



Ikt. szám: XXIV/30-8/2024

Hiv. szám: -

Ügyintéző: Szabó Tamás

Tárgy: Véleménykérés környezeti vizsgálat
szükségességéről a Budapest II. kerület, Margit
körút 67. szám alatti ingatlant (hrsz.: 13277) magába
foglaló területre vonatkozó KÉSZ módosítással
összefüggésben.

címzettek: a 3. melléklet szerint

Tisztelt Cím!

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete, a 111/2024.(III.26.) számú határozatában döntött a Budapest II. kerület, Margit körút 67. szám alatti ingatlant (hrsz.: 13277) magába foglaló területre vonatkozó, *Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: KÉSZ) módosítási eljárás megindításáról, összhangban a 110/2024.(III.26.) képviselői határozattal elfogadott Telepítési Tanulmánytervvel.

A módosítási szándék fő célja, a Vt-V/Z-16 jelű építési övezetbe sorolt, 13277 hrsz.-ú ingatlanon a tetőemelet bővítésének lehetővé tétele és ezzel párhuzamosan a lapostető (az épület 5. homlokzatának) komplex megújítása tetőterasz kialakításával. A változtatási szándékok részletesebben levelem 1. mellékletében kerül 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.** 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. 111/2024.(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)

Az IMPLANTCENTER a Margit körút 67. szám alatti, a Vt-V/Z-16 jelű építési övezetbe sorolt, 13277 hrsz.-ú ingatlanon a tetőemelet bővítését és ezzel párhuzamosan a lapostető (az épület 5. homlokzatának) komplex megújítását tetőterasz kialakítását kívánja végrehajtani. A módosítás amiatt vált szükségessé, ugyanis a hatályos KÉSZ rendelet alapján a saroktelken meglévő társasház szintterülete meghaladja Vt-V/Z-16 jelű építési övezetben az övezetben előírt általános szintterületi mutató alapján létesíthető maximális szintterületet. A tervezett épület funkciója a Vt-V/Z-16 jelű építési övezet által meghatározott kereteken belül marad, így az új beépítés intenzitása nem haladja meg a hatályos KÉSZ-ben előírányzottakat.

A KÉSZ módosítás főbb pontjai:

- **„TE” kedvezmény bevezetése a KÉSZ-be és alkalmazása a Margit körút 67. alatti ingatlan esetében.**

Az övezeti struktúra nem változik. A Vt-V/Z-16 jelű építési övezetben a KÉSZ 2. mellékletében bevezetésre kerül a „TE” jelű tetőemelet kialakítás támogatására szolgáló általános szintterületi mutató kedvezmény.

A kedvezmény kizárólag az övezeti előírásban helyrajzi számmal meghatározásra kerülő ingatlanok esetében alkalmazható, vehető igénybe. A telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója csak a Margit krt. 67. alatti 13277 hrsz.-ú ingatlan esetében tesz javaslatot a „TE” kedvezmény igénybevételére.

Ezzel a „TE” kedvezmény „rendszerszinten” bevezetésre kerül a KÉSZ-ben, de jelen módosítás során csak a Margit krt. 67. esetében lesz alkalmazható. KÉSZ általános előírásainak szükség szerinti kiegészítése az általános szintterületi mutató kedvezmény alkalmazására vonatkozóan.

- **A „TE” kedvezmény rendszerszintű értelmezése és esetleges további ingatlanok távlati kijelölése**
- **A szintterületi mutató kedvezmény mértéke és alkalmazásának szabályai**
- **Az Vt-V jelű építési övezetek részletes előírásai**
- A Margit krt. 67. alatti épületben a **parkolási kötelezettség nem fog növekedni**, mivel a meglévő tetőemeleti lakás bővítése tervezett, azaz a **lakásszám nem fog nőni**. Nem növekszik a parkolási kötelezettség sem, gyakorlatilag nem kelt többletterhelést.



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



Tervezési terület lehatárolása



KÉSZ 2. melléklet paramétertáblázat módosítása

| 2. MELLÉKLET | | | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok | | | | | | | | | | 3. táblázat | | |
|---|---|---------------|--|----------------|--------------|---|---------------------------------|-------------|--|--|---------------------|--|--|---|------------------------|
| | 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 RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK SZÁMA | | |
| 2. | | | a telek | | | | | | | | az épület | | | | |
| | | | legkisebb | | | | legnagyobb | | | | legnagyobb | | | | |
| 3. | Vt-V | | területe (m ²) | szélessége (m) | mélysége (m) | szőlőfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint | | szintterületi mutatója | | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | átlagos szántterület osztószáma | telekterület alapján | egyedi előírás alapján |
| 4. | övezetcsoport | | | | | | felülről (%) | alulról (%) | átlagos (m ² /m ²) | parkolási (m ² /m ²) | | | | | |
| 5. | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE: | B | T | Tsz | Tm | Z % | B%_TF | B%_TA | SZTM_á | SZTM_p | ém | Pmu v. H ₁ v. Élp | | | |
| 25. | Vt-V/Z-16 | Z | 1500 | - | - | 20 | 75 | 100 | 4 /KH 0.5 /TE 0.5 | 3 /PP 1 | - | Pmu | 100 | - | - |
| Beépítési mód | | | Intézményi jelenlétre/ funkcióra utaló jelölés | | | Alkalmazási feltétel | | | Kedvezmények esetei | | | Magasságok | | Önálló rendeltetési egységek száma | |
| SZ = szabadonálló O = oldalhatáron álló Z = zárt sorú | | | AI = alapintézmény EI = intézmény domináns Te = templom Sp = sportpálya Á = jelentős állomás P = parkoló B = benzinkút | | | A = alapintézmény, intézmény esetén L = lakásrendeltetés esetén S = saroktelek esetén PP = parkolóhely pótlás Szabályozási Terven jelölt ingatlan esetén - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | | | § = előírásban szereplő feltétel szerint KH = közhasználatú terület kialakítása esetén kedvezmény (többlet) TE = tetőemelet kialakítás támogatása (többlet) övezetben meghatározott ingatlan esetén | | | ém = épületmagasság utcai Pmu = párkánymagasság H ₁ = lejtő felőli homlokzatmagasság Élp = épület legmagasabb pontja § = előírás szerint - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter | | X = lakás nem létesíthető, egyéb rendeltetési egységre nincs előírt paraméter - = nincs előírt / nem alkalmazott paraméter §/1 = 57. § (4) a) szerint §/2 = 57. § (4) b) szerint § = előírás szerint | |
| | | | | | | | | | | | | megjegyzés: | | OTÉK eltéréssel FRSZ 20. § (2) alapján | |

Környezeti hatások:

A KÉSZ módosítás következtében nem lép fel új többlet környezeti hatás, ugyanis a fejlesztés csak olyan mértékű környezeti hatásokkal jár, melyeket a hatályos fővárosi és kerületi településrendezési eszközök már jelenleg is lehetővé tesznek.

Településképi hatások

A Margit krt. mentén további lapostető épületek esetében is felmerülhet a tetőemeletek létesítésének / bővítésének igénye. A potenciálisan érintett társasházak tetőszintjeinek műszaki és esztétikai megújulása településképi szempontból javítaná az utcaképet, a különböző közterületi feltárulásokat, rálátásokat (pl. a szemközti épületekből, a Margit körútról és a Széllkapu területéről, kilátójából).

A társasházak homlokzatrekonstrukciós törekvéseit és utcaképi, homlokzati megújulását is elő tudja segíteni a tetőemeletek kialakításának, bővítésének preferálása, hiszen ezzel a társasházak nagyobb mozgástérhez juthatnának.



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.

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.

Hulladékkezelés

A területen a kommunális hulladékgyűjtés és elszállítás megoldott, a folyékony hulladék elszállítását kiépített szennyvízcsatorna hálózat biztosítja.



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; |