A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése és indoklás

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása SKV véleményezési eljárásában beérkezett vélemények

(a véleménykérés 2026. 10. 20-án lett postázva és átvéve – véleményezés határideje lejár: 2026. 10. 28.)

1. Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály

Ikt. szám: XIII/1114-3/2026 *(FPH143/243-2/2026* *Érkezett: 2026. 10. 22.)*

„A környezeti vizsgálat és azon belül a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek."

2. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály 1.

Ikt. szám: XIII/1114-4/2026 *(BP/FNEF/07142-3/2026.* *Érkezett: 2026. 10. 26.)*

„A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (a továbbiakban: BFKH) a dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból **a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek** az alábbi észrevételekkel.
A beépítés során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak. Budapest XII. kerülete – 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 fekvő település. A fentiek miatt a módosítással érintett területen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani."

3. Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Ikt. szám: XIII/1114-6/2026 *(BP/2602/00777-2/2026* *Érkezett: 2026. 10. 27.)*

„A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból az alábbi kitételekkel **nem tartom szükségesnek környezeti értékelés készítését**.

Megállapítottam, hogy a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai szerint a konkrét módosítással érintett 9510 hrsz.-ú ingatlan műemléki jelentőségű terület, illetve több műemléki környezet része. A KÉSZ módosításának célja a környező telekstruktúrához igazodó, több telekre való megosztást követő hasznosítás lehetővé tétele.
A fentiekben hivatkozott érintettségek okán – tekintettel a tervezett új beépítésekre – felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályi előírásokra:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 109. § (6) bekezdése előírja: A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.
- A Méptv. 74. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b), c) pontjai előírják az alábbiakat: (1) A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.
- A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: (1) Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a műemléki terület, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.
- A Méptv. 124. § (1) bekezdése előírja: Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.
- A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet hatályban van, azonban csak a régészeti örökségvédelemre kiterjedően. A műemlékvédelem vonatkozásában a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet (Mvr.) 2026. január 14-én hatályba lépett. Rendelkezéseit a 71. § (3) bekezdése szerint kell alkalmazni.
- A Méptv. 181. § (5) bekezdése szerint: Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.
- A műemléki területen tervezett telekalakítást illetően tájékoztatom, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)-(2) bekezdései szerint: (1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. (2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. Az Mvr. 55. §-a szerint: (1) Műemlék telkén, műemlék ingatlanon és műemléki területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül. (2) Nem engedélyezhető a telekalakítás, ha műemlék ingatlanán – ideértve a történeti kertet és történeti temetkezési helyet is –, a) az egy telken fekvő védett érték a telekalakítást követően több telekre kerülne, vagy b) a tervezett telekalakítás nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat, a táj feltárulását. (3) A telekalakítás és az önálló ingatlan kialakítására irányuló eljárás a védettség hatályát nem érinti, az érintett telek vagy ingatlan általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a létrejött telkekre vagy ingatlanra is vonatkozik.

Megjegyzem továbbá, hogy a csatolt dokumentáció 54. oldalán foglalt megállapítás, mely szerint: „A beavatkozási területen helyi kerületi védelem alatt álló villaépület áll, valamint a tőle délre fekvő négy ingatlant (hrsz: 9562, 9563/1, 9563/2, 9564) műemléki jelentőségű területként jelölt.” csak részben helytálló, mivel a Nyilvántartás aktuális adatai szerint a területi védelmen túl, mind a négy ingatlan egyedileg védett műemlék is, kérem, hogy ezt javítsák az anyagban!

Régészeti szempontból a Nyilvántartás adatai alapján megállapítottam, hogy az érintett ingatlanon – 9510 hrsz. – régészeti lelőhely nem ismert. Ugyanakkor északról a közvetlenül szomszédos ingatlanokon a Nyilvántartás adatai alapján régészeti lelőhelyek találhatóak: a 9563/1 hrsz.-on: 15056 azonosító számú; 9563/2 hrsz.-on: 15055 azonosító számú. Valamint a Mátyás király úttól délre a nagykiterjedésű 69999 azonosító számú régészeti lelőhely található. A régészeti lelőhelyek közelsége okán a terület régészeti érdekű területnek tekintendő, a véletlenül előkerülő régészeti leletekre, emlékekre fokozott figyelmet kell fordítani, előkerülésük esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 24. §-a szerint kell eljárni.
Továbbá ezúton tájékoztatom a tervezett beruházás kapcsán, hogy amennyiben valamely beruházás ún. nagyberuházás, a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. §. 23. pontja szerint nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás. Fenti jogszabály 7. §. 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.
A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja, valamint a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.”

4. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály

Ikt. szám: XIII/1114-7/2026 (PE/TIV/11854-2/2026 Érkezett: 2026. 10. 29.)

„A módosítással érintett területek a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt vízbázis védőterületet, valamint a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, továbbá 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 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érintenek.
Tárgyi területre vonatkozóan értesítem továbbá, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdésében foglaltak értelmében vízügyi és vízvédelmi szempontból **nem várható olyan jelentős környezeti hatás, amely környezeti vizsgálat készítését indokolná**.”

5. Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály

Ikt. szám: XIII/1114-8/2026 (PE/TV/01468-2/2026 Érkezett: 2026. 10. 29.)

„A termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:
- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.

- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.
A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett **nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését**."

6. Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda

Ikt. szám: XIII/1114-9/2026 (BP/1701/00619-2/2026 Érkezett: 2026. 11. 03.)

„A megküldött előzetes tervezetet áttekintve megállapítható, hogy a tervezési területeken az épített környezet védett elemeit a módosítások közvetlenül érintik (kerületi helyi védelem a 9510 hrsz. telken, műemléki védettség (9562, 9563/2, 9631, 9465 hrsz-ok) műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület, régészeti lelőhely) **javaslom a környezeti vizsgálat elkészítését**.
Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett szabályozás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására."

Nem érkezett vélemény a

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály
2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

részéről.

Döntési javaslat: Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Indoklás

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a terv megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségére való tekintettel úgy nyilatkoztak, hogy a terv készítéséhez környezeti vizsgálat nem szükséges.
A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészi Iroda javasolja a környezeti vizsgálat elkészítését (az épített környezet védett elemeinek érintettsége okán), ugyanakkor amennyiben a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, elegendőnek tartja, ha a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze kitér a tervezett szabályozás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.