



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTF/41945-16/2016.

Ügyintéző: Kamarásné Buchberger Edit

dr. Kiss Veronika

Péterfy Csaba

Zsille Ákosné

Éhmann Róbert

Galamb István

Nagy Zoltán

Telefon: 06-1-478-4400

Tárgy: A Rózsadomb Panoráma Project  
létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

## HATÁROZAT

A **Rózsadomb Panoráma Ingatlanfejlesztő és –hasznosító Kft.** (1055 Budapest, Kossuth tér 18. I. ház VI. em. 1/A., Cg.: 01-09-278172; KÜJ: 103501848; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró EDiCon Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft. (1122 Budapest, Határőr út 39.; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

### **megállapítom, hogy**

a Rózsadomb Panoráma Project létesítésének

**jelentős környezeti hatása nincs,  
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

A tevékenység **jogerős építési**, majd az ez alapján elkészült létesítményre vonatkozó **jogerős használatbavételi engedély** továbbá **jogerős vízjogi létesítési engedély**, majd az ez alapján **elkészült létesítményre vonatkozó jogerős vízjogi üzemeltetési engedély birtokában** kezdhető meg. Az engedélyekhez szükséges a Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) szakhatósági állásfoglalása is.

### I.

#### A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

- 1. A létesítmény helye:** Budapest II. kerület, 14579/1 hrsz.-ú ingatlan (kivett gyógyfürdő)  
Környezetvédelmi Területi Jel (KTJ): 102674911

## 2. A létesítmény rövid ismertetése:

A Kérelmező a Rózsadomb Panoráma Project megvalósítását tervezi, mely szerint a területen jelenleg található épületet elbontják és a helyére új épületet építenek fel.

A létesítmény adatai:	Jelenlegi épület	Tervezett létesítmény
A telek alapterülete (m <sup>2</sup> )		22 785
Az épület alapterülete (m <sup>2</sup> )	31 700	26 000
Beépítettség terepszint felett (%)	22,10	14,84
Az épület szintjeinek száma (db)	9	8
Épületmagasság (mBf)	174,94	182,25
A mélygarázs alapterülete (m <sup>2</sup> )	4300	4700
A mélygarázs szintjeinek száma (db)	2	2
Beépítettség terepszint alatt (%)	27,68	24,32
Burkolt felületek (m <sup>2</sup> )	1000	1448
Zöldfelület (m <sup>2</sup> )	15380	15700
Parkolók száma (db)	134	144

## II. KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

### 1. Hulladékgazdálkodási előírások:

- 1.1. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 4. §-ában foglaltaknak megfelelően a tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítást.
- 1.2. Az építés, bontás, üzemeltetés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendeletnek [a továbbiakban: 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet] megfelelően.
- 1.3. A kivitelezés során kitermelt talajt a további felhasználás előtt vizsgálni kell a Ht. 2. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével. Az anyagot szennyezettség esetén, illetve abban az esetben, ha azt nem a kitermelés helyén használják fel, azonosító kód szerint be kell sorolni a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. számú melléklete szerint.
- 1.4. Feltöltésre, illetve visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő, szennyeződésmentes, a Ht. 9. § (1) bekezdésében foglalt hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező inert anyag, vagy tiszta talaj használható fel.
- 1.5. Az építés, bontás, üzemeltetés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat a környezet veszélyeztetését kizáró módon szelektíven, a további hasznosítást/ártalmatlanítást elősegítő módon kell gyűjteni.
- 1.6. A keletkező veszélyes, illetve nem veszélyes hulladékok kizárólag az adott azonosító kódra érvényes hulladékgazdálkodási, vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező hulladékkezelő szervezeteknek adhatók át. Az engedély érvényességéről meg kell győződni. A további kezelés során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
- 1.7. A kivitelezési és üzemeltetési tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes

szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet] előírásait.

- 1.8. Az építés, bontás során a veszélyes hulladékok kizárólag az érintett ingatlanon ideiglenesen kiépített veszélyes hulladék gyűjtőhelyen gyűjthetők.
- 1.9. A keletkező hulladékok részére kialakított gyűjtőhely üzemeltetése során figyelembe kell venni az *egyres hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet] előírásait.
- 1.10. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ” –lapokat, nem veszélyes hulladék esetén a szállító leveleket) be kell nyújtani a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályára  
**Határidő: a kivitelezési munkálatok befejezését követő 30 napon belül.**
- 1.11. A kivitelezési munkálatok, illetve az üzemeltetés során keletkező hulladékok nyilvántartása és az adatszolgáltatás *a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről* szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet] előírásai szerint végzendő.

## 2. Zaj- és rezgésvédelmi előírások:

- 2.1. A környező védendő homlokzatok zaj elleni védelme érdekében biztosítani kell, hogy a bontási és építési munkák során az építési területen csak az elkerülhetetlen munkálatok történjenek. Törekedni kell arra, hogy a zajos tevékenységek a homlokzatoktól minél távolabb és lehetőleg zajtól részben árnyékolt helyekre koncentrálódjanak.
- 2.2. Az építési-bontási tevékenység során csak a ténylegesen szükséges zajos tevékenységek végezhetők, kerülni kell a fölösleges, effektív munkavégzéssel nem járó zajos tevékenységeket.
- 2.3. A szállítási útvonalakat a lakóterület minimális érintésével a főútvonalak irányába kell korlátozni, úgy hogy a lehető legrövidebb úton érjék el a nagy forgalmú főutakat a tehergépjárművek.
- 2.4. A teherszállítás, anyagmozgatás során a pakolást a lehető legrövidebb idő alatt kell elvégezni.
- 2.5. Az építési engedélyezési terv részeként, a tényleges műszaki megoldások és tervek alapján, akusztikai számításokkal alátámasztott zaj- és rezgésvédelmi munkarészt kell készíteni *a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 9. § (6) bekezdése és 2. számú melléklete szerint.
- 2.6. *A környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. számú melléklete szerinti zajterhelési határértékek túllépése esetén a túllépéssel érintett építőipari kivitelezési fázisok csak jogerős zajterhelési határérték betartása alóli felmentő határozat birtokában kezdhetők meg.

## 3. Táj- és természetvédelmi előírások:

- 3.1. Az építési és bontási tevékenység nem veszélyeztetheti, vagy károsíthatja az ingatlan alatt húzódó fokozottan védett Molnár János-barlang járatrendszerét. A munkálatok során fokozottan kell ügyelni a földtani közeg védelmére, a nyílt, illetve részben fedett karszterület és karsztvíz szennyezésének elkerülésére.
- 3.2. A beruházással érintett ingatlan területén a felszíni és felszín alatti vízzáróan burkolt felületek összesített aránya nem növekedhet.

- 3.3. Az építési és kiemelten a bontási munkálatok során kizárólag olyan technológia alkalmazható, amelynek alapközetre gyakorolt rezgései, szeizmikus hatásai mérésekkel igazolható módon nincsenek érdemi hatással a Molnár János-barlang érintett járatainak, befoglaló kőzetének statikai állapotára. A kiviteli tervezés során a felszín közeli üregek léte, illetve a Molnár János-barlangnak az építkezés szeizmikus hatásaival esetlegesen érintett járatainak, befoglaló kőzetének statikai állapotára vonatkozóan részletes geofizikai mérő, kutató módszer segítségével **barlangtani szakértői véleményt kell készíteni, melyet az építési engedélyezési eljáráshoz benyújtandó dokumentációhoz mellékelni kell.**
- 3.4. Barlang vagy barlangra utaló nyomok előfordulását az adott építési területen a munkálatok azonnali leállítása mellett jelenteni kell a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság és az engedélyező építési hatóság felé.
- 3.5. A kivitelezési munkák során esetleg előkerülő barlangok állagának, állapotának megőrzéséért, az esetlegesen bekövetkező károkozásért építető teljes erkölcsi és anyagi felelősséggel tartozik. Az esetlegesen szükségessé váló barlangbejárat kiépítési, lezárási és egyéb műszaki beavatkozások költségei az építetőt terhelik.
- 3.6. A szükségessé váló tereprendezési, fakivágási és növényirtási munkálatok a vegetációs és fészkelési időn kívül – augusztus 31. és április 1. között – végezhetők.

#### 4. Egyéb előírások:

- 4.1. A Kérelmezőnek haladéktalanul értesítenie kell a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály ügyeleti szolgálatát (tel: **06-30/200-9561**) bármilyen, a környezetet érintő rendkívüli esemény bekövetkezésekor, vagy szennyezés észlelése esetén.
- 4.2. A fenti bejelentéseket **48 órán belül írásos formában** is be kell nyújtani a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályára, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.

### III.

#### SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály (a továbbiakban: FKI-KHO) 35100-15124-1/2016.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában tárgyi tevékenységhez vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi előírásokkal járult hozzá:

1. *„A kivitelezés során fokozott figyelmet kell fordítani a földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyezésének elkerülésére. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait.*
2. *A tevékenységeket a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön, a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.*
3. *A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.*

4. *A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen - a környezetszennyezés elkerülése érdekében - gondoskodni kell. A területen a munkagépek javítása, karbantartása, valamint tisztítása tilos.*
5. *Az építési tevékenység úgy végezhető, hogy a kivitelezés következtében*
  - *a vízkészlet természetes védeltsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,*
  - *a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag ne kerüljön,*
  - *olyan lebomló anyag ne jusson a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza.*
6. *A tevékenység végzése során esetlegesen bekövetkező környezetszennyezést - a kárelhárítás egyidejű megkezdésével - a vízügyi hatóság részére be kell jelenteni.*

*Tájékoztatom, hogy tárgyi ügyben az FKI-KHO szakhatósági hatáskörrel rendelkezik. A kiadásra kerülő szakhatósági állásfoglalásban foglalt kikötések betartása mellett a kivitelezés során a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerinti előírások érvényesíthetők.”*

#### IV. EGYÉB

Jelen határozat az I. fejezetben foglalt alapadatokkal meghatározott létesítmény továbbtervezésére jogosít. Amennyiben a tervezés, a megvalósítás során, vagy azt követően bármikor a tevékenység módosítását, bővítését tervezik, erről szóló részletes leírással kell megkeresni a Kormányhivatalt annak megállapítására, hogy a változtatás milyen engedélyezési kötelezettséget von maga után.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az eljárás igazgatási szolgáltatási díja **250 000 Ft**, melynek viselésére a Kérelmező köteles. Megállapítom, hogy az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** az Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőséghez címzett, de a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályához **három példányban benyújtandó fellebbezéssel** lehet élni. A fellebbezési eljárás díja **125 000 Ft**, amelyet a Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. **Természetes személyek és - abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1 %-a.** A fellebbezés elektronikus úton való előterjesztésére nincs lehetőség.

#### INDOKOLÁS

A Meghatalmazott benyújtotta a Kormányhivatalhoz az általa elkészített, a Rózsadomb Panoráma Project létesítésére vonatkozó Dokumentációt.

A Kérelmező a 250 000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 128. d) pontja – „Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített, vagy beépítésre szánt területen védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 1 ha területfoglalástól vagy 50 parkolóhelytől” – hatálya alá tartozik.

A kérelem alapján a Kormányhivatal az eljárást a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján 2016. november 5. napján megindította.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tevékenységgel kapcsolatban országhatáron áttérjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

A Kormányhivatal a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében – figyelemmel a *közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 29. § (6) bekezdésére – a hivatalában, a honlapján és a központi rendszeren ([www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu)) közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – megküldte a tervezett tevékenység helye szerinti Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Jegyzőjének (a továbbiakban: Jegyző).

A Kormányhivatal a Ket. 29. § (3) bekezdés b) pontja alapján az eljárás megindításáról az ismert ügyfelet értesítette.

A fentiekkel egyidejűleg a Kormányhivatal a *közigazgatási hatósági eljárás megindulásáról szóló értesítés érdekében vezetett elektronikus adatbázis létrehozásáról, vezetéséről, valamint az adatbázis alapján történő értesítésről* szóló 187/2009. (IX. 10.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján elektronikus úton értesítette a központi elektronikus szolgáltató rendszerben regisztrált, a tárgyi területen illetékes érdekvédelmi és társadalmi szervezeteket.

A Jegyző a Kormányhivatalnál 2016. november 17. napján érkezett, PE/KTF/41945-10/2016. számon iktatott levelében tájékoztatta a Kormányhivatalt arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról. A Kormányhivatalhoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének d) pontjában megjelölt időponton belül az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett.

Tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítására irányuló kérelem nem került benyújtásra.

A Kormányhivatal – figyelemmel a Ket. 44. § (1) bekezdésében foglaltakra – a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet] 28. § (1) bekezdése és 5. számú melléklete alapján megkereste az ügyben érintett szakhatóságot.

Az **FKI-KHO** 35100-15124-1/2016.ált. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

*„Kérelmező hatóság a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 44. § (1)-(2) bekezdése a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 7. számú mellékletének II. számú táblázatának 5. pontja alapján megkereste az FKI-KHO-t tárgyi ügyben.*

*Az EdiCon Környezetvédelmi Mérnöki Iroda Kft. (1122 Budapest, Határőr út 39.) által készített dokumentáció, valamint a rendelkezésemre álló adatok alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.*

*Tárgyi terület a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 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 1. § 11. pontja alapján meghatározott parti sávot nem érint.

A létesítmény vízellátását, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését közüzemi hálózattal kívánják megoldani, a kommunálistól eltérő szennyvizeket előtisztítást követően bocsátják a szennyvízcsatorna hálózatba.

A beruházás célja a több mint 20 éve üresen álló rózsadombi SZOT Üdülőtábor épületvázának teljes bontása, és egy új, a mostani épülettömeghez hasonló elrendezésű lakóépület felépítése. A felszerkezet teljesen lebontásra kerül, valamint a terepszint alatti alagsori szerkezeteket is visszabontják.

A meglévő épületegyüttes több ütemű építés során nyerte el mai formáját. A magas lakószárny az 1960-as évek végén terveződött. A megépült nyugati oldali mélygarázs 2005-ben épült. A magas épület keleti bővítése a wellness-résszel 2007 során készült el.

A terület földtani alapkőzetét a triász korú dolomit alkotja, erre nummuliteszes mészkő települt. E mészkőben alakultak ki a Budai-hegység hévizes barlangjai, így vizsgált területtől DK-i irányban a Molnár János barlang is.

A Duna törésvonalak mentén feltörő források - esetenként meleg vizű gyógyforrások -ugyancsak a nummuliteszes mészkő rétegekből fakadnak. Többek között ezek a források biztosítják a beruházási terület közelében elhelyezkedő Lukács Gyógyfürdőnek, valamint az Irgalmasok Veli Bej Fürdőjének a vízellátását.

A nummuliteszes mészkő felett 40-50 m vastag felső eocén korú budai márga található. A márga karsztosodásra kevésbé hajlamos, de benne felszínközeli felnyúló forráskürtök, nyílt hasadékok, összefüggés nélküli üregek megjelenése nem zárható ki.

A márgára 5-6 m vastag, erősen töredezett, kemény agyag települt.

Az épület alaptesteit képező, 141,0 és 148,0 mBf szint között az alsóbb budai márga kőzetre támaszkodó, mélyített alaptestek és a cölöpalapok az új épület alátámasztásában is szerepet kapnak. A megmaradó alaptesteket a terhelési pontokon új cölöpalapokkal egészítik ki. A cölöpöket a szürke kemény palás agyagréteget harántolva a budai márga alapkőzetbe fogják mélyíteni. A cölöpök 60, 80 és 100 cm keresztmetszeti mérettel készülnek, maximális hosszuk 10-12 m lesz.

Az új cölöpalapok a meglévő bolygatott alapozási zónán belül fognak elhelyezkedni. Sem alaprajzi értelemben, sem mélység tekintetében nem lesz nagyobb kiterjedésű a természetes településű fedőréteg zavarása.

A Lukács Gyógyfürdő kútjai és forrásai védőidomának meghatározásáról szóló dokumentáció 2008-ban elkészült, mely alapján a jelen ügy tárgyát képező tervezési terület nem esik vízbázis védőterületre. A vízbázis hidrogeológiai „B” védőidomának felső síkját a Budai-hegységre jellemző 125,0 mBf. maximális karsztvízszint felett 20 m-rel, 145 mBf. szinten javasolták meghúzni.

A meglévő épület cölöpalapjai, illetve a tervezett új cölöpök 141,0 - 148,0 mBf szint közé fognak lenyúlni, tehát kb. 4 m-es szakaszban harántolják a források kijelölésre javasolt védőidomát.

Mivel a védőidom érintettség csekélynek tekinthető, az új épületnek a vízbázisra gyakorolt káros hatása nem feltételezhető.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép és a 2. számú melléklete alapján a terület szennyeződés érzékenysége: érzékeny.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát.

Kikötéseim betartása mellett a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerinti előírások érvényesíthetők, a tevékenység végzése a felszíni és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyaira, valamint a földtani közegre előreláthatólag nem gyakorol káros hatást.

A Hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm.

rendelet, a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, és a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembe vételével történt.

Jelen szakhatósági állásfoglalást a Ket. 44. § figyelembevételével adtam ki. (...)

Az FKI-KHO feladat- és hatáskörét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

A Kormányhivatal az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és annak indokolását a Ket. 72. § (1) bekezdés db) és ed) pontjai alapján foglalta a határozatba. A szakhatóság állásfoglalása ellen a Ket. 44. § (9) bekezdése alapján önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

A Kormányhivatal a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján - figyelemmel a Ket. 26. § (1) bekezdésének c) pontjára - a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával, valamint a településrendezési eszközökkel való összhangjának megállapítása érdekében PE/KTF/41945-6/2016. számon belföldi jogsegélyt kért a Jegyzőtől.

A Jegyző XVII-314-1/2016. számon a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adta:

„(...) A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 24. § (1) bek. b) pontja szerint Budapest területén helyi jelentőségű természeti területet a Fővárosi Önkormányzat nyilvánít védetté. Ezen területek helyrajzi számokat is tartalmazó leírása Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rend. 1.-26. mellékleteiben található meg. Az építkezés tervezett területe helyi jelentőségű védett természeti területet közvetlenül nem érint, a hozzá legközelebbi „Ferenc-hegy” és „Mihályfi Ernő kertje” természetvédelmi területek 1300 m távolsága miatt a közvetett érintettség is kizárható.

A Jegyző XXIV-790/2016. számon a tervezett tevékenység településrendezési eszközökkel való összhangjának megállapítására vonatkozóan az alábbi tájékoztatást adta:

„(...) A hatályos helyi településrendezési előírásokat Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 2/2007. (I. 18.) rendelete és mellékletei [továbbiakban: KVSZ] tartalmazzák.

1) A tárgyi terület a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet [továbbiakban: BVKSZ] 6. számú melléklete alapján „felszínmozgás-veszélyes terület” lehatárolással érintett, a KVSZ 24. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelembe kell venni: „(1) felszínmozgás-veszélyes- és barlangveszélyes területen épületet, támfalat, terepszint alatti építményt létesíteni, bővíteni, a terhelési viszonyokat megváltoztató módon átalakítani, illetve megszüntetni csak geotechnikai szakvélemény megállapításainak figyelembe vételével és az illetékes szakhatóság hozzájárulásával szabad.”

2) A Rózsadomb Panoráma Projekt Előzetes Vizsgálati Dokumentáció - 2016. november [továbbiakban: EVD] 3.1 pontjában részletezett „alapvető tervezési adatok és építészeti kialakítás” és 4. sz. melléklet szerinti „Építészeti rajzok és összevont műszaki leírás” alapján megállapítható, hogy - a meglévő volt SZOT üdülő épületének talajszintig történő elbontása, földfelszín feletti részek visszaépítésével kialakítandó 100 lakásos lakóépület meglévő terepszint alatti 2 szintes mélygarázzsal (144 db parkoló) - a KVSZ rendelkezéseivel nem ellentétes.



3) A KVSZ 6. § (1) bekezdés szerint „Az övezetek szabályozási jellemzőit és a szabályzat általános előírásait és a szabályozási terveket együtt kell alkalmazni és azoknak - az övezeti előírásokban meghatározott kivételekkel - külön-külön és együttesen is meg kell felelni. “;

a) az EVD-ben foglaltak teljesítik KVSZ 1. melléklete szerint meghatározott IZ-II-23 -jelű építési övezet előírásait; továbbá

b) a KVSZ 4/J. § (27) bekezdésben foglalt rendelkezéseket és a Kerületi Szabályozás KVSZ 4/B. melléklet szerinti tervlapjain rögzített kötelező tartalmakat. (...),

A Kormányhivatal a Jegyző XVII-314-1/2016. és XXIV-790/2016. számú tájékoztatásait a döntése kiadásánál figyelembe vette.

A benyújtott kérelem és Dokumentáció vizsgálatát követően megállapításra került, hogy az nem tartalmazta a hatósági döntéshozatalhoz szükséges összes információt, ezért a Kormányhivatal PE/KTF/41945-2/2016. számú végzésében a hiányosságok pótlására szólította fel a Kérelmezőt, aki a felszólításban foglaltaknak a megadott határidőn belül eleget tett.

\*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan - a rendelkező részben előírásként rögzítettekén túl - **a következők szerinti értékelést tette a Kormányhivatal** figyelembe véve a terület igénybevételének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételének, illetve használata korlátozásának nagyságát, a tevékenység kapacitásának vagy más méretjellemzőjének nagyságát, a tevékenység telepítése, megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyiségét, veszélyességét, kezelhetőségét, a környezetterhelés nagyságát, jelentőségét, a baleset, üzemzavar kockázatának mértékét (különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára), valamint a vonzerőt más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában.

#### **Hulladékgazdálkodási szempontból:**

A Dokumentáció tartalmazza a kivitelezés és üzemeltetés során keletkező hulladékok típusait. Az építés, bontás során nagyrészt nem veszélyes és kisebb mennyiségben veszélyes építési-bontási hulladékok, illetve az üzemeltetés során kisebb mennyiségben veszélyes és nem veszélyes hulladékok keletkezésére lehet számítani.

A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő kezelése, illetve a rendelkező részben tett előírások betartása esetén, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Kormányhivatal a kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékokkal kapcsolatos előírását a Ht. 82. § (1) bekezdése alapján tette meg.

A későbbi tevékenység során a jogszabályváltozásokra figyelemmel a hatályos rendeletek betartása szükséges, különös tekintettel az építési és bontási hulladékok vonatkozásában.

A Kormányhivatal hulladékgazdálkodási szempontú előírásait és megállapításait a Ht., a 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet, a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, a 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet, a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet, illetve további, az előzetes vizsgálati dokumentáció benyújtásakor hatályos jogszabályok figyelembevételével tette.

## Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezési területen a volt rózsadombi SZOT üdülő szálloda megmaradt épületvázának hasznosítását, lakóépületté történő átalakítását kívánják megvalósítani.

A lakóépület üzemeltetése nem tartozik a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja alapján a rendelet hatálya alá.

A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint: „Nem terjed ki a rendelet hatálya a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységére.”

A tervezett létesítmény környezete:

É-i irányban: a Kavics utca lakóépületei helyezkednek el, L3 jelű kisvárosias lakóterületen, melyek zajvédelmi szempontból védendő épületek;

K-i irányban: a Frankel Leó út lakóépületei húzódnak, L2 jelű városias lakóterületen, illetve a Budai Irgalmasrendi Kórház épületei helyezkednek el K-Eü jelű kiemelt egészségügyi területen, melyek zajvédelmi szempontból védendő épületek

D-i és Ny-i irányban: a Vérhalom utca és az Apostol utca lakóépületei találhatóak L3 jelű kisvárosias lakóterületen, melyek zajvédelmi szempontból védendőek.

### A bontás alatt várható zajterhelés

A tervezés jelen fázisában sem a kivitelező, sem az általa alkalmazandó bontási technológia, sem annak teljes időtartama nem ismert.

A bontás időtartama várhatóan 1 hónapnál tovább, de 1 évnél rövidebb ideig tart.

A bontási zajterhelés becslése más, hasonló építkezéseknél alkalmazott munkagépek adatainak figyelembevételével történt.

A bontás során a keletkező bontási törmeléket a helyszínen, a Duna felőli oldalon elhelyezett betondaráló géppel kívánják ledarálni.

A Dokumentáció számításai szerint a bontás időszakában a beruházás környezetében 7 dB határérték túllépés várható.

### Az építés alatt várható zajterhelés

Az építkezés teljes időtartama nem ismert, de az összességében várhatóan 1 évnél tovább tart.

Az építkezés alatti zajterhelés számítása, a kivitelező személyének és a kivitelezési technológia ismeretének hiányában, szintén hasonló építkezéseknél alkalmazott munkagépek adatainak figyelembevételével történt.

Az alaplemez készítésekor a 2 m magas deszkapalánkkal körbevett munkagödörben történik a betonvas szerelése, ill. a betonozás. Az alaplemez elkészítéséhez a munkagödör mellett álló betonszállító mixer gépkocsiról betonpumpával juttatják a bedolgozási helyre a szállítmányt, ahol rúd-vibrátorral tömörítenek, illetve a végső felületet vibroléccel alakítják ki. A betonozási hely így folyamatosan változik.

A környező épületek magasabban vannak, mint a munkagödör körüli deszkapalánk, onnan közvetlen belátás van a munkavégzésre, így zajcsökkentési megoldásokat nem lehet alkalmazni.

A szerkezetépítés hasonló jellegű munkafolyamat, de itt már döntően a talajszint felett történik a munkavégzés, ami különösen a felső szinteken okoz zavaró zajt, amikor a transzport betont bedolgozzák és rúd-vibrátorral tömörítik.

A Dokumentáció szerint az építés három fő szakaszra bontható:

- Földmunkák és alapozás, alaplemez készítése
- Szerkezetépítés.
- Befejező szakipari munkák.

Az építés zajos tevékenységei a nappali időszakra korlátozódnak. A Dokumentáció számításai szerint az építés időszakában a beruházás környezetében 6 dB határérték túllépés várható.

A kiviteli munkák végzése során keletkező zaj nem lépheti túl a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket.

A követelmények biztosítása érdekében a rendelkező részben foglalt zajcsökkentési intézkedések megtétele szükséges.

Az előzetes becslések alapján, a tevékenység telepítése idején, a nagyobb zajkibocsátással járó technológiai műveletek végzése és a zajosabb bontási és építőipari gépek működtetése során, átmeneti időszakokban a zajterhelési határérték túllépése várható a tevékenységhez legközelebb elhelyezkedő zaj ellen védendő épületek homlokzatai előtt.

Amennyiben a rendelkező részben foglalt zajcsökkentési intézkedések megtétele esetén is határérték-túllépés várható, a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdése szerint a környezetvédelmi hatóságtól a zajterhelési határértékek betartása alóli felmentést kell kérni.

#### A bontás és az építés alatti tehergépjármű forgalom várható zajterhelése

A Dokumentáció számításai szerint a bontási hulladék összes mennyiségét (17 550 m<sup>3</sup>) és a bontás tervezett 3 hónapos időtartamát figyelembe véve, a hulladék elszállítása napi 13 t/gk. szállítási forgalmat, vagyis 26 fordulót jelent. A szállítási útvonalon ezek által okozott zajterhelés-növekménnyel kell számolni.

A Dokumentáció két szállítási útvonal lehetőségét veti fel, amelyből a lakóterületet hosszabb úton igénybe vevőt elvetve a Duna felé irányuló szállításra tesz javaslatot.

A számítások szerint a bontási forgalom okozta zajterhelés a Vérhalom utcán okoz zajterhelés növekedést, míg az Apostol utcai forgalomhoz már nem ad érdemi járulékot, azonban mindkét útszakasz mentén a megnövekedett forgalom mellett is határérték alatti marad.

A tervezett létesítés során összesen 144 db személygépjármű parkolót kívánnak kialakítani.

A számítások szerint a távlati forgalom figyelembevételével a létesítmény által generált többlet forgalom a Vérhalom utcán okoz zajterhelés növekedést, míg az Apostol utcai forgalomhoz már nem ad érdemi járulékot, azonban mindkét útszakasz mentén a megnövekedett forgalom mellett is határérték alatti marad.

Az építés során a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt követelmények teljesülése biztosítható.

A beruházás következtében zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Kormányhivatal zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait és előírásait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével tette.

### **Táj- és természetvédelmi szempontból:**

A tervezett munkálatokkal érintett ingatlan egyedi jogszabály által kijelölt 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. Továbbá az ingatlan 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 földrészekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei és az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTRT tv.) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetét nem érinti. Az ingatlan területén nyilvántartott természeti érték nem található.

Ugyanakkor az érintett 14519/1 hrsz.-ú ingatlan területéből 1 ha (az E649076-N241671, E648984-N241675 EOV koordinátájú töréspontok által meghatározott határvonaltól délre fekvő rész) a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendeletben [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] meghatározott barlang felszíni védőterületnek minősül. A barlang felszíni védőterület kijelölésnek oka, hogy az ingatlan alatt – kb. 50-60 méter mélységben – húzódnak a fokozottan védett és lezárt Molnár János-barlang járatrendszerei.

Az érintett ingatlannal keleti irányból határos 14488 hrsz.-ú ingatlanon találhatóak a Molnár János-barlang jelenleg ismert és kiépített bejáratai, továbbá az ingatlan teljes területe az ott fakadó melegvízű források védelme érdekében országos jelentőségű védett természeti területnek minősül.

Az eljárás során megállapításra került, hogy az ingatlan területén jelenleg húzóódó SZOT Üdülésház romos épületszerkezete helyén a meglévő vasbeton pillérváz lebontása után a mostani épülettömeghez hasonló elrendezésű lakóépület felépítését tervezik. Az ingatlan területén vízzáróan burkolt felületek összesített aránya a tervzet alapján nem növekszik. Az ingatlan meglévő fás vegetációjú zöldfelületei döntő részben megmaradnak.

Annak ellenére, hogy a beruházás ismert barlangot közvetlenül nem érint és üregesedés feltárulása nem valószínűsíthető a tervezett csekély mértékű földmunkákat figyelembe véve, de a földtani adottságok alapján üregesedések esetleges jelenléte egyértelműen nem zárható ki. A még ismeretlen üregek, barlangok helyzetének, felszín alatti kiterjedésének és jellegének megismerése nemcsak tudományos jelentőségük és védelmük, de a felszínhez közeli kritikus 10 m-es zónában az emberi létesítmények biztonságá szempontjából is indokolt.

Az ingatlan alatt ugyan nagyobb mélységben (kb. 50-60 méter mélyen) húzódnak a fokozottan védett és lezárt Molnár János-barlang járatrendszerei, de a barlang beruházáshoz egyik legközelebbi járatának – a barlang ún. Kessler Hubert vagy Széndioxidos terme – főtéje jelenleg is dokumentált állékonysági és statikai problémákkal rendelkezik.

A fentiek érdekében az építési és kiemelten a bontási munkálatok során kizárólag olyan technológia alkalmazható, amelynek alapkőzetre gyakorolt rezgései, szeizmikus hatásai mérésekkel igazolható módon nincsenek érdemi hatással a Molnár János-barlang esetlegesen érintett sérülékeny járatainak, befoglaló kőzetének statikai állapotára.

A Tvt. 19. § (3) bekezdése alapján *„nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy állapotának jogellenes megváltoztatása.”*

A Tvt. 23. § (2) bekezdése értelmében *„e törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi barlang. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek minősülnek.”*

A Tvt. 48. § (1) bekezdése értelmében *„a barlang védettsége kiterjed bejáratára, teljes járatrendszerére, a befoglaló kőzetére, képződményeire, formakincsére, bármilyen halmazállapotú kitöltésére, természetes élővilágára, továbbá a mesterségesen létrehozott, bejárat vagy barlangrészeket összekötő szakaszára.”*

A Tvt. 48. § (4) bekezdése szerint, *„ha a barlang természetes állapotának fenntartása szükségessé teszi, felszíni területére jogszabály, a természetvédelmi hatóság, vagy a természetvédelmi hatóság kezdeményezésére más, hatáskörrel rendelkező hatóság korlátozást rendelhet el, illetve az védett természeti területté nyilvánítható. Felszíni területnek minősül a földfelszínnek az a része, amely a barlang természetes állapotára közvetlen kihatással van.”*

A Tvt. 50. § (5) bekezdése értelmében *„bármilyen ingatlanon végzett tevékenység következtében feltárt barlangok esetén, a (3) bekezdés szerinti barlangbiztosítási munkák költségeit annak kell fedeznie, akinek érdekében, ennek hiányában beavatkozása nyomán a barlangkiépítési munkák elvégzése szükségessé vált.”*

A Tvt. 50. § (6) bekezdése értelmében *„barlang (5) bekezdés szerinti fellelésétől a biztosítási munkák elvégzéséig, illetve annak kiépítéséig az ingatlanon folytatott tevékenység nem folytatható. Amennyiben a biztosítási munkák elvégzéséhez, illetve a barlang kiépítéséhez szükséges engedélyek jogerőssé válnak, valamint az (5) bekezdés szerinti költségek fedezete az igazgatóság részére átadásra kerül, akkor a természetvédelmi hatóság az ingatlanon végzett tevékenység folytatását engedélyezheti.”*

A tevékenység következtében, a rendelkező részben tett előírások betartása esetén, táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Kormányhivatal táj- és természetvédelmi szempontú előírásait és megállapításait a Tvt., a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, az OTRT tv., valamint a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet figyelembevételével tette.

### **Levegőtisztaság-védelmi szempontból:**

Az ingatlanon jelenleg található épületszerkezet bontása, illetve az új lakóépület építése során levegőt terhelő hatást okoz a kivitelezéshez használt munkagépek, és a szállításra használt tehergépjárművek kipufogógáz kibocsátása, valamint a munkaterületen fellépő, illetve a szállítás során keletkező kiporzás. A kiporzás mértéke a bontási/építési engedélyezési eljárás során előírásra kerülő kikötések (munkaterület, szállítási útvonalak locsolása, rakomány megfelelő takarással történő ellátása, stb.) betartásával csökkenthető.

A Dokumentációban bemutatott terjedésszámítás (a továbbiakban: Terjedésszámítás) alapján a kiporzás következtében kialakuló szálló por (TSPM) koncentráció az ingatlan területén meghaladhatja a vonatkozó tervezési irányértéket. Az ingatlan határán túl tervezési irányérték feletti koncentráció kialakulása már nem várható. A Terjedésszámítás alapján a kivitelezés ideje alatt a gépjárművek kipufogógáz kibocsátása következtében határérték feletti légszennyezettség kialakulása nem várható, sem az ingatlan területén, sem a környező utak mentén.

A működés során fellépő, levegőt terhelő hatást az épület mélygarázsába érkező, illetve onnan kihajtó gépjárművek kipufogógáz kibocsátása, illetve az épület fűtési és használati melegvíz ellátását biztosító tüzelőberendezések füstgáz kibocsátása okoz. A Terjedésszámítás alapján a működés során fellépő hatások következtében határérték feletti légszennyezettség kialakulása nem várható. A kazánok kibocsátása a vonatkozó kibocsátási határérték alatti.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, illetve az üzemeltetés következtében levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Felhívom a figyelmet, hogy a tervezett kazánok teljesítményére tekintettel a kapcsolódó kémény(ek) a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] alapján bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrásnak minősülnek, ezért azok működtetésének megkezdése előtt engedély iránti kérelmet kell benyújtani a Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályához, illetve azzal egyidőben teljesíteni kell a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 31. §-ában előírt adatszolgáltatást is.

A Kormányhivatal levegőtisztaság-védelmi szempontú megállapításait a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet és a *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet figyelembevételével tette.

#### **Kármentesítési szempontból:**

A benyújtott Dokumentáció és a Kormányhivatal nyilvántartása szerint megállapítható, hogy a tárgyi ingatlanok kármentesítéssel érintett területet nem érintenek.

*A vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése értelmében, „*vízvédelmi és vízügyi hatóságként és szakhatóságként első fokon, a területileg illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság jár el.*”

*A felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 6. § (1) bekezdés a) pontja alapján „*a vízvédelmi és vízügyi hatóság önállóan, illetve a vízügyi igazgatóság bevonásával intézkedéseket tesz a szennyező anyagok felszín alatti vízbe, földtani közegbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására a 10-11. § figyelembevételével.*”

A Kormányhivatal kármentesítési szempontú megállapítását a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

\*

A Kormányhivatal a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és 5. melléklet I. táblázata alapján vizsgált szakkérdésekre vonatkozóan az alábbi megállapításokat teszi:

## Népegészségügyi szempontból:

A Kormányhivatal PE/KTF/41945-8/2016. számú megkeresésében a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és 5. számú melléklet I. táblázat 3. pontjában megjelölt a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedő szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztályától (a továbbiakban: Népegészségügyi Főosztály). A Népegészségügyi Főosztály BP/FNEF-KSO/10712-3/2016. számú levelében megadta tájékoztatását, melyet a Kormányhivatal döntése kiadásánál figyelembe vett.

A **Népegészségügyi Főosztály** BP/FNEF-KSO/10712-3/2016. számú véleményében az alábbiakat állapította meg:

„ (...) Az elektronikus úton közzétett dokumentációt áttanulmányoztam és a dokumentáció, illetve a szakkérdések vizsgálata alapján az alábbiakat állapítottam meg:

A Rózsadomb Panoráma Ingatlanfejlesztő és hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (1055 Budapest V. kerület, Kossuth tér 18. I Ház VI. em. 1/A.) mint beruházó, Budapest II. kerület 14519/1 hrsz. alatti ingatlanon tervezi megvalósítani a Rózsadomb Panoráma Projectet. A vizsgált terület Budapest II. kerületében, a Rózsadomb egyik kimagasló pontján, a Vérhalom utca - Apostol utca kereszteződésében található. A fejlesztési terület a Margitszigettel szemben, a Duna partjához közel helyezkedik el. Az ingatlanon lévő, több ütemben átépített volt SZOT üdülő a beruházás során elbontásra kerül egészen a talajszintig, míg a földfelszín alatti részek megmaradnak. A tervek szerint a földfelszín feletti részek megépítésével egy 100 lakásból álló lakóépületet alakítanak ki, hozzá tartozó kétszintes mélygarázzsal, kávézó, wellness, fitness helyiségekkel. A mélygarázsban 144 db parkoló kialakítását tervezik. A telek alapterülete 22.653 m<sup>2</sup>, a tervezett épület 8 szintes, összes alapterülete 26.000 m<sup>2</sup>, melyből a két mélygarázs szint 5000 m<sup>2</sup>. A kivitelezési munkálatok várhatóan 11 hónapot vesznek igénybe. A lakóépület kialakításakor tereprendezéssel nem kell számolni, a terület kialakítása és előkészítése már korábban megtörtént. Durva földmunkákat és alapozást már nem végeznek. Az alapanyagok beszállítása, illetve a keletkező hulladékok kiszállítása burkolt utakon történhet.

A tervezett létesítmény várható vízfogyasztása 124,5 m<sup>3</sup>/nap. A használati melegvíz-biztosítására kazánházba telepített, közvetett fűtésű hálózati melegvíz-tartály telepet terveznek.

Ipari szennyvíz a létesítmény üzemeltetése során nem keletkezik. A kommunális szennyvizek zárt rendszerben való összegyűjtésével, befogadóba való bevezetésével, a csapadékvizek hasznosításával a lakóépület szennyvizeinek környezetterhelő hatása dokumentáció szerint semlegesnek minősíthető. A keletkező számított szennyvíz mennyisége 100,5 m<sup>3</sup>/nap.

Mivel az épület lapos tetős kivitelben készül, a csapadékvíz elvezetéséhez belső, leszívásos rendszerű csapadékvíz elvezető hálózatot terveznek. A parkolók alatti területekre olajfogókat építenek be, így a parkolók területéről elvezetett, szennyezett csapadékvíz tisztítása megoldott, a talaj és talajvíz szennyezése megelőzhető.

A tervezési terület a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. melléklete alapján a felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny területhez tartozik. A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Budapest II. kerület „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi területen található. A dokumentációban foglaltak szerint a beruházó és a Vízügyi Hatóság előzetes konzultációja alapján a tervezési terület nem esik vízbázis védelmi területre.

A dokumentációban foglaltak alapján a meglévő épület bontásának, illetve a tárgyi létesítmény építésének levegőminőségre gyakorolt negatív hatása érzékelhető lesz, de várhatóan a kivitelezés során

is teljesülni fognak a légszennyezettségi határértékek. A munkagépek és szállítójárművek emisszióján túl a bontási munkálatok során kiporzásra kell számítani, melynek mértékét nedvesítéssel lehet mérsékelni. A számított hatásterület az építési területet és az azzal közvetlenül szomszédos ingatlanokat érinti. A fenti légszennyezés átmeneti jellegű, a beruházás befejezésével megszűnik.

Az üzemelés idején a létesítményben folytatott tevékenységek várható légszennyező forrásai alapvetően az épületgépészeti berendezések lesznek. Az épületek fűtési igényét, valamint a használati meleg vizet földgáz üzemű rendszer biztosítja, melyre 2 db 400 kW névleges teljesítményű kondenzációs kazánt terveztek. A tervezett gépészeti kialakítás alapján 1 db új pontforrás tartozik a létesítményhez, amely a 2 db gázkazán füstgázait egyesített módon vezeti el. A kazánok terv szerint folyamatos szabályozású, alacsony NO<sub>x</sub> kibocsátású földgáz égőkkel működnek. A gáztüzelésű kazánok káros emissziójának megelőzését, illetve csökkentését a gázégők rendszeres karbantartásával és beszabályozásával kívánják biztosítani.

A kétszintes teremgarázs szellőztetését CO szellőzővel tervezik megoldani, melyben a szellőző levegő mennyisége 30.000 m<sup>3</sup>/h. A két szintnek egy-egy elszívó ventilátorát CO koncentráció-érzékelő vezérli, a légpótlást pedig zsalukon keresztül oldják meg. Az elszívott levegőt a tetősík fölött vezetik a szabadba.

A közúti közlekedésből származó légszennyezés az üzemelés alatt a dokumentációban foglaltak szerint elhanyagolható mértékű, nem eredményezi a légszennyezettségi határértékek túllépését.

Az építkezés alatt építési hulladékok keletkezésével kell számolni. A tervezett építkezés során keletkező hulladékok gyűjtéséről és elszállításáról, illetve azok ellenőrzéséről a beruházó a kivitelezőkkel kötendő szerződésekben kíván rendelkezni.

A tervezett lakóház üzemelése során legnagyobb mennyiségben települési szilárd hulladék keletkezésére lehet számítani. A települési hulladékon kívül nem veszélyes szilárd hulladéknak minősülő (pl. csomagolási hulladék, zöldhulladék, karbantartási hulladék) egyéb hulladékok is keletkeznek kisebb mennyiségben. Ezeket burkolt felületen elhelyezett, zárható konténerben tervezik gyűjteni elszállításig. A kis mennyiségben keletkező veszélyes hulladékok gyűjtését, elszállítását a vonatkozó előírásoknak megfelelően tervezik végezni.

Közegészségügyi szempontból előnyös megoldás az épületbe tervezett központi porszívó rendszer, melynek megvalósítását szakmailag támogatom.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a vizsgált szakkérdések tekintetében - a vonatkozó jogszabályi előírások betartása esetén - a Rózsadomb Panoráma Project megvalósítása és üzemelése során jelentős környezet-egészségügyi terhelés nem keletkezik, így számottevő humán-egészségügyi kockázatonövelő hatással nem kell számolni. A tevékenység környezetvédelmi engedélyezéséhez hatástanulmány készítését nem tartom szükségesnek."

### **Kulturális örökség védelmi szempontból:**

A Kormányhivatal a PE/KTF/41945-9/2016. számú megkeresésében a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és 5. melléklet I. táblázat 4. pontjában megjelölt, a kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére vonatkozó szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Budapest Főváros Kormányhivatala I. kerületi Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályától (a továbbiakban: Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály). Az Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP-01/07/03019-2/2016. számú levelében megadta tájékoztatását, melyet a Kormányhivatal a döntése kiadásánál figyelembe vett.

Az **Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály** BP-01/07/03019-2/2016. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg:



„A Budapest II. 14519/1 hrsz. ingatlanon tervezett Rózsadomb Panoráma Projekt létesítésével kapcsolatos előzetes vizsgálati eljárásban az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során az alábbi szakmai véleményt adom.

A tárgyi ingatlant érintő az alábbi nyilvántartott védettség érinti:

hrsz.	védettség jogi jellege	azonosító	védett örökségi érték neve
14519/1	műemléki környezet	15180 [24791]	Frankel Leó u. 50-52. sz. volt Fekete sas vendégfogadó ex-lege műemléki környezete
		15181 [24793]	Frankel Leó u. 54. sz. r.k. kápolna ex-lege műemléki környezete
		15182 [24792]	Frankel Leó u. 54. sz. kétemeletes kórház ex-lege műemléki környezete
	régészeti lelőhely	70015	Felhévíz, Rózsadomb, Rézmál
	világörökség várományos	[30497]	Budai termálkarszt barlangrendszerei védőövezet

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 71. § (1) szerinti örökségvédelmi központi, közhiteles hatósági nyilvántartás adatait a Forster Központ adatszolgáltatása szerint kell a tervezés során figyelembe venni.

A tervezett új épület telepítése során figyelemmel kell lenni arra, hogy a szomszédos ingatlanokon álló műemlék épületek hangsúlyos érvényesülése az építéssel ne sérüljön.

A tervezett épület megjelenése jelentős hatást gyakorol a Duna felől feltáruló Rózsadomb látványára. A tervezéssel érintett terület ugyan nem a világörökségi terület része, ugyanakkor a helyszín a budai Duna-part panorámájának meghatározó, szerves eleme. Ezért az építéssel kapcsolatban javasolt megkeresni a Forster Központ Nemzetközi és Világörökségi Főosztályát.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklet I. táblázat 35. sor szerint az építési engedélyezési eljárásban a BFKH I. Kerületi Hivatala a nyilvántartott régészeti lelőhelyen örökségvédelmi szakhatósági jogkörrel rendelkezik.

Szakmai véleményem indoklása a következő.

A Budapest II. 14519/1 hrsz. ingatlan a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 29. § (3) pontja alapján, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ (1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 1.) által vezetett hatósági nyilvántartás szerint 24791, 24793, 24792 azonosítóval nyilvántartott műemléki környezet, 70015 azonosító számon régészeti lelőhely, valamint 30794 azonosító számon világörökségi várományos terület.

A területi államigazgatási szervezetrendszer átalakításával összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2015. évi VIII. törvény 24 § -a, A fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 7/2015. (III.31.) számú MVM Utasítás 24. § (2) bekezdésében foglaltak és a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdés, és az 5. melléklet I. táblázat 4. sor alapján a BFKH I. Kerületi Hivatala az eljárásban örökségvédelmi szakkérdésre ad választ.

A Korm. r. 66. § (1) bekezdés szerint a műemléki környezetet vagy a műemléki jelentőségű területet érintő szakhatósági eljárásokban vagy örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata során a hatóság a műemlék érvényesülése, illetve a terület védetté nyilvánításának alapjául szolgáló értékek megőrzése és

hangsúlyos érvényesülése érdekében vizsgálja, hogy a tervezett tevékenység megfelel-e az e rendeletben meghatározott követelménynek.

A BFKH I. Kerületi Hivatala hatáskörét a Korm. r. 3. § a) pontja, illetékességét a Korm. r. 1. sz. melléklet 20. sora határozza meg.”

\*

A Kormányhivatal az eljárása során vizsgálta a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, illetve annak 5. számú melléklete alapján a telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek érzékenységet, valamint a várható környezeti hatások jellemzőit. Összességében az eljárásba bevont szakhatóság, valamint a Kormányhivatal az előzetes vizsgálat során a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró okot nem találtak, a környezetre gyakorolt hatást nem ítélték jelentősnek, így **környezeti hatásvizsgálat elvégzését nem tartották szükségesnek.**

A Kormányhivatal az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett tevékenység a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel összhangban van.

A Dokumentációban és kiegészítésében nem került – megjelölve, elkülönítve – ismertetésre olyan adat, amely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3. b) pontja szerint minősített adat, vagy amely a Kérelmező szerint üzleti titkot képez.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése és a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja és ac) alpontja, alapján - a Ket. 71. § (1) és 72. § (1) bekezdésére figyelemmel - a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

**Tárgyi ügyben a Kormányhivatal PE/KTF/41945-1/2016. számon függő hatályú végzést (a továbbiakban: Függő hatályú végzés) hozott. Tekintettel arra, hogy a Kormányhivatal jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, ezért a Ket. 71/A. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a Függő hatályú végzésben foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.**

A határozatot a Kormányhivatal a Kvtv. 71. § (3) bekezdése és a Ket. 80. § (4) bekezdése alapján a hivatalában, a honlapján (<http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest>) és a központi elektronikus rendszeren ([www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu)) közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyzőnek, aki köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.** A jegyző a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Kormányhivatal **Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályát** a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet [a továbbiakban: 14/2015. (III. 31.) FM rendelet] 1. mellékletének 35. pontja alapján került megállapításra.

A fellebbezéshez való jogot a Ket. 98. § (1) bekezdése biztosítja az ügyfél számára. A fellebbezés előterjesztésének idejéről a Ket. 99. § (1) bekezdése rendelkezik. A fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2015. (III. 31.) FM rendelet 2. § (5) bekezdése írja elő.

A Kormányhivatal a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (4) bekezdésére figyelemmel jelen eljárás során hozott határozat egy példányát az illetékes Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére is megküldi.

Jelen határozatot a Kormányhivatal a *környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 7/2000. (V. 18.) KöM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

A Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdésének a) pontja, 13. § (1) bekezdésének c) pontja és 2. számú mellékletének 6. pontja szabályozza.

Jelen döntés – fellebbezés hiányában – **a fellebbezési határidő lejártát követő napon** külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **jogerőre emelkedik** a Ket. 73/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették. A Ket. 78. § (10) bekezdése, valamint 546/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet 6. § (2) értelmében a hirdetmény útján közölt döntést a Ket. 80. § (5) bekezdése szerint a hatóság hirdetőtábláján való kifüggesztését követő napon kell közölni tekinteni.

Budapest, 2016. december 9.

**dr. Tarnai Richárd kormány megbízott**  
nevében és megbízásából:

**dr. Bartus Adrienn s. k.**  
főosztályvezető

A kiadmány hitelélül:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.

---