… számú napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

## Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

**Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottság**

**2024. szeptember 23-ai ülésére**

Tárgy: A Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út – Riadó utca – Pasaréti út – Hidász utca által határolt területre, az ún. Akadémia Park területére készülő KÉSZ módosításhoz a környezeti vizsgálat szükségességének véleményezése.

**Előterjesztő:** …………………………….

Trummer Tamás

főépítész

**Készítette:** ……………………………

Erdei Gyula

osztályvezető

……………………………

Szeitner-Láng Zsófia

településrendezési referens

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**Tisztelt Bizottság!**

Az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: ÉTV) 6. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat építésügyi feladata a településrendezési feladatkör ellátása, melyet a helyi építési szabályzat, valamint a településrendezési tervek elkészíttetésével-módosításával, elfogadásával lát el.

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, az **Akadémia Park** **területére vonatkozó** 28/2019. (XI. 27.) rendelettel elfogadott II. kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítási eljárás megindításáról, és az ehhez szükségszerűen kapcsolódó folyamatok lefolytatásáról.

**Akadémia Park előzmények:**

* A Hűvösvölgyi úttal (Ördög-árokkal) határos tervezési terület mintegy
* 14,5 hektár és összesen hat telek található rajta – a 11607/3, 11607/6, 11607/7, 11607/8, 11607/9, 11607/10 helyrajzi számú telkek. A fejlesztési tömb Pasaréti út felőli területein lakóházak, társasházak találhatóak, valamint itt üzemel a Pasaréti Honvéd Lovarda.
* XIX. század végén laktanya működött itt, és a legutóbbi időkig katonai célokat szolgált a terület. Az legutóbbi érdemi változás a területen: az egykori hadapródiskola épületének az Officium Irodaházzá történő átalakítása, megépült a Trafó Irodaház és kiürítették a Hidász utca mentén elhelyezkedő épületeket. Azóta a területen változás, építési-, vagy bontási tevékenység nem történt.
* A terület tulajdonosa, a Bonitas Befektetési Alapkezelő Zrt., a beérkezett pályaművek nyertes rendezési és beépítési javaslatainak alapján Telepítési Tanulmánytervet (a továbbiakban TTT) készítetett a területre, amely tovább pontosította a terület beépítésének feltételeit, szabályozási és beépítési javaslatot dolgozott ki.
* A képviselő-testület a 107/2024.(III.26.) határozatával támogatta a területre készült Telepítési Tanulmánytervet
* A képviselő-testület a 108/2024.(III.26.) határozatával hozzájárult a területre vonatkozó KÉSZ módosítási eljárás megindításához.
* A képviselő-testület a 109/2024.(III.26.) határozatával elfogadta a KÉSZ módosítást megalapozó vizsgálatának és alátámasztó javaslatának tartalmát részletező „Feljegyzést”.

**A képviselő testület által elfogadott TTT alapján, 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 TTT alapján az Akadémia Park területére vonatkozó módosítási szándék főbb pontjai a környezet védelméért felelős szerveket megkereső levélből kivonatolva az alábbiak szerint kerültek összefoglalásra:**

- TTT javaslata alapján, a javasolt új építési övezetekben továbbra is jellemzően szabadonálló beépítési módot, de a Hűvösvölgyi út menti sávban zártsorú beépítési mód alkalmazását. irányozza majd elő a KÉSZ módosítás.

- 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.

*A fejlesztési célt szemléltető beépítési tervet, és a részletesebb szabályozási koncepciót a Kerületfejlesztési Bizottság 107/2024.(III.26.) határozatával elfogadott TTT dokumentációja tartalmazza.*

Az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet   
(a továbbiakban: *Rendelet.*) 1. § (3) bekezdésének megfelelően a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál eseti döntés alapján kell meghatározni a környezeti vizsgálat szükségességét, tehát esetünkben a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározása alapján kell eldönteni a kérdést. Az Épített Környezetért Felelős Igazgatóság fentiek alapján megkérte a *Rendelet.* szerinti környezet védelméért felelős közigazgatási szervek nyilatkozatait arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. *A megkereső levél az előterjesztés 1. mellékletét képezi.*

A 2024. június 22-én megküldött nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását – figyelembe véve a Fővárosi Polgármesteri Hivatal közigazgatási szünetét –­ 2024.08.12-én zártuk le. A tizenkét megkeresett környezet védelméért felelős közigazgatási szerv közül tíz tett nyilatkozatot, melyek alapján az állapítható meg, hogy nem szükséges a környezeti hatásvizsgálat elkészítése.

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét összesítő táblázatba rendszerezve az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye közül megemlítendő az Állami Főépítész véleménye. Az Állami Főépítész levelében javasolta a környezeti értékelés dokumentációjának elkészítését tekintettel a KÉSZ módosítás területi lehatárolásán belül fővárosi helyi védettségű épületegyüttes található, azonban szükségesnek nem tartotta, amennyiben a KÉSZ módosítási dokumentáció alátámasztó munkarésze kitér a tervezett szabályozás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.

**Fentiek alapján megállapítható, hogy a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek megkeresése során nem maradt fent olyan vélemény, amely alapján a környezeti vizsgálat elkészítése szükséges.**

A képviselő-testület *107/2024.(III.26.)* határozatával elfogadott, a tárgyi területre készült Telepítési Tanulmányterv, az Önkormányzat honlapjáról elérhető az alábbi útvonalról:

<https://masodikkerulet.hu/>   
🡪Közérdekű 🡪Önkormányzat🡪Képviselő-testület🡪Képviselő-testületi ülések anyagai (2024)🡪 Meghívó 🡪 12. napirend 🡪 Mellékletek

A Telepítési Tanulmányterv az alábbi linkről közvetlenül is elérhető a Mellékletek menüpont alatt:

<https://testulet.masodikkerulet.hu/web/inv/eb4dbf1f-e51c-11ee-a6a7-0242ac1b0002/test/8f3780da-e544-11ee-a6a7-0242ac1b0002>

**Fentiekre tekintettel, kérem Tisztelt Bizottságot alakítsa ki a véleményét a környezeti értékelés szükségességről az előterjesztés Határozati javaslata szerint.**

**Határozati javaslat**

**A Bizottság** - a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelete Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Közbiztonsági Bizottságra vonatkozó 11. melléklet 5.4.11. pontjában biztosított hatáskörében eljárva - **kialakított véleménye, hogy** Budapest II. kerület, Hűvösvölgyi út – Riadó utca – Pasaréti út – Hidász utca által határolt területre, az ún. **Akadémia Park területére a KÉSZ módosítással összefüggésben nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését**.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő**: 2024. szeptember 23.

Budapest, 2024. szeptember …

**Tisztelettel:**

**Trummer Tamás**

főépítész

1. melléklet: Véleményfelkérő levél a környezet védelméért felelős közigazgatási szervekhez, a környezeti értékelés szükségességének tárgyában.
2. melléklet: A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét összesítő táblázat

Véleményfelkérő levél a környezet védelméért felelős közigazgatási szervekhez, a környezeti értékelés szükségességének tárgyában.

*Előterjesztés 2. melléklet*

| Budapest II. kerület, belterület Hűvösvölgyi út – riadó utca – Pasaréti út – Hidász utca által határolt területére, ún. Akadémia Parkra készülő KÉSZ módosításhoz, a **környezeti vizsgálat szükségességéről nyilatkozó környezet védelméért felelős közigazgatási szervek** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **s. sz.** | **Környezet védelméért felelős közigazgatási szerv** | **2/2005. (I.11.) korm.r 3.sz. melléklet szerinti megnevezés** | | **Környezeti vizsgálat szükségessége** |
| 1. | Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály | II.1.a) | a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság; | Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását: *„… Az előzetes tájékoztatásban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosításának céljait tekintve előre láthatóan jelentős környezeti hatás nem várható …”* |
| II.1.e) | a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság | A véleményadásra megadott határidőn belül környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását 2024. augusztus 12-én zártuk le. |
| 2. | Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság | II.1.b) | b) természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság; | Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását:  *„ … Figyelembe véve a terület jelenlegi szabályozását és beépítettségét, a módosítás következtében jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható, ezért Igazgatóságunk nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését ...”* |
| 3. | Budapest Főváros Kormányhivatala- Népegészségügyi Főosztály | II.1.c) | c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal. | Közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.  Bp. II. kerület – … felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő terület. A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. |
| II.2.g) | g) a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; | „A módosítás alá eső területen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.” |
| 4. | Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Igazgatóhelyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály | II.1.d) | d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság. | „ … A módosítással érintett terület *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást*  *szolgáló vízilétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint  kijelölt *vízbázis védőterületet* nem érint.  A tárgyi terület határos ***az Ördög árokkal*** ezért a parti sávot és nagyvízi medret *a vízgazdálkodásról*  szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 12. a) pontja-, valamint *a*  *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról,*  *hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és*  *tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet határozza meg…”  *„… Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet  4 § (2) bekezdésében foglaltak értelmében vízügyi és vízvédelmi szempontból **nem várható**  **olyan jelentős környezeti hatás, amely annak készítését indokolná**…” |
| II.2.j) | j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a megyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság. | A véleményadásra megadott határidőn belül környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását 2024. augusztus 12-én zártuk le. |
| 5.1 | Budapest Főváros Önkormányzata | II.2.a) | a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője; | A véleményadásra megadott határidőn belül környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását 2024. augusztus 12-én zártuk le. |
| 6. | Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda | II.2.b) | b) az épített környezet *Tekintettel* védelmére kiterjedően: az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal; | *, hogy a tervezési terület az épített környezet védett elemeit érinti (fővárosi védelem: a 11607/7 hrsz (lovarda), illetve 11607/9 és 11607/10 hrsz (egykori Hadapródiskola főkapu és porta épület, főépület), javasolja a környezeti vizsgálat elkészítését.*  *„Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy fentebbi – az épített környezet védett elemeit érintő – javaslatomra tekintettel a KÉSZ módosítási eljáráshoz szükséges véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a módosítások védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.”* |
| 7. | Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály | II.2.c) | c) erdővédelemre kiterjedően: az erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal; | A véleményadásra megadott határidőn belül környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását 2024. augusztus 12-én zártuk le. |
| 8. | Pest Vármegyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály | II.2.d) | d) talajvédelemre kiterjedően: a talajvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal; | *„… A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett n****em tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését…****”* |
| 9. | Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály | II.2.e) | e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, | Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. *„… A Tfvt. termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését …”* „Ezen túl a településrendezési eszköz eseti módosítása belterületi fekvésű, kivett megnevezésű  ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területrészen nem  található a Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld…*”* |
| 10. | Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága | II.2.f) | f) földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; | Az egyes bányászati tárgyú kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2024. (VI. 28.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II. pont II.2. alpont f) pontját, ezért a Bányafelügyelet a szakhatósági eljárását az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 17. §-a alapján megszüntette. |
| 11. | Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal | II.2.h) | h) kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelmére kiterjedően: Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter; | Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.  *„… Nyilvántartás aktuális adatai alapján a módosítási területen régészeti lelőhely nem ismert.”*  Megállapítja, hogy Műemlék nincs a területen, de három fővárosi helyi védettségű építmény is van, mellyel kapcsolatos jogszabályokra felhívja a figyelmet. Kéri, hogy a véleményezett anyagban is hívják fel a figyelmet a levelében foglalt tájékoztatásra. |
| 12. | Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ | II.2.i) | i) kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos; | Nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését. |