gyalogosan átjárható részeként működik, továbbá a területen átfolyó Szilas-patak kerüljön „kiszabadításra”, mindenki által elérhető.

A Képviselő-testület a fenti alapelvek szerint elkészített tanulmányterv ismeretében tud arról dönteni, hogy a beruházás és a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a kerület fejlesztési céljaival, a területrendezési szabályokkal és a zöldinfrastruktúra-követelményekkel.

5. Amennyiben az önkormányzat nem támogatja a beruházást, de a Közlekedési és Beruházási Minisztérium és a beruházó között folytatott egyeztetések során az 1. és 4. pontokban foglaltaknak megfelelően a beruházással összefüggésben, a településrész fejlesztése szempontjából fontos közlekedési-, közmű-, humán- és zöldinfrastrukturahálózati fejlesztések átvállalásáról meg tud állapodni, abban az esetben az önkormányzat támogatná-e a projektet?

A projektet frissített települési tanulmányterv készítése nélkül, a kiemelő kormányrendelet előírásai alapján nem tartjuk támogathatónak. **Hangsúlyozzuk továbbá, hogy a fejlesztővel folytatott tárgyalásokba – a szubszidiaritás elvének betartásával – minden esetben be kell vonni a helyi döntéshozókat és szakembereket.**

6. Amennyiben az önkormányzat a beruházással összefüggésben, a településrész fejlesztése szempontjából fontos fejlesztések átvállalása esetén sem támogatja a beruházást, úgy kérem ennek indokait részletesen kifejteni.

A lakásszám közel 35%-os emelésének szociális, humán és műszaki infrastrukturális hatásait előzetesen nem vizsgálták, pedig a beruházás 1270 új lakást eredményez a kerületben. Hangsúlyozzuk, hogy nem az alulhasznosított, barna- és rozsdaovezeti státuszú terület megújítása ellen vagyunk. Azt azonban elfogadhatatlannak tartjuk, hogy a helyi építési szabályzat minden meghatározó előírását és feltételrendszerét egy kiemelő rendelettel felülírják.

Bár a Fejlesztővel több körben folytak egyeztetések egy beruházáshoz kapcsolódó fejlesztési megállapodás érdekében, de a kiemelő rendelet okán az önkormányzat alkupozíciója lényegesen gyengébb, így megegyezés még nem jött létre a felek között.

Összefoglalva:

Mindkét beruházás esetében a kiemelt kormányrendelet jelentős mértékben felülírja a területekre vonatkozó, hatályos településrendezési terveket, ezért ezúton is kérjük azok hatályon kívül helyezését.

A településrendezés, valamint a helyi építési szabályok megalkotása olyan jogalkotási folyamat, amelynek az érintett terület közlekedési hálózatán, infrastrukturális és intézményi ellátottságán túl figyelembe kell vennie többek között a társadalmi tagozódást, a munka- és lakóhelyek térbeli viszonyait, valamint a természeti környezetet is. Ez a fajta tervezés kizárólag komplex megalapozó munka útján valósítható meg. Ezzel szemben a kiemelő kormányrendeletek úgy határoznak meg településrendezési szabályokat, hogy azt semmilyen – a településtervek elkészítéséhez jogszabályban előírt – megalapozó vizsgálat nem előzi meg.

A rendeletben rögzített beépítési paraméterek hosszú távon határozzák meg az érintett települések épített környezetét, közlekedését, lakópark esetén pedig a társadalmi berendezkedését is. Megalapozó vizsgálatok hiányában a beruházások akár helyrehozhatatlan károkat is okozhatnak. Ez a kockázat elfogadhatatlan a lakosság, valamint a közérdek érvényesítéséért és megőrzéséért felelős kerületi önkormányzat számára.

A fenti indokok alapján a Bayer Construct beruházásra vonatkozó kiemelő kormányrendelet ellen alkotmányjogi panasszal is éltünk.