



Ikt. szám: XXIV/163-3/2024

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Tamás

Tárgy: Véleménykérés környezeti vizsgálat  
szükségességéről a Budapest II. kerület,  
Hűvösvölgyi út – Riadó utca – Pasaréti út – Hidász  
utca által határolt területre, ún. Akadémia Parkra  
vonatkozó KÉSZ módosítással összefüggésben.

címzettek: a 3. melléklet szerint

### Tisztelt Cím!

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, a 108/2024.(III.26.) számú határozatában döntött a Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út – Riadó utca – Pasaréti út – Hidász utca által határolt területre, ún. Akadémia Parkra vonatkozó, *Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: KÉSZ) módosítási eljárás megindításáról, összhangban a 107/2024.(III.26.) képviselői határozattal elfogadott Telepítési Tanulmánytervvel.

A vélemény megalapozásához ezúton tájékoztatom, hogy a KÉSZ módosítása:

- Nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.
- Az egyes beépítési paramétereket az országos– és fővárosi kereteken belül emeli meg;
- A meglévő értékes épületállomány, mindenekelőtt a védett épületek, építmények kerülnek megtartásra és hasznosításra.

A módosítási szándék fő célja, az Akadémia Park területének rendezése és beépítése, melynek segítségével a terület a környék legkorszerűbb többfunkciós központjává válhat.

A változtatási szándékok részletesebben levelem **1. mellékletében** kerülnek bemutatásra. A képviselő-testület által elfogadott Telepítési Tanulmányterv levelem **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** szíveskedjen megküldeni. 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.

Budapest, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

**Órsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

**Trummer Tamás**  
főépítész

Mellékletek:

1. Módosítási szándék
2. 107/2024.(III.26.) képviselői határozattal elfogadott Telepítési Tanulmányterv (külön dokumentumként csatolva)
3. A megkeresettek köre (a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek)



## 1. melléklet

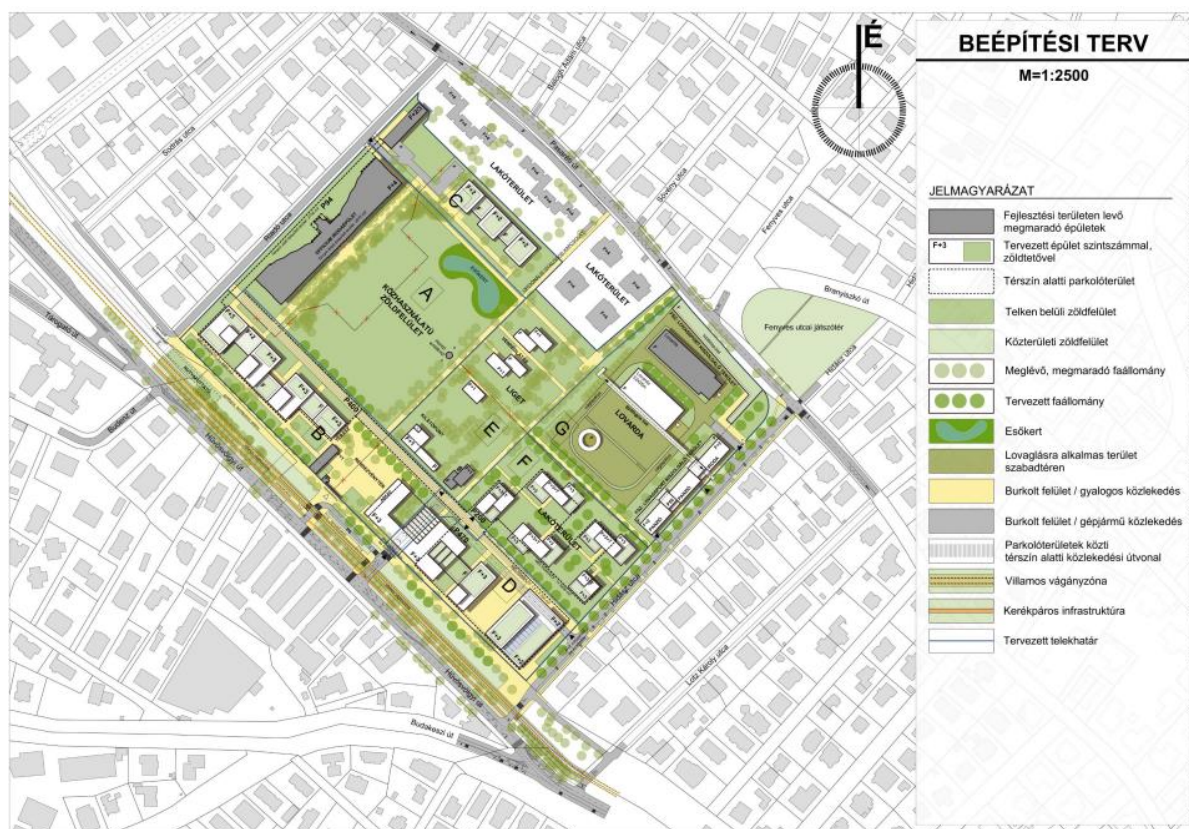
### MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉK BEMUTATÁSA

(készült a Képviselő-testület által elfogadott Telepítési Tanulmányterv alapján)

„... A mintegy 12,5 hektár nagyságú tervezési terület a II. kerület egyik különleges helyszíne, talán az utolsó egybefüggő nagyobb terület, amely még fejlesztés előtt áll. A helyszín központi fekvése, meglévő, nagy zöldfelületei, gazdag növényállománya miatt is különösen megfontolt és átgondolt fejlesztést igényel.

Jelen Tanulmányterv a területet a hatályos II. kerületi településfejlesztési Konceptió vonatkozó céljainak és az ingatlanfejlesztői szándékoknak megfelelően kezeli, gazdaságosan megvalósítható fejlesztésének kereteit a helyi adottságok lehető legjobb kihasználására, ugyanakkor a természeti környezet értékeinek megtartására törekedve fogalmazza meg.

A terület fejlesztésére előzetesen lebonyolított ötletpályázat eredményei és tanulságai alapos elemzést követően ugyancsak figyelembevételre kerültek a tervezés során, számos értékelt pályázati javaslat és gondolat beépült a tervbe. ...”





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

- A javasolt új építési övezetekben továbbra is jellemzően szabadonálló beépítési mód alkalmazása van előírva, de a Hűvösvölgyi út menti sávban zárt sorú beépítési mód is alkalmazható.
- Az újonnan kialakult Vi-2/SZ-23 jelű építési övezetben alacsony beépítési mérték és magas zöldfelületi arány megtartását javasolja, míg a központi helyen lévő Vi-2/Z-6 jelű építési övezetben e paraméterek fordított arányára – nagyobb beépítési mértékre és alacsonyabb zöldfelületi arányra – tesz javaslatot a terv. A telkek eltérő beépítési intenzitása a teljes fejlesztési területre vetítve kedvező – a környezetből nem kirívó – átlagos sűrűségi értéket eredményez.
- Az épületek magassági szabályozásának keretében kiemelt figyelmet kapott a telek belső részében, a Trafó Irodaház mögötti elhelyezhető épületegyüttes magassági kialakításának lehetősége. Javasolt a kijelölt építési helyen belül tagolt beépítést kialakítani. A legfeljebb két emelet magas épülettömegek között legalább 12 m távolságot kelljen tartani. Az épületegyüttes épületmagassága legfeljebb 9 méter, az épület legmagasabb pontja (Épl.) legfeljebb 10 méter legyen.
- A fejlesztéssel érintett telkek jellemzően a Hűvösvölgyi út felőli bejáraton keresztül közelíthetők meg, a parkolás és a kiszolgálás egyaránt terepszint alatt oldandó meg, ezt hivatott elősegíteni a Hűvösvölgyi útról nyíló, terepszint alatti magánút, valamint a főúttal párhuzamosan kialakítandó forgalmi nyomvonal. E nyomvonalon a közhasználatot biztosítani szükséges, a szabályozási terv jelölésének megfelelően.
- A területen az egykori gyakorlóteret a szabályozás a koncepciónak megfelelően közhasználatú zöldfelületként jelöli ki. A közhasználatú zöldfelület kapcsolata a környező közterületekkel a tervlapon is kötelezőnek jelölt gyalogutak révén lesz biztosított.





**KÉSZ 1. melléklet Szabályozási koncepció – Szabályozási terv – kivonat**  
*(A szabályozási terv a levél 3 mellékleteként csatolt TTT 5. fejezet végén, nagyobb felbontásban is megtalálható)*



--- szabályozási terv  
--- területének lehatárolása



## KÉSZ 2. melléklet paramétertáblázat módosítása

Hatályos és javasolt építési övezetek, paraméterek:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
1	terület- felhasználási kategória:	beépítési mód	BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK										MAXIMÁLISAN LÉTESÍTHETŐ ÖNÁLLÓ RENDELTELTETÉSI EGYSÉGEK SZÁMA		
2			a telek								az épület				
3			Vi-2	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi aránya (%)	beépítési mértéke terepszint		szintterületi mutatója		épületmagassága (m)	P <sub>mu</sub> v. legfőbb homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m)		
4	övezetsz csoport	felület (%)						alatt (%)	általános (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkolási (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )					
5	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:	B	T	Tsz	Tm	Z %	B%_TF	B%_TA	SZTM_á	SZTM_p	Ém	P <sub>mu</sub> v. H.v. Élp	általános szintterület osztószáma	telekterület alapján	egyedi előírás alapján
	Vi-2/SZ-L1	SZ				65	20	30	0,75	0,5	12,5	-			
	Vi-2/SZ-20*	SZ				50	20	20	0,35	0,20	14,5	-			
	Vi-2/SZ-23*	SZ				75	15	15	0,55	0,3	14,5	-			
	Vi-2/SZ-24	SZ				50	35	55	2,2	1,05	14,5	-			
	Vi-2/SZ-34	SZ				65	10	10	0,15	0,1	14,5*	-			
	Vi-2/SZ-35	SZ				50	30	30	0,7	0,3	9	Élp:10			
	Vi-2/SZ-39*	SZ				50	30	50	1,3	0,5	15	-			
	Vi-2/Z-5*	Z				50	35	45	0,8	0,5	16	Élp:19,5			
	Vi-2/Z-6*	Z				20	60	80	1,3	1,0	16	Élp:19,5			

\* Javasolt építési övezetek

\* Kilátópont létesítése esetén az épület legmagasabb pontja: 19,5 méter.

## Környezeti hatások:

### Levegőtisztaság

A levegő minősége elsősorban a közúti forgalom által terhelt, s e terhelés növekedésével lehet számolni az új épületek, parkolási létesítmények megjelenésével. A zöldfelületek növelése, az épületek kedvező légtéraránytal történő kialakításával biztosítható átszellőzés mérsékelheti a légszennyezés mértékét. A megújuló erőforrások hasznosításával elkerülhető az épületek fűtési célú, új légszennyező pontforrások létesítése. A terület rendezése során a porképző felületek megszűnnek.

### Zajvédelem

A területen a közúti közlekedésből eredő zajterhelés határozza meg a zajviszonyokat, a stratégiai zajtérkép alapján a vizsgált terület határán, a Hűvösvölgyi út közúti zajkonfliktussal érintett, ahol a zajterhelés mértéke jelentősen meghaladja mind nappal, mind éjszaka a vonatkozó határértékeket. A zaj szempontjából érzékeny funkciók, mint a lakás, közhasználatú zöldfelület, elhelyezése ezért a tömb belsőbb részein javasolt, míg az út felé a kevésbé érzékeny funkciók, pl. iroda, kereskedelem jelenhet meg. A zajterhelés az épületek



megfelelő és passzív akusztikai védelemmel, a homlokzat és nyílászárók zajszigetelt kialakításával is csökkenthetők. Az új beépítések hatására lokálisan a forgalom további növekedése várható, amely várhatóan a zajterhelés mérsékelt növekedését eredményezi.

### **Hulladékkezelés**

A lakossági kommunális hulladék kezelése a területen megoldott, melynek gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként a BKM Nonprofit Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási Divíziója végzi. Az Ördög-árok zárt csatornába történő vezetésének kialakítása, illetve a közművek átépítése révén a jelenlegi bűzhatás megszűnik.

### **Hőhatás**

A hősziget-hatás lokális növekedése várható, amely a területen javasolt zöldfelületi fejlesztések, új fásítások és a korszerű csapadékvízgazdálkodás révén ellensúlyozható.





**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 Főépítési Iroda	562834103	<b>II.2.b)</b>	b) az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítési 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 (műemlékvédelem, 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;