

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET

**„APÁTHY PROJEKTBEN” ÉRINTETT SZALONKA ÚT –
PÁFRÁNY UTCA KÖZÖTTI (HRSZ.: 11663/35, 11663/40)**

INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS

KÉSZ MÓDOSÍTÁS

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – 419/2021. (VII.15.) KORM. R.68.§ SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT

ELJÁRÁS

2 0 2 3 . f e b r u á r h ó

BUDAPEST FŐVÁROS II. KERÜLET

**„APÁTHY PROJEKTBEN” ÉRINTETT SZALONKA ÚT – PÁFRÁNY UTCA KÖZÖTTI (HRSZ.: 11663/35,
11663/40) INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS**

KÉSZ MÓDOSÍTÁS

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS


készült a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 66.§ szerinti véleményezési dokumentáció alátámasztására

kidolgozó: Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata

A környezeti vizsgálat és értékelés dokumentumát összeállította:

A környezeti vizsgálat és értékelés dokumentumát összeállította:

| | |
|---|--|
| <p>Tóthné Pocsok Katalin okl. kertészmérnök (táj- és kertépítész), vezető településtervező, TK 01-5086, TT1 01-5086 tájvédelmi szakértő: SZTjV-058 környezetgazdálkodási szakmérnök</p> |  |
|---|--|

2023. február hó

TARTALOM

| | | |
|------|---|----|
| 1. | A kidolgozás folyamata | 4 |
| 1.1. | Előzmények, tematika | 4 |
| 1.2. | A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás..... | 6 |
| 1.3. | A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására | 7 |
| 1.4. | A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele .. | 7 |
| 1.5. | A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok..... | 11 |
| 2. | A terv rövid ismertetése | 12 |
| 2.1. | A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos elemei, jellemzői | 12 |
| 2.2. | Összefüggés más tervekkel, programokkal | 20 |
| 2.3. | Változatok | 22 |
| 3. | A terv környezeti hatásai, következményei | 22 |
| 3.1. | A terv összevetése a nemzetközi, országos és helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal..... | 22 |
| 3.2. | Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben ... | 23 |
| 3.3. | A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése | 24 |
| 3.4. | A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg | 33 |
| 3.5. | A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása | 33 |
| 3.6. | A környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése..... | 36 |
| 3.7. | A környezeti következmények alapján a terv értékelése | 42 |
| 4. | A terv, illetve program megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó javaslatok | 42 |
| 4.1. | Táj- és élővilágvédelem | 43 |
| 4.2. | A talaj, a felszíni- és a felszín alatti vizek minősége | 44 |
| 4.3. | Levegőminőség | 45 |
| 4.4. | Zajvédelem..... | 45 |
| 5. | Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni..... | 45 |
| 6. | A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervben szereplő monitorozási javaslatok | 46 |
| 7. | Közérthető összefoglaló | 47 |

1. A KIDOLGOZÁS FOLYAMATA

1.1. Előzmények, tematika

A Lilongwe Property Kft. (székhely: 1051 Budapest, Vörösmarty tér 5. III. em.; cégjegyzékszám: 01- 09-304514; a továbbiakban Fejlesztő) 2020. március 16-án érkezett levelében a Kerületi Építési Szabályzat módosításának szándékával kereste meg Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzatát, a Budapest II. kerület, Szalonka út 1. szám alatti 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú telkeken tervezett fejlesztési elképzeléseivel összefüggésben („Apáthy projekt”).

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat képviselő-testülete a 403/2020.(XII.21.) és 74/2022.(II.24.) számú határozataiban döntött a **Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önk. rendeletnek** (a továbbiakban: KÉSZ) a Szalonka út - Madár utca - Páfrány liget utca - Páfrány utca által határolt területet érintő, közös költségviselő bevonásával történő módosításáról.

Az Önkormányzat a 110/2021.(V.27.) számú képviselő testületi határozatában elfogadta a területre készült Telepítési Tanulmánytervet, továbbá az 55/2022.(XI.24.) számú határozatában döntött a Településrendezési szerződés megkötéséről.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdése alapján 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 államigazgatási szervek nyilatkozatait arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. Az államigazgatási szervek tájékoztatásul kapták a területre korábban készült Telepítési tanulmánytervet és Natura 2000 hatásbecslési dokumentációt.

A 2022. július 26-án megküldött nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását az Önkormányzat 2022. szeptember 2-án zárta le, a válaszadásra előirányzott időn túl. A tizennégy megkeresett államigazgatási szerv közül tizenhárom tett nyilatkozatot, melyek közül ketten tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Mindezek figyelembevételével Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottsága a Képviselő-Testület átruházott hatáskörében hozott **47/2022.(IX.29) határozatában döntött arról, hogy a KÉSZ módosítással összefüggésben szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.**

A Kerületfejlesztési Bizottság a Képviselő-Testület átruházott hatáskörében hozott **48/2022.(IX.29) határozatában rögzítette a tematikát**, miszerint a környezeti értékelés konkrét tartalmát és részletezettségét (tematikát) a KÉ Rendelet 4. számú melléklete szerinti „általános tartalmi követelmények" alapján kell kidolgozni, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának (Üi.sz.: DINPI/4565-1/2022.) - mint környezet védelméért felelős szerv – szakmai véleménye szerinti alábbi kérdések kiemelt vizsgálatával:

„A környezeti értékelés készítése során az alábbi kérdések kiemelt vizsgálatát tartjuk szükségesnek:

- A védett terület és a jelölő élőhely határvonalának összevetése a meglévő és tervezett infrastrukturális elemekkel és tervezett beépítésekkel. Igazgatóságunk nem tartja elfogadhatónak a védett természeti területnek semmilyen igénybevételét a lakó funkció kiszolgálása céljából.
- A hatályos 10%-os és a tervezett 15%-os beépíthetőség közötti különbség a beépíthető terület nagyságára, az elhelyezhető lakások számára, az ebből adódó többlet terhelésre vonatkozóan.
- Az építési vonal tervezett módosításának a védett területre gyakorolt hatása.

- A beruházás környezetében található védett növény- és állatfaj előfordulások bemutatása, a lakóterület ezekre gyakorolt hatása (saját kertként történő használat, fényszennyezés stb.).
- A tervezett lakófunkció zöldfelületi igényeinek (saját kertként történő használat) bemutatása, ezzel kapcsolatosan annak vizsgálata, hogy a védett terület megóvása milyen előírásokkal, fizikai korlátokkal biztosítható, ezek rendezési tervben való szabályozása.
- A csapadékvíz elvezetés, szikkasztás területi igényének, védett területre gyakorolt hatásának bemutatása.
- A védett természeti területről feltáruló látvány bemutatása a védett terület turisztikailag kiemelt helyszíneiről.”

A tematikával kapcsolatban a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya előzetes véleményében az alábbi szempontok vizsgálatát kiemelt fontosságúnak tartotta a továbbtervezés, valamint a környezeti vizsgálat és Natura 2000 hatásbecslés elkészítése során:

- Az érintett helyi jelentőségű védett természeti terület és a Natura 2000 terület jelölő élőhelyein tervezett változtatások bemutatása, és a védett terület megóvására tett intézkedések, az esetlegesen fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére tett intézkedések, javaslatok bemutatása.
- A beruházás következtében várható forgalom növekedés hatásainak vizsgálata, különös tekintettel a természetvédelmi rendeletetetésű területekre vonatkozóan.
- A tervezett beruházás, és tervezett funkciók tájra, tájképre, és településekre gyakorolt hatásainak részletes vizsgálata.
- Kéri továbbá a 2018. évben elkészített Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció aktualizálását a jelenlegi állapothoz, valamint a KÉSZ-ben tervezett változtatásokhoz viszonyítva.

A környezetvédelem érdekeinek érvényesülnie kell az országos, a térségi és a települési, valamint az ágazati koncepciók, programok, tervek készítése, megvalósítása során. A környezetvédelem beépülésének módjáról a tervezésbe a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Kt.) 43. és 44. §-a rendelkezik. A Kt. 43. § (4) bek. a) pontja és az (5) bek. a) pontja alapján kötelező vagy az (5) bek. b) pontja értelmében a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, külön jogszabályokban foglalt szempontok figyelembevételével a helyi önkormányzati határozattal előírt terv, vagy program készítésekor külön jogszabály alapján környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálatot kell lefolytatni.

A Kt. 43. § (5) bekezdésében előírtak szerint:

„A (4) bekezdés szerinti külön jogszabály meghatározza azokat a terveket, illetve programokat, amelyeknél a környezeti vizsgálat

a) kötelező, vagy

b) szükségessége a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján, a külön jogszabályban foglalt szempontok figyelembevételével dönthető el.”

A Kt. 43. § (7) bekezdésében leírtak rögzítik a környezeti vizsgálat, a környezeti értékelés célját.

„A környezeti értékelés a terv, illetve program, valamint ezek céljait és földrajzi kiterjedését figyelembe vevő ésszerű változatai megvalósításának várható jelentős környezeti hatásait azonosítja, írja le és értékeli”

A rendezés várható hatása, a környezeti vizsgálat szükségessége

A kerületi építési szabályzat (településrendezési eszköz) felülvizsgálata az SKVr. hatálya alá tartozik. A SKVr. 1.§ (2) a) bekezdése értelmében **a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési**

szabályzat és szabályozási terv [Étv. 10. és 13. §] kidolgozása során a környezeti vizsgálat lefolytatása mindig kötelező. Jelen tervmódosítás a település, a kerület egy részére készül, így a SKVr 1.§ (2) b) bekezdésének hatálya alá tartozik, ahol a (3) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni. A Kormányrendelet 6. §-a alapján a környezeti vizsgálat a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része.

A környezeti értékelés tartalmát a SKVr. 4. sz. mellékletében foglaltak határozzák meg alapvetően, a tematika az érintett államigazgatási szervek előzetes véleményei figyelembevételével került kialakításra.

A tervmódosítás hatálya alá vont ingatlanok a Natura 2000 hálózathoz tartozó területtel érintettek.

A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés alapján „Olyan terv vagy beruházás elfogadása, illetőleg engedélyezése előtt, amely nem szolgálja közvetlenül valamely Natura 2000 terület természetvédelmi kezelését vagy ahhoz nem feltétlenül szükséges, azonban valamely Natura 2000 területre akár önmagában, akár más tervvel vagy beruházással együtt hatással lehet, a terv kidolgozójának, illetőleg a beruházást engedélyező hatóságnak - a tervvel, illetve beruházással érintett terület kiterjedésére, az érintett területnek a Natura 2000 területhez viszonyított elhelyezkedésére, valamint a Natura 2000 területen előforduló élővilágra vonatkozó adatokra figyelemmel - vizsgálnia kell a terv, illetve beruházás által várhatóan a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló, az 1-4. számú mellékletben meghatározott fajok és élőhelytípusok természetvédelmi helyzetére gyakorolt hatásokat.” A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 10. § (2) bekezdés alapján „Amennyiben az (1) bekezdés szerinti vizsgálat alapján a tervnek, illetve beruházásnak jelentős hatása lehet, hatásbecslést kell végezni.”

Fentiek alapján a 275/2004. (X. 8.) Korm.r. 14. sz. mellékletében foglaltaknak megfelelő Natura hatásbecslés elkészítése szükséges. A Natura hatásbecslési dokumentáció a korábbi telepítési tanulmánytervhez kapcsolódóan 2018. szeptemberében elkészült, az abban foglaltak jelenleg is aktuálisnak tekinthetők, mind az érintett élőhely állapotának, mind a tervezett fejlesztés által várható hatások vonatkozásában. A 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján „A Natura 2000 területek lehatárolásának és fenntartásának célja az azokon található, az 1-3. számú mellékletben meghatározott fajok és a 4. számú mellékletben meghatározott élőhelytípusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, helyreállítása, valamint a Natura 2000 területek lehatárolásának alapjául szolgáló természeti állapot, illetve a fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítása.”

A környezeti értékelés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) 2. mellékletében az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként, de elkülönítetten kerül kidolgozásra.

Jelen dokumentáció a SKVr. 4. számú mellékletében meghatározott általános tartalmi követelmények szerint, a terv által megkívánt részletezettséggel készült el. Az általános tartalmi követelményekhez képest a környezeti vizsgálat tartalmi tagolása egyszerűsítve lett a témák átfedésének elkerülése érdekében.

1.2. A tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás

A helyi építési szabályzat és szabályozási terv környezetvédelmi alátámasztására, az Étv. 10. és 13. §-a, valamint a SKVr. 1.§ (2) a) bekezdése értelmében a terv megvalósításakor várható környezeti hatások jelentősége véleményezésének megalapozásához, a településrendezési eljárással párhuzamosan, a SKVr. 4. mellékletben meghatározott általános tartalmi követelmények figyelembevételével a környezeti értékelés elkészítésére, illetve a környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására is sor kerül. A

környezeti vizsgálat a R. 6.§-a szerint a terv kidolgozási, egyeztetési és elfogadási folyamatának része. A környezeti értékelés a településrendezési terv dokumentációjának önálló része, illetve munkarésze.

A környezeti értékelés a településrendezési terv kidolgozásához kapcsolódik, a tervezési folyamat hozzátétőlegesen párhuzamosan folyt iterációs jelleggel. Ennek következtében a környezeti értékelés folyamán kapott eredmények befolyásolták az új településrendezési terv egyes elemeit. A tervbe folyamatosan beépülő környezeti szempontok jelenthetik a garanciát a döntéshozók számára, hogy a terv törekszik minimalizálni, elkerülni a nem kívánt környezeti konfliktusokat és a fenntarthatóság, a biodiverzitás és a klímavédelem alapvető céljait figyelembe veszi.

A településrendezési eszközök módosításának tervezete, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve a SKVr. szerinti környezeti értékelés az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembevételével készült.

1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A környezeti értékelés során tett javaslatok a Terv megvalósulása esetén várható környezeti hatások jelentőségének és előfordulásának a csökkentésére szolgálnak, így azokat a terv készítése során figyelembe kell venni, alkalmazni kell a legkedvezőbb környezetállapot és környezetminőség elérése érdekében.

A környezeti értékelés készítése során a tervezett változtatásokhoz születtek a környezet védelmét szolgáló alábbi építési szabályozásra vonatkozó javaslatok:

- a helyi jelentőségű természetvédelmi terület védelmének biztosítása az építkezés időszakában elkerítéssel és azt követően a zöldfelületek fenntartásával a vonatkozó kezelési tervvel való összhang megteremtése érdekében;
- a térvilágítás szabályozása az élővilágra káros fényszennyezés elkerülése érdekében;
- az építési övezeten élő fák védelmének megerősítése, továbbá a megfelelő szintű lombkorona borítottság biztosítása a fásítottság kötelező mértékének meghatározásával;
- az építési övezetek magas zöldfelületi arányának biztosítása;
- a geomorfológiai és vízföldtani szempontból érzékeny területen a tereprendezés korlátozása az erózióvédelem és a tájbaillesztés biztosítása érdekében.

A környezeti értékelés során elsősorban táji- és élővilágvédelmi vonatkozású javaslatok kerültek megfogalmazásra, melyeket a 4. fejezet mutat be. A cél a védett természeti értékek megóvása, a beépítések elfogadható mértékre való korlátozása, az építmények tájbaillesztése, a zöldinfrastruktúra-hálózat védelme, ezáltal az emberi egészség védelme.

1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele

A Kerületi Építési Szabályzat módosítása következtében várható környezeti hatások vizsgálatát és értékelését összegző környezeti értékelés egyeztetésébe a SKVr. 3. sz. melléklete szerint az alábbi államigazgatási szervek bevonása szükséges:

- Környezetvédelem:

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

- Táj- és természetvédelem:
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Környezet- és település-egészségügy:
Budapest Főváros Kormányhivatala - Népegészségügyi Főosztály
- Felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme:
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
- Súlyos ipari balesetek megelőzése:
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Igazgatóhelyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Művelési Szolgálat
- Helyi természetvédelem:
A települési önkormányzat jegyzője (Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Környezetügyi Főosztály)
- Épített környezet védelme:
Budapest Főváros Kormány hivatala Állami Főépítési Iroda
- Erdőterületek védelme:
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Talajvédelem:
Pest Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
- Termőföld mennyiségi és minőségi védelme:
Budapest Főváros Kormány hivatala Földhivatali Főosztály
- Földtani és ásványvagyon védelem:
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Természetes gyógytényezők, gyógyhelyek adottságainak védelme:
Budapest Főváros Kormányhivatala- Népegészségügyi Főosztály
- Kulturális örökség (műemlékvédelem, régészet) védelem:
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
- Kémiai biztonság
Nemzeti Népegészségügyi Központ (országos tisztifőorvos)

1. táblázat: A SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatói szakaszban megküldött véleményei (310/2022. (IX. 29.) Kgy. Előterjesztés 1. melléklete)

| s. sz. | Államigazgatási szerv | 2/2005. (I.11.) korm.r 3.sz. melléklet szerinti megnevezés | Környezeti vizsgálat szükségessége |
|--------|--|--|---|
| 1. | Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály | II.1.a) a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság; | <u>Szükségesnek tartja környezeti vizsgálat lefolytatását.</u> A környezeti értékelés során a levelében részletezett kérdések vizsgálatát szükségesnek tartja. (Étv. szerinti biológiai aktivitásérték megtartására és Natura 2000 hatásbecslési dokumentum aktualizálására külön kitér stb.) |
| 2. | Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság | II.1.b) b) természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság; | <u>Szükségesnek tartja környezeti vizsgálat lefolytatását.</u> A környezeti értékelés során a levelében részletezett kérdések vizsgálatát szükségesnek tartja. |
| 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. |
| 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. | Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja indokoltnak. Részletes tájékoztatást nyújt felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontokról. |
| 5. | Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Igazgatóhelyettesi Szervezet, Katasztrófavédelmi Műveleti Szolgálat | II.2.j) j) súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően: a megyei, fővárosi katasztrófavédelmi igazgatóság. | Környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja indokoltnak. Részletes tájékoztatást nyújt felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontokról. |
| 6. | Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály | II.2.a) a) helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően: a települési önkormányzat jegyzője; | Nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését, azonban konkrét megállapításokat, javaslatok tesz a beruházás kivitelezésével kapcsolatban továbbá a KÉSZ módosítás során szövegrész beemléseket javasol a rendeletbe. |
| 7. | Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészeti Iroda | II.2.b) b) az épített környezet védelmére kiterjedően: az állami főépítészeti hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal; | A környezetvédelemmel kapcsolatos illetékes szervek véleményét tartja mérvadónak, az épített környezet védelmére kiterjedően környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek. |

| s. sz. | Államigazgatási szerv | 2/2005. (I.11.) korm.r 3.sz. melléklet szerinti megnevezés | | Környezeti vizsgálat szükségessége |
|--------|--|--|--|---|
| 8. | Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály | II.2.c) | c) erdővédelemre kiterjedően: az erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal; | A Szabályozási Terv módosítás tartalmával kapcsolatban észrevételt tesz (4-6 pontok), környezeti vizsgálat lefolytatását <u>nem tartja szükségesnek.</u> |
| 9. | Pest Megyei Kormányhivatal, Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály | II.2.d) | d) talajvédelemre kiterjedően: a talajvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal; | A szervnek <u>nincs hatásköre</u> , mert nem mezőgazdasági művelési ágban hasznosított a módosítással érintett a terület. |
| 10. | Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály | II.2.e) | e) a termőföld mennyiségi védelmére kiterjedően: a földvédelmi feladatkörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, | Nem minősül termőföldnek az érintett terület, így a földvédelmi jogszabályok alapján <u>nem indokolt a környezeti vizsgálat.</u> |
| 11. | Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága | II.2.f) | f) földtani és ásványvagyon védelemre kiterjedően: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; | <u>Nem érkezett válasz.</u> |
| 12. | Budapest Főváros Kormányhivatala- Népegészségügyi Főosztály | II.2.g) | g) a természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelmére kiterjedően: a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala; | A területen természetes gyógytényező <u>érintettsége nem áll fenn</u> , ezért <u>véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</u> |
| 13. | 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; | Műemlékvédelmi és régészeti, örökségvédelmi szempontból <u>környezeti vizsgálat nem szükséges.</u> Felhívják a figyelmet hogy a 11663/40 hrsz.-ú telek a Volt Lipótmizei vendéglő és major műemléki környezetének része erre tekintettel kell lenni a beruházás során. |
| 14. | Nemzeti Népegészségügyi Központ | II.2.i) | i) kémiai biztonságra kiterjedően: az országos tisztifőorvos; | <u>Kifogást nem emelő véleményező.</u> <u>Emellett nem érintett</u> , mivel kémiai biztonságot nem érint a projekt. |

A módosítás-tervezet egyeztetési anyagának településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419. Kr.) 66. § szerinti véleményezési szakaszában az érintett véleményezőknek a kidolgozott tervre és a környezeti értékelésre vonatkozó jogszabályon alapuló eltérő véleményeket a módosítás-tervezet állami főépítészhez záró szakmai véleményezésre benyújtandó dokumentációja összeállításánál figyelembe kell venni.

1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek, az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok

A környezeti értékelés elkészítéséhez szükséges adatok beszerzése a településrendezési terv készítéséhez felhasznált adatok begyűjtésével együttesen történt. Szakági vizsgálatokra és azok értékelésére alapozva került összeállításra a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési dokumentációja.

A településrendezési terv tervezése, ezen belül a környezetalakítási és tájrendezési alátámasztó munkarész, illetve a SKVr szerinti környezeti értékelés az alábbiakban felsorolt tervi előzmények, továbbá az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembevételével készült.

A felhasznált adatok forrása a következő volt:

- Budapest II. kerület Kerületi Építési Szabályzatához 2017-2018-ben készült Megalapozó vizsgálat (Urban-Lis Stúdió Kft.)
- Budapest II. kerület Kerületi Építési Szabályzata
- Budapest Főváros hatályos Településszerkezeti terve és a 28/2019.(XI.27.) önk.r. elfogadott Fővárosi Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: KÉSZ)
- az államigazgatási egyeztetésben résztvevők előzetes tájékoztató alapján adott adatszolgáltatása, előzetes véleménye;
- a Trtv és az abban meghatározott új Országos Területrendezési Terv (továbbiakban: OTrT) és Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: BATrT);
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról;
- környezetvédelmi és természetvédelmi információs weblapok (OKIR, NÉBIH erdőtérkép, MBFSZ térképek stb.);
- a helyszíni szemle során a környezeti adottságokról szerzett ismeretek.

A településrendezési terv készítésekor meghatározó, hogy az abban foglaltak összhangban legyenek a magasabb rendű tervekkel, programokkal, a vonatkozó jogszabályi előírásokkal, valamint az érintett államigazgatási szervek, partnerek és közműszolgáltatók véleményével, a terv készítésében érdekelt felek elképzeléseinek megvalósíthatósága érdekében. Fontos, hogy a terv élvezze az érintett lakosság, a civil szervezetek támogatását is. A tervmódosítás egyeztetési dokumentuma a környezeti értékelés során felmerülő környezeti konfliktusokat feloldó, illetve mérséklő területfelhasználási vagy szabályozási megoldásokat, környezetvédelmi intézkedési javaslatokat tartalmaz.

2. A TERV RÖVID ISMERTETÉSE

2.1. A terv célja, tartalma, a környezeti értékelés készítése szempontjából fontos elemei, jellemzői

2.1.1. A terv célja:

A Fejlesztő az érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz-ú Ingatlanok területén lakófejlesztést kíván megvalósítani az ingatlan területén meglévő műemlék épület megtartásával és hasznosításával (a továbbiakban: Fejlesztés vagy Beruházás).

Az érintett ingatlanok évtizedek óta használaton kívüli, rozsdaterületek. A romos épületek mellett jelentős mértékű hulladéklerakás is terheli a környezetet.

Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat 402-406/2021.(XI.30.) képviselő-testületi határozatai alapján a Képviselő-testület elkötelezett abban, hogy:

- az érintett ingatlanon álló romos épülettorzó ne rontsa tovább a környék megjelenését, így a városkép végre rendeződhessen;
- csak olyan beruházás valósulhasson meg a területen, amely a legteljesebb mértékben figyelembe veszi a fővárosi helyi jelentőségű védett természeti területekre vonatkozó szabályok, a Natura 2000, illetve valamennyi hatályos természetvédelmi előírás érvényesülését;
- csak olyan beruházás valósulhasson meg a területen, amely a legkisebb mértékű forgalmi terhelést eredményezi az érintett környéken;
- csak olyan beruházás valósulhasson meg a területen, amely az érintett lakóközösség többségi akaratát tükrözi,
- csak olyan beruházás valósulhasson meg a területen, amely biztosítja, hogy az érintett ingatlanon található, műemléki védelem alatt álló épület a műemlékvédelmi szabályok legteljesebb betartása mellett újulhasson meg, illetve a műemlékvédelmi előírásokat követő helyreállítás után az épület a lehető legnagyobb arányban szolgálhassa a közösség érdekeit.

A beépítés megvalósításával a fejlesztő rendezett, magas minőségű lakókörnyezetet kíván létrehozni a közeli természetvédelmi oltalom alá eső értékek megóvása mellett.

A Fejlesztéssel kapcsolatosan az Önkormányzat jelentős közcélú fejlesztések megvalósítását tűzte ki célul, amelynek megvalósításában a Fejlesztővel kötött Település Rendezési Szerződés (TRSZ) alapján a Fejlesztő közreműködését tervezik.

A Beruházás teljeskörű megvalósítása csak a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 28/2019. (XI. 27.) sz. Önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása esetén lehetséges, mivel a KÉSZ jelenleg nem teszi lehetővé az adott ingatlanokon lakóépület elhelyezését. A Fejlesztő a lakórendeltetés elhelyezhetősége mellett további építési paraméterek változtatását is kezdeményezte a tervezett beépítés megvalósíthatósága érdekében.

A terv célja a KÉSZ Szalonka út — Madár utca Páfrányliget utca — Páfrány utca határolt területre vonatkozó módosítása, a telepítési tanulmányterv elfogadásával összhangban.

A KÉSZ módosítása 419. Kr. alapján **egyszerűsített eljárás** keretében történik, mert:

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

2.1.2. A terv tartalma:

A tervezési munka tartalma megfelel a **főépítési feljegyzés**ben szereplő elvárt tartalomnak, ami a következő:

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Az egyes tartalmi elemek a szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.)

- 1.1. Településrendezési tervi előzmények
- 1.2. Az épített környezet vizsgálata
- 1.3. Közlekedési vizsgálat
- 1.4. Táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.5. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.6. Környezetvédelem
- 1.7. Katasztrófavédelem – ezen belül építésföldtani korlátok - csúszásveszély
- 1.8. Városi klíma

A vizsgálati munkarészek összefoglalásaként Helyzetelemző, helyzetértékelő munkarész készítenőd.

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján, ha szükséges elkészítendő a 2/2005. Korm. rendelet szerinti Környezeti értékelés. (Kgy. Időközben döntött a KÉ készítésről)

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az egyes tartalmi elemek a szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.)

- 2.1. Beépítési terv az új tervezett beépítésekről a Költségviselő adatszolgáltatása alapján
- 2.2. Természetvédelmi, zöldfelületi, környezetvédelmi alátámasztó munkarész
- 2.3. Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével és Rendezési Szabályzatával (TSZT / FRSZ) való összhang bemutatása

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - SZABÁLYOZÁS

- 3.1. KÉSZ normaszöveg módosítási javaslata –a hatályos rendelettel egybeszerkesztve (korrektúrával) és kéthasábos szövegváltozat
- 3.2. KÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv módosítása
- 3.3. KÉSZ további mellékletek módosítása szükség szerint

A **tervmódosítással érintett ingatlanok** jelenleg az alábbi építési övezetekben szabályozottak:

- Lke-3/EI/SZ-2: 11663/35 hrsz.
- Lke-3/EI/SZ-3: 11663/40 hrsz.

Az **érintett építési övezetek** és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok (KÉSZ 2. melléklete - kivonat):

| 2. MELLÉKLET | | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok | | | | | | | | | | | 7. 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 ŐNÁLLÓ RENDELTEZÉSI EGYSÉGEK SZÁMA | | |
| 2. | | | a telek | | | | | | | az épület | | | | | | |
| 3. | Lke-3 | beépítési mód | legkisebb | | | | legnagyobb | | | legnagyobb | | | általános szintterület osztószáma | telekterület alapján | egyedi előírás alapján | |
| 4. | | | területe (m ²) | szélessége (m) | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint | | szintterületi mutatója | | | épületmagassága (m) | | | | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) |
| 5. | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE: | B | T | Tsz | Tm | Z % | B%_TF | B%_TA | SZTM_á | SZTM_P | Ém | Pmu v. H ₁ v. Élp | | | | |
| 8. | Lke-3/EI/SZ-2 | SZ | 3500 | - | - | 75 | 10 | 15 | 0.25 /KH 0.5 | 0.15 | 6 | - | x | x | x | |
| 9. | Lke-3/EI/SZ-3 | SZ | 5000 | - | - | 75 | 10 | 15 | 0.25 /KH 0.5 | 0.15 | 6.5 | - | x | x | x | |

Vonatkozó hatályos KÉSZ előírások:

100. § (1) Az Lke-3/AI/SZ jelű építési övezetek jellemzően alapintézmények, Lke-3/EI/SZ jelű építési övezetek jellemzően intézmények elhelyezésére szolgálnak, ahol a beépítési mód – a Rendelet vonatkozó szabályai szerinti épület-elhelyezéssel – szabadonálló.

(2) Az Lke-3/AI/SZ-1, építési övezetben a 93. §-ban meghatározott rendeltetések közül csak a) alapintézmény i, és

b) az alapintézmény használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.

(3) Az Lke-3/EI/SZ-1, Lke-3/EI/SZ-4 építési övezet a 93. §-ban meghatározottak elhelyezésére szolgál.

(4) Az Lke-3/EI/SZ-2 és az Lke-3/EI/SZ-3 építési övezetben a 93. §-ban meghatározottak közül csak

a) irodai, és

b) terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró sport,

c) az a) és b) pontok szerinti rendeltetések használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges rendeltetés létesíthető.

A 11663/40 hrsz.-ú ingatlan hátsó telekrészén a KÉSZ „erdő pufferterülete” szabályozási elemet jelöl, amelyre az alábbi előírás vonatkozik:

„3. § c) az „erdő pufferterülete” lehatárolás telekre eső területén

ca) a természetesen kialakult növényállományt meg kell őrizni, annak hiányában biztosítani kell legalább az alapszintű növénytelepítési mértéket,

cb) burkolt felület nem alakítható ki,

cc) építmény – a kerítés, támfal, lépcső, rámpa, lejtő kivételével – nem helyezhető el;”

Azaz a fenti ingatlanok terepszint felett legfeljebb 10%-ban, terepszint alatt 15%-ban építhetők be, 75%-os legkisebb zöldfelületi arány teljesítése mellett. Az épület legnagyobb magasságát 6,0 és 6,5 m-ben határozza meg a KÉSZ. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé lakóépület létesítését.

KÉSZ módosítás - javaslatok

A tervezett szabályozásváltozás alapján a két ingatlan azonos építési övezetbe sorolása tervezett, a módosítások fő elemei:

- lakórendeltetés megengedése;
- terepszint feletti beépíthetőség növelése 10%-ról -> 15%-ra, a saroktelek esetén 20%-ra;
- általános szintterületi mutató növelése 0,25 m²/m²-ről -> 0,35 m²/m²-re;
- legkisebb zöldfelületi arány csökkentése 75%-ról-> 65%-ra;
- épületmagasság egységesen 6,5 m (jelenleg 6,0 és 6,5 m helyett).

Az építési övezet tervezett paramétereit - KÉSZ 2. melléklete:

28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete*

| 2. MELLÉKLET | | Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok | | | | | | | | | | | 7. 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 RENDELTESETI EGYSÉGEK SZÁMA | | |
| 2. | | | a telek | | | | | | | | az épület | | | | | |
| 3. | | | Lke-3 | övzettsoport | legkisebb | | | | legnagyobb | | | | legnagyobb | | | |
| 4. | területe (m ²) | szélessége (m) | | | mélysége (m) | zöldfelületi aránya (%) | beépítési mértéke terepszint | | szintterületi mutatója | | épületmagassága (m) | Pmu v. lejtő felőli homlokzatmagasság v. épület legmagasabb pontja (m) | | | | |
| 5. | ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE: | B | T | Tsz | Tm | Z % | B%_TF | B%_TA | SZTM_á | SZTM_P | Ém | Pmu v. H. v. Élp | általános szintterület osztószáma | telekterület alapján | egyedi előírás alapján | |
| 30. | Lke-3/SZ-15 | SZ | 5000 | - | - | 65 | 15/ S 20 | 20 | 0,35 | 0,25 | 6,5 | - | - | §/1 | - | |

1.§ - A KÉSZ-rendelet 102.§-a kiegészül az alábbi (8) bekezdéssel:

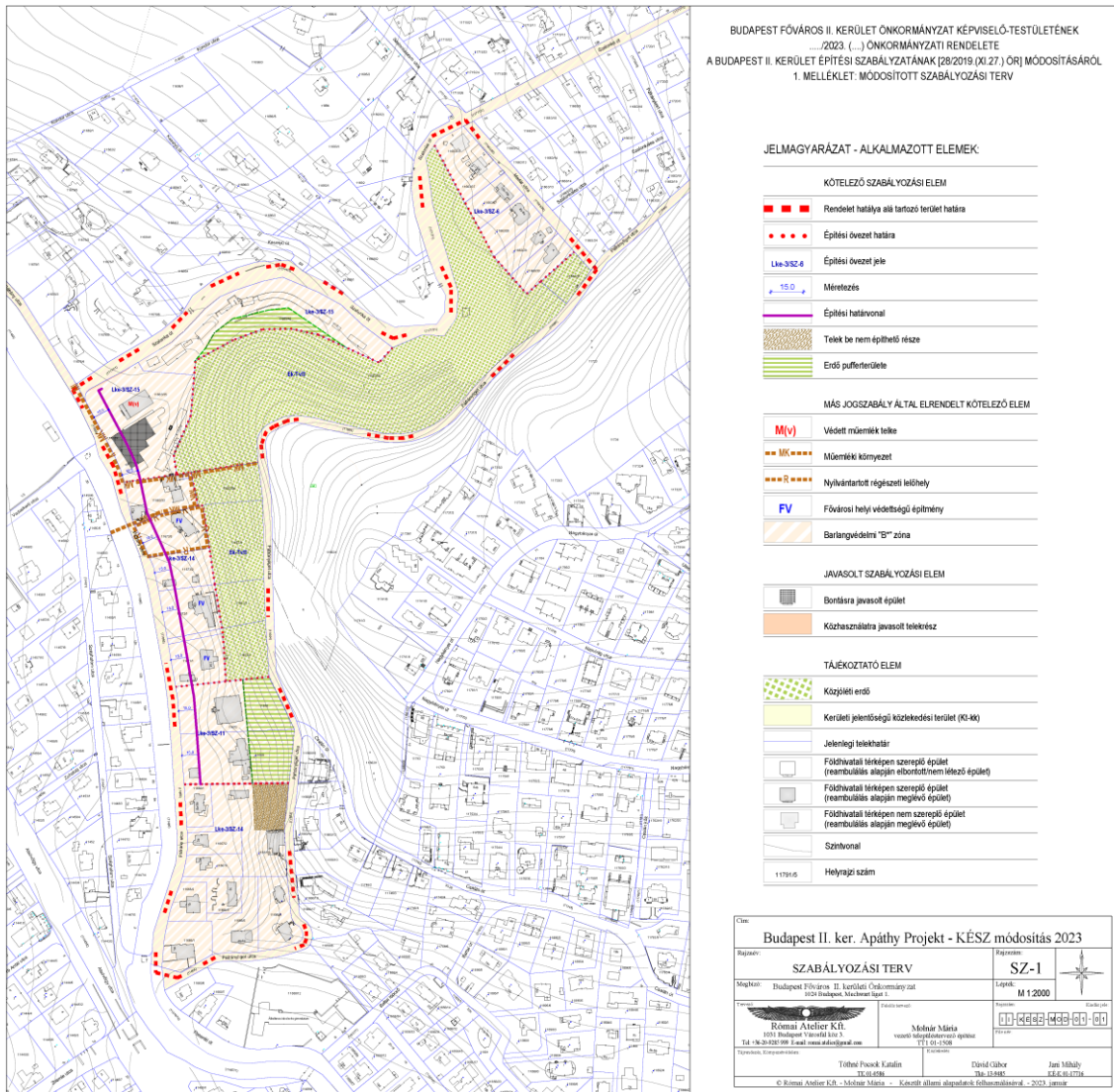
| |
|--|
| 102.§ (8) Az Lke-3/SZ-15 építési övezetben |
| a) a 2. melléklet táblázatában megengedett „S”-sel jelölt beépítettség az 58.§. (3) bekezdés előírásai betartása mellett |
| aa) a meglévő műemléképület felújításával együtt alkalmazható; |
| ab) az 1. mellékletben lévő Szabályozási terven ábrázolt max 7408 m ² nagyságú telekterületre vehető igénybe. |
| b) Új épület elhelyezése, konfigurációjának kialakítása során lehetőség szerint kerülni kell a meglévő fák kivágását. Amennyiben fakivágás mégis szükségessé válik pótlásáról tájjelegű lombos fafajtákkal kell gondoskodni. |
| c) Az övezeti előírások szerint §/1 módon számított rendeltetési egységek száma növelhető 2 rendeltetési egységgel, melyek kizárólag a műemlék épületben helyezhetők el. |
| d) A Szalonka út menti előkertben portaépület elhelyezhető. |
| e) A legkisebb zöldfelületi arány szerint kialakított zöldfelület minden megkezdett 150 m ² -ére vonatkozóan legalább egy tájjelegű, lombos faegyed és 30 cserje biztosítandó. Az övezetben elhelyezkedő helyi természetvédelmi területen belül található fák és cserjék beszámíthatóak ebbe a mérőszámba. Új fák és cserjék csak a helyi természetvédelem alatt nem álló területre telepíthetők. |
| f) Fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi területtel érintett telken a tervezett építkezés idejére ideiglenes kerítéssel biztosítani kell a védett terület védelmét. A kerítés műszaki létesítményei nem érinthetik a védett területet. |
| g) A be nem épített telekrészek rendezésekor kertészeti eszközökkel biztosítani kell a helyi természetvédelmi terület védelmét. |
| h) A helyi természetvédelmi területen belül haladó telekhatáron nagyvadak bejárása elleni védelmet szolgáló vadvédelmi létesítmény elhelyezhető. |

| |
|---|
| i) Az övezetben felszíni parkoló kialakítható a parkolási kötelezettségen túli jármű-elhelyezés céljára, valamint a meglévő műemléki épület hasznosítására tervezett funkcióhoz szükséges járművek elhelyezésére. |
| j) A műemlék épület hasznosítása esetén a 47.§ (9) bekezdés előírásaiban megengedett kapubehajtó és kerítéskapu mellett 1 többlet kapubehajtó és kerítéskapu létesíthető a műemléképületben elhelyezett funkciók kiszolgálásához szükséges parkoló megközelítésére. |

2.§ - A KÉSZ-rendelet kiegészül az alábbi 95/A ponttal és a 142/E §-sal:

| |
|---|
| 95/A - A Társasház karakterű terület TK/3 jelű, a Páfrány út – Szalonka út – Madár u. – Páfrányliget u. által határolt részterületének kiegészítő előírásai |
| 142/E. § (1) A tereprendezés sajátos szabályai: |
| a) A terület 15%-nál nagyobb lejtésű részein új épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, építmények terhelési viszonyait megváltoztatni, az eredeti terepszint 3,0 méternél mélyebb megbontásával járó építési tevékenységet folytatni, vagy 1,0 méteres szintkülönbségnél nagyobb mértékű tereprendezési tevékenységet folytatni, csak a felszínmozgás-veszélyre, csúszásveszélyre vonatkozó jogszabályi feltételek betartásával, és a meglévő vagy a tervezett építmény és környezete talajmechanikai viszonyaira, valamint azok kölcsönhatására vonatkozó geotechnikai adatok és a hidrogeológiai viszonyok figyelembevételével szabad. |
| b) Az telek természetes terepszintjének megváltoztatása során az eredeti terepfelszín és a végleges rendezett terep szintkülönbsége |
| ba) a telek határától számított 1,0 méter széles sávban és az erdő pufferterület határától számított 2 m széles sávban nem haladhatja meg a 0,5 métert, kivéve |
| bb) a telek ba) pontban rögzített területén kívül |
| - a legfeljebb 5% eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 1,0 métert, |
| - az 5%-nál nagyobb eredeti lejtésű terepen nem haladhatja meg az 2,0 métert, |
| - kivéve a bc) pont szerinti esetben, |
| bc) kizárólag az épület rendeltetésszerű használata, vagy műszaki, biztonsági követelmények (csapadékvíz-elvezetés, állékonyság) biztosítása érdekében haladhatja meg az a) és b) pontban rögzített értékeket. |
| (2) Természeti környezet alakítása és védelme: |
| a) A fővárosi helyi jelentőségű természetvédelmi terület alatt álló területen biztosítani kell a természetvédelmi kezelési terv előírásait. A védett területen építmény nem helyezhető el. |
| b) A terület építési övezetbe tartozó telkein tervezett új, a rézsű megtámasztásához, vagy a közlekedéshez szükséges műszaki létesítmények nem éríthetik a szomszédos természetvédelmi kijelölés alatt álló területet, és erdészeti üzemterv alá eső ingatlanokat. |
| c) Építési övezetbe tartozó ingatlanokon a térvilágítás kialakításakor a védett terület irányába fényt vető térvilágítás nem készíthető. A legkisebb fényszennyezés érdekében árnyékkapcsolóval és mozgásérzékelő rendszer alkalmazásával gondoskodni kell a térvilágítás használaton kívüli kikapcsolásáról. |
| d) A helyi jelentőségű természetvédelemmel érintett erdőterületeket érintő meglévő építmények, így különösen útburkolatok, kerítés teljes bontása és a terep eredeti, természetes állapotának visszaállítása szükséges. A védett erdőterületen építmény nem helyezhető el, a védett erdőterületet igénybe venni még ideiglenesen is tilos. |

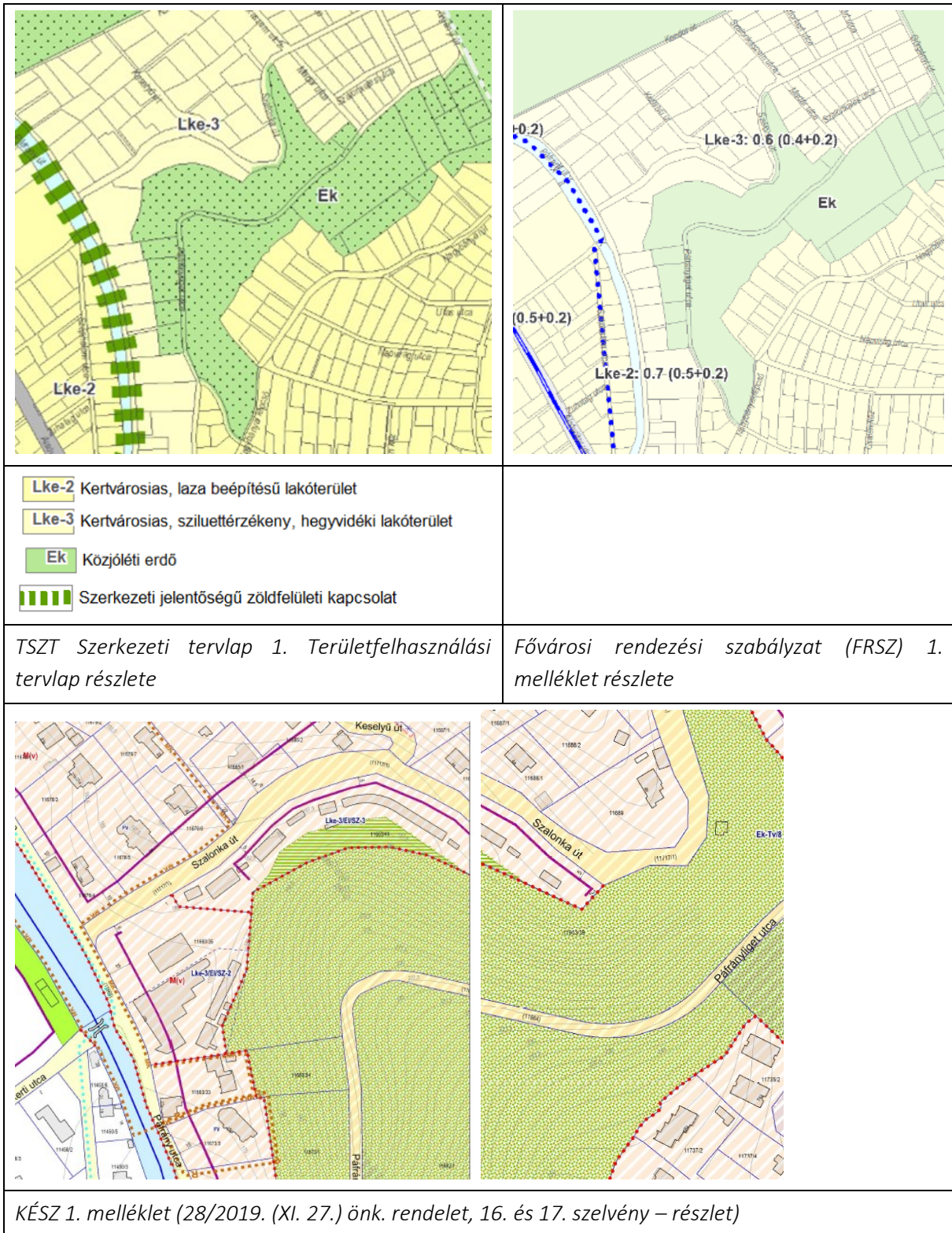
3.§ - A KÉSZ-rendelet 1.melléklete 16-17. szelvénye módosul e rendelet 1. melléklete szerint.

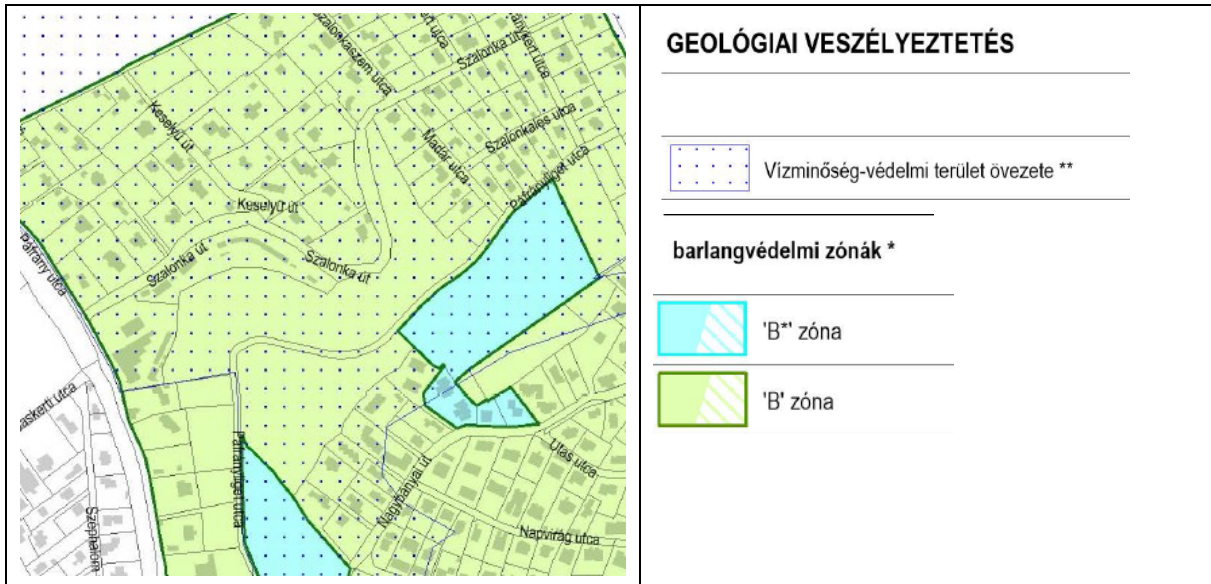


Szabályozási terv – javaslat

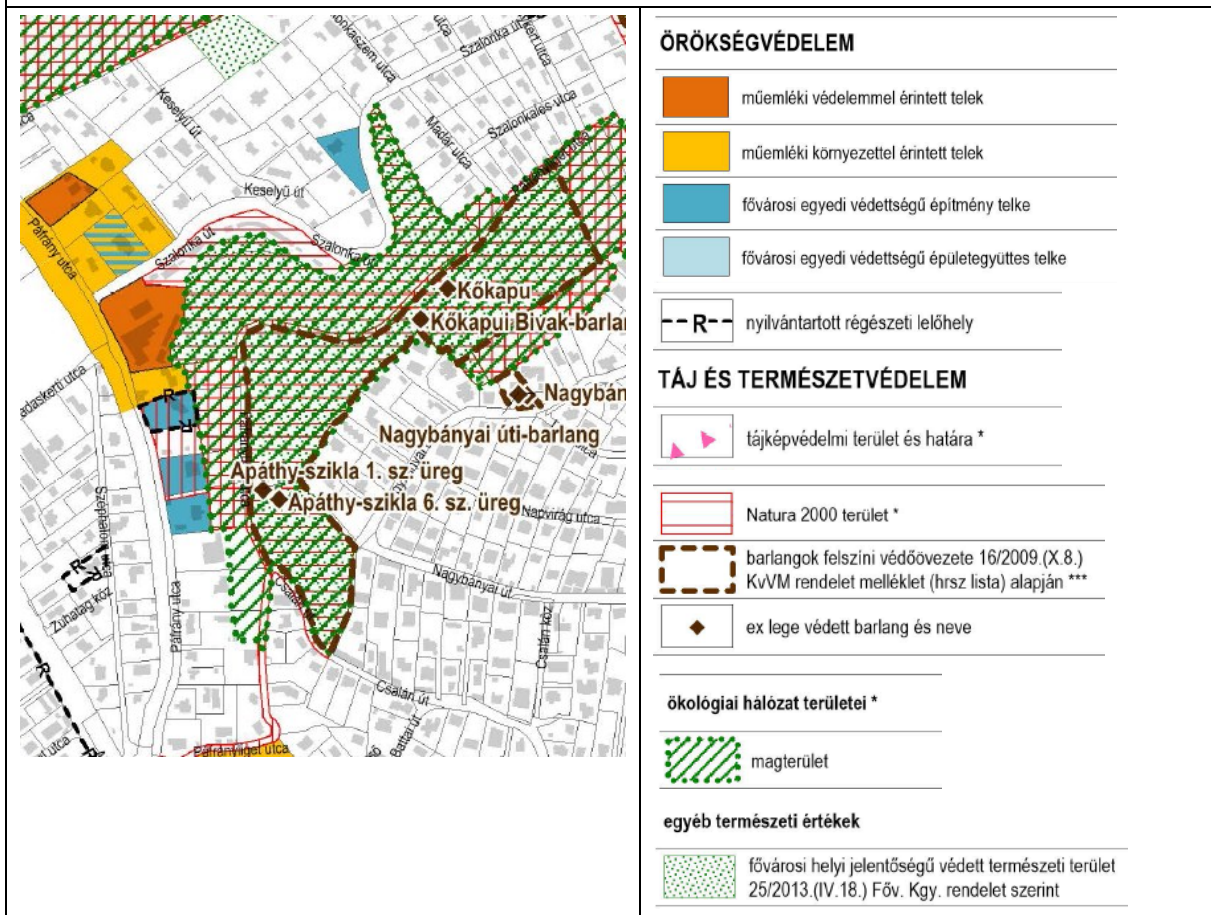
A **beépítési terv** alapján a két ingatlan összevonását követően a területen 5 db fsz.+1 illetve fsz.+2 szintű társasházban összesen 30 db lakás kialakítása tervezett, valamint a meglévő műemléki épület felújítása és hasznosítása helytörténeti kiállításként valamint egyéb szolgáltató funkcióval. A gépjárművek elhelyezése részben az épületek alatt, mélygarázsban, részben felszíni gépjárműparkolókon tervezett. Az ingatlan gépjárművel való megközelítése a Szalonka út felől, illetve a Páfrány út felől történne.

Az alábbi kivágatok a módosítással érintett területet mutatják a hatályos TSZT /FRSZ, valamint a hatályos KÉSZ esetében.





KÉSZ (hatályos) 5.A melléklet: Korlátozással érintett területek (részlet)



KÉSZ (hatályos) 5.B melléklet: Védelemmel érintett területek (részlet)

2.2. Összefüggés más tervekkel, programokkal

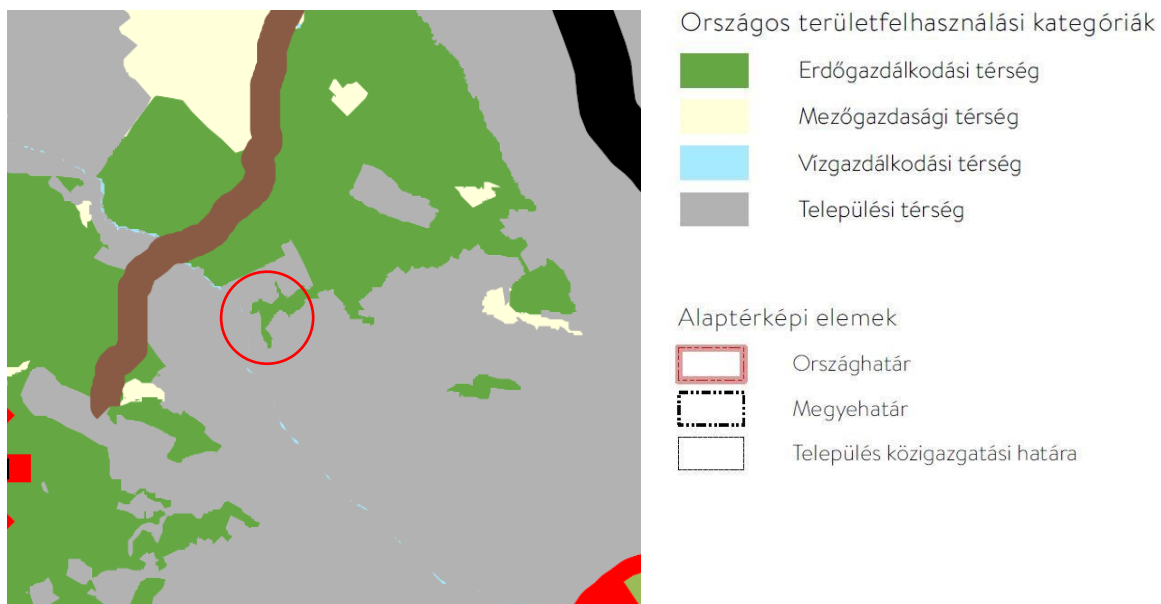
2.2.1. Területrendezési tervek

Budapest Főváros II. kerületének területére az alábbi területrendezési tervek vonatkoznak:

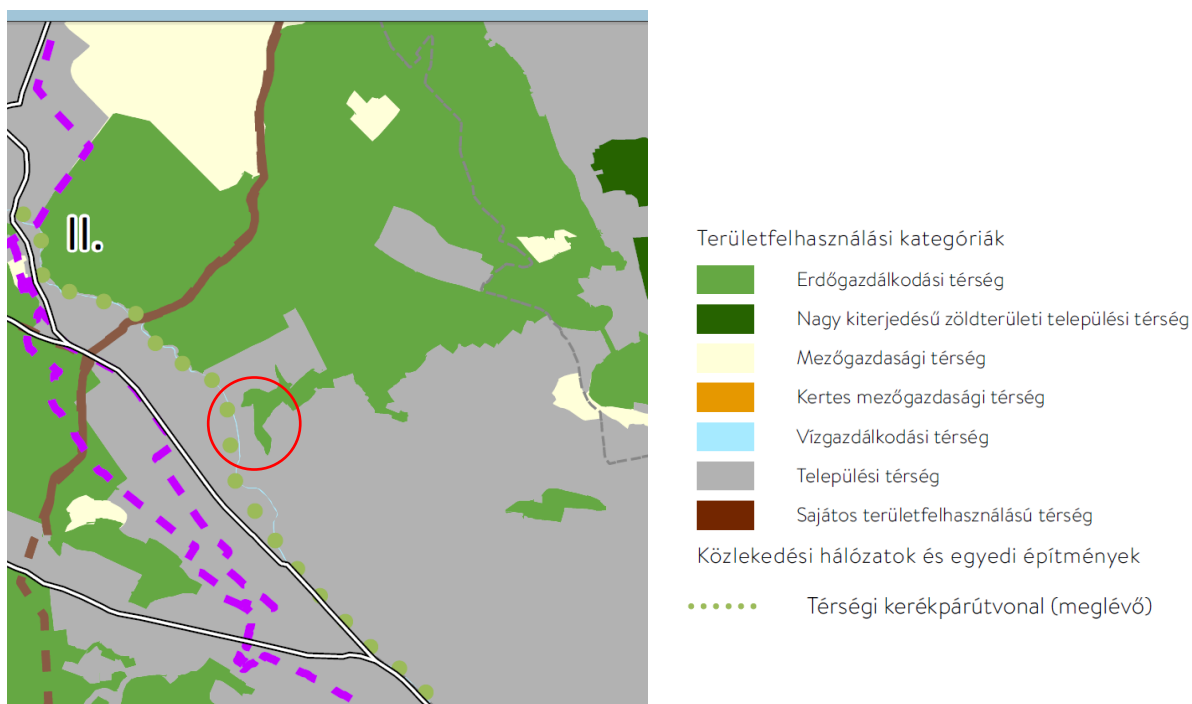
- 2018. évi. CXXXIX tv. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv.)
 - Országos Területrendezési Terv (OTrT)
 - Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)
- 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról (MvM rendelet).

A Trtv. 2. melléklete szerint a módosítási terület települési térségbe sorolt, a szomszédos ingatlanok az erdőgazdálkodási térségbe tartoznak.

A Trtv. 2. melléklete szerint a tervmódosítási területet nem érinti egyéb szerkezeti elem.



1. ábra: Trtv. 2. melléklet: Az ország szerkezeti tervének kivágata



2. ábra: Trtv. 7. melléklet: BATrT szerkezeti tervének kivágata

A Trtv. 7. melléklete szerint a módosítási területet a BATrT települési térségbe sorolja, a szomszédos ingatlanok az erdőgazdálkodási térségbe tartoznak, továbbá az Ördög-árok vízgazdálkodási térségbe soroltak.

A BATrT. szerkezeti terve alapján a vizsgált területet nem érinti egyéb szerkezeti elem, de az Ördög-árok mentén meglévő térségi kerékpárútvonalat jelöl a terv.

A tervezési területet érintő országos és térségi övezetekkel való érintettséget az alábbi táblázat tartalmazza:

| Országos és térségi övezet | II. kerület érintett (I/N) | tervmódosítási terület érintett (I/N) |
|---|----------------------------|---------------------------------------|
| Ökológiai hálózat magterület övezete | Igen | Igen |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | Igen | Nem |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | Igen | Nem |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | Nem | Nem |
| Erdők övezete | Igen | Igen |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, | Nem | Nem |
| Tájképvédelmi terület övezete | Igen | Igen |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | Igen | Nem |
| Vízminőség-védelmi terület övezete | Igen | Igen |
| Nagyvízi meder övezete | Igen | Nem |
| Ásványi nyersanyagvagyron övezete, | Igen | Nem |
| Földtani veszélyforrás terület övezete | Igen | Igen |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete | Igen | Nem |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | Nem | Nem |

A fentiekben bemutatott területrendezési tervekkel, a térségi területfelhasználással való összhangot, valamint az országos és térségi övezeteknek való megfelelést elsődlegesen Budapest Főváros

Településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) keretében kell biztosítani, amit a TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁS 4. fejezete részletesen bemutat.

A KÉSZ jelen módosítása a térségi területrendezési tervek előírásaival nem tartalmaz ellentétes elemet.

2.3. Változatok

A településtervezési folyamat során a végleges beépítési terv és az alapján a KÉSZ módosítás összeállításáig iterációs jelleggel készültek a tervváltozatok, melyek a jogszabályi követelményeknek megfelelés, a természeti értékek és táj jellegének megőrzését és az élhető települési környezetet leginkább szem előtt tartó, de az önkormányzati, tulajdonosi és vállalkozói igényeket is legjobban kielégítő változat került kiválasztásra.

3. A TERV KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖVETKEZMÉNYEI

3.1. A terv összevetése a nemzetközi, országos és helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal

3.1.1. 2026-ig szóló 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program (NKP-V)

Magyarország környezetpolitikai céljainak és intézkedéseinek átfogó keretét 1997 óta a Nemzeti Környezetvédelmi Programok jelentik. Jelenleg a 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal elfogadott 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program hatályos.

A Nemzeti Környezetvédelmi Program alábbi stratégiai és horizontális céljait a tervmódosítás során is érvényesíteni szükséges.

1. STRATÉGIAI CÉL: Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése

Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ide tartozik a tiszta levegő, káros zajtól mentes, egészséges környezet biztosítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, valamint a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya, minősége és összhangja, az éghajlatváltozás hatásaihoz való adaptáció.

A javasolt tervmódosítás alapján a jelenleg hulladékkal szennyezett, barnamezős terület a jelenlegi állapothoz képest rendezettebb lakókörnyezet kialakítása tervezett. Az új lakóterület egészséges környezeti feltételei adottak, a tervezett beépítési mérték – bár a jelenlegi szabályozás adta keretnél kis mértékben nagyobb, de továbbra is jelentős zöldfelületi arány tervezett (a jelenlegi állapothoz képest számottevően több, a hatályos szabályozáshoz képest kevesebb). A tervezett beépítés és abból fakadó környezeti terhelések a környező lakóterületek környezeti állapotát nem befolyásolják érdemben.

2. STRATÉGIAI CÉL: Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata

Cél a természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme, helyreállítása, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása. Cél a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának elérése, a talaj és a termőföld mennyiségi és minőségi védelme, a károsodott környezet helyreállítása.

A fenti célkitűzésnek a terv megfelelő keretet biztosít, mivel a tervezett szabályozás a természeti szempontú lehatárolások védelmét biztosítja az új beépítésektől, új építmény a védett területen (vadvédelmi kerítés kivételével) nem tervezett. Az építési szabályozás és a vonatkozó környezetvédelmi és természetvédelmi jogszabályi előírások megfelelő keretet szabnak a környező élőhelyek védelmére. A helyi természetvédelmi kezelési tervben foglaltak figyelembevételre kerültek a terv kidolgozása során.

A Natura 2000 hatásbecslés alapján a tervmódosítás a kiemelt természetmegőrzési terület élővilágára gyakorolt hatása elfogadható mértékű.

A terv alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, termőföld művelés alóli kivonása nem tervezett. A felszíni- és felszín alatti vizek védelmének biztosítására megfelelő keretet biztosít a tervezett szabályozás, illetve a vonatkozó jogszabályi előírások.

3. STRATÉGIAI CÉL: Az erőforrás-takarékosság és a -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.

Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása, a termeléssel és fogyasztással kapcsolatos környezeti nyomások csökkentése. Cél a gazdaság és a környezetvédelem közti összhang erősítése, a környezetbarát technológiák elterjesztése. Kiemelt figyelmet kell fordítani a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a lakosság növekvő jóléte csökkenő környezetterhelés mellett legyen biztosítható. Ez azonban nem valósulhat meg a környezeti igénybevételek és -terhelések egyéb országokba, térségekbe való áthelyezése, átterhelése révén. További cél a tudatos fogyasztói magatartás kialakítása, ezáltal a keresleti oldalról erősítve meg a termelői folyamatok „fenntarthatósága” iránti igényt, és a környezeti szempontból fenntartható termékek és szolgáltatások felé történő elmozdulást. A fenntartható, körforgásos gazdaság erőforrás-takarékos (figyelemmel többek között az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és az energiahasználatra, az újrahasználhatóság és a tartósság tervezésére, az anyagciklusok körfolyamattá zárására, a szállítási igények csökkentésére és az ellátási láncok rövidítésére); mérsékli a környezetre gyakorolt káros hatásokat (a nyersanyagok hatékony felhasználása, kibocsátások és hulladékok keletkezésének minimalizálása, hatékony energia- és vízfelhasználás, tiszta energiatermelés, fenntartható közlekedés); növeli a termékek és szolgáltatások értékét a fogyasztók számára. A fenti törekvések hozzájárulnak a klímasemleges gazdaság megvalósításához is.

A szabályozásmódosítás egy évtizedes viszonylatban használaton kívül álló, rozsdaterület hasznosítását segíti elő. A terület Budapest és azon belül a II. kerület beépített területeihez kapcsolódik, így teljesíti a kompakt város iránti elvárásokat. A területen magas minőségű, hatékony energiagazdálkodású társas lakóházak kialakítása tervezett.

4. STRATÉGIAI CÉL: A környezetbiztonság javítása.

Cél az állampolgárok és az ökoszisztémák védelme a szélsőséges természeti folyamatok és természeti katasztrófák előrejelzésével és kárainak megelőzésével, csökkentésével, valamint a gazdasági tevékenységekből és az ipari balesetekből származó katasztrófák, környezeti károk megelőzésével és csökkentésével.

A tervmódosítás alapján környezeti kockázattal bíró ipari-gazdasági rendeltetések elhelyezése a területen továbbra sem megengedett. A tervezett szabályozás gondot fordít a terület erózióvédelmére.

1. HORIZONTÁLIS CÉL: A társadalom környezettudatosságának erősítése

Cél, hogy a társadalmi értékrendbe és gondolkodásmódba, a döntéshozatalba és az egyéni cselekvésekbe egyaránt beépüljön a környezettudatosság és a környezetünk iránti felelősség. Ezáltal biztosítható az emberi élet alapjait jelentő természeti erőforrások és értékek védelme és fenntartható használata a jelen és jövő nemzedékek számára, valamint, hogy az ezekkel szorosan összefüggő fenntartható életmód, fogyasztási és termelési szokások együttesen szolgálják a társadalom hosszú távú jólétét.

Fenti célkitűzés a szabályozási terv módosítása kapcsán kevésbé releváns. A tervmódosítás a helyi természetvédelmi terület fennmaradását, bemutathatóságát biztosítja. A műemléki épület felújítása és helytörténeti kiállítótér céljára történő átalakítása teret adhat a társadalmi szemléletformálás számára.

2. HORIZONTÁLIS CÉL: Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség javítása.

Cél az éghajlatváltozással összefüggő hatások és károk mérséklése, valamint az éghajlatváltozás iránti érzékenység, illetve a sérülékenység csökkentése. Az éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodás minden szektort, minden társadalmi réteget érint. Kiemelt figyelmet kell fordítani arra, hogy az éghajlatváltozás elleni küzdelemben az alkalmazkodás és a kibocsátások csökkentésére irányuló intézkedések egymás hatását segítsék, támogassák. Az adaptációs szempontokat országos, regionális és helyi szinten egyaránt figyelembe kell venni.

A tervezett szabályozás alkalmas a klímavédelmi szempontok érvényesítésére: a magas zöldfelületi arány biztosítása mellett az épületek zöldtetővel való kialakítása is megjelenik követelményként a helyi szabályozásban, továbbá a csapadékvizek visszatartása, helyben történő hasznosítása is előírásra került.

3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben

A tervezett fejlesztések és a megvalósításukhoz szükséges településrendezési eszközök készítése a környezet- és természetvédelmi célok, követelmények és elvárások figyelembevételével készült. A környezeti értékelés szempontjából releváns módosításokat a 3.5 fejezetben részletesen ismertetjük.

A KÉSZ módosításának tervezési folyamata, ezen belül a környezetvédelmi alátámasztó munkarész, illetve az SKVr. és a 419. r. szerinti környezeti értékelés az 1.5 fejezetben felsorolt tervi előzmények és egyéb források, továbbá az előzetes tájékoztatási szakaszban adott államigazgatási szervek véleménye és adatszolgáltatásuk figyelembevételével készült, a tervezett fejlesztéseket bemutató beépítési tanulmányterv is értékelhető konkrétumokat tartalmaz.

A településrendezési terv jelen módosítása környezetvédelmi szempontból megfelelő keretet szab ahhoz, hogy a létesítmények építési engedélyeinek készítésekor elegendő mozgástér és egyben szükséges kötöttség legyen a környezetvédelmi előírások teljesíthetőségéhez.

3.3. A jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel összefüggésben lévő elemeinek ismertetése

3.3.1. A terület azon környezeti jellemzői, amelyekre a terv megvalósítása valószínűleg jelentősen hatással van

Tájhasználat, tájszerkezet

A tervezési terület tájhasználatát a hegyvidéki, magas zöldfelületű, kertvárosias lakóterületek és az Apáthy-szikla védett területén fennmaradt erdőterület határozza meg. Az Ördög-árok széles és mély vízfolyásmedre végighúzódik a terület nyugati határán, a Páfrány utca mentén, fásított zöldfelületként. A tervmódosítással érintett helyszínt az északról a Szalonka út kertvárosias lakóterülete, nyugatról a Szalonka és Páfrány út egyes üzemi területei, délről és keletről a Budapest II. ker. 152/A jelű, magán tulajdonú erdőterület határolja.

A konkrét tervmódosítással érintett ingatlanokon korábban az IKV, azaz Ingatlankezelő Vállalat telephelye működött. A korabeli cikkek alapján a területen már az 1970-es években jelentős mértékű (több ezer m³) hulladéklerakás, bontott építőanyag stb. lerakása történt, jelentős mértékben feltöltve az egykori szurdokvölgyet. A szomszédos Apáthy-szikla 1977 óta a Fővárosi Tanács által védett természeti terület, majd 1978-ban egyes részei országos szintű védelemben is részesültek. A Fővárosi Önkormányzat 2013-ban kiterjesztette a természetvédelmi terület hatályát a hegylábi erdőterületekre is, így területe megközelíti a 10 hektárt. Az elmúlt években további építkezések zajlottak a védett terület

környezetében, jelenleg is zajlik egy új társasház építése a szikla közvetlen szomszédságában, a Nagybányai úton.

Védett, védendő táji és természeti értékek, területek

A KÉSZ módosítással közvetlenül érintett terület egyedi jogszabály alapján országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érint.

Ugyanakkor tárgyi földrészletek az alábbi természetvédelmi szempontú kijelöléseket érinti:

- Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet [a továbbiakban: 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet] alapján "**Apáthy szikla természetvédelmi terület**" néven kihirdetett helyi jelentőségű védett természeti terület. (A 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 2. számú melléklete határozza meg a 11663/40 hrsz.-ú ingatlan területének pontos érintettségét)
- Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelettel kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó, **HUDI20009 jelű, Budai-hegység nevű jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (Natura 2000)**.
- A fejlesztéssel érintett terület egy része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény lehatárolt **ökológiai hálózat magterületének övezetét** is érinti.

Fenti természetvédelmi lehatárolások az alábbi mértékben érintik a konkrét termőmódosítással érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz.ú ingatlanokat:

- helyi jelentőségű természetvédelmi terület a 11663/40 hrsz.ú ingatlan 1774 m² nagyságú területrészt;
- Natura 2000 terület a 11663/40 hrsz.ú ingatlan 7317 m² nagyságú területrészt, (ami annak ~87%-át teszi ki);
- ökológiai hálózat magterülete a 11663/35 hrsz.ú ingatlanból 389 m², míg az 11663/40 hrsz.ú ingatlanból 625 m² nagyságú területrészt érint

Az **Apáthy-szikla** 1977 óta helyi természetvédelmi terület (20/14/TT/77). A jelenleg hatályos 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet alapján a terület védetté nyilvánításának célja „a Budai-hegység felsőtriász dolomit összletének, legjelentősebb faunalelőhelyének, földtani alapszelvényének, a terület természetes növénytakarásainak, védett növény- és állatfajainak, valamint meghatározó tájképi értékének megőrzése”. A szikla tetejéről szép kilátás tárul a kiránduló elé, a város távolabbi pontjaira is ellátni innét.

A természetvédelmi kezelési terv többek között az alábbi előírásokat fogalmazza meg a védett területre vonatkozóan:

- A természetvédelmi gyakorlati célkitűzés „a területen található értékes élőhelyek fenntartása, lehetőség szerinti bővítése”.
- Természetvédelmi stratégiák között szerepel: „a terület peremén tapasztalható építkezések, beépítések területre gyakorolt hatásainak - illegális hulladéklerakások, fásszáruak eltávolítása az erdőszegélyekből, növényzet taposása, megsemmisítése - folyamatos ellenőrzése;”
- „A tervezési területen épület és egyéb építmény nem helyezhető el.”
- „A területen új építésű infrastruktúra hálózat nem építhető ki.”
- „A területen új építésű közmű nem építhető ki.”

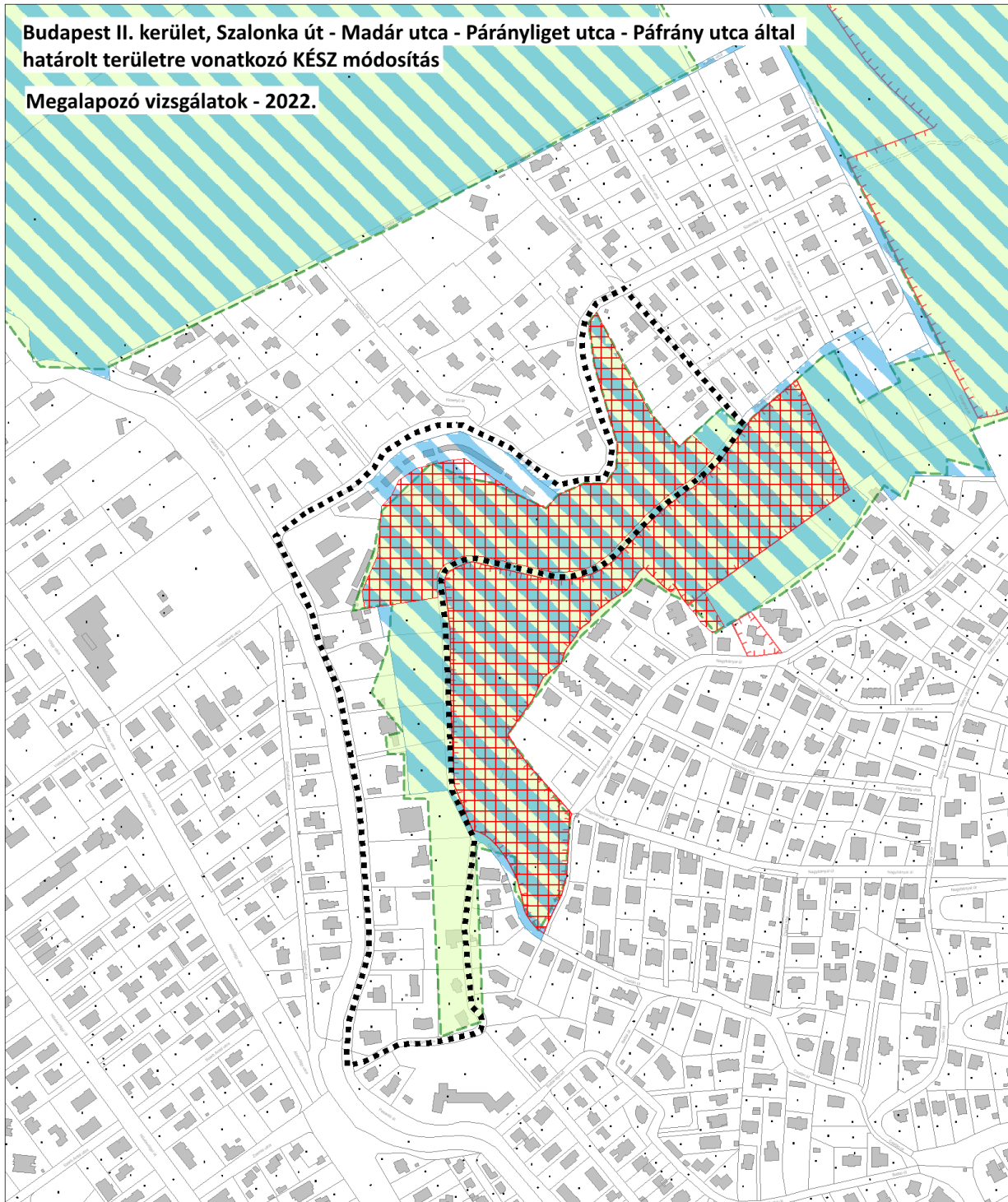
Az érintett **Natura 2000 besorolású területrészek** vonatkozásában 2018-ban Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült, amely keretében részletesen felmérésre került a terület élővilága. Az alábbiakban a dokumentáció legfontosabb megállapításait közöljük:

„A tervezési terület élőhelyeinek felmérése során a közvetett hatásterület (azaz a beépítéssel közvetlenül érintett terület melletti szomszédos 2x50 m széles területsáv) élőhelyeit jegyezték fel. A közvetlen hatásterületen két élőhelytípus fordul elő, amelyek a 11663/40 hrsz.-en hosszirányú sávokat alkotnak: a Szalonka úttal párhuzamos, meredek rézsűn akác, vagy akác elegyes lombos degradátum-erdősáv húzódik (ÁNÉR: S6, S6xRDb). A völgyelésben (középső sáv) az ipari, üzemi terület „tartozékai helyezkednek el (épületek, burkolt út, lerakatok; ÁNÉR: U4). Még a 11663/40 hrsz.-en, de már közvetlen érintettség nélkül az Apáthy-szikla felé meredeken kiemelkedő sziklás oldalon elegyes törmeléklejtő-erdő (ÁNÉR: LY2) kezdődik. Szintén a közvetett hatásterületen a Szalonka út északi oldalán kertvárosias lakóterület (ÁNÉR: U2), illetve a Páfrány út felé ipari terület (ÁNÉR: U4) húzódik, ill. az Apáthy-szikla felé kiemelkedő oldalon, sziklás, meszes rendzina talajokon már zárt és felnyíló molyhos tölgyes erdők, néhol cseres-tölgyesek felé átmenettel (ÁNÉR: L1, L1xL2a, M1) húzódnak. Utóbbi élőhelytípusokra a megfelelő védőtávolság, ill. önmagában a nagyon meredek hegyoldal miatt (ami a megközelíthetőséget minimálisra korlátozza) semmi hatással nem lesz.”





„A felmért területen két **közösségi jelentőségű élőhely** fordul elő, amelyek egyikét sem érinti a tervezett beruházás közvetlenül. A tervezési területen a 11663/40 hrsz. keskeny déli sávjában, valamint az Apáthy-szikla felé déli irányban kiemelkedő, szomszédos hegyoldalon fordulnak elő törmeléklejtő-erdők (közösségi élőhely: **9180 Törmeléklejtő- és szurdokerdők**), az Apáthy-sziklától északra fekvő hegyoldalon és gerincen domináns szerepű élőhelytípust jelentenek különböző molyhos tölgyes erdők (közösségi élőhely: **91H0 Pannon molyhos tölgyesek**). A jelölő élőhely határa megegyezik az Apáthy-szikla természetvédelmi terület határával.”





„Az érintett Natura 2000 terület jelölő fajainak nagy része száraz gyepekhez (pl. pannon sziklagyepek, szubkontinentális peripannon cserjések) kötődik, ezek érintettsége a tervezési területen kizárható, ezek a tervezési területen és annak 50 m-es kísérő sávjában egyáltalán nem fordulnak elő. Ide sorolható 3 növényfaj (*Dianthus plumarius* ssp. *regis-stephanii*, *Pulsatilla grandis*, *Seseli leucospermum*), amelyek az Apáthy-sziklán magán már megtalálhatók. A Budai-hegység jelölő rovarfajainak nagy része bokorerdőkhöz és sziklagyepekhez kötődő specialista, ezek sem a szűkebb tervezési területen (11663/40 hrsz.), sem az Apáthy-szikla nyílt élőhelyein nem fordulnak elő. Ugyancsak hiányoznak a vizsgált területről (megfelelő élőhelyek hiányában) az üde erdőkhöz (gyertyános-tölgyesek és bükkösök) kötődő, főleg rovarfajok.”

A tervezési terület teljes terjedelmében a Trtv.-ben meghatározott és a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) szerint lehatárolt és szabályozott **Tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik. A tájképvédelmi besorolás indoka a hegyvidéki városrészek változatos geomorfológiája, a természeti és épített környezet kölcsönhatásából létrejött változatos tájjelleg, benne a megmaradt erdőterületekkel, műemlékekkel, egyedi tájértékekkel. A konkrét tervezési területen belül az Apáthy-szikla kiemelkedő tájképi értékkel bír: látványos sziklaképződménye markáns tájelemként érvényesül a környéken, a körülbelül harminc méter magas, csupasz felszínű sziklák nagyobb távolságból is vonzzák a tekintetet. Másfelől az itt található számos kilátópontról feltáruuló látvány egységessége miatt, innen nagyszerű kilátás nyílik a Budai-hegység fővárosi területeire, illetve Hűvösvölgyön át a belvárosra. A tervezési területen a viszonylag alacsony fokú beépítettség, az erdőterületek és a lakóterületek jelentős faállománya is táji értéket képvisel. Az Ördög-árok és annak völgye tájképi szempontból érzékeny, kitett terület.



TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

-  Helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti terület
-  Natura 2000 természetmegőrzési terület
-  Ex lege védett barlangok védőövezete
-  Ökológiai hálózat - magterület

-  meglévő épület
-  földrészlet határ
-  alrészlet határ
-  tervezési terület határa

M= 1:5.000



Táj- és természetvédelmi területek

Bár a tervezési terület nem szerepel a 16/2009. (X.8.) KvVK rendelet szerinti barlangok felszíni védőövezete között, de a kerületi építési szabályozás alapján **barlangvédelmi 'B' zónában található**. A rendelet szerinti lehatárolásba tartoznak a karsztos térség mindazon részei, ahol jelenleg barlangok nem ismertek, de jelenlétük a földtani adottságok alapján egyértelműen nem zárható ki. A még ismeretlen barlangok helyzetének, felszín alatti kiterjedésének és jellegének megismerése nemcsak tudományos jelentőségük és védelmük, de a felszín közeli kritikus 10 m-es zónában az emberi létesítmények biztonsága szempontjából is indokolt. A rendelet 5. § (1) előírása alapján a zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.

Zöldfelületi rendszer, zöldinfrastruktúra

A vizsgált térségben a zöldfelületi rendszer (zöldinfrastruktúra) meghatározó elemeit a kertvárosias lakóterületek és üdülők magánkertjei, a lakóterületek közé ékelődő, fennmaradt erdőterületek, a magas zöldfelületi intézményterületek (tenisztelep, iskola és óvodák kertje), valamint a közterületi, lineáris zöldfelületek, azaz az utcákat kísérő keskeny zöldsávok, fasorok és az Ördög-árok gyepes rézsúje és parti sávja képezi.

A vizsgált területen a kialakult lakóterületek magas zöldfelületi aránya jellemző. A KÉSZ 75 / 80%-os legkisebb zöldfelületi arányt követel meg a környező lakóterületi ingatlanokon (lásd pl. Lke-2/SZ-9 és Lke-3/SZ-14 építési övezetekre vonatkozó határértékeket a KÉSZ 2. mellékletében).

A tervmódosítással érintett ingatlanok nem minősülnek erdőnek, nem részei az Országos Erdőállomány Adattárnak. A szomszédos Budapest II. kerület 11663/39 hrsz-ú ingatlan a Budapest II. kerület 152/A erdőrészlet jellel szerepel az Országos Erdőállomány Adattárban. A 152/A jelű, 3,19 ha nagyságú erdőrészlet kerületi magántulajdonban van, természetvédelmi elsődleges rendeltetésű, egyéb elegyes-molyhos tölgyes faállománnyal bír, vágásos művelési móddal tervezett erdőterület.

A tervmódosítással érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz-ú ingatlanok (volt IKV telephely) mérsékelt zöldfelületi értékkel bírnak: a burkolt felületek, a jelentős mértékű illegális hulladéklerakás miatt a zöldfelületek aránya is elmarad a környező területekétől, továbbá az elhanyagoltság következtében a területen nagy fokú a gyomosodás, a fás szárú növényzet degradációja. Az 11663/40 hrsz-ú ingatlanon belül található feltáró út környezetében felhagyott ipari épületek állnak, a feltáró út és a Szalonka utca közötti erdőszült területen őshonos fafajokkal elegyes lombos és vegyes erdő található, melyben jelentős az akác elegyaránya. Ezekon a területen Natura 2000 jelölő élőhely nem található a korábban elvégzett helyszíni felmérések alapján.



Erdőrészek a tervezési területen és környezetében (Forrás: <https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)

Felszíni és felszín alatti vizek és vízgazdálkodás

A tervezéssel érintett terület a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, 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 I. § 1. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

Budapest II. kerület - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján - **felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik.** A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 19. § (3) bekezdése szerint: „Nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.” A termódosítás során ezért a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érint.**

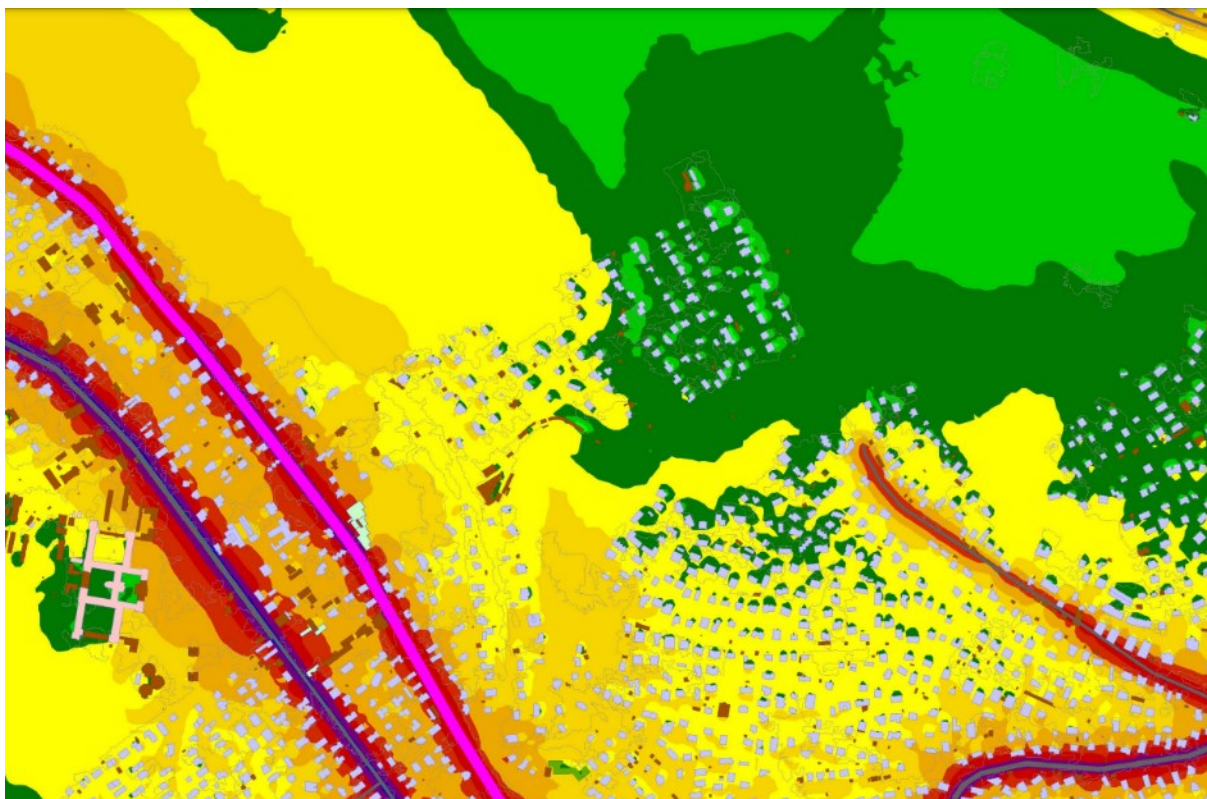
A módosítással érintett területen **természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn.**

A tervezési területet érintő, a környező csapadékvizeket befogadó időszakos vízfolyás az Ördögárok. A patak felső szakasza két ágból áll. A nagyobb ága a Nagykovácsi medencéből, kisebb ága a Julianna major medencéjéből ered, a két ág a kerület területén, a Hűvösvölgy északi szélén ömlik egymásba. Hossza 16 km, vízgyűjtő területe 57,0 km². Állandó vize a XIX. századi nagy erdőirtások óta nincs, de heves felhőszakadások idején vízhozama 25 m³-re is dagadhat.

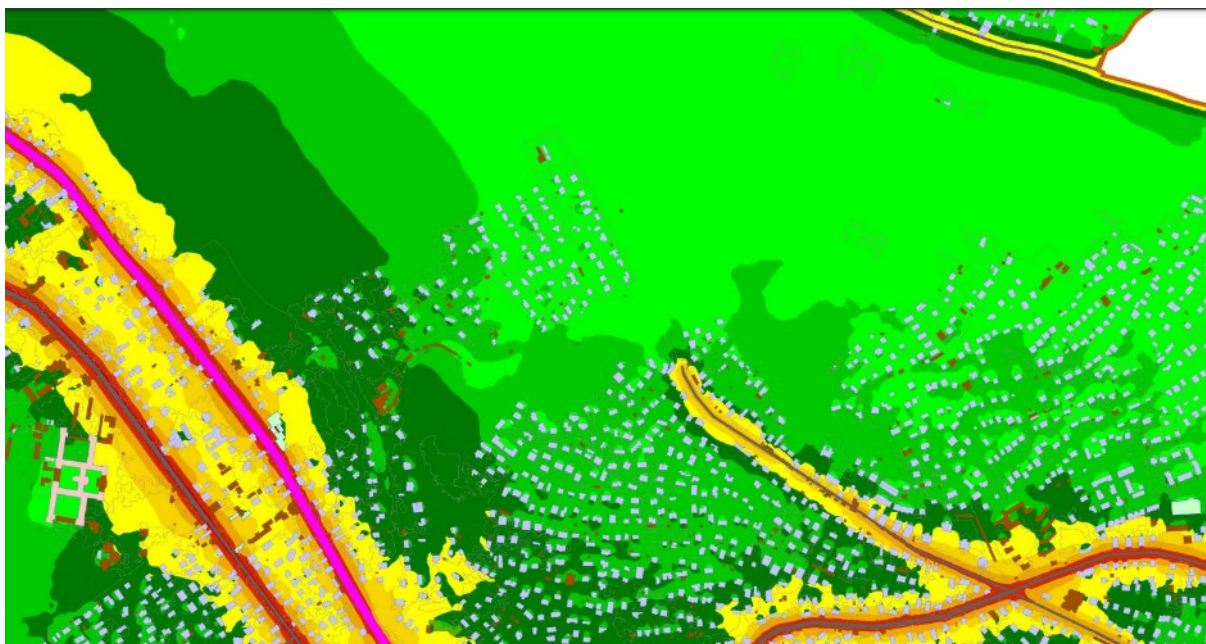
Zaj- és rezgésterhelés

A vizsgált terület zajterhelési viszonyai a 2017-ben kiadott stratégiai zajtérkép alapján jellemezhetőek. A területen a közúti forgalom tekinthető releváns zajkibocsátó forrásként. A zajtérkép adatai alapján a terület zajhelyzete kedvező, a környező úthálózat alacsony forgalmi viszonyainak köszönhetően sem nappal, sem éjjel nem közelíti meg a határértéket a közúti zajterhelés.

A vasúti, légiforgalmi, továbbá üzemi eredetű zajterhelés mértéke elhanyagolható a területen. A környéken nincsen jelentősebb szabadidős zajt, zavaróhatást eredményező létesítmény. Időszakos zajkibocsátás a zöldfelületek fenntartásából, a kisebb háztartási gépek használatából, illetve alkalmi rendezvények során jelentkezhet.



Egész napos közúti zajterhelés (Lden) – Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017. zajterkepek.hu



Éjszakai közúti zajterhelés (Léjjel) – Forrás: Budapest stratégiai zajtérképe, 2017. zajterkepек.hu

Épített környezet

Védett műemléki értékek

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának tájékoztatása alapján a tervmódosítással érintett terület az alábbi védettségekkel rendelkezik:

- **11663/35 hrsz. alatti ingatlan műemlék (Volt Lipótmezei vendéglő és major, törzsszám: 15198, azonosító: 315, bírság kategória: II.)** Itt jegyezték meg, hogy a műemlékvédelem tárgyai vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 2020. szeptember 1-től hatályos 92/A. § (1) bekezdése előírja: A 2020. augusztus 31-én 1. kategóriába sorolt műemlékek e törvény erejénél fogva 2020. szeptember 1-jével kiemelten védett műemlékké, a II. kategóriába sorolt műemlékek, valamint a nyilvántartott műemléki értékek e törvény erejénél fogva védett műemlékké válnak. Fentiek alapján aktualizálni szükséges a használt fogalmakat a Kötv. hatályos állapotának megfelelően. A Nyilvántartás adatai alapján a jelen eljárással érintett Volt Lipótmezei vendéglő és major II. kategóriába sorolt műemlék, ezért 2020. szeptember 1-től védett műemléknek minősül.
- **11663/40 hrsz. alatti ingatlan (korábban 11663/38 h rsz.-ú ingatlan) a Volt Lipótmezei vendéglő és major ex-lege műemléki környezetének része (törzsszám: 15198, azonosító: 24860).**

A Nyilvántartás aktuális adatai szerint a Volt Lipótmezei vendéglő és major ex-lege műemléki környezete 9 db védett ingatlant foglal magába, köztük az egykori 11663/38 hrsz.-ú ingatlant. A 11663/40 hrsz. alatti ingatlan tulajdoni lapja (III. rész 2. pont, érkezési idő: 09.11.26.) szerint: „(...) a 11663/38 hrsz továbbosztva 11663/39 és 11663/40 hrsz-re.” A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telkek műemléki területi védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

3.3.2. A terület egyéb környezeti jellemzői

Talajvédelem, termőföld-védelem

A tervmódosítással érintett terület belterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlanokat foglal magában, az ingatlanok nem minősülnek termőföldnek, a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárás a Tfv. által előírt szempontokat nem érint. (A tervezési területen belül, de módosítással

nem érintett 11663/39 hrsz-ú ingatlan erdőművelés alatt álló, 5. minőségi osztályba sorolt (termő) földterület.)

A korábban a fejlesztéssel érintett ingatlanokon elvégzett talajvizsgálati jelentés (dr. Vásárhelyi Balázs – 2018. szeptember) alapján a terület kőzettörmeléken homok, kőzettörmeléken homokos iszap, kőzettörmeléken homokos sovány agyag, törmeléken márga, dolomittörmelék altalaj az ásványi nyersanyagok és a geotermikus energia fajlagos értékének, valamint az értékszámítás módjának meghatározásáról szóló 54/2008. (III.20.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján a kevert ásványi nyersanyag II. (kódszám: 2312) kategóriába sorolható.

A vizsgált terület kármentesítési eljárással nem érintett. A volt IKV telephelyen korábban folytatott jelentős mértékű hulladéklerakás, mesterséges feltöltés miatt a terület talajszennyezettsége nem zárható ki.

Levegőtisztaság

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint a vizsgált terület az ország légszennyezettség szempontjából kiemelt, „Budapest és környéke” 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A terület levegőminősége csak tágabb keretek között értelmezhető. Budapest levegőminősége többnyire megfelel a jelenleg hatályos jogszabályi követelményeknek, de kedvezőtlen meteorológiai viszonyok esetén az aeroszolok (PM₁₀, PM_{2,5}) és azok benz-a-piréntartalma, a nitrogén-dioxid és talaj közeli ózon koncentráció időszakos növekedése jellemző az automata légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján.

A tervezési területen légszennyezettséget mérő állomás nem található, legközelebb. ~ 4 km légvonalbeli távolságra a II. kerületben Pesthidegkút területén (II. Községház u. 10.) üzemel folyamatos mérésű, automata mérőállomás a városi háttérszennyezettség mérésére. A mérőállomás adatai jó közelítést adnak a tervezési terület levegőminőségére mivel, az hasonló levegőkörnyezeti adottságokkal bír. Az állomás közelmúltbeli adatai alapján megállapítható, hogy a térségben a budapesti átlagnál általában kedvezőbb levegőminőség érvényesül.

A helyi levegőminőség szempontjából kedvező, hogy helyben jelentős (ipari) légszennyező pontforrások nem találhatóak. A helyi kibocsátások között szezonálisan a lakossági fűtést és a gépjárművek mérsékelt kibocsátását kell megemlíteni. A terület kedvező levegőkörnyezeti adottságai közé sorolható, a nagy fokú fásítottság, magas zöldfelületi arány, az Ördög-árok völgyében érvényesülő kedvező átszellőzés és mikroklíma.

A pesthidegkúti mérőponton alacsony nitrogén-dioxid szennyezettség, mérsékelt PM szennyezettség (legutóbb 2018-ban fordult elő a PM₁₀ napi határértékének a megengedettnél többszöri (>35 nap/év) túllépése, valamint a nyári időszakban felerősödő O₃ szennyezettség jellemző, ez összefüggésben van a környék zöldfelületi jellemzőivel.

Hulladékgazdálkodás

A vizsgált területen a szervezett, szabályozott hulladékgazdálkodás feltételei adottak. A területen a BKM Zrt. FKF divíziója végzi a települési hulladékgazdálkodási közszolgáltatást, házhoz-menő módon gyűjtve a vegyes, csomagolás és lebomló zöldhulladékokat. A környéken lakossági hulladékudvar nem található, legközelebb a III. kerületben a Testvérhegyi úton üzemel. Üveggyűjtő konténer legközelebb a Battai lépcsőnél, a Szabó Lőrinc Általános Iskola előtt található.

A fejlesztési szándékkal érintett, volt IKV telephely ingatlanjai jelentős, illegális hulladéklerakással érintettek. A környező erdőterületekben szintén állandó probléma a szemetelés. A hulladékelhagyások a terület érzékeny vízföldtani adottságai, a karsztvízbázis sérülékenysége miatt különösen kedvezőtlen.

3.4. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv nem valósulna meg

A területen fennálló környezeti konfliktusok elsősorban annak elhanyagoltságából, használaton kívüli állapotából adódik: hulladéklerakások nagy mennyisége, romos épületek, valamint az invazív gyomnövények terjedése a természetvédelmi terület szomszédságában különösen kedvezőtlen. Mindezek egyúttal kedvezőtlen táji- településképi hatást eredményeznek.

A szabályozási terv jelen módosításának közvetett hatásaként a tervezett beépítés, és az azt megelőző rekultiváció, a szennyezettségek felszámolása is elmaradna, a rendezetlen állapotok tovább húzódnának, a műemléki értékek pusztulása folytatódna.

3.5. A terv megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása

A következő táblázatok tartalmazzák KÉSZ tervezett módosításainak rövid leírását, valamint a megvalósításuk által okozott hatások és hatótényezők rövid összefoglalóját. A hatásokat elsősorban a hatályos szabályozás adta lehetőségekhez viszonyítjuk, de a meglévő állapothoz képest bekövetkező változásokról is szükséges említést tenni.

A hatás jellegénél alkalmazott jelek magyarázata:

- + Pozitív hatás;
- Negatív hatás;
- ∅ Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő hatás)

| Érintett építési övezetek szabályozásának módosítása | | |
|---|--|-----------------------|
| Hatótényező | Várható hatások | Hatás jellege (+/-/∅) |
| nagyobb intenzitású építési övezet - beépítési mérték növelése (+5/10%) - szintterületi mutató növelése (+0,1m ² /m ²) - legkisebb zöldfelületi arány csökkenése (-10%) | beépítettség növekedése, területfoglalás (természetbeni állapothoz képest nem növekszik) | -/∅ |
| | biológiai aktív zöldfelületek csökkenése, átalakulása (természetbeni állapothoz képest zöldfelületek nagysága várhatóan növekszik, illetve a lokális zöldfelület-csökkenés a zöldfelületek többszintes növényzettel való kialakításával kompenzálható) | -/∅ |
| | építkezésből származó levegő-, zaj- és rezgésterhelés (hatályos szabályozáshoz képest várhatóan nem növekszik számottevő mértékben) | -/∅ |
| | romos épületek, lerakott hulladékok felszámolása – környezeti és településképi hatás | + |
| | zöldfelületek rendezése, invazív gyomos növényzet felszámolása, pótlása honos, tájjellegű növényekkel | + |
| lakórendeltetés megengedése | emberi jelenlét fokozódása, élővilágot érintő zavaró hatás (magánkertek használata) | - |
| | növekvő közműigény (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energia felhasználás, szennyvíz- és hulladék keletkezés növekedése) | - |
| | gépjármű célforgalom növekedése, és abból környezeti terhelések kismértékű növekedése | - |
| épületek megengedett magasságának kis mértékű növelése (6,5 m-re) | épületek kismértékben erősödő településképi, tájképi megjelenése – csak az egyik telek területén változik | -/∅ |

| Érintett építési övezetek szabályozásának módosítása | | |
|---|---|-----------------------|
| Hatótényező | Várható hatások | Hatás jellege (+/-/∅) |
| parkolási kötelezettségen felüli parkolóhelyek és a közcélú műemléképülethez tartozó parkolók felszínén történő elhelyezhetősége | védett élőhely potenciálisan nagyobb mértékű zavarása a területre érkező gépjárműforgalommal | - |
| fás szárú növényzet védelmére és pótlására vonatkozó előírások | az értékes faállomány nagyobb mértékű megóvása, honos növényzet telepítése | + |
| 150 m ² zöldfelületenként 1 lombos fa biztosítása | lombkorona-borítottság szinten tartása, vagy lokális növelése (klímavédelmi és tájképi hatás) | + |
| ideiglenes kerítés létesítése a védett terület határán az építkezés ideje alatt | védett élőhely közvetlen károsodásának megelőzése, zavaró hatás mértékének csökkentése | + |
| természetvédelmi oltalom alá eső ingatlanrész („erdő pufferterülete” szabályozási elem) zöldfelületként való kialakítása, fenntartása | pufferterület képzése a védett erdőterület irányába, zöldfelületek természetességének növelése | + |
| kertépítészeti elválasztás megkövetelése a védett terület határán | telken belül az új lakóterületek és a védelem alá eső ingatlanrészek elválasztása, a zavaróhatás mérséklése | + |
| vadvédelmi kerítés elhelyezése az ingatlanhatáron | vagyonvédelem biztosítása nagytestű állatoktól, kis testű állatok szabad mozgásának biztosítása, védett terület bolygatása a kerítés kialakításának időszakában | +/- |
| terepviszonyok megváltoztatására vonatkozó korlátozások | felszínmozgás-veszély, vízerózió megelőzése, természetes tereplejtés megóvása | + |
| térvilágítás szabályozása - tér- és időbeli korlátozása | a védett élőhely zavaróhatásának mérséklése, fényszennyezés mértékének csökkentése | + |

Jól azonosítható környezeti igénybevétel hatásai

A következő táblázatban alkalmazott jelek magyarázata:

- +** Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- ∅** Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolat, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapoton nem változtat
- Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton
- NÉ** Nem érinti

| Környezeti elemekre | | | | | Környezeti elemek rendszereire, folyamataira | | | | | Natura 2000 területek állapotára | Érintett emberekre |
|---------------------|----------|-------|------------|------------------------|---|-------------|---------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|--------------------|
| Földre | Levegőre | Vízre | Élővilágra | Épített környezetre | Tájra | Településre | Klímára | Természeti rendszerre | Biodiverzitásra | | |
| ∅/+ | ∅/-- | ∅/+ | --/∅ | + | ∅/-- | + | ∅ | --/∅ | ∅ | ∅ | + |

A módosítás eredményeként a hatályos terv adta lehetőségekhez képest növekszik az érintett ingatlanok beépíthetősége, mind alapterületében, mind szintterület tekintetében, ezzel párhuzamosan a kialakítandó (és kialakítható) zöldfelületek aránya csökken, ami kis mértékben, de kedvezőtlen. Meg kell ugyanakkor említeni, hogy a jelenlegi állapothoz képest ez összességében még mindig kedvezőbb állapotot eredményez, mivel az ingatlanok beépítettsége jelenleg:

a 11663/35 hrsz. esetében ~27 %, míg a 11663/40 hrsz. esetében ~13,5%, továbbá a burkolt felületek aránya, és a hulladékkal terhelt területek nagysága is jelentős. A jelentősebb távlati beépítés ugyanakkor kétség kívül növeli a környezeti igénybevétel és terhelés mértékét.

A területen a jelenlegi szabályozással ellentétben, a beépítési tervet figyelembe véve nem intézményi vagy irodai hanem elsődlegesen **lakórendeltetésű** társasházak elhelyezése tervezett, összesen 30 lakás kialakításával. A műemléki épület felújítását követően a terv szerint helytörténeti múzeumként és egyéb közösségi funkcióként kerül hasznosításra. A módosítás eredményeként a területen az emberi jelenlét a jelenleg adott keretekhez képest várhatóan növekedni fog, az épületek közötti szabadterek magánként való hasznosítása az élővilágra nézve zavaró hatással bír, de hatás mértékét a kiegészítő szabályozási előírások (erdő pufferterületének fenntartása, telken belüli elhatárolás, térvilágítás korlátozása) jelentősen tudják mérsékelni. Az új lakóépületek a folyamatosabb ott tartózkodás miatt (illetve a fentiekben ismertetett építési terület növekmény miatt is) potenciálisan fokozottabb energiefelhasználással, fűtési-hűtési igénnyel, fényszennyezéssel, valamint várhatóan nagyobb mértékű hulladék- és szennyvízkeletkezéssel járnak. Környezeti szempontból számottevő hatás származik a gépjármű-célforgalom várható növekedéséből, mivel a terület jellege és a tervezett beépítés predesztinálja az egyéni gépjárműhasználatot. A parkolóhelyek nagyrészt terepszint alatt kerülnek kialakításra, de részben felszíni, kültéri parkolók is tervezettek.

Az **épület magasságát** érintő szabályozás-módosítás csak a 11663/35 hrsz.-út telek tekintetében jelent változást, mivel ott jelenleg 6 m-es a megengedett épületmagasság, a változás mértéke itt sem számottevő. A területen F+ 1 és F+2 szintes épületek tervezettek. A terület tájképvédelmi szempontból értékes az itt feltáruló Apáthy-sziklaegyüttes látványa, valamint a szikláról való kilátás szempontjából egyaránt. Az épületek magasságának növelése a látványt kedvezőtlen módon befolyásolhatja – de ennek mértéke nem jelentős, továbbá a látványt a környezetre érzékeny

építészeti megoldások alkalmazásával (megfelelő tömegarányok, zöldtetők, homlokzat színezés stb) lehet kedvező módon alakítani.

A részben az építési övezet ingatlanjait is érintő **Apáthy-szikla természetvédelmi terület** élőhelye, üzemtervezett erdőterülete a javasolt szabályozás alapján megóvásra kerül a természetvédelmi kezelési tervben foglaltakat biztosítva. Az építési szabályzatban tervezett előírások az új beépítések és használatok, valamint az élőhely elhatárolását biztosítja, ami táj- és természeti szempontból egyértelműen kedvező változtatás. A Natura 2000 közösségi jelentőségű élőhelyeket a beruházás várhatóan nem érinti közvetlenül, a Natura 2000 terület lehatárolása bár nagyobb mértékben érinti az építési övezet ingatlanjait, a korábban elvégzett élőhelyi vizsgálatok alapján azokon értékes, védendő élőhelyek, védett egyedek nem találhatók. A tervezett fejlesztés lehetőséget teremt a jelenlegi rendezetlen állapotok megszüntetésére, a szennyezettségek eltávolítására, zöldfelületek rendezésére

3.6. A környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

Az alábbiakban szakterületenként kerülnek összefoglalásra a tervezett KÉSZ módosítás (illetve a tervezett beépítés fizikai megvalósításának) várható hatásai, következményei.

3.6.1. Táj- és élővilágvédelem

A tervmódosítás és a tervezett beépítés elsődlegesen táj- és élővilágvédelmi szempontból lehet kritikus mivel a tervmódosítással érintett ingatlan az alábbi mértékben érintettek táj-és természetvédelmi szempontú kijelölés által (bővebben lásd 3.3.1. fejezet).

- „Apáthy szikla” megnevezésű helyi jelentőségű természetvédelmi terület a 11663/40 hrsz.ú ingatlan 1774 m² nagyságú területrészét;
- Natura 2000 terület a 11663/40 hrsz.ú ingatlan 7317 m² nagyságú területrészét, (ami annak ~87%-át teszi ki);
- ökológiai hálózat magterülete a 11663/35 hsz.ú ingatlanból 389 m², míg az 11663/40 hrsz.ú ingatlanból 625 m² nagyságú területrészt érint;
- a teljes tervezési terület a Trtv. által megállapított tájképvédelmi terület övezetébe tartozik.

Mindezek mellett fontos megemlíteni, hogy mindkét ingatlan közvetlenül határos a fenti védelem alatt álló területekkel, illetve a ökológiai hálózat magterülete esetén a 11663/35 hsz.ú ingatlanból, építési telekből 389 m², míg az 11663/40 hrsz.ú ingatlanból, építési telekből 625 m² nagyságú területrészt érintett a természetvédelmi kijelöléssel, ami a hatás szempontjából önmagában meghatározó az építési telek rendeltetéseit, a kialakítást/építést és a használatot tekintve.

Az érintett **Natura 2000 besorolású területrészek** vonatkozásában 2018-ban Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült az akkori beépítési terv kapcsán, amely keretében részletesen felmérésre került a terület élővilága. A hatásbecslés megállapításai jelenleg is érvényesnek tekinthetők, mivel a terület állapotában, élővilágában nem következett be érdemi, különösen nem pozitív változás, továbbá a tervezett beépítés a korábbi, hatástanulmányban elemzett verzióhoz képest nem tér el számottevő mértékben, illetve az új beépítési változat kis mértékben kedvezőbb telepítésűnek mondható. A Natura 2000 területek nagysága meghaladja a helyi védett természeti területét, továbbá annak érintettsége is nagyobb a tervmódosítás alá eső ingatlanokon, de itt is meg kell jegyezni hogy a Natura 2000 területi kijelölés a területen nem a valóban természeti értékkel bíró ingatlanok határát vette figyelembe, hanem a kijelölést az évtizedek óta építési és hulladéklerakásra is igénybe vett, zöldfelülettel, természeti

értékkel igen kis mértékben rendelkező 11663/40 hrsz-ú építési telekre is teljes egészében kiterjesztették.

A Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció megállapításai:

- A Natura 2000 területeken található, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása:
 - A közvetlen hatásterületen jelölő élőhely nincs. A közvetett hatásterületen pannon molyhos-tölgyes (91H0), ill. törmelék- és szurdokerdő (9180) állományok fordulnak elő. A létesítmények kialakítása során ezen közösségi jelentőségű élőhelyeket nem érintik, sőt azok állapotát a meglévő, kedvezőtlen helyzet (pl. anyagtárolás) felszámolásával mentesítik. Emiatt **közösségi jelentőségű élőhelyek pusztulása vagy leromlása kizárható.**
- Közösségi jelentőségű fajok egyedeinek pusztulása vagy zavarása:
 - **Növényfajok:** A tervezési területen, illetve annak közelében jelölő növényfajok előfordulása nem ismert, előkerülésük a jövőben sem várható. Emiatt sem zavaró (élőhelyátalakító), sem közvetlen pusztulással fenyegető **veszélyeztetettségi szituáció nem állhat elő.**
 - **Állatfajok:** Az érintett Natura 2000 terület teljes területéről több jelölő állatfaj előfordulását mutatták ki, de ezek közül a beruházással érintett vagy szomszédos területen csupán 2 faj/fajcsoport előfordulása ismert vagy várható, s egyiküknek sem él jelentős állománya az érintett sávban. A terület Natura 2000 területtel érintkező törmelékfolt-erdő foltjain számolni kell a szarvasbogár előfordulásával. Mivel a jó állapotú törmelékfolt-erdő foltokat a létesítmény kialakítása nem érint, így a beruházás e populációkra várhatóan semmilyen káros hatással nem lesz. Több denevér-faj az Apáthy-szika térségében jó állapotú tölgyesekben kis számban tápálékkeresőként fordul elő. A tervezett létesítmények jó állapotú tölgyes erdőállományokat nem érintenek, maga az építési folyamat a fajokra nincs zavaró hatással, így a megvalósítás állományukat nem befolyásolja negatívan. **Közvetlenül a beruházáshoz kapcsolódóan közösségi jelentőségű növény- és állatfajok egyedeinek pusztulása nem várható, a beruházás legfeljebb csekély mértékű zavarást jelenthet egyes (a Natura 2000 területen jelölő fajnak nem tekinthető) madár- és emlősfajok számára.**
 - **Zavarás:** A várható zavarást két szempontból kell vizsgálni: az építés okozta zavarás, és a későbbi rendszeres üzemelés okozta zavarás. Az építés során reális veszély lehet, hogy gépek, anyagok időlegesen tárolásával a szorosan vett építési területen kívül is károkat okoznak a növényzetben és a védett fajok állományaiban, amelynek lehetőségét ki kell zárni. A későbbi rendszeres üzemelés során várhatóan a jelenlegi üzemi forgalomnál csekélyebb igénybevétellel, zavarással (pl. zajhatásokkal) kell számolni, ezt a hatást a területen meglévő szomszédos utak, turistaösvények (Apáthy-szika tetején) zavaró hatása is felülmúlja. Ennek következtében **az üzemelés maga nem okoz a jelenlegitől eltérő szegregációs hatásokat, és nem okoz a jelenlegitől lényegesen eltérő zavarást a területen.**
 - **Szennyeződés:** Az építés során az élővizetekbe szennyeződések közvetlenül nem juthatnak, ezért **vízi élőlények károsodása kizárható.**
 - **A beruházás pozitív természetvédelmi hatásai:** A beruházás a hatásterület természetességi állapotára (ideértve a Natura 2000 fajok és élőhelyek helyzetét) feltehetően nem gyakorol közvetlen pozitív hatást. **Az ipari-üzemi jelleg felszámolása, a rézsükről az akác és egyéb özönfajok eltávolítása, valamint az erdők alá benyúló tárolók felszámolása viszont közvetetten a Natura 2000 terület természetességi állapotának javulását hozza magával.**

A terület **tájképvédelmi szempontból** értékes az itt feltároló Apáthy-sziklaegyüttes látványa, valamint a szikláról való kilátás szempontjából egyaránt. Az épületek elhelyezése, illetve megengedett magasságának növelése a látványt kedvezőtlen módon befolyásolhatja – de ennek mértéke nem jelentős, továbbá a látványt a környezetre érzékeny építészeti megoldások alkalmazásával, a tömegarányok és a színezés stb. lehet kedvező módon alakítani.

Mindezek alapján a tervezett szabályozás módosítás táj- és élővilágvédelmi szempontból kis mértékben kedvezőtlen, vagy semleges hatásúnak tekinthető. A helyi jelentőségű természetvédelmi területtől, Natura 2000 élőhelyektől való fizikai elhatárolást a szabályozás biztosítja. A tervezett építkezés időszakosan fokozottabb zavaróhatást fog eredményezni a területen, továbbá az emberi jelenlét növekedése, a belső zöldfelületek magánkertként való hasznosítása, az épületgépészeti berendezések, a fényszennyezés, valamint az egyéni gépjárműforgalom mind-mind a környező élővilágra nézve kis mértékben terhelésnövekedést fog eredményezni a jelenlegi állapothoz képest.

A beruházás megvalósítása ugyanakkor kedvező hatással is jár, mivel a jelenleg hulladékkal szennyezett terület megtisztítása, a védett területek élővilágát is veszélyeztető gyomfajok eltávolítása és rendezett zöldfelületek kialakítása az ökológiai állapotokat javítja.

A tervezett szabályozás-módosítás kapcsán fontos kiemelni, hogy az érintett ingatlanok jelenleg is építési joggal bíró területek, amelyhez képest a tervezett módosítások már nem befolyásolják érdemben a várható igénybevétel mértékét.

3.6.2. Zöldfelületi rendszer

A tervmódosítással érintett terület 11663/35 és 11663/40 hrsz-ú ingatlanok (volt IKV telephely) zöldfelületi szempontból kevésbé értékesek, mivel a jelenlegi beépítettség, a burkolt felületek aránya, valamint a jelentős mértékű illegális hulladéklerakás miatt a zöldfelületek aránya is elmarad a környező területekétől, továbbá az elhanyagoltság következtében a területen nagyfokú a gyomosodás, a fás szárú növényzet degradációja.

A tervmódosítás a kialakítandó zöldfelületek nagyságát kis mértékben, 10%-kal csökkenti, ami zöldfelületi szempontból kedvezőtlen, ugyanakkor a beruházás megvalósításával a telken belüli zöldfelületek rendezése, a gyomos növényállomány őshonos, tájjellegű növényzetre való cseréjével a hatás a jelenlegi állapothoz képest inkább kedvező lesz. A fejlesztés megvalósításával a szomszédos közterületek zöldfelületi rendezésére is sor kerülhet.

Az új beépítés a meglévő faállomány részbeni kivágásával jár, a faállomány szabályszerű, helybeni pótlása esetén is átmenetileg csökkenni fog a terület lombkoronaborítottsága. Ezért törekedni kell a fakivágások csak a lehető legszükségesebb mértékű megvalósítására, amelyre vonatkozó előírást a KÉSZ módosítás tartalmaz. A javasolt előírás a telken belüli faállomány megfelelő sűrűsége, lombkoronaborítottsága is biztosított: 150 m² zöldfelületre egy lombos fa telepítését írja elő, ami a két ingatlan esetében összesen ~70 db fát eredményez.

A II. kerületben érvényes településképvédelmi rendelet (TKR) előírja a lapostetős épületeken a zöldtetők létesítését („21. § (3) *A tető kavics- vagy zúzalékterítéssel illetve burkolattal (terasztető) kialakított felülete nem lehet több, mint az épület, épületrész lapostető felületének fele, a fennmaradó részen karbantartott/karbantartható zöldtető kialakítása szükséges.*”)

Az PMKH Erdőfelügyeleti Osztálya előzetes véleményében jelezte, hogy a korábbi telepítési terv alapján tervezett beruházás feltároló útja az 11663/39 hrsz-ú ingatlanon található, Országos Erdőállomány Adattárban szereplő, 152/A jelű erdőrészlet területének igénybevételét tervezi, az ellen kifogást emelt, mivel az ellentétes az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénnyel (Evt.). Az észrevétel figyelembevételével a tervezett szabályozás, és a javasolt beépítés alapján az igénybevétel már elkerülhető, **az erdőrészletet a terv nem érinti kedvezőtlenül.**

3.6.3. Földtani közeg és termőtalaj

A tervmódosítással érintett terület belterületi fekvésű, kivett megnevezésű ingatlanokat foglal magában, az ingatlanok nem minősülnek termőföldnek, a településrendezési eszköz módosítására irányuló eljárás a Tfv. által előírt szempontokat nem érint.

A vizsgált terület kármentesítési eljárással nem érintett. A volt IKV telephelyen korábban folytatott jelentős mértékű hulladéklerakás, mesterséges feltöltés miatt a terület talajszennyezettsége nem zárható ki. A tervmódosítás talajvédelmi szempontból nem jár kedvezőtlen hatással, illetve a beruházás megvalósításával a jelenlegi szennyezettségek felszámolása természetben kedvező állapotot fog eredményezni. Az ingatlant érintő meredek partfalak erózióvédelmének biztosítása szükséges. A KÉSZ rendelettervezet részletes előírásokat tartalmaz annak érdekében, hogy az új beépítések során a felszínmozgásveszély megelőzése biztosítottá váljon. **A terv biztosítja az eredeti, természetes terepviszonyokhoz való igazodást is.**

3.6.4. Felszíni- és felszín alatti vizek

A tervmódosítással érintett terület felszíni víztestet, vízfolyást közvetlenül nem érint. A csapadékvizek befogadója a területtől északra haladó időszakos vízfolyás, az Ördög-árok. A terület felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik, annak karsztos földtani adottsága miatt. A tervezett szabályozásmódosítás sem közvetlen sem közvetett kedvezőtlen hatással várhatóan nem bír a felszíni és felszín alatti vizekre. A KÉSZ jelenleg is előírja, hogy **a csapadékvizeket helyben kell tartani a területen hasznosítva, elszikkasztva, így a burkolt és beépített területekről származó csapadékvizek várhatóan nem terhelik majd a közcsontra hálózatot:**

KÉSZ 7. §

„(3) Biztosítani kell a csapadékvíz telken belül tartását.

(4) Az építési telken belül zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót kell létesíteni a telek beépítése, burkoltságának növelése hatására keletkező többlet csapadékvíz visszatartására, ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. Ha erre a befogadó kezelője konkrét előírást nem ad, a záportározó méretét a telken létrejövő összes tető- és burkolt felület alapján kell meghatározni úgy, hogy minden megkezdett 50 m² tető- és burkolt felületenként 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani. A záportározó túlfolyójából fékezten vezethető ki a víz, a fékezést úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.”

A fejlesztések hosszú távon várhatóan a felszíni és felszín alatti vízhasználatokra nem lesznek jelentős hatással, a vízkészletgazdálkodást sem mennyiségileg, sem minőségileg nem befolyásolják, mivel az új létesítmények a meglévő – működési engedéllyel rendelkező - infrastrukturális és technológiai háttérre csatlakoznak. A terület rendezése, a hulladéktól való megtisztítása a vizek minősége szempontjából kedvező.

A tervezési terület a karsztos jellege miatt „talajvízmentes terület”, így a terepszint alatti beépítések a talajvizek áramlására nincsenek közvetlen befolyással.

3.6.5. Levegőtisztaság-védelem

A tervezési terület levegőminősége, a kedvező pozíciójából adódóan a fővárosi viszonyokhoz képest inkább kedvezőnek mondható. A tervezett szabályozásmódosítás a terület levegőminősége szempontjából nem eredményez érdemi változást. A tervezett épületek volumene, lakásszáma alapján a fűtési eredetű emissziók mértéke nem lesz számottevő, különösen, ha a terület energiaellátása nagy

részben megújuló erőforrásokra fog támaszkodni. A szennyezés szempontjából meghatározó szilárd és folyékony tüzelőanyagok felhasználása nem várható.

A tervben szereplő módosítások hatására a korábbi szabályozáshoz képest a célforgalom kismértékű erősödése várható, azonban a térség kedvező levegőminőségi állapotában az romlást nem fog eredményezni.

Ideiglenesen a tervezett építési tevékenységek megvalósításakor az építési gépjármű forgalomból és az építkezésből eredő levegőszennyezés átmenetileg rontja a levegőminőséget ám ez a munkálatok megfelelő ütemezésével és a legjobb elérhető technológia alkalmazásával enyhíthető.

3.6.6. Zajvédelem

A zajtérkép adatai alapján a terület zajhelyzete kedvező, a környező úthálózat alacsony forgalmi viszonyainak köszönhetően sem nappal, sem éjjel nem közelíti meg a határértéket a közúti zajterhelés. A vasúti, légiforgalmi, továbbá üzemi eredetű zajterhelés mértéke elhanyagolható a területen.

A tervezett szabályozásváltoztatás nem eredményez érdemi változást a várható gépjárműforgalom nagyságának tekintetében. A tervezett lakásszám 30 lakás, lakásonként átlagosan 1,5 db gépjármű várható, amely alapján a forgalom a lakóterületeken jellemző módon a reggeli és délutáni-esti csúcsidőszakban fog megnövekedni ~ 45-45 db gépjárművel. A többlet gépjárműforgalom a meglévő úthálózat kapacitása szempontjából nem jelentős.

A gépjárműparkolók a kötelezően előírt parkolószám mértékéig (30 db) terepszint alatt, azon felül, valamint műemléki épület hasznosítására tervezett funkcióhoz felszínen kerülnek kialakításra. Azok kevésbé lesznek kedvezőtlen zajhatással a védett természeti területre, mivel a parkolók az előlő telekrészekben, az épületek között tervezettek.

A területen számottevő zajterhelési pontforrás kialakítása nem várható. Az épületgépészeti berendezések körültekintő megvalósítása esetén. Eseti zajterhelés növekedés elsősorban a kisebb háztartási gépek, kerti munkaeszközök stb. használatából, illetve alkalmi rendezvények során jelentkezhet.

3.6.7. Épített környezet

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának tájékoztatása alapján a tervmódosítással érintett terület az alábbi védettségekkel rendelkezik:

- 11663/35 hrsz. alatti ingatlan műemlék (Volt Lipótmezei vendéglő és major, törzsszám: 15198, azonosító: 315, bírság kategória: II.)
- 11663/40 hrsz. alatti ingatlan (korábban 11663/38 h rsz.-ú ingatlan) a Volt Lipótmezei vendéglő és major ex-lege műemléki környezetének része (törzsszám: 15198, azonosító: 24860).

A tervezett szabályozásmódosítás és a beépítési terv szerinti beépítés alapján fenti **műemléki értékek védelme továbbra is biztosított**. A beruházás megvalósítása kapcsán a műemlék épület rekonstrukciója és azon belül egy helytörténeti kiállításnak helyet adó tér kialakítása tervezett, egyéb szolgáltató funkcióval kiegészítve.

Az örökségvédelmi hatóság előzetes véleményében a tervezett telekalakítás (telekösszevonás) kapcsán felhívta a figyelmet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 89. § (4)-(6) bekezdéseire: „(4) Műemlék ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül. (5) Az (1) bekezdésben meghatározottakat kell alkalmazni telekalakítás során, ha a) a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően több telekre kerülne, b) a műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintően a tervezett telekalakítás, telekhatár-rendezés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat. (6) A

telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.”

Fentiekén túl az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 31. § (5) bekezdése is előírja: „*Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településképp, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az épített örökség védett értékeinek érvényesülésére.*”

Fenti követelmények a tervezett szabályozás és a Budapest Főváros II, Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) rendeletben (a továbbiakban Tkr.) szereplő előírások betartása esetén biztosíthatók.

3.6.8. Közvetett módon hatást kiváltó tényezők

A közvetlen módon hatást kiváltó tényezőknél (építés, megváltozó használat, fenntartás) más, közvetett módon hatást kiváltó tényezővel nem kell számolni. A megváltozó területhasználat a környezetében lévő területhasználathoz, beépítéshez jellemzően igazodó, így a területen észlelhető környezeti hatások az építés idején túli használati időszakban a környező területekre már eddig is jellemző lesz.

3.6.9. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése

Megállapítható, hogy a tervi módosítások nincsenek jelentős hatással a település egyik környezeti közegére sem, így a meglévő környezeti konfliktusok alakulására sincs érdemi hatásuk, újabb konfliktusok kialakulása sem várható. Az új lakóterület és a természetvédelmi oltalom alatt álló élőhelyek közötti megfelelő elhatárolást, átmenet képzést a tervezett szabályozás biztosítja.

3.6.10. Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása

Az új létesítmények minden elemükben a környezettudatos technológiákat, megújuló energiát hasznosító berendezéseket kell, hogy előnyben részesítsék, így a lakosság és a használók körében a környezetbarát életmód népszerűsítését segítve elő.

3.6.11. A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartása vagy létrehozása

Az újonnan elhelyezett épületek, építmények a tervezett szabályozási előírások, illetve a környezeti értékelés javaslatainak betartásával illeszkedni fognak a helyi táji adottságokhoz. A terület beépítése barnamezős ingatlanok hasznosításával jár, a tervezett lakóépületek meglévő lakóterületbe ágyazódnak.

3.6.12. A táj eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése

A tervezett szabályozás, valamint az új beépítések megvalósítása a táj eltartóképessége szempontjából nem eredményez változást.

3.6.13. A természeti erőforrások megújulásának korlátozása

A tervezett szabályozás, valamint az új beépítések megvalósítása a természeti erőforrások igénybevételében nem eredményez számottevő változást, az érintett ingatlanok már műszakilag igénybevett, barnamezős területek.

3.6.14. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása

Nem helyi természeti erőforrások használata tekintetében a tervezett új épületek, illetve a kapcsolódó infrastrukturális fejlesztések megvalósításához szükséges nyersanyagokat, építőanyagokat kell megemlíteni. A tervezés során elsősorban helyben elérhető, a tájra jellemző természetes fa- és kő építőelemeket, a településképi arculati kézikönyvben szereplő – a településre jellemző anyag- és színhasználatot kell előnyben részesíteni. A bontásból származó másodnyersanyagokat lehetőség szerint újra kell hasznosítani az új beépítések során.

3.7. A környezeti következmények alapján a terv értékelése

A tervezett szabályozásmódosítás megvalósításához szükséges településtervezési folyamatban a párhuzamosan futó településrendezési terv készítésénél felhasznált tervi előzmények és a környezet- és természetvédelemért felelős államigazgatási szervek előzetes véleményei figyelembe lettek véve annak érdekében, hogy a várható kedvezőtlen környezeti hatások minimalizálását elérjék. A megismert környezeti alapállapotok ismeretében a tervezés során az új szabályozás a lehetséges negatív hatások minimalizálására törekedve készült el. A magasabb rendű tervekkel a vizsgálat tárgyát képező településrendezési terv összhangban áll.

Az építési övezeteket érintő szabályozási határértékek módosítása, valamint a szabályozás egyéb elemeinek környezeti szempontú vizsgálata és értékelése, valamint az egyes környezeti közegeket érő változások elemzése alapján megállapítható, hogy a módosítások a hatályban lévő szabályozáshoz képest semleges, vagy kis mértékben negatív hatással bírnak a település környezeti állapotára. A területet érintő táj- és természetvédelmi értékek megóvását a terv biztosítja, a tervezett szabályozás alapján a szomszédos élőhelyek károsodása elkerülhető, az építkezésből és „üzemelésből” eredő terhelések, zavarások mértéke elfogadható. A tervezett lakóterület megvalósulásával a jelenlegi szennyezett barnamezős terület rendezése kedvező változást hoz. Ennélfogva a várható következmények alapján a terv megvalósítása a várható környezeti hatásokat értékelve környezetvédelmi és értékvédelmi szempontból elfogadható.

4. A TERV, ILLETVE PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A terv a vonatkozó jogszabályi előírások, a környezetvédelmi szempontú megalapozó vizsgálatok és tanulmányok, valamint az egyeztetésekbe bevont államigazgatási szervek releváns véleményeinek figyelembevételével készült.

A terv megvalósítása, az építésengedélyezés során a jelentős környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló szabályozási elemek érvényesítése lehetővé teszi a fejlesztés megvalósításakor a környezetvédelmi követelmények teljesítését. Ez azonban nagyban függ az építmények engedélyezési terveitől és a kivitelezés sajátosságaitól.

A területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézzen elő,
- illeszkedjen a helyi környezeti sajátosságokhoz,
- megelőzze a környezetszennyezést,
- kizárja a környezetkárosítást,
- megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

4.1. Táj- és élővilágvédelem

A 2018-ban készült Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció alapján meghatározott természetvédelmi javaslatok és szempontok, amelyeket érvényre kell juttatni a fejlesztések megvalósítása során:

- A munkavégzésre, anyagszállításra kizárólag a meglévő földút- és közúthálózat vehető igénybe, a szomszédos erdőt nem érintheti. A véletlen károsítások kizárása érdekében a létesítményekkel érintett terület határát a tervezési területeken jól látható és tartós módon ki kell tűzni, az építést végző személyeket erről tájékoztatni kell.
- Az intenzívebb zajhatással járó munkafázisokat megfelelő munkaszervezéssel minimalizálni kell.
- A munkaterületen az állatvilág védelme érdekében kizárólag vegetációs perióduson kívül (szeptember 1. – március 1.) között végezhető cserjeirtás, fakivágás.
- A 11663/40 hrsz. déli oldalát elfoglaló törmeléklejtő meredek rézsúját biztonsági és természetvédelmi okból (a sziklákon élő növényközösségek védelme érdekében) kerítéssel kell elválasztani a létesítmény építéssel közvetlenül érintett részétől.
- A területen a Szalonka úttal párhuzamos rézsún található inváziós fafajok, így az akác (*Robinia pseudoacacia*) és bálványfa (*Ailanthus altissima*) telepeit a munkálatok megkezdése előtt vegyszeres kezeléssel ki kell irtani, és a földmunkákat csak azután megkezdni.
- Az új lakópark területén kizárólag őshonos fa- és cserjefajok, esetleg sem generatív, sem vegetatív úton nem terjedő idegenhonos fajok telepíthetők, gyors terjedésre képes nem honos fajok alkalmazása nem megengedett.
- Az építési tevékenységek során keletkező meredek falú mélyedéseket (pl. munkaárkok) nem szabad több napig fedetlenül hagyni, mert az a kismélységek, kétéltűek egyedeinek pusztulását okozhatja. E mélyedések betöltése, földmunkái során meg kell arról győződni, hogy nincsenek-e beléjük hullott védett állatok, s a munkát csak ezek kimentése után szabad folytatni.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály előzetes véleményében kérte a tervezett rendeletmódosítás során az alábbi megállapítások figyelembevételét, alátámasztó munkarészben való vizsgálatát, illetve a felsorolt javaslatok rendeletbe történő beépítését:

- Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelet szerinti fővárosi **helyi jelentőségű védett természeti területet érintő meglévő építmények**, így különösen útburkolatok, kerítés, felhagyott alépítmények **teljes bontása és a terep eredeti, természetes állapotának visszaállítása szükséges**.
- A **tervezett belső út nem lóghat bele a fővárosi helyi jelentőségű védett természeti területbe**. A védett terület elválasztására áttört kerítés létesítése szükséges a 25/2013 (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet szerinti lehatárolásnak megfelelően.
- **A térvilágítás kerülendő, a védett terület irányába a legkisebb fényszennyezéssel járó megoldást kell választani**, lehetőleg mozgásérzékelő rendszer alkalmazásával.
- A védett területen építmény nem helyezhető el, a védett területet igénybe venni még ideiglenesen is tilos. A 25/2013 (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet 2. melléklete szerinti természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani.
- Helyi jelentőségű természetvédelmi területen **tervezett tevékenység végzése** a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 38. § (1) bekezdése és a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) önkormányzati rendelete 6. § e) pontja értelmében **természetvédelmi hatósági engedély-köteles**. Az engedélyezési eljárás során helyi jelentőségű védett természeti

terület esetén a fővárosban a főjegyző jár el természetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 16. § (1) bekezdés f) pontja szerint. A helyi jelentőségű természetvédelmi terület kapcsán szükséges egyeztetések lefolytatása esetén is a fővárosi főjegyző illetékes.

A PMKH Erdőfelügyeleti Osztálya előzetes véleményében szükségesnek tartotta felhívni a figyelmet arra, hogy a tervezett beépítés megvalósításakor vegyék számításba az üzemtervezett 152/A jelű erdőrészlet területének jelentős meredekségét, és minden, a rézsú megtámasztásához, a közlekedéshez szükséges műszaki létesítmény megvalósítását teljes terjedelemmel a 11663/40 és 11663/35 hrsz-ú ingatlanokon helyezzenek el, a szomszédos erdőterület igénybevétele nélkül.

Bár a tervezési terület nem szerepel a 16/2009. (X.8.) KvVM rendelet szerinti barlangok felszíni védőövezete között, de a kerületi építési szabályozás alapján **barlangvédelmi 'B' zónában található**. A rendelet szerinti lehatárolásba tartoznak a karsztos térség mindazon részei, ahol jelenleg barlangok nem ismertek, de jelenlétük a földtani adottságok alapján egyértelműen nem zárható ki. A még ismeretlen barlangok helyzetének, felszín alatti kiterjedésének és jellegének megismerése nemcsak tudományos jelentőségük és védelmük, de a felszín közeli kritikus 10 m-es zónában az emberi létesítmények biztonsága szempontjából is indokolt. **A KÉSZ 5. § (1) előírása alapján a zónában a természetvédelmi törvény hatálya alá nem tartozó természetes üreg, vagy annak jelenlétére utaló geológiai jel, kőzetmódosulás esetén földmunkával járó építési tevékenységet végezni csak az elvégzett üregkutatás eredményének ismeretében szabad.**

4.2. A talaj, a felszíni- és a felszín alatti vizek minősége

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (FKI) előzetes véleménye alapján Budapest Főváros II. kerület építési szabályzatának felülvizsgálata során vízügyi és vízvédelmi szempontból többek között az alábbiakat kell figyelembe venni:

- A tevékenység során nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen **tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása**.
- A csapadékvíz- és szennyvíz-elvezető létesítmények kiépítésére vonatkozó szabályozást a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 58/2013. (II. 27.) Korm. rendelet] 85. § (5) bekezdése szerint kell kialakítani, mely szerint **elválasztott rendszerű szennyvízelvezető műbe csapadékvizet, egyesített rendszerű szennyvízelvezető műbe a víznyelőn keresztül szennyvizet, továbbá elválasztott rendszer esetén a csapadékvíz-elvezető műbe szennyvizet juttatni tilos**.
- Tárgyi területen **a szennyeződhető csapadékvizek csak tisztítást követően szikkaszthatók el**.
- A csapadékvíz-szikkasztó tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a felszín alatti víz védelme érdekében a szikkasztási sík (fenékszint) és a mértékadó talajvízszint között legalább 1 m távolságnak kell teljesülnie.

A BFFH Klíma- és Környezetügyi Főosztály előzetes véleményében kérte az alábbi megállapítások, javaslatok figyelembevételét, illetve rendeletbe történő beépítését:

- Biztosítani kell a **csapadékvíz telken belül tartását és a magánterületekre hulló csapadék magánterületen belüli hasznosítását**.
- Az építési telkeken belül oly módon szükséges **zárt, terepszint alatti kialakítású záportározót létesíteni**, hogy az a késleltetésen és fékezett kivezetésen túl a magánterületekre hulló

csapadék magánterületen belüli hasznosítását is biztosítsa. A záportározó méretezését a megváltozott beszivárgási tényezők figyelembevételével, az átépítésre kerülő burkolt felületek összességének beszámításával számítással kell igazolni.

Építés közben csak kifogástalan állapotú gépek és szállítóeszközök alkalmazhatóak a szennyezés elkerülése érdekében, melyek rendszeres műszaki ellenőrzése kötelező. A kivitelezések során a technológiai fegyelem betartásával megakadályozható a szennyezőanyagok környezetbe jutása.

A kivitelezések során csak jogerős és érvényes hatósági engedély alapján kitermelt ásványi nyersanyag (kő, kavics, homok, agyag, vagy ezek bármilyen arányú keveréke) használható fel. A jövőbeni szilárd burkolatú közutakról lefolyó vizek tisztításáról (pl. olajfogók, szűrők beépítése) gondoskodni kell.

4.3. Levegőminőség

A területen az alacsony szennyezőanyag kibocsátással járó fűtési megoldásokat kell alkalmazni, a helyben rendelkezésre álló megújuló energiaforrások (elsősorban napenergia) minél nagyobb arányú hasznosítása mellett. A szabályozás alapján megkövetelt sűrű növénytelepítés, az épületek zöldtetővel történő kialakítása a kedvező levegőkörnyezeti adottságok megtartását segíti elő.

4.4. Zajvédelem

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek. A továbbtervezés során vizsgálni kell az előírt zajvédelmi határértékek teljesülését.

A területen a gépjárműforgalmat olyan módon kell szabályozni, hogy annak zajterhelése a lehető legkisebb mértékben érintse a szomszédos természetvédelmi területeket.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, AMELYEKET A TERV ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁΣ TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNI

A tervezett építési szabályozás megfelelő keretet szab a tervezett fejlesztések megvalósíthatóságához, valamint a magasabb szintű jogszabályok által előírt környezetvédelmi szempontok érvényesüléséhez. A tervezett beépítés körültekintő megvalósítása esetén a környezetterhelés, illetve a szomszédos élőhelyeket érő terhelés mértéke minimalizálható.

Az építkezések során a területekről az ott meglévő humuszos termőréteget a tényleges vastagságnak megfelelően maradéktalanul meg kell menteni. Eredeti rendeltetésének megfelelő felhasználásáig deponálni kell a humuszos talajt. Meg kell óvni az elmosódástól, a deflációtól és (mechanikai módon) a gyomosodástól.

A felszín alatti vizek fokozott érzékenysége miatt fontos a csapadékvíz-elvezetés hálózatának biztonságos kialakítása, az ártalmatlanítás technológiai háttérének kiépítése és folyamatos karbantartása, valamint a létesítés során az elérhető legjobb építési technológia alkalmazása.

A felújítások, építkezések idején a munkálatokat úgy kell megszervezni, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet előírásait valamint a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008 (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet határértékei betarthatók legyenek.

Az építkezések során keletkező jelentős mennyiségű inert (bontási, építési) hulladék (helyben történő) hasznosítása javasolt a hulladékról szóló törvény vonatkozó előírásainak megfelelően. Az építés során csak szennyeződésmentes anyag használható fel. A bontási inert hulladék hasznosításának munkafolyamatában jellemzően kőtörőgépek alkalmazása válhat szükségessé, ami zajvédelmi szempontból kihívásokat jelenthet. Az alkalmazott kőtörőgépek nagy távolságban (5-600 m) is jelentős zajterhelést okoznak a védendő területeknél, épületeknél. Mivel a zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell, ezért az inert hulladék törésére alkalmas gépi berendezéseknél különös figyelmet kell fordítani a berendezés elhelyezésének helyszínére a védendő létesítmények távolságára, illetve átmeneti zajgátló eszközök telepítésére.

A tájképi és településképi szempontok érvényesítése érdekében a tervezett épületek településképi környezetbe és a tájba való illeszkedéséről a kerületi településképi arculati kézikönyvben leírtak és a településképvédelmi rendeletben foglaltak szerint kell gondoskodni.

6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVBEN SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A környezeti értékelés alapján a tervezett létesítmények, épületek építése közben, az építkezés idejére korlátozva várhatók kedvezőtlen környezeti hatások. Az üzemelés idejében zavaró környezeti szennyezés nem várható.

A forgalom és a zajterhelés alakulásának nyomon követésére megfelelő eszköz az ötévente felülvizsgálendő, Budapest területére vonatkozó stratégiai zajtérkép.

Javasolt a terület zöldfelületi borítottságának, intenzitásának mérése, melyet 5 évente célszerű felülvizsgálni. A zöldfelület-intenzitás megmutatja a zöldfelület síkbeli kiterjedésének arányát és egészségi állapotának mértékét. A zöldfelület-intenzitás a környezeti terhelések mérséklésének egyik fő eszköze (városi klíma, levegőminőség, talajállapot stb.).

Javasolt a belterülettel határos fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület, illetve Natura 2000 különleges természetmegőrzési területeken élőhelyterképezési munkák elvégzése, valamint a védett növény-, és állatfajok monitorozása 5 évente. A monitoring hozzájárul a település értékeinek feltáráshoz, valamint a természeti értékek állapotáról is információt nyújt. A belterület további terjeszkedésének is gátat szabhatnak a monitorozási munkák.

7. KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

A Lilongwe Property Kft. 2020. március 16-án érkezett levelében a Kerületi Építési Szabályzat módosításának szándékával kereste meg Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzatát, a Budapest II. kerület, Szalonka út 1. szám alatti 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú telkeken tervezett fejlesztési elképzeléseivel összefüggésben („Apáthy projekt”). Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat képviselő-testülete a 403/2020.(XII.21.) és 74/2022.(II.24.) számú határozataiban döntött a **Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önk. rendelet**nek a Szalonka út - Madár utca - Páfrány liget utca - Páfrány utca által határolt területet érintő, költségviselő bevonásával történő módosításáról. Az Önkormányzat a 110/2021.(V.27.) számú képviselő testületi határozatában elfogadta a területre készült Telepítési Tanulmánytervet, továbbá az 55/2022.(XI.24.) számú határozatában döntött a Településrendezési szerződés megkötéséről.

A KÉSZ módosítása 419. Kr. alapján **egyszerűsített eljárás** keretében történik, mert:

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

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdése alapján 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 államigazgatási szervek nyilatkozatait arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. Az államigazgatási szervek tájékoztatásul kapták a területre korábban készült Telepítési tanulmánytervet és Natura 2000 hatásbecslési dokumentációt.

A 2022. július 26-án megküldött nyilatkozat kérésére adott válaszok befogadását az Önkormányzat 2022. szeptember 2-án zárta le, a válaszadásra előirányzott időn túl. A tizennégy megkeresett államigazgatási szerv közül tizenhárom tett nyilatkozatot, melyek közül ketten tartották szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését. Mindezek figyelembevételével Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete átruházott hatáskörben a Kerületfejlesztési Bizottság (KfB) döntött a 310/2022. (IX. 29.) határozatával **döntött arról, hogy a készülő KÉSZ módosítással összefüggésben szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését.**

A környezeti értékelés az 419. Kr. 2. mellékletében az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek kötelező alátámasztó munkarészeként, de elkülönítetten kerül kidolgozásra.

Az érintett **Natura 2000 besorolású területrészek** vonatkozásában 2018-ban Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült az akkori beépítési terv kapcsán, amely keretében részletesen felmérésre került a terület élővilága. A hatásbecslés megállapításai jelenleg is érvényesnek tekinthetők, mivel a terület állapotában, élővilágában nem következett be érdemi változás, továbbá a tervezett beépítés a korábbi, hatástanulmányban elemzett verzióhoz képest nem tér el számottevő mértékben, illetve az új beépítési változat kis mértékben kedvezőbb telepítésűnek mondható.

A TERV CÉLJA

A Fejlesztő az érintett 11663/35 és 11663/40 hrsz.-ú Ingatlanok területén lakófejlesztést kíván megvalósítani az ingatlan területén meglévő műemlék épület megtartásával és hasznosításával (a továbbiakban: Fejlesztés vagy Beruházás). Az érintett ingatlanok évtizedek óta használaton kívüli, rozsdaterületek. A romos épületek mellett jelentős mértékű hulladéklerakás is terheli a környezetet.

A terv célja tehát Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI. 27.) számú önkormányzati rendelet Szalonka út — Madár utca Páfrányliget utca — Páfrány utca határolt területre vonatkozó módosítása, a telepítési tanulmányterv elfogadásával összhangban.

A **tervmódosítással érintett ingatlanok** jelenleg az alábbi építési övezetekben szabályozottak:

- Lke-3/EI/SZ-2: 11663/35 hrsz.
- Lke-3/EI/SZ-3: 11663/40 hrsz.

A TERV TARTALMA

A tervezési munka tartalma megfelel a **főépítési feljegyzés**ben szereplő elvárt tartalomnak, ami a következő:

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

(Az egyes tartalmi elemek a szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.)

- 1.1. Településrendezési tervi előzmények
- 1.2. Az épített környezet vizsgálata
- 1.3. Közlekedési vizsgálat
- 1.4. Táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.5. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.6. Környezetvédelem
- 1.7. Katasztrófavédelem – ezen belül építésföldtani korlátok - csúszásveszély
- 1.8. Városi klíma

A vizsgálati munkarészek összefoglalásaként *Helyzetelemző, helyzetértékelő munkarész* készítenőd.

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az egyes tartalmi elemek a szabályozás módosítása által igényelt részletezettséggel és mélységben kerülnek kidolgozásra.)

- 2.1. Beépítési terv az új tervezett beépítésekről a Költségviselő adatszolgáltatása alapján
- 2.2. Természetvédelmi, zöldfelületi, környezetvédelmi alátámasztó munkarész
- 2.3. Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével és Rendezési szabályzatával (TSZT / FRSZ) való összhang bemutatása

+ A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján a 2/2005. Korm. rendelet szerinti Környezeti értékelés.

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK - SZABÁLYOZÁS

- 3.1. KÉSZ normaszöveg módosítási javaslata –a hatályos rendelettel egybeszerkesztve (korrektúrával) és kéthasábos szövegváltozat
- 3.2. KÉSZ 1. melléklet Szabályozási Terv módosítása
- 3.3. KÉSZ további mellékletek módosítása szükség szerint

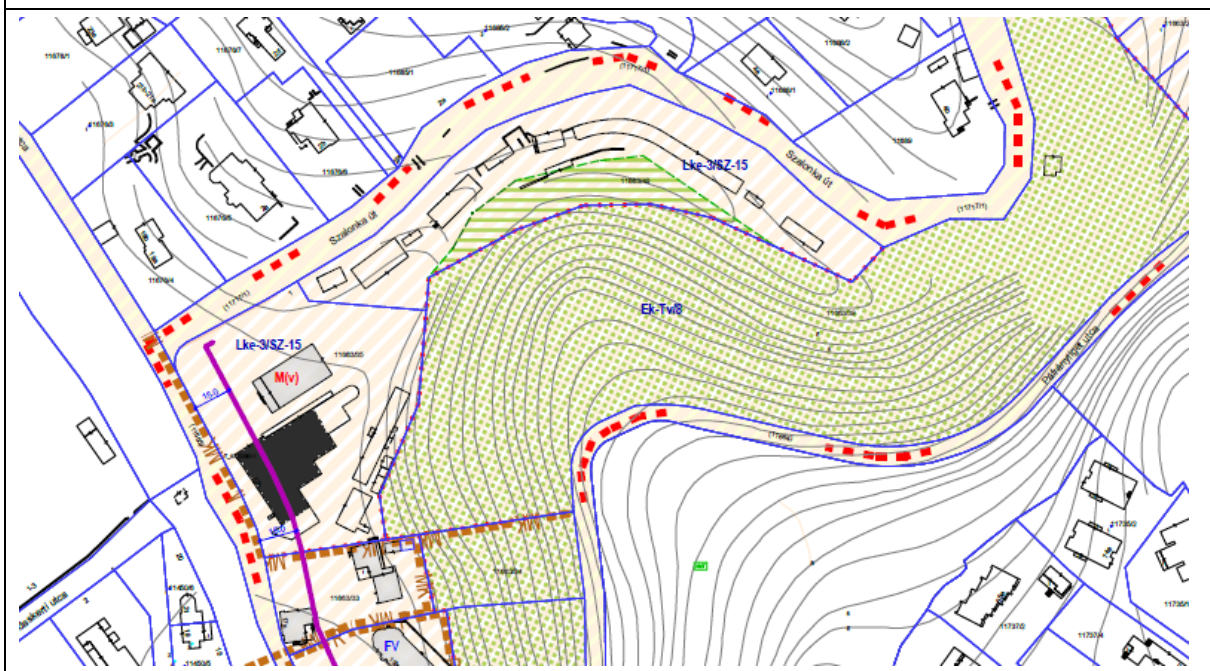
A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZEMPONTJÁBÓL FONTOS ELEMEL JELLEMZŐI

A tervezett szabályozásváltozás alapján a két, fejlesztési céllal érintett ingatlan azonos építési övezetbe sorolása tervezett, a módosítások fő elemei:

- lakórendeltetés megengedése;
- terepszint feletti beépíthetőség növelése 10%-ról -> 15%-ra, a saroktelek esetén 20%-ra;
- általános szintterületi mutató növelése 0,25 m²/m²-ről -> 0,35 m²/m²-re;
- legkisebb zöldfelületi arány csökkentése 75%-ról-> 65%-ra;
- épületmagasság egységesen 6,5 m (jelenleg 6 és 6,5 m helyett).



KÉSZ 1. melléklet (28/2019. (XI. 27.) önk. rendelet, 16. és 17. szelvény – részlet)



KÉSZ – 1. melléklet – módosított tervlap

A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A TERV SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

A tervezett KÉSZ módosítás az 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program által meghatározott környezetvédelmi célkitűzésekkel nem ellentétes.

A módosítás továbbá nem ellentétes a térségi területrendezési terv (OTrT, BATrT) rendelkezéseivel, valamint a Fővárosi Településszerkezeti Terv és Fővárosi Rendezési Szabályzat releváns előírásaival sem.

A terv céljai és előírásai megfelelnek a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi céloknak és az ezekről szóló jogszabályoknak.

KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVBEN

A módosítás eredményeként a hatályos terv adta lehetőségekhez képest növekszik az érintett ingatlanok beépíthetősége, mind alapterületében, mind szintterület tekintetében, ezzel párhuzamosan a kialakítandó (és kialakítható) zöldfelületek aránya csökken, ami kis mértékben, de kedvezőtlen. Meg kell ugyanakkor említeni, hogy a jelenlegi állapothoz képest ez összességében még mindig kedvezőbb állapotot eredményez, mivel az ingatlanok beépítettsége jelenleg: a 11663/35 hrsz. esetében ~27 %, míg a 11663/40 hrsz. esetében ~13,5%, továbbá a burkolt felületek aránya, és a hulladékkal terhelt területek nagysága is jelentős. A jelentősebb távlati beépítés ugyanakkor kétség kívül növeli a környezeti igénybevétel és terhelés mértékét.

A területen elsődlegesen **lakórendeltetésű** társasházak elhelyezése tervezett, összesen 30 lakás kialakításával. A műemléki épület felújítását követően a terv szerint helytörténeti múzeumként és egyéb közösségi funkcióként kerül hasznosításra. A módosítás eredményeként a területen az emberi jelenlét a jelenleg adott keretekhez képest várhatóan növekedni fog, az épületek közötti szabadterek magánkertként való hasznosítása az élővilágra nézve zavaró hatással bír, de hatás mértékét a kiegészítő szabályozási előírások jelentősen tudják mérsékelni. Az új lakóépületek a folyamatosabb ott tartózkodás miatt (illetve a fentiekben ismertetett építési terület növekmény miatt is) potenciálisan fokozottabb energiafelhasználással, fűtési-hűtési igénnyel, fényszennyezéssel, valamint várhatóan nagyobb mértékű hulladék- és szennyvízkezeléssel járnak. Környezeti szempontból számottevő hatás származik a gépjármű-célforgalom várható növekedéséből, mivel a terület jellege és a tervezett beépítés predestinálja az egyéni gépjárműhasználatot. A parkolóhelyek nagyrészt terepszint alatt kerülnek kialakításra, de részben felszíni, kültéri parkolók is tervezettek.

Az **épület magasságát** érintő szabályozás-módosítás csak a 11663/35 hrsz.-út telek tekintetében jelent változást, mivel ott jelenleg 6,0 m-es a megengedett épületmagasság, a változás mértéke itt sem számottevő. A területen F+ 1 és F+2 szintes épületek tervezettek. A terület tájképvédelmi szempontból értékes az itt feltáruló Apáthy-sziklaegyüttes látványa, valamint a szikláról való kilátás szempontjából egyaránt. Az épületek magasságának növelése a látványt kedvezőtlen módon befolyásolhatja – de ennek

mértéke nem jelentős, továbbá a látványt a környezetre érzékeny építészeti megoldások alkalmazásával (megfelelő tömegarányok, zöldtetők, homlokzat színezés stb) lehet kedvező módon alakítani.

A részben az építési övezet ingatlanjait is érintő **Apáthy-szikla természetvédelmi terület** élőhelye, üzemtervezett erdőterülete a javasolt szabályozás alapján megóvásra kerül a természetvédelmi kezelési tervben foglaltakat biztosítva. Az építési szabályzatban tervezett előírások az új beépítések és használatok, valamint az élőhely elhatárolását biztosítja, ami táj- és természeti szempontból egyértelműen kedvező változtatás. A Natura 2000 közösségi jelentőségű élőhelyeket a beruházás várhatóan nem érinti közvetlenül, a Natura 2000 terület lehatárolása bár nagyobb mértékben érinti az építési övezet ingatlanjait, a korábban elvégzett élőhelyi vizsgálatok alapján azokon értékes, védendő élőhelyek, védett egyedek nem találhatók. A Natura 2000 hatásbecslés alapján a tervmódosítás a kiemelt természetmegőrzési terület élővilágára gyakorolt hatása elfogadható mértékű. A tervezett fejlesztés lehetőséget teremt a jelenlegi rendezetlen állapotok megszüntetésére, a szennyezettségek eltávolítására, zöldfelületek rendezésére.

A véleményezési dokumentáció tartalmazza a tervezési terület természet- és tájvédelmi szempontú áttekintését, továbbá megjelennek benne a környezet védelméért felelős hatósági vélemények által javasolt környezetvédelmi szempontok is.

Összefoglalva a tárgyi módosítások várható környezeti hatása a közvetlen és tágabb, az épített- és táji-természeti környezetben várhatóan nem jelentős.

A terv megvalósítása a környezeti hatások elkerülését, csökkentését szolgáló településszerkezeti és szabályozási elemek, a környezetvédelmi követelmények érvényesítése esetén várhatóan nem okoz környezeti konfliktust. Az építési engedélyezési tervek készítése és a kivitelezés számára megfogalmazott környezetvédelmi tartalmú és célú előírások betartása esetén a környezetterhelések minimalizálhatók, illetve kompenzálhatók.

A környezeti értékelés alapján a terv nem tartalmaz kifogásolható tervi elemet.

Budaörs, 2022. február 5.

Tóthné Pocsok Katalin
okl. kertészmérnök (táj- és kertépítés),
vezető településtervező,
TK 01-5086, TT1 01-5086
tájvédelmi szakértő SZTjV-058
környezetgazdálkodási szakmérnök