

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

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Pest Megyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Jánoska-Orbán Hajnalka osztályvezető részére

KRID: 201436115

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Tárgyi eljárásban Önkormányzatunkhoz 2025. november 4-én érkezett, a Budapest Főváros XV. kerület Pólus Center, World Mall közti területre tervezett Szilas Liget lakópark Progressio Mérnöki Iroda Kft. által benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációval kapcsolatosan az alábbi nyilatkozatot adjuk.

Az előzetes vizsgálati eljárás keretében is szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy Önkormányzatunk nem a tárgyi terület lakóépületekkel történő beépítését kifogásolja, hanem a tervezett beruházás volumenét, köztük az épületek magasságának és sűrűségének a mértékét, különös tekintettel a beruházás épített és természeti környezetének érzékenységre, melyek tűrőképességét egy környezeti hatástanulmányban lehet érdemben vizsgálni.

A tervezett beruházás a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 140. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű, ami a beruházással kapcsolatos közigazgatási hatósági eljárások gyorsítását, valamint az országos és a helyi építési szabályokat felülíró sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazását jelenti. A kiemelő kormányrendelet tervezetével kapcsolatban Önkormányzatunk megfogalmazta, és elküldte az előterjesztő minisztérium részére aggályait, amire visszajelzés nem érkezett, érdemi észrevételeink jelentős része nem került befogadásra.

A tervezett beruházás a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 3. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében előzetes vizsgálat köteles tevékenység. A Kr. 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az előzetes vizsgálatra vonatkozó kérelemhez csatolni kell a Kr. 4. számú melléklete szerinti tartalmi követelményeknek megfelelő előzetes vizsgálati

dokumentációt, amely alapján a környezetvédelmi hatóság a Kr. 5. számú mellékletében foglalt szempontrendszer figyelembevételével dönt.

A dokumentáció előzetesen a hatóság szempontrendszerét megválaszoló táblázatban kívánja bemutatni, hogy Budapest XV. kerület, Szilas Liget lakópark megépítésével jelentős környezeti hatások nem feltételezhetők, ezért nem szükséges környezeti hatástanulmány elkészítése. A táblázat – azon túl, hogy kifogásolhatóan befolyásolja a hatósági döntést és nem helyettesíti a 4. számú melléklet szerinti tartalmi követelményeket – sok pontatlanságot és megtévesztő információt tartalmaz, melyeket az alábbiakban részletezünk.

2. táblázat: A környezeti hatásvizsgálat szükségességének szempontjai (EVD 7-9. o.)

1. A tevékenység és a kapcsolódó műveletek, létesítmények jellemzői:

a) terület igénybevételének nagysága, ideértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is

EVD válasz: A tervezési terület nagysága ~19 hektár, amelyre vonatkozó övezeti besorolásoknak megfelelő fejlesztések tervezettek.

A beruházó tulajdonában lévő teljes terület ~19 ha, annak jelentős részét tervezik igen intenzív beépítésre, a kerületi építési szabályzat övezeti besorolása szerinti beépítési sűrűség 1,4-szeresével és a megengedett épületmagasság 2,6-szorosával, azaz a 25 m helyett 65(!) m épületmagassággal. Ennek figyelembevételével nem helytálló azon állítás, hogy a beruházás az övezeti besorolásoknak megfelelően tervezett.

b) más természeti erőforrás – különösen a talaj, a földterület, a vizek és a biológiai sokféleség – igénybevételének vagy használata korlátozásának nagysága;

EVD válasz: Belterületen, beépítésre szánt települési térségben, kivett művelési ágú, jobbra feltöltött, 1-es természetességű földterület igénybevételére kerül sor. Vizekbe beavatkozás nem történik.

A tervezési terület a Szilas-patak vízgyűjtő területén, a patak közelében található, a 11-20 szintes (~35-65 méter magas) épületek ~40 000 m² parkolási pincszinttel tervezettek, a dokumentum nem számol a pincszint felszín alatti vízháztartást befolyásoló hatásával.

c) kapacitásának vagy más méretjellemzőjének nagysága;

EVD válasz: Lakóépületek, parkolóhelyek, utak és gondozott zöldfelületek jönnek létre az alulhasznosított területen.

A területen közel 3500 lakás tervezett, amely akár 7000-10 000 fővel növelheti a XV. kerület lakónépességének a számát. Ez egy kisvárosi méretű település népességének megfelelő lakószám ~12,5 ha területnagyságon, 65 m épületmagasságú és 3,5 m²/m² sűrűségű beépítéssel. Ezt a kapacitást és méretjellemzőt fenti megállapítással bemutatni véleményünk szerint elfogadhatatlan. Emellett zöldmezős beruházásnak minősül, holott Budapest területén belül számtalan barnamezős terület kijelölhető lenne a beruházásra.

d) telepítése, megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyisége, veszélyessége, ezen hulladékokkal történő gazdálkodás módja;

EVD válasz: A keletkező hulladékok vonatkozó jogszabályok szerinti kezelése (hasznosítása / ártalmatlanítása) az alapállapotban is rendelkezésre álló kapacitások alapján biztosított Fenti c) ponthoz írtak alapján ezt a választ is elfogadhatatlannak tartjuk.

e) környezetterhelésének nagysága, jelentősége;

EVD válasz: Környezetterhelést mindhárom fázisban a tevékenységekhez kapcsolódó levegő és zajterhelés jelent, ezek azonban határérték alatt maradnak.

A levegő- és zajterhelést vizsgálatok megvalósulás utáni határérték alatti becslését kifogásoljuk, mivel a Szentmihályi úton mértek már ma is határérték feletti értéket mutatnak. (lásd 121 o.)

f) baleset, üzemzavar kockázatának mértéke, különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára;

Válasz: Csekély. Az épületek és utak a vonatkozó biztonsági előírások szerint tervezettek.

A megállapítás ellentétes a „havária események hatása terhelő” megállapítással (lásd 144. o.).

g) vonzereje más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában;

EVD válasz: Csekély. A szomszédos telkek beépítettsége és védettsége, valamint a tervezett lakófunkció a jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítését szinte teljes mértékben kizárja.

A megállapítás ellentétes többek között az 5.1.4.2. és 5.3.4. pontokban foglaltakkal: „tájhasználatra gyakorolt közvetett gazdaságélénkítő hatás, a beruházás további fejlesztéseket generálhat; fokozott közműigények megjelenése;” „A beruházás távlatilag további fejlesztéseket generálhat, amely hatást gyakorol a befoglaló tájrészlet tájhasználatára is (pl. megnövekedett forgalom)”

h) összeadódása más tevékenységekkel, figyelemmel arra, ha a tevékenység a telepítési helyen vagy az azzal szomszédos ingatlanon folytatott vagy tervezett azonos jellegű tevékenységgel együtt eléri vagy meghaladja a tevékenységre az 1. számú mellékletben meghatározott küszöbértéket;

Válasz: A tervezési területen ugyanúgy lakó, valamint kereskedelmi és szolgáltató funkció tervezett, mint a szomszédos területeken. E tevékenységekre nincs küszöbérték.

A meglévő és a tervezett gépjárműforgalom hatása összeadódik, a parkolási szükséglet 60%-át kell csak a kormányrendelet szerint a beruházónak megépítenie, mely jelentős kapacitású közösségi közlekedésfejlesztés nélkül nem életszerű, elfogadhatatlan. Az Újpalotai lakótelep, a közvetlen szomszédos Szilas park környezetében jelenleg is fennálló parkolási nehézségeit tovább rontja egy eleve parkoló hiánnyal tervezett beruházás. Említésre kerül a területen geotermikus kút fúrása, amely a mélyépítések talajvízre gyakorolt hatásával együtt szintén befolyásolja a terület vízháztartását, különös tekintettel a szomszédos fővárosi védelmet élvező Szilas-tó természetvédelmi területre.

i) az emberi egészségre közvetlen és közvetett módon ártalmas környezeti kockázatok mértéke, megelőzhetősége vagy csökkenthetősége;

EVD válasz: A tervezett tevékenységek kibocsátásai határérték alatt maradnak.

Közel 3500 lakás és 3127 tervezett parkoló esetén, amikor a szomszédos Szentmihályi út forgalma már most is túllépi a zajkibocsátási határértéket, fenti megállapítás életszerűtlen. Az ártalmas környezeti hatásokat a kerületi építési szabályzat beépítési határértékei szerinti kisebb intenzitású beépítéssel és környezetvédelmi intézkedésekkel lehetne csökkenteni, illetve megelőzni.

j) az éghajlatváltozással összefüggő hatásokra való érzékenység mértéke, figyelembe véve az érzékenységelemzés eredményeit;

EVD válasz: A tervezett tevékenység nem érzékeny az éghajlatváltozással összefüggő hatásokra.

A közel 3500 lakást egyedi monosplit klímaberendezésekkel tervezik kialakítani, ami a vevők igényei szerint felszerelhető. Ilyen intenzitású beruházás esetén egyedi klímaberendezések nem „válasz a klímaváltozásra”. Ezért is írja elő a kerületi építési szabályzat, hogy a „több mint 20 lakásnál nagyobb lakásszámot tartalmazó, e Rendelet hatálybalépése után létesülő új épület, valamint 1000 négyzetméter szintterületet meghaladó egyéb rendeltetésű főépület elhelyezése során központi hűtő-fűtő-berendezést, vagy központi klíma berendezést kell beépíteni” – amit a kiemelő kormányrendelet előírása miatt a beruházónak nem kell betartania. A beruházás nagysága okán, az egyedi hűtőgépek környezeti hőterhelése, a burkolt, beépítésre kerülő felületek nagyarányú megnövekedése véleményünk hatással lesz a közvetlen környezet mikro klimatikus viszonyaira, ezáltal az éghajlatra is.

k) a tervezett tevékenység hatásának mértéke a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére.

EVD válasz: A tervezett közel nulla kibocsátású lakóházak válasz a klímaváltozásra.

A környezet zöldberuházásként megvalósuló túlépítése véleményünk szerint nem válasz a klímaváltozásra, figyelemmel Budapest barnamezős területeinek jelentős számára. Ezért is írja elő a magyar építészetről szóló törvény alapelveként a barnamezős területek elsődlegességének az elvét, amellyel jelen beruházás ellentétes.

2. A telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek érzékenysége, különösen

a) a táj érzékenysége, tekintettel a jelenlegi területhasználatra, tájhasználatra és a tájképre;

EVD válasz: A területhasználatban annyi változás történik, hogy egy építésre kijelölt helyen tényleges építkezés történik, a védett természeti terület melletti védőerdő megmaradt és bővül.

A beruházás a kiemelő kormányrendelet előírásai alapján véleményünk szerint csökkenti a szabályozási tervben lévő védőerdő területét, ezt a 3.4.2.1 pont véleményezésénél részletezzük. A jelenleg egybefüggő védőerdő területek a beépítési tervek szerint többek

között ~12 m széles erdősávok telepítésével kerülne pótlásra, melyben a felszín felett tűzoltó felvonulási terület, hő és füstelvezető felépítmény, a felszín alatt közművek (víz, szennyvíz, távhő, elektromos hálózat) futnak. Ilyen körülmények mellett véleményünk szerint nem indulhat be erdővegetáció, a védőerdő területek feldarabolása negatívan befolyásolja a környezetet, kivitelezése életszerűtlen továbbá nem tölti be, felszabdalt mérete okán nem is tudja betölteni a kívánt szerepét.

b) az érintett természeti erőforrások relatív szűkössége, minősége, megújulási képessége, víztest érintettsége esetén az érintett víztest állapota a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendelet szerinti vízgyűjtő-gazdálkodási tervben és a felszín alatti vizek vizsgálatának egyes szabályairól szóló miniszteri rendelet, valamint a felszíni vizek megfigyelésének és állapotértékelésének egyes szabályairól szóló miniszteri rendelet szerint elvégzett monitoring mérések alapján;

EVD válasz: *A természeti erőforrások igénybevétele nem jelentős.*

A beruházás a Szilas-patak vízgyűjtőterületén valósul meg, jelentős mértékű földmunkával, ami befolyásolhatja a talajvízszintet és közvetlenül a Szilas-patak vízhozamát is – ezzel a dokumentum nem foglalkozik. Emellett – vélhetően a távhőszolgáltatás érdekében – geotermikus kút tervezett a területen, mely vizekre gyakorolt kumulatív hatásával szintén nem foglalkozik az EVD.

c) abszorpciós kapacitása (beleértve az érintett környezeti elemek és rendszerek terhelhetőségét, megújulási képességét, szennyezésmegkötő és pufferkapacitását), különösen az alábbi területeken:

EVD válasz: *A tervezési területet már a 2014. augusztus 15-én aktualizált Budapest Főváros Településszerkezeti Terve is a vegyes városias területek közé sorolta, ami azt jelenti, hogy a terület elbírja a beépítést.*

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve pontosan a terület abszorpciós képessége alapján határozta meg a terület beépíthetőségét, aminek a tervezett beruházás beépítési magasságban és sűrűségben a többszöröse. Mindez egy olyan kormányrendelet alapján, aminek elfogadását semmilyen környezeti hatásvizsgálati eljárás nem előzte meg, míg a településrendezési eszközök elkészítése, a meglévő környezeti értékek védelmében sokszor évekig húzódó hatásvizsgálati eljárásokhoz kötöttek. Fenti megállapítás véleményünk szerint nem megalapozott, sőt a tervezés folyamán felmerülő kérdések ennek pont az ellenkezőjét bizonyítják.

ca) vizes élőhelyek, hegyvidéki és erdőterületek,

EVD válasz: *Vizes élőhelyet nem érint. A terület nem hegyvidék. A fejlesztés meglévő erdőterületet nem érint, véderdő bővül, illetve a Szilas Park utca mindkét oldalán fák telepítésére kerül sor. Az alapállapotban véderdőnek minősülő területen csekély a fás borítás.*

A védőerdő területe bővülése nem igazolt, a rendelkezésünkre álló térinformatikai rendszer, erdő övezeti lehatárolások ismeretében tervek véleményünk szerint az erdő területe csökken, ezt a 3.4.2.1. pont véleményezésében részletezzük. A Szilas-tó természetvédelmi

terület – ahol elsődleges cél a vizes élőhely fenntartása – a beruházás mellett található, a beruházás környezeti hatásai közvetlenül érintik.

cb) védett természeti területek, barlangok, Natura 2000 területek, természeti területek, érzékeny természeti területek, a terület természetvédelmi státuszától függetlenül a védett fajok élőhelyei, az ökológiai hálózat elemei,

EVD válasz: A tervezés a védett természeti területet nem érinti, a közvetett hatásokat mérsékli az 50 méteres védőövezet már a telepítés időszakában is.

A beruházás a természetvédelmi területet a Kr. 7. melléklete alapján közvetlenül érinti, az EVD – fentiek szerint – kizárólag közvetett hatásokat vizsgál. Véleményünk szerint ez jelentősen torzíja a környezeti hatások vizsgálatát, értékelését. A természetvédelmi terület az ökológiai hálózat része, amely különös vizsgálati szempontokat igényel.

A védőerdő területe amellet hogy csökken, a tervezett beruházás mellett csak 38 méter szélességű, az utak – buszforduló – a védett területtől 20 méteres távolságban kerül kialakításra.

3. a jelölő fajok és élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének fenntartásához szükséges környezeti elemek állapotára gyakorolt hatás mértéke,

EVD válasz: Nincs hatás / nem releváns.

cbb) védett területen különösen a védett területek állapotára, állagára és jellegére gyakorolt hatás mértéke,

EVD válasz: Közvetett és csekély hatás (zaj) képzelhető el az építkezés idején, valamint az üzemelés idején (buszforduló).

A Kr. 7. melléklete alapján a hatások közvetlenül érintik a természetvédelmi területet. Szükséges lenne bemutatni a beruházás természetvédelmi oltalom alatt álló élőhelyre gyakorolt közvetlen hatásait a megvalósítás, a működés és a felhagyás fázisában is, amit az EVD nem tesz meg.

cc) ahol valamely szennyezettségi határértéket már túlléptek,

EVD válasz: Természetvédelmi területen (ami a fejlesztési területen kívül esik) határértéktúllépés nem lesz.

Mivel nem vizsgálták a beruházás közvetlen hatásait, véleményünk szerint ezt így nem lehet megállapítani.

cd) sűrűn lakott területek,

EVD válasz: A XV. kerület Budapest viszonylatában nem sűrűn lakott.

A beruházás közvetlen szomszédságában található a Szilas lakótelep, ami sűrűn lakott területnek számít. Az EVD a beruházás lakótelepre gyakorolt közvetlen hatásait nem vagy nem teljes körűen vizsgálja.

ce) történeti tájak, műemléki területek, műemlékek és régészeti örökség területei, megőrzendő karakterű települések vagy településrészek;

EVD válasz: *A tervezési terület nem történeti táj, alapállapotban beépítetlen, nem tartozik műemléki környezetbe. A tervezési területen régészeti lelőhely található.*

A beruházás régészeti területet érint, az örökségvédelmi értékekre gyakorolt hatásokat az EVD nem mutatja be.

d) a természeti veszélyforrásoknak való kitettség, annak mértéke és gyakorisága;

EVD válasz: *A tervezett tevékenység természeti veszélyeknek kitettsége megfelel a budapesti átlagnak.*

A területen tervezett sűrű beépítés, a robosztus tömegű lakóházak 65 méter magassága különös kockázatot jelent a természeti veszélyforrások tekintetében (talajvíz, extrém hőmérséklet, tüzesetek), ezt az EVD nem vizsgálja.

e) a 4. számú melléklet ha) és hb) alpontjaiban meghatározott érzékenységelemzésben és kitettség-értékelésben a közepes vagy magas értéket mutató éghajlati tényezők.

EVD válasz: *Nincsenek közepes vagy magas értéket mutató éghajlati tényezők.*

A 65 méter magas robosztus tornyok éghajlatváltozással összefüggő érzékenységét az EVD nem vizsgálja, így nem állapítható meg vannak-e közepes vagy magas értéket mutató tényezők.

3. A várható környezeti hatások jellemzői, figyelembe véve az 1. és 2. pontban lévő szempontokkal való összefüggést:

a) területi kiterjedés és a területen élő, várhatóan érintettek számának nagysága;

EVD válasz: *A közvetlen hatások a tervezési területen belül maradnak az üzemelés idején, az építkezés és felhagyás idejére a vonatkozó zajvédelmi jogszabályok szerint kell engedélyt kérni.*

A területen közel 3500 lakás tervezett, ahol 7000-10 000 közti lakosságszám várható, a mellette található lakótelepek szintén sűrűn lakott területek. A Kr. 7. melléklete alapján jelentős közvetlen hatások a terület környezetében is várhatóak, azok nem maradnak a belül területen.

c) összetettség (különös tekintettel a több környezeti elemre kiterjedő hatásfolyamatok kiváltásának lehetőségére, valamint a hatások szinergiájára);

EVD válasz: *Nincsenek egymást erősítő folyamatok.*

Kötőtpályás közlekedés hiányában a gépjárműforgalom jelentős lesz, a több kerületet is összekötő fő közlekedési útvonalat jelentő Szentmihályi út már ma is határértéken működik, továbbá a centrum irányú kapcsolatot adó Nyírpalota út kapacitás tartaléka már ma is minimális. A forgalomművekedés káros hatásai nem kerülnek megfelelően bemutatásra. A

kiemelő kormányrendelet kevesebb parkolóhelyet ír elő az ágazati jogszabályoknál, ami nem életszerű, így a gépjárműforgalom-számítás félrevezető, életszerűtlen eredményt mutathat.

d) hozzáadódás lehetősége a térségben másutt folytatott vagy tervezett tevékenység hatásaihoz;

EVD válasz: Nem jelentős, hiszen a Kerület lakossága fogy, a beruházás e fogyás csökkenését is célozza.

A térségben több kiemelt beruházás is tervezett, amik nem veszik figyelembe a területek elbíró képességét forgalom, humán- és műszaki infrastruktúra szempontjából sem. Súlyos veszélyforrást jelent a kiemelt beruházások együttesen nem vizsgált környezeti hatásainak a kumulálódása.

e) nagyság, erősség;

EVD válasz: Nem jelentős.

A környezeti hatások részletes elemzésével és értékelésével elfogadott fővárosi településrendezési eszközök alapján meghatározott beépítési paraméterek többszörös túllépése súlyos környezeti kockázatot jelent.

f) bekövetkezés valószínűsége;

EVD válasz: Csekély.

A többszörös környezeti vizsgálatlalt elfogadott fővárosi és kerületi településrendezési eszközök figyelmen kívül hagyása, a beépítési paraméterek többszörösének kivitelezése minden bizonnyal az érintett természeti és épített környezet állapotának leromlásához vezet, így a megállapítás nem helytálló.

g) tartósság, gyakoriság, visszafordíthatóság (figyelembe véve az elkerülésre, csökkentésre tehető intézkedéseket);

EVD válasz: Nem szükséges intézkedés. Üzemelés ideje alatt a helyben jelentkező környezeti terhek minimálisak.

A környezeti kockázat a településrendezési eszközökben meghatározott beépítési szabályok betartásával csökkenthető, a túlépítettség semmilyen járulékos intézkedéssel nem csökkenthető, kizárólag az elkerüléssel.

h) a végső hatásviselőket (embert, természeti rendszereket) érő kedvezőtlen vagy zavaró hatások mértéke és

EVD válasz: Csekély.

Fentiek figyelembevételével hatásviselők a kerület és a szomszédos kerületek lakossága, valamint a beruházás mellett található természetvédelmi terület élővilága. A hatások a kiemelt beruházások hatásainak kumulálódása miatt beláthatatlanok. Ennek figyelembevételével a megállapítás nem helytálló.

*i) egyéb, a környezeti hatások szempontjából lényeges jellemzők.
EVD válasz Nincsenek.*

Hangsúlyozzuk, hogy a beruházás zöldmezős beruházásként valósul meg, ami ellentétes a magyar építészetről szóló törvény barnamezős területek elsődleges beépítésének alapvetésével. Budapest tekintetében ez hatványozottan érvényes.

A jelen dokumentáció fő megállapítása, hogy a tervezett beruházás kapcsán környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt. A jelen dokumentáció megállapítja, hogy a tervezett beruházásból jelentős környezeti hatások nem származnak.

A megállapítás nem felel meg a Kr. 3. § (2)-(2a) bekezdését, mert az nem teljeskörűen a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelménynek megfelelő vizsgálaton alapszik. A település egészére vonatkozó környezeti hatások, így különösen a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (Kvt.) 27. §-ában részletezettek a települési döntésekben vannak összesítően elemezve, és a követelmények ott kerülnek meghatározásra. A települési/kerületi döntésektől eltérően megvalósítani tervezett beruházás negatív hatásai következtében, mind az érintett népesség egészségi állapotában, mind a társadalmi, gazdasági helyzetében — különösen életminőségében, területhasználata feltételeiben — várható változások negatív hatásai meghaladják a tolerálható mértéket; így a tárgyi beruházás megvalósulása a lakosságnak nagymértékű károkat fog okozni. Ezáltal az EVD megállapítása nem felel meg a Kvt. 1. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltaknak sem.

A továbbiakban az EVD a 3. táblázatban a kiemelő kormányrendeletnek való megfelelést vizsgálja, ami a fentiekben is részletezett indokok alapján szintén sérti a Kr. 3-5. §-ait, valamint a Kvt. 1. § (2) bekezdésében foglalt alapelveket.

A településrendezési tervekkel szemben a kiemelő kormányrendeletben meghatározott beépítési szabályok és paraméterek semmilyen környezeti hatásvizsgálat nem előzte meg, a beépítés alapvetően nem veszi figyelembe a fejlesztési terület elbíróképességét, a környező humán- és műszaki infrastruktúra terhelhetőségét. Pusztán a kiemelő kormányrendelet rendelkezései alapján a beruházás a vonatkozó településrendezési tervekben foglalt beépítési paraméterek többszörösével valósulhat meg. Egy 3500 lakást tartalmazó új lakópark megépítését komoly közmű- és közlekedési infrastruktúrafejlesztés kell, hogy megelőzze. A területen az utak rossz állapotúak, a tömegközlekedés túlterhelt, kötőtpályás közlekedés a beruházással párhuzamosan sem tervezett.

A beruházás környezetre gyakorolt hatása az EVD megállapításaival ellentétben mind társadalmi mind természeti és épített környezeti szempontból nyilvánvalóan rendkívül jelentős lesz. A településrendezési tervektől eltérő beépítés miatt a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása mindenképpen szükséges, és fokozott körültekintéssel indokolt elvégezni.

Az EVD további része is számos torzító, sokszor helytelen megállapítást tartalmaz, melyek közül a számunkra legaggályosabbakat emeljük ki.

A Kr. 4. számú mellékletének 1. a) pontja szerint a vizekbe történő beavatkozással járó tevékenység esetében a közérdek bemutatásával együtt kell a tervezett tevékenység célját bemutatni.

A 16. o. 2. pont alatti megállapítás, miszerint a tervezett tevékenység a vizekbe történő beavatkozással nem jár, véleményünk szerint helytelen.

A közel 3500 lakás távhővel történő fűtése vélhetően a 3. táblázat 19. sorában említett geotermikus kút fűrésával együtt tervezett. Az EVD kizárólag itt említi a geotermikus kutak fűrésát, annak beruházásra gyakorolt kumulatív környezeti hatását nem vizsgálja, holott a tevékenység a tervezési területen belül történik. Különösen fontos lenne ennek vizsgálata a szomszédos természetvédelmi terület vizes élőhelyének megőrzése céljából.

Az EVD több helyen is leírja, hogy a területen a védőerdő területe a jelenlegihez képest növekszik, ez a megállapítás szintén helytelen. A 3.4.2.1. pont szerint.

„a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelete (KÉSZ) szabályaihoz képest a Kiemelő Kormányrendelet változást eszközölt, az erdőterület növelte. A változtatás adatait az alábbi táblázat összesíti. A fenti változások térképi megjelenítését az egyes területnagyságokat a 04 ERDŐVÉDELMI TERÜLET.pdf néven becsatolt fájl tartalmazza.”

A rendelkezésünkre álló térinformatikai rendszer, a fővárosi és kerületi településrendezés tervekben rögzített erdő övezeti lehatárolások alapján az Ev-Ve-2 övezet mérete 36 914,73 m²



A

19.

táblázatban és a

04 térképen is ezzel ellentétben 35 479,42 m² szerepel, ami közel 1500(!) m² különbséget jelent. A kiemelő kormányrendelet továbbá százalékos számításokkal csökkenteni engedí a valós erdőterület méretét, ami így összességében meglehetősen torz számítást eredményez, véleményünk szerint ez elfogadhatatlan.

A beruházás megvalósításához továbbá a településrendezési tervekben kijelölt erdőterület feldarabolását tervezik, ami véleményünk szerint ellentétes többek között az erdőterületekre vonatkozó szakmai szabályokkal is. A gyakorlatban elképzelhetetlenek tartjuk magasépületek közti ~12 m széles erdősávok fenntartását, ahol széles járdák, útbecsatlakozások, tűzoltófelvonulási helyek, hő- és füstelvezető felépítmények, felszín alatt futó közművek tervezettek. Életszerűtlen közel 400 lakást tartalmazó lakóépület személybejáratát védőerdő területről nyitni.

A fejlesztési tervek, koncepciók tekintetében véleményünk szerint kizárólag az aktuális kormányzati lakáspolitikai irányelvekhez való illeszkedés igazolható. A beruházás volumene sem a hatályos, sem pedig a tervezés alatt álló fejlesztési és rendezési tervekhez nem illeszkedik. A sűrű beépítésű, kirívóan magas épülettömbök tervezése klímavédelmi szempontból sem előnyös, különös tekintettel a lakásonként tervezett egyedi klímaberendezésekre. A sűrű beépítés és a gyalogos- és gépjárműközlekedést kiszolgáló burkolt felületek jelentős mértékben csökkentik a zöldfelületeket, melyek méretei szintén csak a kiemelő kormányrendelet előírásainak felelnek meg, a vonatkozó országos, fővárosi és kerületi előírásoknak nem. Ez a klimatikus hatások csökkentés szempontjából – pl. felmelegedés, csapadékvíz elvezetés – szintén negatív hatást eredményez.

A közlekedés műszaki leírásaiban (3.4.1.5. és 3.4.2.4. pontok) szereplő adatok és megállapítások a Budapest Közút Zrt.-vel folyamatban lévő és már egyeztetett közlekedési hatásvizsgálati tanulmány forgalomtechnikai vizsgálataiban foglaltaktól lényeges eltéréseket tartalmaz. A dokumentumban szereplő meglévő forgalmi adatok például az új forgalomszámlálások alapján, a terület elhagyási arányok tekintetében jelentősen változtak, a területen két átkötő út tervezett, míg az anyag csak egyet említi, a China Mart / World Mall bekötőútja és a Pólus Center parkolója elvezetés céljából nem kerül számításra. Fentiek figyelembevételével szükségesnek tartjuk a közlekedési műszaki leírások átdolgozását, a Budapest Közút Zrt.-én lévő közlekedési hatásvizsgálatnak való megfeleltetést, mert ellenkező esetben torz következtetéseken alapul az anyag.

Az EVD tájvédelemmel kapcsolatos megállapításait mind hatásterület kijelölés, mind a tájképre/településképre gyakorolt hatás vizsgálatánál kifogásoljuk.

Hasonló jellegű beruházás nem valósult meg még a kerületben. A kiemelő kormányrendelet szerinti 3,5 m²/m² szintterületi mutató értéke ekkora nagyságú terület esetében közel 390 000 m² szintterületnyi beépítést tesz lehetővé, ami példátlan a kerületben, a közel 3500 lakás építése messze meghaladja az Újpalotai Lakótelep megközelítőleg 100 lakás/hektár beépítési sűrűségi értékét. Emellett 65 méter magas épületek telepszerű beépítésére sincs példa a kerületben. A tervezett épületmagasság sérti a Budapest XV. kerület településkép

védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) ök. rendelet 41. §-ában foglaltakat, miszerint a területen új beépítés esetén a megengedett beépítés legfeljebb F+7 emelet lehet.

Az Újpalotai Lakótelepen álló Víztoronyház utolsó lakószintje zárófödémének magassága 58,60 méteren van, a felette karcsúsodó tömegű szinten gépészeti helyiségek találhatók, míg az ide tervezhető lakóházak 65 méteres magasságig egy tömegben tervezettek. Az EVD 34. ábrája a tervezett tömegformálás bemutatására egy 12 emeletes lakóépületet hoz példaként, nem a 18 emeletes lakóépületet, holott a Kr. az előzetes vizsgálat szükségességét 50 méteres épületmagassághoz köti. Ez megtévesztő ezért elfogadhatatlan. A sűrű beépítéssel tervezett ~35-65 méteres magasépületek tájképi megjelenésének részletes vizsgálatát elengedhetetlennek, az EVD 5.3.4. pontja alatti tájképre/településképre gyakorolt hatások értékelését elfogadhatatlannak tartjuk, a 65 méter magas házak városképi megjelenését a dokumentum semmilyen formában nem vizsgálja.

Ekkora volumenű lakópark építése esetén a felhagyás hatásainak vizsgálatától való eltekintés szintén elfogadhatatlan (lásd 5.2.4.). Az épített környezetre gyakorolt hatás véleményük szerint az EVD megállapításával ellentétben nem javító, hanem terhelő lesz, amit egy környezeti hatásvizsgálati eljárás során lehetne részletesen bemutatni.

A fejlesztési tervekhez, programokhoz való illeszkedés bemutatásánál a kiemelő kormányrendeletre történő hivatkozás félrevezető, hiszen annak semmi köze nincs a területre vonatkozó településfejlesztési- és településrendezési tervekhez, azok figyelmen kívül hagyását írja elő. A kiemelő kormányrendeletben foglalt követelmények érvényesítése ezért a minimum elvárás, de önmagában nem igazolja, hogy a tervezett beruházás környezeti hatásai a Kvt. és a Kr. tekintetében elfogadhatóak lennének. A településrendezési tervektől való eltérés éppen hogy a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatásának szükségességét indokolja.

Számtalan tanulmány született a 60-as, 70-es évek lakótelepeinek építéséről, amelyek megfelelő időtávlatból mutatják be, mi történik akkor, ha a lakáskérdés megoldását voluntarista, a lakásszámok bővületében élő, a városépítészeti és környezeti alapelveket elvető, semmiféle individuális igényt figyelembe nem vevő programok határozzák meg. Lakóparki lakások nem „emberi léptékkel”, a lakók és a környezet igényeinek feltérképezése nélkül történő felépítése demográfiai szegregáció jellegű elkülönülés okozójává válhat.

Kerületünk lakónépességének drasztikus csökkenése miatt egyetértünk minden olyan lakófejlesztéssel, amely a lakosságszám növekedéséhez vezet, de kizárólag a környezeti és társadalmi alapértékek betartásával, a környezet terhelhetőségének figyelembevételével, ennek a kiemelt beruházással nyilvánított lakófejlesztés azonban nem felel meg.

Az egészségügyi, oktatási/nevelési oktatási intézmények adatai 2024-es adatok, vagy annál korábbiak. A területre fiatal családalapítók beköltözését várják, de az EVD érdemben nem foglalkozik a több ezer fő lakosságnövekedést kiszolgáló humáninfrastruktúra fejlesztési igényekkel (új építés és felújítás).

Összefoglalva az EVD véleményünk szerint a beruházás környezeti hatásait jelentősen alulértékeli. Kérjük az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárás során fenti nyilatkozatunk figyelembevételét, és a **környezeti hatásvizsgálati eljárás szükségességének a megállapítását.**

Budapest, dátum időbélyegző szerint

Tisztelettel,

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

*Kapja: Címzett
Iráttár*