



Ikt. szám: XXIV/75-12/2024

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szeitner-Láng Zsófia

Tárgy: Véleménykérés környezeti vizsgálat  
szükségességéről a Budapest II. kerület,  
13696 hrsz.-ú telket érintő, Varsányi Irén utca –  
Bakfark Bálint utca – Margit körút – Jurányi utca  
által határolt területre vonatkozó KÉSZ  
módosítással összefüggésben.

címzettek: a 3. melléklet szerint

### Tisztelt Cím!

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, a 68/2024.(II.22.) számú határozatában döntött a Budapest II. kerület, 13696 hrsz.-ú telket érintő, Varsányi Irén utca – Bakfark Bálint utca – Margit körút – Jurányi utca által határolt területre vonatkozó, *Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: KÉSZ) módosítási eljárás megindításáról, összhangban a 67/2024.(II.22.) képviselői határozattal elfogadott Telepítési Tanulmánytervvel.

A módosítási szándék fő célja, a Vt-V/Z-27 jelű építési övezetbe sorolt, 13696 hrsz.-ú ingatlanon a lakásrendeltetés létesítésének lehetővé tétele. A változtatási szándékok részletesebben levellem 1. mellékletében kerül bemutatásra. A képviselő-testület által elfogadott Telepítési Tanulmányterv levellem 2. mellékletét képezi.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1. § (3) bekezdése alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél és a KÉSZ eseti döntés alapján kell meghatározni a környezeti vizsgálat szükségességét, tehát esetünkben a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása alapján kell eldönteni a kérdést.

A R. 1. § (3) bekezdése és 4. § (2) bekezdése alapján ezúton kérem véleményét arról, hogy a tárgyi területet érintő KÉSZ módosításakor szükségesnek tartja-e a környezeti vizsgálat lefolytatását és azon belül a környezeti értékelés elkészítését.

Amennyiben szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását, abban az esetben, a R. 7. § (1) bekezdése alapján kérem szíves szakmai véleményét a környezeti értékelés konkrét tartalmának és részletezettségének megállapításához.

Fentiek alapján kérem, hogy nyilatkozatát a R. 4. § (2) bekezdése alapján, **a R. 4. § (4) bekezdése szerint a környezeti vizsgálat szükségességéről 15 napon belül.** Tájékoztatom, hogy R. 4. § (5) bekezdése alapján csak határidőre beérkezett véleményeket tudjuk figyelembe venni. Az R. 7. § (3) bekezdése alapján, a környezeti értékelés tematikájának megállapításához szükséges véleményét pedig 30 napon belül szíveskedjen megküldeni.



Felhívom szíves figyelmét, hogy csak a határidőre beérkezett véleményeket áll módunkban figyelembe venni, amennyiben 30 napon belül nem nyilatkozik, azt úgy értelmezzük, hogy az Önök szakterületén nem merül fel érdekeiket befolyásoló jelentős környezeti hatás.

Budapest, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

**Órsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

**Trummer Tamás**  
főépítész

Mellékletek:

1. Módosítási szándék
2. 67/2024.(II.22.) képviselői határozattal elfogadott Telepítési Tanulmányterv (külön dokumentumként csatolva)
3. A megkeresettek köre (a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek)



## 1. melléklet

### **MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA**

*(készült a KÉSZ módosítási dokumentáció munkaközi anyaga alapján)*

Az OTP Ingatlan Zrt. a Varsányi Irén utca 23-29. szám alatti, a Vt-V/Z-27 jelű építési övezetbe sorolt, 13696 hrsz.-ú ingatlanon egy 80-85 lakásos társasházat kíván létesíteni három szint mélygarázzsal, a földszinten kereskedelmi és szolgáltató egységekkel.

A módosítás amiatt vált szükségessé, ugyanis a hatályos KÉSZ rendelet nem teszi lehetővé Vt-V/Z-27 jelű építési övezetben a lakásrendeltetés létesítését. (A KÉSZ-t megelőző építési szabályzat, a KVSZ, a tömb egészét egységes övezetbe sorolta, ahol a lakáslétesítés megengedett volt.) Továbbá, az ingatlanra készült építészeti vázlatterv alapján megállapítást nyert, hogy az épületelhelyezésre és a magassági szabályok értelmezésére vonatkozó egyes szabályozási előírások módosítása is célszerű.

A tervezett épület a Vt-V/Z-27 jelű építési övezet beépítési paraméterei által meghatározott kereteken belül marad, így az új beépítés intenzitása nem haladja meg a hatályos KÉSZ-ben előírányzottakat. **A beépítési paraméterek módosítására nincs szükség.**

### **A KÉSZ módosítás főbb pontjai:**

- A KÉSZ módosítás célja a lakáslétesítés lehetővé tétele a Vt-V/Z-27 övezetben, úgy, hogy a létesíthető lakások darabszáma nagyságrendben kicsit kevesebb legyen a szomszédságban meghatározó Vt-V/Z-16 jelű építési övezetben létesíthető lakások (önálló rendeltetési egységek) számához képest. Javasolt megőrizni a létesíthető rendeltetési egységek számának meghatározására az egyedi szöveges előírást és a **hatályos 94 db helyett 85 db-ot rögzíteni** (cca. 10%-os csökkentés)
- A Jurányi utcában a szabályozás teremtsen a kialakultnál **kedvezőbb légtérarányokat** az új épület mentén, hogy közben a tömbbelsőben sem szűkíti be az indokltnál jobban a meglévő épületek viszonyában kialakuló légtérarányokat és az építészeti mozgásteret.
- Az épület-elhelyezés **mozgásterének növelése** érdekében javaslatot tesz a módosítás az **építési hely pontosítására**, valamint a tömbbelsőben a telekhatártól és a **szomszédos meglévő épületektől való minimális távolságra vonatkozó előírások pontosítására** (az adott helyszínen és építési övezetben egyedi telepítési távolság bevezetése OTÉK felmentés alapján. A konkrét helyen a telepítési távolság OTÉK-tól eltérő meghatározása, melynek alkalmazása során az udvari homlokzat mögött az alaprajzi kialakítás kevésbé kötött (huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílászárója is létesíthető a homlokzaton), és amellyel a tömbbelső légtéraránya kedvezőbben alakítható, mint a telepítési távolságot nem igénylő homlokzattal történő beépítés esetén.)
- A **magassági szabályozás pontosítása**, amelynek célja, az egyszerűsítés és a szomszédos épületekhez való minél **kedvezőbb illeszkedés biztosítása**.

A részletes szabályozási koncepció a KÉSZ módosítási dokumentációba kerül bemutatásra.

**A KÉSZ módosítási javaslatok a fővárosi TSZT /FRSZ módosítását nem igényli.**

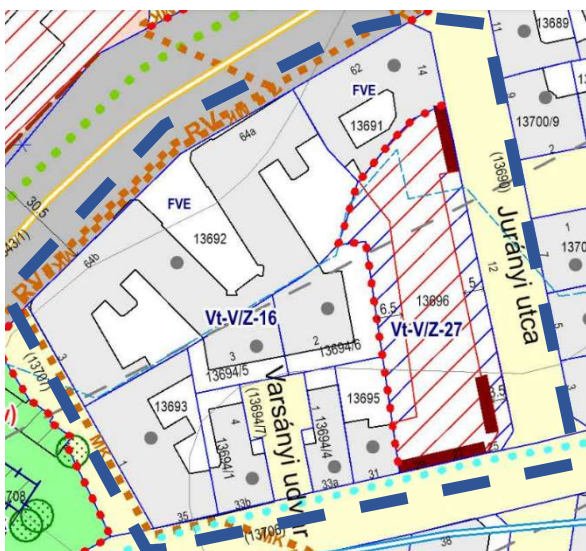


A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68. § (1) bb) alpontja értelmében jelen KÉSZ módosítás egyeztetése egyszerűsített eljárás szerint történik, mivel az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

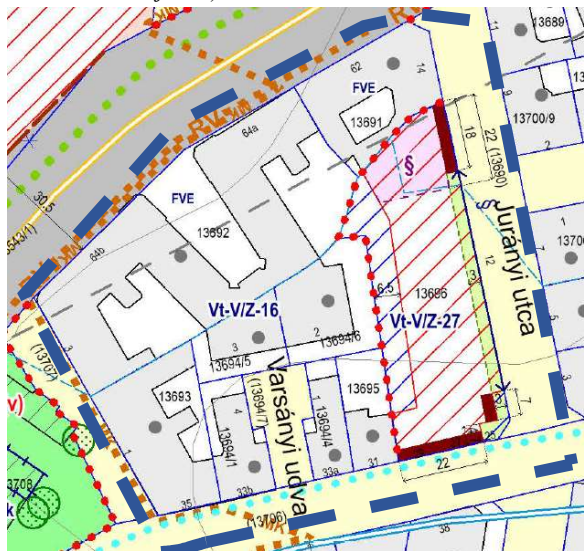
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.


### KÉSZ 1. melléklet Szabályozási terv módosítása

Hatályos szabályozási terv  
(KÉSZ 1. melléklet, 27. szelvény)



Javasolt szabályozási terv  
(kivonat a KÉSZ módosítás munkaközi dokumentációjából)



 Tervezési terület lehatárolása

### A módosítási javaslaton kívül pontosításra kerülnek más jogszabályban rögzített elemek is:

- A KÉSZ módosítás részeként javasolt a metró védelmi zónájának pontosítása, a fővárosi TSZT-ben szereplő nyomvonallal megegyezően
- A mikrohullámú összeköttetés nyomvonalának (és 30 m feletti magassági korlátozása) pontosításra fővárosi TSZT-ben szereplő nyomvonallal megegyezően, jelölésének pontosítása a KÉSZ 5.A mellékletében. A módosításnak köszönhetően a 13696 hrsz.-ú ingatlanról gyakorlatilag lekerült a magassági korlátozás (a telek északi részén érint cca. 20 m<sup>2</sup>-t).

### Környezeti hatások:

A KÉSZ módosítás következtében nem lép fel új többlet környezeti hatás. A nagyvárosi környezetben a településközponti vegyes övezetben tervezett lakócélu fejlesztés a KÉSZ hatályos övezeti paramétereit nem haladja meg, így csak olyan mértékű környezeti hatásokkal jár, melyeket a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési eszközök már jelenleg is lehetővé tesznek. A lokális fejlesztésként értelmezhető foghíj ingatlan beépülése



a jelenlegi aktuális állapotokhoz képest kismértékben hatással lesz a környezeti elemekre és rendszerekre. (De ez nem a KÉSZ módosításból ered.)

### **Talaj- és felszín alatti vizek**

Az ingatlanon és annak lakó és intézményi szomszédságában a talaj- és talajvíz szennyeződés a jövőben sem valószínűsíthető, mivel olyan tevékenységek és funkciók a területen nem tervezettek, melyeknek ilyen hatása lenne.

### **Levegőtisztaság**

A területen a gépjárműforgalomból eredő légszennyezés egyes légszennyező anyagok (nitrogén-oxidok és szálló por) tekintetében időszakosan határérték feletti de ez, az egy ingatlant érintő lakófejlesztésen jócskán túlmutató probléma. A lakóépület által vonzott valós többletforgalom cca. +70 gépjármű a jelenlegi foghíjparkoló cca. 80 férőhelyes kapacitásához képest. A +70 gépjármű olyan nagyságrend melynek többletterhelése alig mutatható ki, várhatóan nem is fog megjelenni a Széna téri immissziómérő állomás mért adataiban.

### **Zajvédelem**

A jelenlegi zajhelyzetet elemezve megállapítható, hogy a területen, illetve annak környezetében ipari, szolgáltató, stb. tevékenységből adódó zajforrás nem található, a jövőben sem tervezett. A vizsgált tömb Széna tér és Margit körút felőli oldalán a gépjárműforgalomból eredő zaj sokszor határérték feletti, de ez, az egy ingatlant érintő lakófejlesztésen, és a lakóház által vonzott többletforgalmon jócskán túlmutató probléma. A tömb Jurányi utca és Varsányi Irén utca felőli oldalán nincs zajhatárérték túllépés. Várhatóan a foghíjingatlanon az új lakóépület által vonzott valós többletforgalom (cca. +70 gépjármű) mértéke alapján sem lesz zajhatárérték túllépés. Meg kell azt is jegyezni, hogy a foghíj beépülésével a már meglévő és a tömbbelsőre néző lakások, helyiségek zajterhelése kedvező irányba fog változni, hiszen az új épület a közlekedésből eredő zaj meghatározó részét kizárja.

### **Hulladékkezelés**

A területen a kommunális hulladékgyűjtés és elszállítás megoldott, a folyékony hulladék elszállítását kiépített szennyvízcsatorna hálózat biztosítja. A foghíjingatlanon épülő új lakóépület a szennyvízcsatorna hálózatba bekötésre fog kerülni, a kommunális hulladék elszállítása a szomszédsághoz hasonlóan biztosított lesz.

### **Városi klíma hatásainak csökkentése**

A foghíjingatlan beépülése az adott helyszínen inkább javítani fogja a városi klíma negatív hatásait:

- az ideiglenes felszíni parkoló megszűnésével a porszennyezés csökken,
- a Jurányi utca mentén és a sarok pozícióban kialakításra kerülő, legalább 112 m<sup>2</sup> zöldfelület (részben mélygarázs fölötti zöldtető, részben alá nem épített zöldfelület) és annak növényállománya az utcák klimatikus viszonyait javítani fogja, különösen a fátlan Jurányi utca felől,
- a tömbbelső felől a telek beépítésre nem kerülő része, belső udvara, az új beépítéssel kialakításra kerülő mélygarázs fölötti zöldtetőkkel





- **3. melléklet --- A megkeresettek köre (a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek)**

s.sz.	megnevezés	krid	2/2005. (I.11.) korm.r 3. sz. melléklet szerinti megnevezés	
1	Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	201436115	<b>II.1.a)</b>	a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság;
			<b>II.1.e)</b>	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság;
2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	711100335	<b>II.1.b)</b>	b) természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság;
3	Budapest Főváros Kormányhivatala- Népegészségügyi Főosztály	427094958	<b>II.1.c)</b>	c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;
			<b>II.2.g)</b>	g) a természetes győgtényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala;
4	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Igazgatóhelyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	313504758	<b>II.1.d)</b>	d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság;
			<b>II.2.j)</b>	j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a vármegyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság;
5	Budapest Főváros Önkormányzata	108164188	<b>II.2.a)</b>	a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője;
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész Iroda	562834103	<b>II.2.b)</b>	b) az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;
7	Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	200822776	<b>II.2.c)</b>	c) erdővédelemre kiterjedően: az erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal;
8	Pest Vármegyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	410696138	<b>II.2.d)</b>	d) talajvédelemre kiterjedően: a talajvédelmi hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal;
9	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	318654158	<b>II.2.e)</b>	e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;
10	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	469506375	<b>II.2.f)</b>	f) földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága;
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal	109788755	<b>II.2.h)</b>	h) kulturális örökség (müemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter;
12	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	355530977	<b>II.2.i)</b>	i) kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos;

-