



Ikt. szám: XXIV/85-10/2024

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szeitner-Láng Zsófia

Tárgy: Véleménykérés **környezeti vizsgálat szükségességéről** a Budapest II. kerület, **Húvösvölgyi út 215- 219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú telkeket érintő, Húvösvölgyi út-Rezeda utca-11485 hrsz.-ú Ördögárok-11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítással összefüggésben.**

címzettek: a 3. melléklet szerint

Tisztelt Cím!

Tájékoztatom, hogy Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, a 17/2024.(I.30.) számú határozatában döntött a **Budapest II. kerület, Húvösvölgyi út 215-219. sz. alatti, 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú telkeket érintő, Húvösvölgyi út-Rezeda utca-11485 hrsz.-ú Ördögárok-11363 hrsz.-ú közterület által határolt területre vonatkozó, Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: KÉSZ) módosítási eljárás megindításának támogatásáról, összhangban a 16/2024.(I.30.) képviselői határozattal elfogadott Telepítési Tanulmánytervvel.

A módosítási szándék fő célja, a 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanokra kereskedelmi egység valamint azzal egybe épített P+R parkoló létesítésének lehetővé tétele. A változtatási szándékok részletesebben jelen levél 1. mellékletében kerül bemutatásra. A képviselő-testület által elfogadott Telepítési Tanulmányterv a levél 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 környezeti vizsgálat szükségességéről 15 napon belül**, a 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 bemutatása
2. 16/2024.(I.30.) 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 TTT dokumentáció alapján)

- A megbízói szándék alapján kereskedelmi egység létesülne a telken egyszintes kialakítással, a kereskedelmi egységhez szükséges és további P+R rendszerű felszíni és terepszint alatti parkolókkal.
- A terület feltárásával kapcsolatban a beruházás során új csomópont kerül kiépítésre.
- A tervezési terület személygépjárművel való megközelítése-, ill. gazdasági és logisztikai kiszolgálása a Hűvösvölgyi út felől történik.
- A tanulmányterv, a beruházással érintett ingatlanok tekintetében új alövezetre, azaz VI-2/SZ-40 jelű vegyes – intézményi – területek építési övezet létrehozására tesz javaslatot, ahol az alábbi beépítési paraméterek módosulnának a hatályos előírásokhoz képest:

A TTT.-ben javasolt, a 11359, 11360/1, 11360/2 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében módosuló beépítési paraméterek		
	KÉSZ 2. mellékletében rögzített hatályos paraméter hatályos övezet jele: Vi-2/SZ-2	TTT.-ben szereplő módosuló beépítési paraméter tervezett új építési övezet jele: Vi-2/SZ-40
a telek minimális zöldfelületi aránya (%):	50/ A 20*	30
a telek beépítési mértéke terepszint felett (%):	10 A 45*	40
az épület legnagyobb épületmagassága (m):	7,5	9,0

*alapintézmény, intézmény esetén

- A tervezett módosítás célja a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban, a jelenlegi Vi-2/SZ-2 jelű építési övezet övezeti paraméterei között meghatározott maximális 10 %-os terepszint feletti beépíthetőség növelése a tervezési terület vonatkozásában. Ezt az értéket a beépítettség a telkeken – a kialakult állapot szerint – jelenleg is meghaladja. Ennek oka nem a szabálytalan túlépítés, mivel korábban a Vigadó épületének megépítésekor a megengedett beépíthetőség még magasabb volt.
- A javasolt módosítás nem jár valós zöldfelületek megszüntetésével, csak a hosszú ideje kialakult valós állapothoz illeszkedik.
- A TTT. további KÉSZ módosítási előírásokat is javasol a beruházással kapcsolatos ingatlanok tekintetében, amelyek a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében szükségesek. Az új építési övezet részletes előírásait a TTT. előíranyozza, de a KÉSZ módosítás során lesz lehetőség ezeket részleteiben megvizsgálni, kidolgozni. A módosítás során további elérendő célokat és KÉSZ módosítási javaslatokat a TTT. 4. fejezete tartalmazza.
- A TTT.-ben rögzített változtatási szándékok alapján, a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), illetve Fővárosi TSZT módosítását nem teszi szükségessé a terv, a fejlesztési szándékok kizárólag KÉSZ módosításával is megvalósíthatóak.



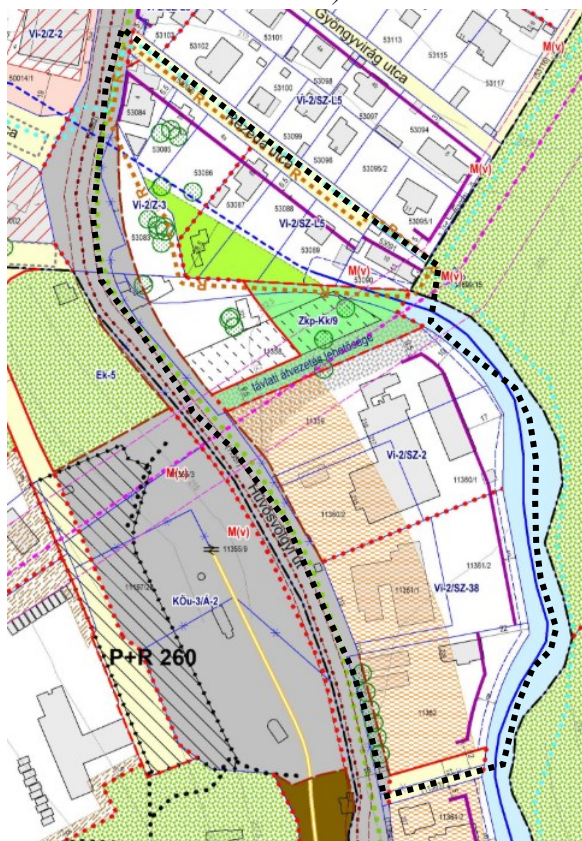
KÉSZ 1. melléklet Szabályozási terv módosítása

Hatályos szabályozási terv

(KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény, a módosítással érintett terület lehatárolásával)

Javasolt szabályozási terv

(kivonat a munkaközi KÉSZ módosítási javaslatból)



Módosítással érintett terület



Módosítással érintett terület

(A részletes szabályozási koncepció a véleményezési eljárás során, a KÉSZ módosítási dokumentációba kerül bemutatásra.)

Környezeti Hatások, Javaslatok (készült a képviselő-testület által elfogadott TTT dokumentáció alapján)

A tervezési terület jelenleg is beépített, gazdasági funkciójú terület. Jelen módosítás keretén belül a maximális beépítettség mértéke módosul. A változás önmagában nem hordoz a környezetet terhelő jelentős mértékű hatást.

Zöldfelületi Hatások, Javaslatok:

A tervezési területen az előírt legkisebb zöldfelület mértéke jelenleg 50%, melyet a telkeken belüli valós zöldfelületi arány (~10*20%) nem ér el. A kialakult állapot, gyakorlatilag a kereskedelmi egység megépülése előtt fennáll. Figyelembe véve a beépítendő telkek területet és a kialakítandó, burkolt parkoló felületeket, nem látszik reális esélye annak, hogy az 50% zöldfelületi arány betartható legyen.



Tervezői javaslat, hogy mérlegelve a telkek városközponti szerepet erősítő funkcióját, a tervezési területen a valós állapot és a vonatkozó előírások összhangját megteremtve, a minimális zöldfelületi arány 30%-ra módosuljon, mely módosítást az OTEK is lehetővé teszi. Fontos, hogy a javasolt módosulás nem jár meglévő zöldfelületek megszüntetésével.

A javasolt módosítás mellett továbbra is kiemelt feladat a telkek jelenlegi zöldfelületeinek fenntartása, mely a kültéri parkolók fiatal faegyedeinek telepítését, kezelését, védelmét is érinti.

Levegő

A tervezési területen légszennyező pontforrás pontos számáról jelenleg nem tudunk.

A megnövekedő gépjárműforgalom által okozott immissziós terhelés a jelenlegi forgalomhoz képest nem okoz jelentős változást.

Víz

A létesítményekben kommunális vízigény jelentkezik. Az épület vízellátása a városi vízhálózatról biztosított.

A tervek szerint új elosztóvezetékéről ágaznak majd le a telekösszevonás utáni ingatlan önálló vízbekötései.

Szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés

Az érintett terület egyesített rendszer szerint csatornázott.

A keletkező tiszta csapadékvíz egy részét öntözésre javasolt használni.

Talaj

Az építkezés befejezését követően talaj igénybevétel nincs. A zöldfelület kiépítése és karbantartása folyamatos tevékenység lesz.

Hulladék

Az érintett építményekben a következő hulladéktípusok keletkezése várható:

- kommunális hulladékok,
- veszélyes hulladék.

A hulladékokat osztályozva gyűjtik, hulladéktároló edényekben tárolják, az adott helyiségben.

Kommunális hulladékok

Az épületekben kommunális hulladék az irodai dolgozók, lakók, a kiskereskedelmi egységek dolgozói és vásárlói tevékenység során keletkezik.

A zöld hulladékot forgalomtól függően heti 1-2 alkalommal szállítatják el.

A kommunális hulladékot hetente kétszer, a szelektív hulladékot hetente egyszer szállítja el a közszolgáltató.

Veszélyes hulladék

A parkoló üzemeltetésekor az olajfogókat évente tisztítják.



Zaj

Az épületek komfortjának fenntartásához kapcsolódó berendezések (elszívó rendszerek, hőszivattyúk) zajterhelés miatt megfelelő védelemmel lesznek ellátva, zajterhelésük határérték alatt marad. Hatásuk elhanyagolható.

A számítások alapján látható, hogy a hatásterület védendő területet, illetve létesítményt érint. Ezért a próbaüzem során a számítások méréssel történő ellenőrzése, és ez alapján hatásterület lehatárolás és szükség esetén zajkibocsátási határérték megállapítása szükséges.

A közlekedésből eredő zaj jelenleg is határértéken felüli.

Felszín alatti vizek

A fejlesztési területet vízminőség-védelmi terület övezetében van. A felszíni vizek állapotában változás nem következik be. A felszín alatti vizek áramlási viszonya a mélygarázsok kialakítása következtében megváltozhat, a talajvizek kezelése műszaki beavatkozást igényelhet.

Épített környezet:

A tervezett fejlesztés területén műemlék, műemléki környezet a területet érinti van. Az ingatlanokat a nyilvántartott és védett nyilvánított régészeti lelőhely érinti. A tervezett fejlesztés megvalósítása esetén örökségvédelmi érdek nem sérül, mert nem található védett érték.

A TTT megállapításai alapján bár az új létesítményekben zajló tevékenységekből adódó környezeti hatások várhatóan összeadódnak, a tervezett tevékenységnek környezeti hatásai elviselhetők lesznek és a várható környezeti hatások nem jelentenek kockázatot az emberi egészségre, környezetre. A tervezéssel érintett ingatlanok a környezeti hatások szempontjából védett területeket nem érintenek.

A várható környezeti hatások nem idéznek elő olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybe vevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek, vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel).

A beépítéssel, az alábbi pozitív hatások prognosztizálhatók:

- környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek kialakítása,
- a helyi adottságoknak megfelelő optimális területfelhasználási módot alakítanak ki, a természeti erőforrásokkal a fenntartható fejlődés elveinek betartására törekednek.

Összefoglalás:

A várható környezeti hatások jelentőségének meghatározása alapján megállapítható, hogy a terület hasznosítása, beépítése környezeti kockázatot nem jelent. A környezeti elemekre gyakorolt hatása elhanyagolható.



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	II.1.a)	a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság;
			II.1.e)	a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság;
2	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	711100335	II.1.b)	b) természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság;
3	Budapest Főváros Kormányhivatala- Népegészségügyi Főosztály	427094958	II.1.c)	c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;
			II.2.g)	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	II.1.d)	d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság;
			II.2.j)	j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a vármegyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság;
5	Budapest Főváros Önkormányzata	108164188	II.2.a)	a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője;
6	Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítési Iroda	562834103	II.2.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	II.2.c)	c) erdővédelemre kiterjedően: az erdészeti hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal;
8	Pest Vármegyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	410696138	II.2.d)	d) talajvédelemre kiterjedően: a talajvédelmi hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal;
9	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály	318654158	II.2.e)	e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal;
10	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága	469506375	II.2.f)	f) földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága;
11	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal	109788755	II.2.h)	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	II.2.i)	i) kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos;