

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
AZ ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK
MÓDOSÍTÁSA**

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Budapest, 2022. június

**BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
AZ ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ
26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK
MÓDOSÍTÁSA**

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter

Városrendezési és Főépítési Iroda - iro-
davezető: Szabó-Kalmár Éva

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542

Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.

Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.

Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2418

Zöldfelület és
környezetvédelem: Drobni Mária Drobni és Morvay Tájépítész Kft.
TK/1 01-5106

Ügyvezető: Buda Miklós Minerva Várostervező Kft.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

I. TEMATIKA

Tájékoztatás a környezet védelméért felelős szervek részére

a) a tervezési feladat

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének módosítása (továbbiakban *Módosítás*).

A tervezett *Módosítás* 3 részre tagolódik:

aa) Jogszabályi harmonizáció keretében a rendelet 31. §-ban található, *Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása* című 4. melléklet javítása, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) *Az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról* szóló 4. melléklete alapján.

ab) Budakeszi út 10503/4 hrsz (A): az ingatlan jelentős része Erdő adattárban szereplő erdő, ezért az erdő védelme érdekében az építési övezet beépítési paramétereinek csökkentése és a funkciók korlátozása indokolt.

ac) Árnyas út 40/c 10875/4hrs (B): Az ingatlan alulszabályozott, a természetbeli beépítettség mértéke jóval meghaladja a KÉSZ-ben meghatározott beépítési paramétereket. Ennek következtében a több mint 10 éve üresen álló épület nem hasznosítható. Cél a paraméterek és az előírások természetbeli állapothoz igazítása és a városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságának lehetővé tétele.

b) a terv célja

ba) A KÉSZ aktualizálása és a jogharmonizáció biztosítása a parkolási előírások tekintetében.

bb) A magasabb szintű terveknek való megfelelés és a kialakult állapot figyelembe vétele az ingatlanok hasznosíthatóságának előmozdítása érdekében.

bc) Az ingatlan hasznosítását jelenleg nem támogató építési előírások megváltoztatása.

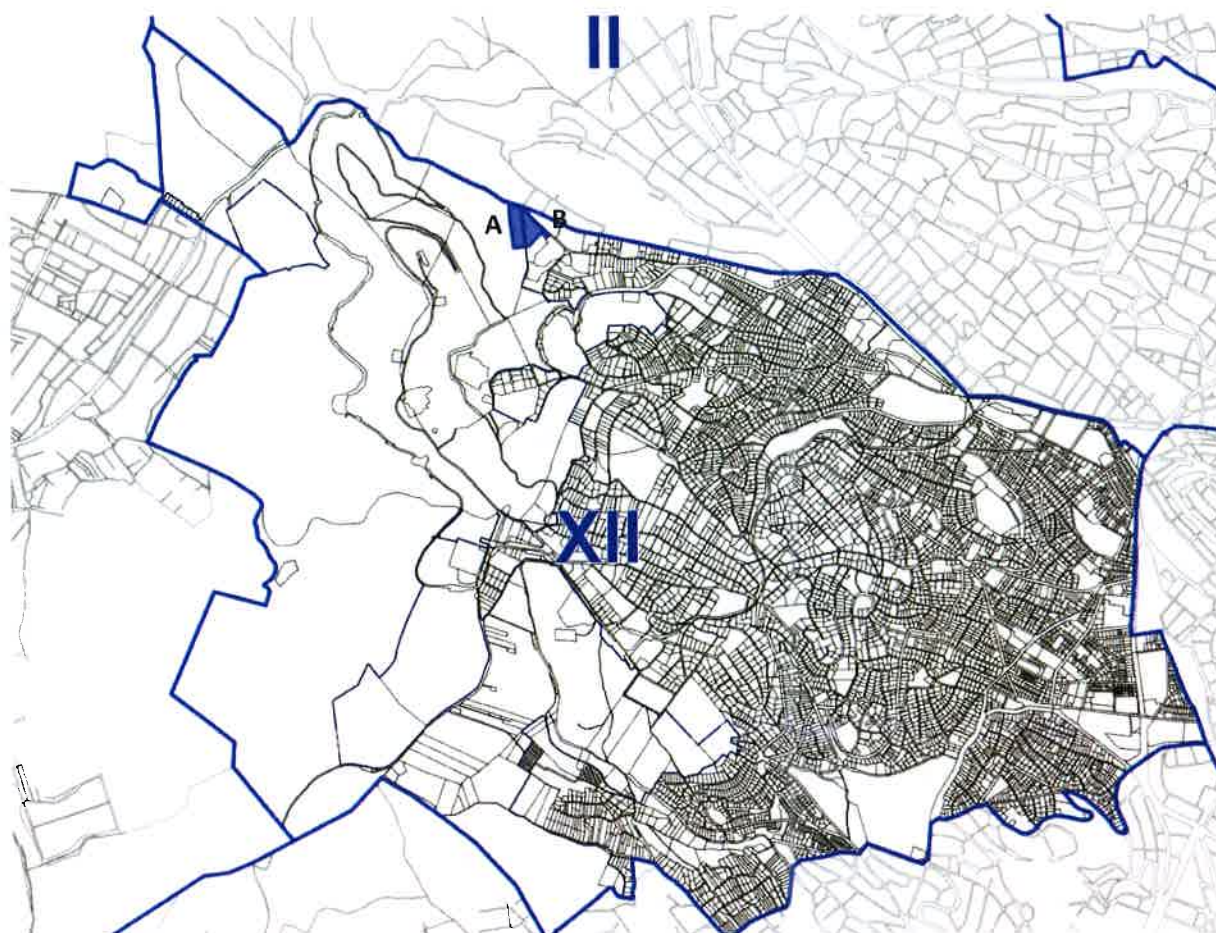
c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A tervezési feladatban megjelölt változtatások környezetre való hatása pozitív értelemben jelentős.

d) a környezeti vizsgálatot kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú melléklete A környezeti értékelés általános tartalmi követelményei előírásai szerint készíti el.

e) a környezeti vizsgálat készítése során kidolgozó figyelembe veszi az érintett államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket.

A változások összefoglaló ábrája:



II. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE:

1.1. előzmények, különösen a tematika tartalma;

a) a tervezési feladat

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének módosítása (továbbiakban *Módosítás*).

b) a terv célja

- A KÉSZ aktualizálása és a jogharmonizáció biztosítása a parkolási előírások tekintetében.
- A magasabb szintű terveknek való megfelelés és a kialakult állapot figyelembe vétele az ingatlanok hasznosíthatóságának előmozdítása érdekében.

c) módosítás esetén a módosítás lényege és az eredeti tervhez, illetve programhoz mért jelentősége

A tervezési feladatban megjelölt változtatások környezetre való hatása pozitív értelemben jelentős.

d) a környezeti vizsgálatot kidolgozó az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. számú melléklete *A környezeti értékelés általános tartalmi követelményei előírásai* szerint készíti el.

e) a környezeti vizsgálat készítése során kidolgozó figyelembe veszi az érintett államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket.

1.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódása;

A környezeti vizsgálat szerves egységet alkot a módosításra kerülő településrendezési eszközökkel, a környezeti vizsgálatban megfogalmazottak beépülnek a településrendezési eszközökbe.

1.3. a környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv, illetve program alakulására;

- a zöldfelületek nagyságának megtartása,
- a természeti értékek védelme,
- a környezeti terhelés csökkentése.

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

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal, Klíma- és Környezetügyi Főosztály (továbbiakban FPH) az alábbi észrevételeket tette:

- a parkolászám számítás módjának megváltoztatását az alátámasztó munkarészben szükséges indokolni,
- a 10503/4 hrsz ingatlan része az Országos Erdőállomány Adattárnak
- a 10875/4 hrsz ingatlannal kapcsolatban a FPH túlzónak látja a terepszint alatti beépítést és a legnagyobb épületmagasságot. Véleménye szerint a meglévő épületek felújítása nem indokolja a paraméteremelést.

1.5. a környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai, nehézségek (mint pl. technikai hiányosságok, bizonyos ismeretek hiánya stb.), az előrejelzések érvényességi határai, a felmerült bizonytalanságok.

A Környezeti Értékeléshez a szükséges adatok többsége rendelkezésre állt.

Problémát okozott a 10875/4 hrsz ingatlanon található bunker, melyről pontos adatok nem állnak rendelkezésre. Az ingatlan bármilyen fejlesztése során a bunkert a terepszint alatti építményekre vonatkozó paraméter szerint kell figyelembe venni.

2. A TERV, ILLETVE PROGRAM ÉS A KIDOLGOZÁSUKKOR VIZSGÁLT VÁLTOZATOK (A TOVÁBBIKBAN: VÁLTOZATOK) RÖVID ISMERTETÉSE:

Az „A” jelű ingatlan építési övezeti besorolása és paraméterei a javasolt változathoz képest az állami főépítésznél 2022. június 10-én tartott egyeztető tárgyalás alapján megváltozott. Az eredeti javaslat szerint egy meglévő, a kerületben már található építési övezetet kapott az ingatlan, mely csökkentette a beépítési lehetőségeit, mivel csökkentek a szintterületi mutatói. Az egyeztető tárgyalás eredményeként végül az ingatlan egy teljesen új építési övezetet kapott. Ebben a változatban az ingatlan beépíthetősége továbbra is alacsonyabb, azonban a javaslatához képest a zöldfelületi mértéke nagyobb lett.

3. A TERV, ILLETVE PROGRAM, VALAMINT A VÁLTOZATOK MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA:

3.1. a terv, illetve program céljainak összevetése a terv, illetve program szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal;

A településrendezési eszközök módosítása összhangban van a releváns nemzetközi, közösségi országos vagy helyi szinten (fővárosi) kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal.

3.2. környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervben, illetve programban;

A Budakeszi úton keletkező jelentős levegőszennyezést, zaj és rezgésártalmat figyelembe kell venni az ingatlan hasznosításánál annak érdekében, hogy a környezetvédelmi határértékek betarthatók legyenek.

3.3. a terv, illetve program céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, illetve programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból;

A terv összhangban van a vonatkozó területrendezési tervekkel és az ágazati programokkal, stratégiákkal.

3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervvel, illetve programmal összefüggésben lévő elemeinek ismertetése;

3.4.1. földrajzilag lehatárolt tervezési terület esetén, illetve, ha a hatásterület földrajzilag lehatárolható, a terület azon környezeti jellemzőinek azonosítása, amelyeket a terv, illetve program megvalósítása valószínűleg jelentősen befolyásol

A rendelet 4. melléklete, Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról módosítása az OTÉK 42.§ (2a) bekezdése és a 4. számú melléklete alapján.

Az OTÉK 42.§ (1) bekezdésének megfelelően már a hatályos rendelet is él azzal a lehetőséggel, hogy a magasabbrendű jogszabálytól eltérő, megengedőbb előírásokat tartalmazzon a személygépjárművek számának megállapítására.

A módosítás továbbra is él ezzel a megengedőbb lehetőséggel. Az alábbi táblázatból jól látszik, hogy a számok nem változnak, csak a számítás alapja igazodik az OTÉK melléklete szerinti meghatározásokhoz.

	A	B
1.	Belső zóna	Hegyvidéki zóna
2.	lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² bruttó szintterülete után lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m ² bruttó szintterülete után ¹ lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig árusítóterének 0–100 m ² -ig minden megkezdett 20 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig árusítóterének 0–100 m ² -ig minden megkezdett 20 m ² -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m ² -ig bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ²	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m ² -ig bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után ²
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ²	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után ²

6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
7.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után ³	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után ³
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m ² -e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m ² -e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m ² -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m ² -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után

23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
-----	--	--

1. Az egy lakás vagy üdülő önálló rendeltetési egység után biztosítandó személygépjármű elhelyezés mértéke legfeljebb 3 várakozóhely, kivéve az Lk-2 építési övezetet, ahol legfeljebb 2 várakozóhely.

1. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

2. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével"

A kerületnek továbbra is célja, hogy az OTÉK által az elhelyezendő személygépjárművek számára vonatkozó előírásoknál kedvezőbb előírásokat tegyen, minek következtében a zöldfelületek mennyisége több, a környezet terhelése kevesebb legyen.

Az „A” jelű 10503/4 hrsz-ú telek nagy része az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, melyre vonatkozik az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény. Az ingatlan azonban a hatályos Fővárosi TSZT szerint beépítése szánt, Vi-2 területfelhasználási egység. Natura 2000 területtel és a Budai Tájvédelmi Körzettel határos, ezért természetbeni állapotának megtartása kiemelt jelentőségű. A természetbeni állapot megtartásának biztosítéka az, hogy a telek kb. 80 %-a **Megtartandó fás növényállomány** lehatárolást kapott, mely kötelező érvényű szabályozási elem. Továbbá szintén a védelmet szolgálja a beépítettség csökkentése, a szintterületi mutató 0.5-ről a felére, 0.25-re csökken és a parkolási szintterületi mutató 0,25-ről 0.1-re.

Az övezet jelenleg hatályos beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Vi-2/ÉK-18	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,5	0,25	3,5	9,0

A javasolt építési övezet paramétereit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	Vi-2/ÉK-34	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,25	0,1	3,5	9,0

Az új építési övezetben nem változik:

- beépíthetőség

- a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
- a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke
- az épületmagasság megengedett legkisebb és legnagyobb mértéke

Az építési övezetben csökken:

- az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
- a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke

A változtatások összességében a beépítés intenzitásának csökkenését eredményezik.

A „B” jelű 10875/4 hrsz telek (volt kórház) jelenlegi állapotában erősen leromlott. A hatályos szabályozás „alul” szabályozza az ingatlant, mely ellehetetlenít bármilyen fejlesztést. Ezért annak ellenére, hogy kedvező elhelyezkedésű, mégsem volt vonzó befektetők számára. A jelenlegi szabályozás a kedvezőtlen állapotot konzerválja, ezért a paraméterek javítása, a mai állapotnak megfelelő szintre emelése lehetőséget ad az ingatlan fejlesztésére, a jelenlegi kedvezőtlen állapot megszüntetésére.

Az ingatlan a Fővárosi TSZT szerint Vi-2 Intézményi területfelhasználási egységben található. A módosítás során a szintterületi mutató 0.5-ről 0.45-re csökken, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a valóságnak megfelelően - a nagy belmagasságra tekintettel - 13,5 méterre nő, továbbra is 15% beépítettség mellett.

Mivel a meglévő épület alatt parkoló mélygarázs nem található az utólagos gépkocsitárolók elhelyezése csak az épület mellett lehetséges. Az Árnyas út keskenysége és a Budakeszi út közelsége, valamint a környék parkolási lehetőségei miatt, mindenképpen indokolt az ingatlanon belüli parkolók kiépítése, ezért a Fővárosi Rendezési Szabályzat által megadott 0.25 parkolási szintterület került meghatározásra, mely egy szinten 25% terepszint alatti beépítést jelent. A meglévő 15% beépítés miatt, így a terepszint alatti beépítésre 25%+15%=40% meghatározása indokolt.

A természetben jelenleg a burkolt felületek aránya 45%. Ennek megfelelően a javaslat a zöldfelületek növelését célozza, így a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 60%-ban határozza meg.

Az övezet jelenlegi beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Vi-2/ÉK-18	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,5	0,25	3,5	9,0

A javasolt építési övezet paramétereit:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Vi-2/ÉK-18	6 000	-	-	SZ.	15	60	40	0,45	0,25	3,5	13,5

A környezeti hatás megállapítása szempontjából fontos paraméterek közül

- a beépíthetőség mértéke nem változik,
- a parkolási szintterület mutató nem változik,
- az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke nem változik,
- az általános szintterület mutató csökken,
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke növekszik,
- a terepszint alatti beépíthetőség 15 %-ról 40 %-ra változik. Ebbe az értékbe beszámítandó a föld alatti bunker területe is, mely jelenleg még nincs felmérve,
- a zöldfelület mértéke 75 % (a valóságban legfeljebb 45 %) 60 %-ra változik.

A változtatások összességében a „B” jelű ingatlan esetébe is - az általános szintterület mutató csökkenése miatt - a beépítés intenzitásának csökkenését eredményezik.

A zöldfelület legkisebb mértékének csökkentését jól kompenzálja a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének III. Fejezete, mely a **Fenntarthatóságot szolgáló előírásokat** tartalmazza (3-19. §).

Ezek közül is ki kell emelni (a módosítással érintett ingatlanokra vonatkozó fontos elemek aláhúzva):

7. §

(4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

10. §

(1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjárműtároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókeret legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

11. §

(1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A 20 férőhelyesnél nagyobb kapacitású felszíni parkolók esetében kizárólag szilárd burkolat, az ennél kevesebb kapacitásúak esetében vízáteresztő burkolat is alkalmazható.

12. § Csúszásveszélyes területeken a föld alatti közművezetékek csak védőcsövezéssel létesíthetők.

13. §

(1) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány területén

a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető víz-és légáteresztő burkolt felület,

b) a meglévő faállomány ösztörzsátmérőjének legalább 80%-át meg kell tartani,

c) szabadban történő tárolás (építőanyag, bontási hulladék, kitermelt talaj, egyéb, a talaj fedettségét eredményező ömlesztett anyag) nem megengedett,

d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.

(2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha a területén külön kerületi rendelet megtartandó fásor, fa jelölést tartalmaz, vagy az adott területre készített dendrológiai vizsgálat megtartandó fát/fákat állapít meg.

(3) Az 1. mellékleten jelölt Szerkezeti jelentőségű megtartandó fásor és Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

14. § Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl.

15. §

(1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon és esetben történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek telkének kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zárttetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10 %-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

18. §

(1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.

(2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 db személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.

(3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többletmennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízvezető árokba vagy élővízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

19. §

(1) Új beépítés, vagy új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt és a beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2) és (3) bekezdések figyelembevételével.

(2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztóképességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

Össességében elmondható, hogy a – fővárosi szinten példaértékű – Fenntarthatóságot szolgáló előírások betartásával a terület környezeti terhelése a tervezett változtatással nem nő, sőt, a jelenlegi állapothoz képest a zöldfelület aránya növekedni fog.

3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképesség, terhelhetőség)

A tervezett változtatások olyan csekély mértékűek, hogy a környezet eltartóképességét, terhelhetőségét nem növelik.

3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg

A „B” 10503/4 hrsz. ingatlanon évtizedek óta üresen álló kórházépület található. A módosítás célja a városképet rontó épület hasznosíthatóságának biztosítása. A hasznosítás elmaradása

az épületállomány további romlásához vezet, melynek nemcsak városképi de közegészségügyi kockázatai is vannak.

3.5. a terv, illetve program megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok feltárása, különös tekintettel azokra a tervelemekre, tervezett intézkedésekre, amelyek:

3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevételét vagy környezetterhelés közvetlen előidézését jelentik

A településrendezési terv módosítása nem tartalmaz olyan elemeket, melyek a természeti erőforrások közvetlen igénybevételét jelentenék.

3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági folyamatokat váltanak ki, vagy ösztönöznek, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak (különösen azok, amelyek olyan befektetői, termelői vagy fogyasztói magatartást váltanak ki, vagy ösztönöznek, illetve egyéb olyan tendenciákat erősítenek, amelyek természeti erőforrás igénybevételéhez vagy környezetterheléshez vezethetnek, olyan fajta beruházásokat, fejlesztési irányokat részesítenek előnyben, amelyek további környezetterhelő vagy igénybevevő fejlesztéseket vonzanak, ösztönöznek vagy ha kumulatív hatások léphetnek fel)

A településrendezési terv módosítása megvalósulásával nem keletkeznek olyan gazdasági vagy társadalmi folyamatok, melyek természeti erőforrások igénybevételével vagy a környezetterhelés növekedésével járnának.

3.6. az előző pontok szerint meghatározott információkból kiindulva a terv, illetve program megvalósítása esetén várható, a környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése

3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés esetén különös tekintettel:

3.6.1.1. a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre

A tervezett változtatások környezeti elemekre gyakorolt hatása javul, mivel a jelenlegi állapothoz képest a zöldfelület nagysága növekedni fog.

3.6.1.2. a környezeti elemek rendszereire, folyamataira, szerkezetére, különösen a tájra, településre, klímára, természeti (ökológiai) rendszerre, a biodiverzitásra

A volt kórház területe jelenleg özönfajokkal fertőzött spontán beerdősült terület lett, mely fertőzi a környezetét. Az ingatlan fejlesztésével az özönfajok eltávolításra kerülnek és helyettük a Budai-hegység őshonos fajai kerülnek telepítésre, elősegítve a biodiverzitás fennmaradását.

Ha a tervezett módosítás nem valósul meg, az özőnfajok terjedése tovább folytatódik.

3.6.1.3. a Natura 2000 területek állapotára, állagára és jellegére, valamint e területeken lévő élőhelyek és fajok kedvező természetvédelmi helyzete megmaradásának, fenntartásának, helyreállításának, fejlesztésének lehetőségeire

A tervezett változtatások Natura 2000 területeket nem érintenek, de határosak Natura 2000 területtel, melynek határa azonos az országos jelentőségű védett természeti terület (Budai Tájvédelmi Körzet határával, melyre a Fenntarthatóságot szolgáló előírások vonatkoznak (ld. részletesen a 3.4.1. pontot).

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében - különösen életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben - várhatóan fellépő változásokra;

A tervezett változtatások a kulturális örökség tekintetében nem jelentenek változást.

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése esetén különös tekintettel:

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére,

A tervezett változtatások hatására új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére nem kell számítani. Az „B” telek elhanyagolt, leromlott állapota jelent jelenleg környezeti konfliktust, melynek feloldását segíti elő az övezeti paraméterek módosítása.

3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására,

A tervezett változtatások hatására környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítésére vagy korlátozására nem kell számítani. A tervezett változtatásokat követően az építési tevékenység során megvalósulásra kerülnek az Észak-Hegyvidék KÉSZ Fenntarthatóságot szolgáló előírásai, melyek a környezettudatos magatartás erősödését eredményezik. Ezek közül ki kell emelni a

- csapadékvíz helyben tartására vonatkozó;
- a terepszint megváltoztatását korlátozó;
- az erózió elleni védelmet szolgáló fedettségre vonatkozó;
- a meglévő növényállomány megtartására vonatkozó;
- a zöldfelületek fásítására vonatkozó előírásokat.

3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására,

A tervezett változtatások hatására a helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartására vagy létrehozására nem kell számítani.

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak,

A tervezett változtatások hatására olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítésére, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak nem kell számítani.

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozására

A tervezett változtatások hatására a természeti erőforrások megújulásának korlátozására nem kell számítani. A tervezett övezeti előírások, paraméterek az „B” telek jelenlegi természetbeni állapotánál nagyobb zöldfelületet biztosítanak, a burkolt felületek csökkenése mellett növekszik a termőföld – mint természeti erőforrás – nagysága.

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására

A tervezett változtatások hatására a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használatára vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítására nem kell számítani.

3.7. a környezeti következmények alapján a terv, illetve program és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.

A tervezett változtatások, ugyan csak kis területeket érintenek, de a környezetre gyakorolt hatásuk miatt indokolt volt a jelen Környezeti vizsgálatban szereplő, az egyeztető tárgyalás utáni változat kidolgozása.

4. A TERV, ILLETVE PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE.

A tervezett változtatások kis területeket érintenek csak, ezért nem várható környezetre káros hatások kialakulása.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERV, ILLETVE PROGRAM ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNI.

A tervezett változtatások miatt nincs szükség olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a terv által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni.

6. A TERV, ILLETVE PROGRAM MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE.

A tervezett változtatások jellege és volumene miatt nincs szükség monitorozási javaslatok és egyéb szükséges intézkedések kidolgozására.

7. AZ 1-6. PONTOKBAN MEGADOTT VALAMENNYI INFORMÁCIÓRA KITERJEDŐ KÖZÉRTHETŐ ÖSSZEFOGLALÓ

Elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról szóló melléklet javítása:

Az OTÉK 42.§ (1) bekezdése alapján a Helyi Építési Szabályzat az OTÉK 4. mellékletében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények is megállapíthat.

A módosítás az OTÉK-tól való eltérés mértékét nem változtatja, csak az OTÉK számítási módszerét jogharmonizáció keretében átvezeti.

A módosítás során paraméteremelés és zöldfelület csökkenés nem történik.

Az „A” jelű ingatlan a Fővárosi TSZT szerint Vi-2 Intézményi területfelhasználási egységben található. Az ingatlan nagyrésze az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterület, melyre vonatkozik az *erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról* szóló törvény. A módosítás célja az erdő és a szomszédos Natura 2000 védett terület és a természetvédelmi terület védelme érdekében a beépítés intenzitásának csökkentése. Ennek érdekében a létrehozott új építési övezet szintterületi mutatói csökkenek.

Az „B” jelű ingatlan a Fővárosi TSZT szerint Vi-2 Intézményi területfelhasználási egységben található. Az ingatlanon évtizedek óta üresen álló kórházépület található. A módosítás célja a városképet rontó épület hasznosíthatóságának biztosítása.

A módosítás során cél a jelenlegi KÉSZ-ben alulszabályozott ingatlan beépítési paramétereinek a valósághoz igazítása.

Ennek megfelelően a szintterületi mutató 0.5-ről 0.45-re csökken. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a valóságnak megfelelően – a nagy belmagasságra tekintettel – 13,5 méterre nő.

Mivel a meglévő épület alatt parkoló mélygarázs nem található az utólagos gépkocsitárolók elhelyezése csak az épület mellett lehetséges. Az Árnyas út keskenysége és a Budakeszi út közelsége, valamint a környék parkolási lehetőségei miatt, mindenképpen indokolt az ingatlanon belüli parkolók kiépítése, ezért a Fővárosi Rendezési Szabályzat által megadott 0.25 par-

kolási szintterület került meghatározásra, mely egy szinten 25% terepszint alatti beépítést jelent, mely értékbe beleértendő a fel nem tárt bunker alapterülete is. A meglévő 15% beépítés miatt, így a terepszint alatti beépítésre $25\%+15\%=40\%$ meghatározása indokolt.

A természetben jelenleg a burkolt felületek aránya 45%. Ennek megfelelően a javaslat a zöldfelületek növelését célozza, így a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 60%-ban határozza meg.