



ERBO-PLAN Mérnöki Szolgáltató KFT.
Székhely: Gyula, Hold utca 10.
Iroda: Gyula, Munkácsy Mihály utca 21.
Tel/fax: 66/561-940
honlap: www.erbo-plan.hu

 Körösvölgyi
Környezettechnológiai
Klaszter
Menedzser szervezete

Tervszám: 10/2020.

2. számú melléklet

A 275/2004. Korm. rendelet szerinti, a Budai-hegység SCI Natura 2000 terület jelölő élőhelyeire és fajaira vonatkozó HATÁSBECSLÉS

a

„Lechner Ödön Ingatlanfejlesztési Projekt Emberi Erőforrások
Minisztériuma által kiadott 7634-1/2019. iktatószámú Támogatási
Okirat alapján támogatott ingatlantervezési- és beruházási
munkálatok - 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 2. Hrsz.: 307 és
2094 Nagykovácsi, Kolozsvár u. 2/A Hrsz.: 919/1”

Előzetes környezeti vizsgálatához

2020.

Tartalomjegyzék

1.	Azonosító adatok.....	4
1.1.	A terv készítője.....	4
1.2.	Beruházó.....	4
1.3.	Megbízó.....	4
1.4.	Projekt neve.....	4
2.	Az érintett Natura 2000 terület.....	5
2.1.	A Natura 2000 terület neve és kódja, amelyre a terv vagy a beruházás várhatóan hatással van.....	5
2.2.	Azoknak a közösségi jelentőségű fajoknak, illetve élőhely-típusoknak a felsorolása, amelyeknek valamely állományára vagy természetvédelmi helyzetére a Natura 2000 területen hatással lehet a terv vagy beruházás.....	5
2.2.1.	Budai hegység SCI.....	5
3.	A terv vagy beruházás.....	6
3.1.	A Natura 2000 területre hatással lévő terv vagy beruházás bemutatása, céljának meghatározása.....	6
3.2.	A terv vagy beruházás mérete, jelentősége, tervezett időtartama.....	7
3.3.	A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása.....	8
3.4.	A terv vagy beruházás kivitelezésének várható időtartama, valamint a kivitelezés során várható átmeneti hatások bemutatása (felvonulási létesítmények, anyagnyerőhelyek, a szállítás vagy egyéb személy- és gépjárműforgalom zavaró hatása stb.)...	10
3.4.1.	A beruházás kivitelezésének várható időtartama.....	10
3.4.2.	Átmeneti hatások bemutatása.....	11
3.5.	A terv vagy beruházás megvalósításához szükséges létesítmények ismertetése.....	13
3.5.1.	307 hrsz.- ú ingatlanon tervezett fejlesztések.....	13
3.5.2.	919/1 hrsz.- ú ingatlanon tervezett fejlesztések.....	14
3.6.	A terv vagy beruházás hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése.....	17
3.6.1.	Közvetlen hatásterület természeti állapota.....	17
3.6.2.	Közvetett hatásterület.....	18
3.7.	A terv vagy beruházás társadalmi, gazdasági következményeinek leírása.....	18
4.	A terv vagy beruházás kedvezőtlen hatásai.....	19
4.1.	A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében.....	19
4.2.	A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása, bemutató térképmellékletekkel	19
4.3.	A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetében várható kedvezőtlen hatások becsült mértéke.....	21
5.	Alternatív (egyéb ésszerű) megoldások.....	22
5.1.	A tervező, illetve beruházó által tanulmányozott alternatív megoldások bemutatása (a térbeli kiterjedés, elhelyezkedés, nagyságrend, módszer szempontjából).....	22
5.2.	A szóba jöhető alternatív megoldások megvalósítását megnehezítő vagy kizáró okok leírása.....	22
6.	A megvalósítás indokai.....	22

6.1.	A terv vagy beruházás megvalósítása szükségszerűségének ismertetése.....	22
6.2.	A terv vagy a beruházás megvalósításának szükségszerűségét a következő indokok valamelyike támasztja alá (a kívánt rész megjelölendő).....	24
7.	A kedvezőtlen hatások mérséklése.....	24
8.	Kiegyenlítő (kompenzációs) intézkedések.....	24

1. Azonosító adatok

1.1. A terv készítője

Név: ERBO-PLAN Mérnöki Szolgáltató Kft.
Székhely: 5700 Gyula, Hold u. 10.
Iroda: 5700 Gyula, Munkácsy M. u. 21.
Képviseli: Erdész Béla ügyvezető
Tel./fax: (66) 561-940
E-mail cím: bela.erdesz@erbo-plan.hu

1.2. Beruházó

Beruházó/Építtető:

Név: Magyar Cserkészszövetség
Székhely: 1025 Budapest, Tömörkény u. 3/A.
Képviseli: Szórád Előd, projektvezető

1.3. Megbízó

Név: CAN Architects Studio Kft..
Székhely: 9024 Győr, Mécs László utca 8. 5 em. 19.
Képviseli: Cseh András,
Németh Dávid ügyvezetők
Telefonszám: +36-20-490-1558;
+36-70-328-3377
E-mail cím: cseh.andras@canarchitects.hu,
nemeth.david@canarchitects.hu

1.4. Projekt neve

„Lechner Ödön Ingatlanfejlesztési Projekt Emberi Erőforrások Minisztériuma által kiadott 7634-1/2019. iktatószámú Támogatási Okirat alapján támogatott ingatlantervezési- és beruházási munkálatok – 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 2. hrsz.: 307, 2094 Nagykovácsi Kolozsvár u. 2/A hrsz.: 919/1”

Az építési munkát a Nagykovácsi Kastélypark Komplexum fejlesztéséhez kapcsolódó beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 304/2014. (XII.5.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházássá minősítette.

2. Az érintett Natura 2000 terület

2.1. A Natura 2000 terület neve és kódja, amelyre a terv vagy a beruházás várhatóan hatással van

Budai hegység SCI (HUDI20009)

A terület státusza (megjelölendő):

- különleges madárvédelmi terület
- különleges természetmegőrzési területnek jelölt terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területnek jelölt terület
- jóváhagyott különleges természetmegőrzési terület
- jóváhagyott kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület**
- különleges természetmegőrzési terület
- kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület

2.2. Azoknak a közösségi jelentőségű fajoknak, illetve élőhely-típusoknak a felsorolása, amelyeknek valamely állományára vagy természetvédelmi helyzetére a Natura 2000 területen hatással lehet a terv vagy beruházás

2.2.1. Budai hegység SCI

Jelölő élőhelytípusok:

8210 sziklahasadékok, falak és törmeléklejtők növényzete
6210 szálkaperjés- rozsnokos félszáraz gyepek
9180 törmeléklejtő- és szurdokerdők
91M0 pannon cseres tölgyesek
6190 Pannon sziklagyepek (Stipo-Festucetalia pallentis)
8310 Nagyközönség számára még nem nyitott barlangok
40A0 kontinentális sziklai-és sztyeppcserjések
6240 pannon lejtősztyepek és sziklafüves lejtők
91G0 Pannon gyertyános tölgyesek
91H0 Pannon molyhos tölgyesek

Jelölő állatfajok:

- nagy hőscincér (*Cerambyx cerdo*),
- skarlátbogár (*Cucujus cinnaberinus*)
- Magyar tavaszi-fésűsbagoly (*Dioszeghyana schmidtii*)
- Anker-araszló (*Erannis ankeria*)
- csíkos medvelepke (*Euplagia quadripunctaria*)
- budai szakállasmoly (*Glyphipterix loricatella*),
- Magyar tarsza (*Isophya costata*),

- füstösszárnyú ősziaraszló, (*Lygnyoptera fumidaria*)
- kék pattanóbogár (*Limoniscus violaceus*),
- nagy szarvasbogár (*Lucanus cervus*),
- gyászincér (*Morimus fureneus*),
- nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*)
- Havasi cincér (*Rosalia alpia*)
- Eurázsiai rétisáska (*Stenobothrus eurasius*)
- nyugati piszedenevér (*Barbastella barbastellus*)
- nagyfülű denevér (*Myotis bechsteinii*)
- hegyesorrú denevér (*Myotis blythii*)
- csonkafülű denevér (*Myotis emarginatus*)
- közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- nagy patkósdenevér (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)
- ürge (*Spermophilus citellus*)

Jelölő növényfajok:

- magyar méreggyilok (*Vincetoxicum pannonicum*),
- Szent István-szegfű (*Dianthus plumarius* subsp. *regis stephani*),
- homoki nőszirm (*Iris humilis* subsp. *arenaria*),
- leánykökörcsin (*Pulsatilla grandis*),
- magyar gurgolya (*Seseli leucospermum*),
- bíboros sallangvirág (*Himantoglossum caprinum*),
- piros kígyószisz (*Echium russicum*)
- Janka-tarsóka (*Thlaspi jankae*)
- pilisi len (*Linum dolomiticum*)

3. A terv vagy beruházás

3.1. A Natura 2000 területre hatással lévő terv vagy beruházás bemutatása, céljának meghatározása

A tervezett beruházás célja a Teleki-Tisza-kastélykomplexum fejlesztése. A fejlesztés a Nagykovácsi déli részén található 307 és 919/1 hrsz-ú ingatlanon történik, melyet DNy-i irányból a Budai hegység Natura2000 terület határol.

A területen tervezett fejlesztések:

- a területen lévő épületek átalakítása, korszerűsítése, bővítése,
- új épületek építése (szállásépület-hotel, programszervezői épület, stb..)
- kápolna - szabadtéri mise helyszín kialakítása,
- szabadtéri rendezvényhelyszín kialakítása,
- pavilon – esőbeálló, tároló,
- szolgálati lakások építése,

- közösségi vizesblokk kialakítása,
- többszintes outdoor és hitéleti központ kialakítása,
- játszótér, erdei tornapálya, erdei kalandpark kialakítása,
- belső úthálózat fejlesztése, új parkolók kialakítása,
- új sétáló és futó útvonal kialakítása,
- 3 db gyalogos híd kialakítása,
- 1 db 7,5 t teherbírású gépjárműhíd kialakítása,
- cserkészkert és hitéleti kert, tájrendezés,
- porta épület építése (2 db)

Célkitűzés:

A tervezett beruházás célja a tervezési területen lévő épületek korszerűsítése, bővítése, a mai kornak megfelelő anyaghasználattal és energiatakarékos villamos és gépészeti rendszerekkel, és megújuló energiaforrások felhasználásával hosszú távon gazdaságos üzemeltetést elérni. A Kastély-park rendezésével és újonnan kialakított helyszínekkel különféle rendezvényeknek helyet biztosítani, a magas színvonalú szálláshellyel és wellness szolgáltatásokkal, a bakancsos szállással minden téren vonzóvá tenni a helyszínt.

A fenntartó (megbízó) Magyar Cserkészövetség stratégiai terve a gazdasági önállóság, hogy a jövőben az alapműködést finanszírozni tudják. A Teleki-Tisza-kastély a legnagyobb területtel rendelkező és legmagasabb értékű ingatlan épített és természeti adottságai miatt is, melynek fejlesztése a cserkész alapműködésen kívül forrástermelő vállalkozásoknak biztosít helyet.

Cél a fenntartható, lehetőleg karbonsemleges, közel nulla energiaigényű, „zöld épületek” megvalósítása, valamint a Kastély –park rendezése, kihasználtságának növelése, forrástermelő vállalkozások helyének biztosítása.

A projekt eredményei:

A fejlesztés eredményeképpen, a területen található épületek korszerűek, energiatakarékosak lesznek, hosszú távon gazdaságosan üzemeltethetőek.

A fejlesztés a megfogalmazott víziók szerint a cserkész alapműködésen kívül forrástermelő helyet biztosít, a közel 10 ha-os terület különféle rendezvényeknek és funkcióknak tud helyet biztosítani. A pontos gazdasági célok és identitás meghatározása után tökéletes környezet a fent említett vállalkozásnak a kialakítására

3.2.A terv vagy beruházás mérete, jelentősége, tervezett időtartama

A tervezett beavatkozások a Nagykovácsi 307 és 919/1 hrsz-ú ingatlanokon fog megvalósulni.

A 307 hrsz-ú területen történő fejlesztések:

- Összes épület átalakítás, korszerűsítés, bővítés, új építés becsült nettó alapterülete: 2600 m²
- Összes kert- és tájépítészeti, úttervezési feladat becsült nettó alapterülete: 16200 m²
- Összesen elhelyezett parkoló: 114 db
- Összesen elhelyezett kerékpár tároló: 21 db (42 db kerékpár)

A 919/1 hrsz-ú területen történő fejlesztések:

- Összes épület átalakítás, korszerűsítés, bővítés, új építés becsült nettó alapterülete: 3120 m²
- Összes kert- és tájépítészeti, úttervezési feladat becsült nettó alapterülete: 16220 m²
- Összesen elhelyezett parkoló: 55 db
- Összesen elhelyezett kerékpár tároló: 28 db (56 db kerékpár)

Jelentősége

A fejlesztés eredményeképpen, a területen található épületek korszerűek, energiatakarékosak lesznek, hosszú távon gazdaságosan üzemeltethetők. A fejlesztés a megfogalmazott víziók szerint a cserkész alampüködéson kívül forrástermelő helyet biztosítana. A közel 10 ha-os terület különféle rendezvényeknek és funkcióknak tud helyet biztosítani. A pontos gazdasági célok és identitás meghatározása után tökéletes környezet ennek a vállalkozásnak a kialakítására

A tervezett létesítmények kivitelezése 1 évre becsülhető.

3.3.A terv vagy beruházás térbeli kiterjedése, az általa igénybe vett terület és az okozott hatás nagysága, kiterjedése, térképi ábrázolása

A tervezési terület Nagykovácsi belterületét érinti. Nagykovácsi a Közép-Magyarországi Régióban, Pest megyében, a Budakeszi járásban található.

A tervezett beruházás az alábbi táblázatban felsorolt helyrajzi számú területeket érinti:

1. táblázat: A tervezési terület tulajdoni viszonyai

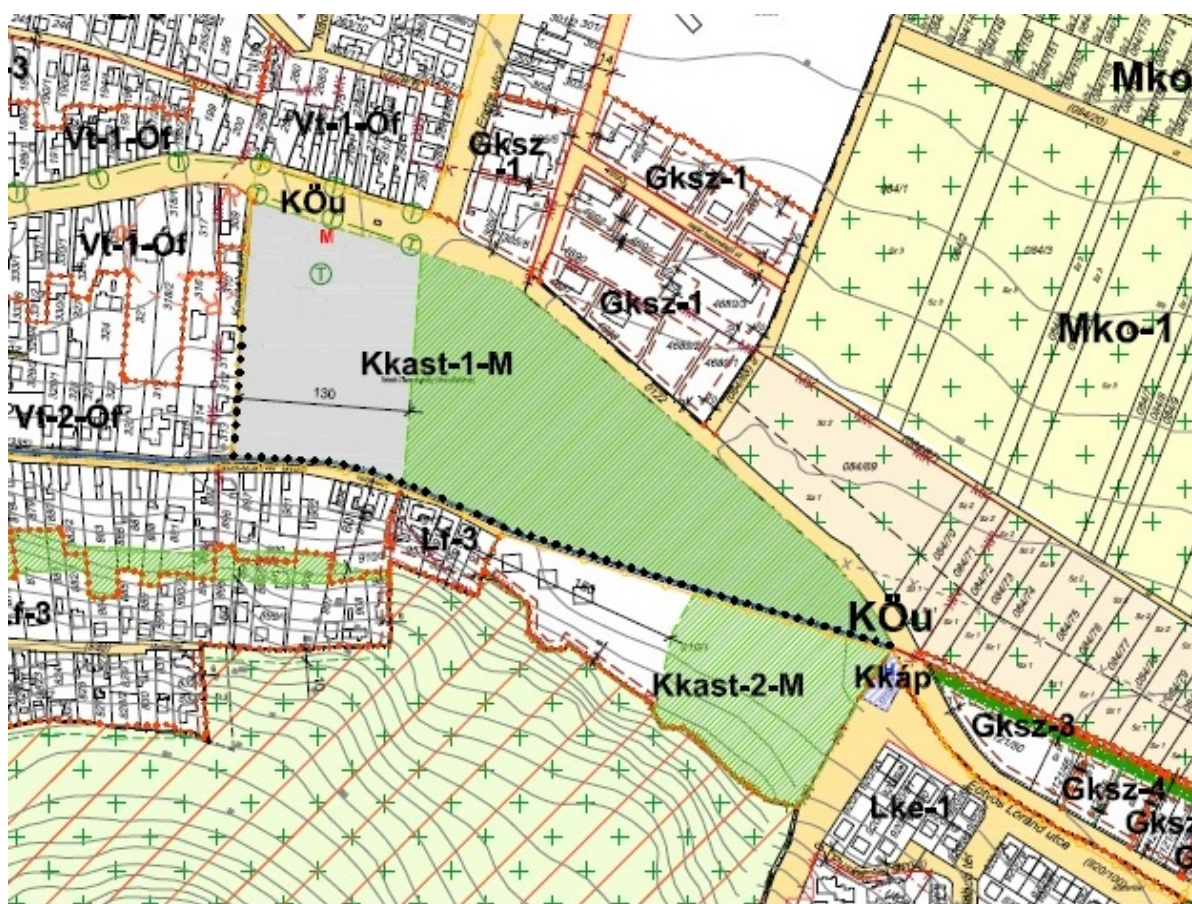
Érintett ingatlanok jegyzéke					
Ssz.	Helyrajzi-szám	Megnevezés	Művelési ág	Védettség	Tulajdonos/ kezelő
1.	307	Nagykovácsi	kivett nevelőotthon	műemlék, helyi jelentőségű védett terület	Magyar Cserkészsövetség
2.	919/1	Nagykovácsi	kivett vadászház	helyi jelentőségű védett terület	Magyar Cserkészsövetség

A beruházás által érintett területek településrendezési tervben jelölt besorolása az alábbiakban látható.

A hatályos szabályozási terv szerint:

Építés helye: 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 2. Hrsz.: 307
Telek övezeti besorolása: Kkast-1-M (különleges terület-kastély övezet)
A telek területe: 65708,00 m²

Építés helye: 2092 Nagykovácsi, Kolozsvár u 2/A Hrsz.: 919/1
Telek övezeti besorolása: Kkast-2-M (különleges terület-kastély övezet)
A telek területe: 27322,00 m²



Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A kastélypark területe arborétumként nyilvántartott, és helyi jelentőségű természetvédelmi terület. Ezekon kívül nem része a Budai Tájvédelmi Körzetnek, a Natura 2000 területnek és az országos ökológiai hálózatnak sem.

A tervezett beruházás közvetlenül nem érinti a Budai-hegység SCI Natura 2000 területet.

3.4.A terv vagy beruházás kivitelezésének várható időtartama, valamint a kivitelezés során várható átmeneti hatások bemutatása (felvonulási létesítmények, anyag- nyerőhelyek, a szállítás vagy egyéb személy- és gépjárműforgalom zavaró hatása stb.)

3.4.1. A beruházás kivitelezésének várható időtartama

A feltételezett építési idő 1 év körül várható.

Várható főbb építési fázisok és azok becsült időintervalluma

- | | | |
|----------------------|------|--------|
| 1. Előkészítő munkák | 1-2 | hónap. |
| 2. Építés | 8-10 | hónap. |
| 3. Tereprendezés | 1-2 | hónap. |

1. Előkészítő munkák

Az előkészítési munkálatok közé tartoznak az irtási, és bontási munkálatok.

2. Építési munkák

Épületek felújítása

A meglévő torony átalakítása többszintes szálláshellyé, gazdasági épület energetikai korszerűsítése.

Épületek építése

Új szállásépület – hotel építése wellness részleggel, programszervezői épület és raktár, porta épület kialakítása, 15 lakásos szolgálati lakóépület, karbantartó épület, új többszintes outdoort és hitéleti központ, kerti pihenő és esőbeálló kialakítása.

Kert és tájépítészet:

Szabadtéri rendezvényhelyszín, játszótér, kalandpark, erdei tornapálya létesítése. Kortárs kerthelyiség, cserkészkert, hitéleti kert építése, új sétáló és futóút kialakítása kert és tájépítészeti elemekkel.

Utak- és parkolók építése

Belső úthálózat kialakítása, 169 db parkoló (1 db akadálymentes parkoló, és 2 db autóbusz parkoló és forduló).

Híd építése:

3 db új gyalogos híd és 1 db 7,5 t teherbírású gépjármű híd építése.

3. Tereprendezés

A tereprendezés során megtörténik a terület fásítása és füvesítése.

3.4.2. Átmeneti hatások bemutatása

Bontási munkálatok

A 307 hrsz-ú ingatlanon tervezett bontási munkálatok:

- Torony: A bontási munkálatok a belső fa födémszerkezetek eltávolítását jelentik, jelenleg életveszélyes a belső szerkezete az épületnek.
- Faház (~35 m²), üvegház (~180m²), szaletli (~45 m) épületek:
A bontási munkálatok a teljes épületek elbontását jelentik.
- Panzió: A bontási munkálatok a teljes épület elbontását jelenti.

A 919/1 hrsz-ú ingatlanon tervezett bontási munkálatok:

- Közösségi vizesblokk
Az épület átépítése rendeltetésváltás miatt szükséges. Indokolt a fedélszék bontása és a belső tér teljes átalakítása.
- 3 db szolgálati lakás, tároló épület-faház
A bontási munkálatok a teljes épületek elbontását jelentik.

A bontási munkálatok során a 919/1 hrsz-ú ingatlanon végzendő munkálatokat szükséges vizsgálni. A szolgálati lakások közül a legközelebbi 15 m-re fekszik a Natura2000-es területtől, a következő 20 m-re, az azt követő pedig már 35-40 m-re. A közösségi vizesblokk ~ 60 m-re van és itt csak részleges bontási munkálatokkal kell számolni.

A bontás során fokozottan be kell tartani a levegővédelmi és a zaj- és rezgésvédelmi előírásokat. A bontási munkálatok ideiglenes kiporzással járnak, melynek mértéke függ az időjárási viszonyoktól, az épületek állapotától, és a bontási technológiától.

A bontásból adódó porterhelést a minimálisra kell csökkenteni:

- bontandó felületek benedvesítése,
- törmelék mozgatása nedves állapotban,
- konténerek feltöltésénél ernyőponyva használata stb.

A bontási munkálatok közvetlen hatásterülete a bontás alatt álló épület és közvetlen 5-10 m-es területe. A bontási munkálatok során a fent említettek betartása mellett a közvetett hatásterület 15-20 m-re becsülhető.

A bontási műveleteket úgy kell összehangolni, hogy a gépek és egyéb szerszámok együttes zajkibocsátása a legkevesebb zaj- és rezgésterheléssel járó hatást fejtse ki a környezetre.

A bontás okozta terhelések ideiglenesen (~1 hónap) zavaró hatással lehetnek a Natura 2000-es területen élő állatok számára.

Építési munkálatok

Az építési munkálatok során szintén a 919/1 hrsz-ú területen létesítendő építményeket kell figyelembe venni. (Szolgálati lakások, karbantartó épület, outdoor, vizesblokk, utak)

Az építés során, különösen a földmunkák végzésének ideje alatt a környezetet érő porterhelés átmeneti növekedésével kell számolni, valamint a munkagépek és a szállító járművek működése során keletkező kipufogógáz emissziók is terhelik a levegő-környezetet. A munkagépek kifogástalan műszaki állapotban (zöldkártya) működtethetők, megfelelően a kipufogógáz kibocsátásra vonatkozó, a kivitelezés megkezdésekor érvényben lévő Euro szabványnak.

A munkagépek használata során (épületeknél, burkolat készítése, hídépítés) NO₂ tekintetében várható határérték túllépés, amely a gépek közvetlen környezetében várható, az építés helyétől 10-15 m-re már nem érzékelhető.

Közvetlen hatásterület az építés ideje alatt az épített létesítmény és annak 10-15 m-es környezete. Közvetett hatásterület az építési terület 20-25 m-es környezete.

Az építési, kivitelezési tevékenységek során fokozottan figyelni kell a levegővédelmével kapcsolatos jogszabályok betartására.

Az építési munkálatok okozta környezetterhelés ideiglenes, az építés időszakára korlátozódik. Az építés során fokozottan figyelni kell a levegő, zaj-és rezgésvédelmi előírások betartására. Az építési munkálatok ideiglenesen zavaró hatással lesznek a környező terület élővilágára.

Szállítás:

A szállítási igény elsősorban a tervezett tevékenység kivitelezése során jelentkezik.

A kivitelezés során többféle szállítási tevékenységre is sor kerül:

- építőanyagok beszállítása
- munkások szállítása
- a kivitelezés során keletkező hulladékok elszállítása

A kivitelezési munkák során nagy mennyiségű építőanyag beszállításra kerül sor, valamint a bontás során keletkezett anyagok és hulladékok is elszállításra kerülnek. A terület megközelítése a főutakon kívül rövidebb belterületi utak igénybevételével lehetséges.

A projekt jelenlegi fázisában a kivitelező cég nem ismert, a pontos anyagszállításokat a kiviteli tervek alapján készített organizációs terv fogja tartalmazni.

Környezetvédelmi szempontból fontos a szállítási igények optimalizálása.

A szállítás során a környezeti hatás a Natura 2000 területre minimális lesz és rövid ideig tart.

3.5.A terv vagy beruházás megvalósításához szükséges létesítmények ismertetése

3.5.1. 307 hrsz.- ú ingatlanon tervezett fejlesztések

Épület átalakítás, korszerűsítés, bővítés és új építés:

1. A meglévő torony átalakítása többszintes szálláshellyé

A területen kiemelt jelentőséggel bír a volt víztorony épülete, funkcióját jelenleg már nem tölti be. A toronyban 2 db kétszintes, különböző minőségű szálláshelyet alakítanak ki. Az alsó szinten egy magas minőségű szállás egység, a felső szinten pedig egy „bakancsos” szállásegység kerül kialakításra.

A tetőszerkezet rossz állapota miatt cserére szorul, a felújítás során az eredeti kontúrban kerül visszaépítésre. Az épület északi udvarának tetőszerkezete bontásra kerül, a déli udvar új lefedéssel ad helyet az apartman konyhájának. Fémfedése az eredeti tetőfedéshez illeszkedik, szimmetrikus kialakítását a belső térképzése leköveti.

2. A meglévő panzió épület elbontása javasolt, helyére modern, ideális tájolással, korszerű anyagok és technológiák alkalmazásával pince, földszint + 2 szintes hotel épület kerül megtervezésre

Az 51 szobás hotel a Teleki-Tisza-kastélytól délre, hatalmas ősfák árnyékában várja látogatóit. A beépítési területen jelenleg is található egy szállás funkciót ellátó épület (a panzió), ám ez pozíciójában, szerkezetében, térstruktúrájában és léptékében sem tud megfelelően kapcsolódni az új, magasabb igény szintű szállodához, így annak elbontása javasolt. Konceptcionális alapvetés volt, hogy olyan épület (épületegyüttes) jöjjön létre, mely tömegében nem nő túl a kastélyon, valamint folytatja a kastély és az egykori uradalmi épületek tagolt, szabadonálló beépítését. E két célt szolgálja a hotel épületének több elemre bontása.

Az épületegyüttes elhelyezésénél fontos volt, hogy egyszerre kerüljön elég távol a kastélytól ahhoz, hogy tiszteletben tartsa annak 'erőterét', de mindemellett felvállalja önmagát, feladata köszönteni a hotelbe, parkba érkezőket: egyik főtömege előlép a fák közül, a földszinti étterem terrasszal nyit a meglévő, a tervek szerint bővülő dísztórára.

A kastéllyal párhuzamos tömeg földszintjén található a bár, lobby, szekcionálható rendezvényterem, pincszintjén a wellness; az erre közel merőlegesen elhelyezkedő másik tömeg földszintjén kapott helyett a parklátogatókat is hívogató étterem, pincszintjén a konyha, feltöltés. Mindkét épület első és második emeletén lettek elhelyezve a szobák. A két főtömeget köti össze a középük ékelődő előcsarnok.

3. Kápolna - szabadtéri mise helyszín

A terület két pólusát összekötő kilátás határozza meg a szabadidős park ikonszerű épületének pozícióját, pandantként megfogalmazva azt, helyzetbe hozva a Szent Sebestyén kápolna tervezési területen kívüli épületét. A fák között megbúvó tömeg vonzereje építészeti

formálásában is rejlik, mely 'ecoshere'-két zárja magába a természet egy darabját. A cirkuláló utak a kört formázó épülettel egyértelmű kapcsolatot keresnek.

4. Pavilon

A pavilon kültéri foglalkozások, összejövetel helyszíne. A cserkészetet is alapvetően meghatározó non-formális oktatás esővédett helyszíne, mely raktárfunkcióval és kültéri vizesblokkal és kemencével szerelt kerti építmény. Ez a közösségi helyszínt vonja egy tető alá a pavilon, mely megfelelő helyszín akár nagyobb csoportok számára is. A favázon nyugvó tető a szomszédos hotel épületet súlyos tetejét idézi.

5. Porta épület

Az új porta épületben a beengedést és kiengedést felügyelik, mely időszakos használatú. A portaépületek a terület két bejárati zónájában helyezkednek el. Az arborétum maga 10 ha-os kiterjedése és a területen megjelenő szerteágazó funkciók egységes ellenőrzést kívánnak. A portaépület, mint előretolt recepció az eligazítást hivatott szolgálni. Felismerhetősége és illeszkedése ambivalens követelmény, mely külső, polírozott fémburkolatával mindkét igényre megfelelően reagál. A benne elmosódottan visszatükröződő park a természet részévé teszi, miközben a rajta megcsillanó fény ki is emeli környezetéből. A portaszolgálat belső irodája hivatott biztosítani az öltöző és vizesblokk funkciókat, az építményen belül 1 fő számára alkalmas, asztallal ellátott munkahely kap helyet.

Kert- és tájépítészeti, valamint úttervezési feladatok:

6. Szabadtéri rendezvény helyszín tervezése

A területre egy 6000 m²-es szabadtéri rendezvényteret terveztek.

7. Játszótér és belső úthálózat

Kialakításra kerül egy játszótér kb.: 50 m²-es területen.

Az ingatlan Kossuth utcára, valamint Kolozsvar utcára nyíló közútsatlakozásai korszerűsítésre kerülnek. A területen kialakításra kerül a belső úthálózat, valamint a telken belül parkolóhelyeket alakítanak ki és bővítik azokat. Új sétáló és futó útvonal kerül kialakításra kert és tájépítészeti elemekkel. A területet a 919/1 hrsz.-ú ingatlannal 3 db új gyalogos híddal és 1 db 7,5 t teherbírású gépjármű híddal kötik össze az Ördögárok patak felett.

3.5.2. 919/1 hrsz.- ú ingatlanon tervezett fejlesztések

Épület átalakítás, korszerűsítés, bővítés és új építés:

1. 15 lakásos szolgálati lakóépület

A meglévő 3 db lakás elbontásra kerül, helyére egy új fszt+ 2 szintes 15 lakásos szolgálati lakást terveztek. A szolgálati lakások otthonosak, kényelmesek és természetközeli. Az ide költözők számára széles lakáskínálatot nyújt, az akadálymentesített lakástól, az egy-két fős

garzonlakástól a családok számára kialakított két hálósobás lakásig. A lakások megközelítését szolgáló könnyed függőfolyosó, a hozzá tartozó lépcsők és teresedések a természetközelséget hangsúlyozzák, míg a lakások erkélyei szinte az erdőbe nyúlnak be. A három szintes épület felső két szintjét és tetőterét foglalja el a 15 lakás. Minden lakáshoz tartozik egy garázs vagy parkoló, ill. tárolóhelyiség.

2. Új karbantartó épület

A 307 és 919/1 hrsz-ú telkek karbantartásához, gondozásához új karbantartóépület kerül kialakításra, melyben helyet kap: géptároló szin és garázs, műhely, raktár, személyzeti részleg.

3. Új, többszintes outdoor és hitéleti központ

Kialakításra kerül egy új többszintes (fszt + 2 emelet) outdoor és hitéleti központ.

Megtalálhatóak benne: étkeзде, vizesblokk, közösségi, rendezvény termek, 8 db 4 ágyas szoba és 100 fős matracsállás (becsült méret: 1290 m²).

Az outdoor épület az aktív szellemi és lelki kikapcsolódást szolgálja. A meglévő növényzet legnagyobb védelme érdekében a funkciók kör alakú szerkesztést követve, a patak északi oldalán két ,a déli oldalán három zárt kétszintes tömbre tagolva lettek elhelyezve. A tömegeket földszintes fedett-nyitott tornác kapcsolja össze, melynek födéme járható, így a földszinten fedett, az emeleten nyitott közlekedőként szolgál. A patak fölött ez a szerkezet két szinten járható hídként viselkedik. A zárt tömegek között a szélesebb fedett-nyitott terek biztosítják az épület belső funkcióinak és a külső rendezvényeknek kiszolgálását (színpad, külső fogyasztótér, kalandpark eligazító tér).

Az épület belső udvara lerekesztett tájként fogadja a mindennapi intenzív kültérhasználatot, ezáltal az kastélypark többi részén csak a fák közé bújtatott kalandpálya és erdei tornapálya, valamint az időszakos kültéri rendezvények működnek.

Az épület földszintjén a mindennapos használat vendégterei, az emeleten a különböző szállások és ezek kiszolgálófunkciói találhatóak.

4. A meglévő gazdasági épület (istálló) energetikai korszerűsítése, átalakítása, tetőterének bővítése és beépítése az outdoor központ kiszolgáló épületévé

A gazdasági épület és a garázsok feladata nem más, mint a kastélypark és az épületeinek kiszolgálása tároló helyiségekkel, garázsokkal, iroda és öltöző blokkal. Az egymáshoz kapcsolódó jól fűtött funkciók egy gazdasági udvarral egészülnek ki. A terület fontos része a rajta átvezető autóút, mely lehetőséget biztosít a kert Kolozsvár utca felőli gazdasági megközelítésére. Az épített fallal körbevett belső udvar lehetőséget teremt a kültéri munkavégzésre, tárolásra a vendégforgalomtól elzárt módon.

5. Közösségi vizesblokk

Az arborétum közepén elhelyezkedő, meglévő és kiüresedett épület szerkezetileg és pozíciójában is fontos része az épületállománynak. A terület fejlesztése szempontjából, a parkban megjelenő kültéri rendezvények számára szükséges közösségi vizesblokk, mint új

funkció az épülethasznosítás kézen fekvő lépése. Az emelet fejlesztési területként minimálisan felújított tetőtér.

Az arborétum két telke között elhelyezkedő épület kapu szerepét az Ördög-árok patakon átvezető új híd adja meg. Melléképület szerepe felértékelődik a funkció és helyszínhasználatból kifolyólag, mely mindkét telek használatához szorosan kapcsolódik. A kültéri rendezvények háttérét adja, miközben ellenőrző-pontként működik.

Az épület keleti felén elhelyezkedő bicikli-mosó a területen áthaladó, és helyben megszálló turisták számára is megfelelő pont.

Az épület teljes területe időszakos használatú, kizárólag fűtési időszakon kívül lesz használatban. Az épületben fűtési rendszer nem lesz kialakítva.

6. Új portaépület kialakítása

Az ingatlan ÉK-i végében, az Eötvös Lóránd utca, Ybl Miklós utca útsatlakozásában egy új porta épület kerül kialakításra, a 307 hrsz-on kialakítandó portaépülethez hasonlóan.

Kert- és tájépítészeti, valamint úttervezési feladatok

7. Kert helység

A központi épület udvarába kortárs kerthelyiséget terveztek kb.:1000 m²-en.

8. Játszótér és erdei tornapálya

Az ingatlan D-i oldalában játszótér és erdei tornapályát terveztek kb.: 1200 m²-en kültéri játékokkal.

9. Kalandpark

Az ingatlan DK-i részén, a domboldalban erdei kalandparkot terveztek kb: 3000 m²-en.

10. Kert kialakítása

Az ingatlan É-i oldalán egy kb: 1500 m²-es cserkészkert kerül kialakításra, tűzrakóhellyel és kerti építményekkel.

11. Hitéleti kert, útépítés

Az ingatlan ÉK-i végében kb.: 3000 m²-es hitéleti kert kerül kialakításra.

Az ingatlan Eötvös utcára, valamint Kolozsvár utcára nyíló közútsatlakozásai korszerűsítésre kerülnek. Az outdoor és hitéleti központ kapuját megtervezték. A megtervezésre került a belső úthálózat, valamint a telken belül 30 db férőhelyes parkoló, 1 db akadálymentes parkoló, és 2 db autóbusz parkoló és forduló.

A területet a 307 hrsz.-ú ingatlannal 3 db új gyalogos híddal és 1 db 7,5 t teherbírású gépjármű híddal kötik össze az Ördögárok patak felett.

3.6.A terv vagy beruházás hatásterületén lévő természeti állapot ismertetése

A tervezett beruházás a Budai-hegység SCI Natura 2000 terület mellett fog megvalósulni.

3.6.1. Közvetlen hatásterület természeti állapota

Közvetlen hatásterületen a tervezett beruházás által közvetlenül érintett területeket és annak 50 m-es környezetét értjük.

A kastélypark területe arborétumként nyilvántartott, és helyi jelentőségű természetvédelmi terület. Ezekon kívül nem része a Budai Tájvédelmi Körzetnek, a Natura 2000 területnek és az országos ökológiai hálózatnak sem.

A kastély felújítása során 2018-ban létesítettek egy tavat.

A tó vízparti és vízi növényzete:

- tündérrózsa (*Nymphaea alba*),
- réti füzény (*Lythrum salicaria*)
- keskenylevelű gyékény (*Typha angustifolia*)

A területre jellemző aljnövényzet, cserjék:

- fekete bodza (*Sambucus nigra*)
- különböző somok (*Cornus* spp.)
- borostyán (*Hedera helix*),
- a kis meténg (*Vinca minor*),
- pettyegetett tüdőfű (*Pulmonaria officinalis*)
- olasz kontyvirág (*Arum italicum*)
- mogyoró (*Corylus avellana*)
- nagy csalán (*Urtica dioica*)
- nagy útifű (*Plantago major*)
- gyermekláncfű (*Taraxacum officinale*)
- százszorszép (*Bellis perennis*)
- a tiszafa (*Taxus baccata*).

A területen jellemzően fellelhető fák:

- bükk (*Fagus sylvatica*)
- magas kőris (*Fraxinus excelsior*)
- hárs (*Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*, *Tilia tomentosa*)
- csertölgy (*Quercus cerris*)
- vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*)
- juhar (*Acer platanoides*, *Acer pseudoplatanus*)
- fűzek (*Salix* spp.)
- nyár (*Populus* spp.)
- szil (*Ulmus* spp.)
- dió (*Juglans regia*)

- fekete fenyő (Pinus nigra)
- ezüstfenyőkből (Picea pungens)

3.6.2. Közvetett hatásterület

Közvetett hatásterületen értjük a beruházás hatásai által érintett tágabb környezetet. A közvetett hatásterületen keletkező zaj-és rezgésterhelés, illetve levegőszennyezés időszakos, a kivitelezési időszakra korlátozódik, tartós környezetkárosodást nem okoznak.

Az erdő bemutatása

Cseres-tölgyesek Magyarország „legtípusosabb” erdei A cseres-tölgyesekkel a nem túl sekély talajú hegyoldalakon, lankás domb- és hegyhátakon találkozhatunk, általában 250-450 m tszf magasságban. Ahol már sok szikla kerül a felszínre, átveszik helyét a mész- és melegkedvelő tölgyesek, bokorerdők. A magasabb, hűvösebb hegytetőkön, az üdébb oldalakon és völgyekben pedig a gyertyános-tölgyes váltja le. Lombkoronaszintjük 15-25 m magas lehet. Európa szárazföldi éghajlatú területeinek ki-terjedt élőhelye, ezért fajokban igen gazdag. Magyarországon a legszélesebb erdőövet alkotja. Fő fafajai a csertölgy és a kocsánytalan tölgy.

Természetes körülmények között a két fő fafaj mellett megtalálható a korai és a mezei juhar, az apró, de ehető termésű vadkörte, a kislevelű hárs, a barkócaberkenye és még sok más fafaj. Cserjeszintjükben otthonos az egy- és kétbíbés galagonya, a húsos som, a fagyal, a csíkos és a bibircses kecskerágó. Természetesen a fafajok csemetéi is itt várnak arra, hogy egyszer elérjék a lombkoronaszintet. A lágy-szárúak is nagy fajszámban képviseltetik magukat. Sokféle fű és számos kétszikű boríthatja az erdő alját, de olyan látványos virágok is előfordulnak, mint a baracklevelű harangvirág, a tavaszi lednek vagy a sárga gyűszűvirág.

Az aljnövényzet gazdagságának köszönhetően a cseres-tölgyesek állatvilága is változatos, kiterjedt táplálékhalózat köti össze a szinteket. A nagyszámú fogyasztó szervezetre ragadozó fajok sokasága vadászik, így felsorolni sem lehet a sokféle lepkét, bogarat, legyet, hártvány-, egyenes- és recésszárnú rovar, a pókfajokat, melyek otthonra leltek ebben az erdőtípusban. A helyenként nagy tömegben található holt faanyag jelenléte a számos gomba mellett sok faj lárvájának táplálékát jelenti. Ezek közé tartozik két legnagyobb termetű bogarunk, a szarvasbogár és az orrszarvúbogár is. A hazai gerincesek közül mind a hüllők, mind a madarak, mind az emlősök legalább harmadának otthonául szolgál a cseres-tölgyes. A vaddisznótól az erdei egérig, a héjától a fakopáncsokig, légykapóig sokukkal találkozhatunk.

3.7.A terv vagy beruházás társadalmi, gazdasági következményeinek leírása

A fejlesztés eredményeképpen, a területen található épületek korszerűek, energiatakarékosak lesznek, hosszú távon gazdaságosan üzemeltethetők. A kastély és környezete rendezett lesz, nagymértékben javulnak a rekreációs feltételek.

A területen épülő Hotel wellness részleggel és étteremmel, a felújításra kerülő torony, amely szállásként fog üzemelni, a szolgálati lakások, az outdoor és hitéleti központ minden téren kielégítik az ide érkezők igényeit. A felújított park a játszóterek, a kalandpálya, az erdei tornapálya a futópálya, stb. nem csak a cserkészlet és a helyiek szabadidős tevékenységeinek adhat helyet, hanem nagyobb rendezvények helyszíne is lehet.

A fejlesztés társadalmi és gazdasági szempontból pozitív hatással lesz a településre.

4. A terv vagy beruházás kedvezőtlen hatásai

4.1. A várható természeti állapotváltozás leírása a terv vagy beruházás megvalósulását követően vagy annak következtében

A beruházással érintett terület nem Natura 2000-es terület, így csak közvetetten érintett a kivitelezés zavaró hatásaival.

A kivitelezési terület mellett található Natura 2000 területen jelölő növényfajok nem fordulnak elő. A jelölő állatfajok közül esetlegesen előforduló fajokat a kivitelezési munkálatok során a zaj- és rezgés, valamint a levegőkörnyezetet érintő hatások átmenetileg zavarhatják. Természeti állapotváltozással nem kell számolni, a Natura2000 területen semmilyen beavatkozás nem lesz.

4.2. A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyekre és fajokra gyakorolt, várhatóan kedvezőtlen hatások leírása, bemutató térképmellékletekkel

A beruházás közvetlen hatásterületén (Budai-hegység) várható kedvezőtlen hatások:

8210 a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

6210 a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

9180 a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

91M0 a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

6190: a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

8310: a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

40A0: a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

6240: a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

91G0: a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

91H0: a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

Jelölő állatfajok:

a beruházás közvetlen hatásterületén nem érintett fajok

Jelölő növényfajok:

a beruházás közvetlen hatásterületén nem érintett fajok

A beruházás közvetett hatásterületén (Budai-hegység) várható kedvezőtlen hatások:

8210 a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

6210 a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

9180 a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

91M0 a beruházás közvetett hatásterületén van ilyen élőhely

6190: a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

8310: a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

40A0: a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

6240: a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

91G0: a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

91H0: a beruházás közvetett hatásterületén nincs ilyen élőhely

A beruházás közvetett hatásterületén a jelölő fajokra gyakorolt várható kedvezőtlen hatások:

Jelölő állatfajok:

- nagy hőscincér (*Cerambyx cerdo*),
- skarlátbogár (*cucujus cinnaberinus*)
- Magyar tavaszi-fésűsbagoly (*Dioszeghyana schmidtii*)
- Anker-araszló (*Erannis ankeria*)
- csíkos medvelepke (*Euplagia quadripunctaria*)
- budai szakállasmoly (*Glyphipterix loricatella*),
- Magyar tarsza (*Isophya costata*),
- füstösszárnyú ősziaraszló, (*Lygnyoptera fumidaria*)
- kék pattanóbogár (*Limoniscus violaceus*),
- nagy szarvasbogár (*Lucanus cervus*),
- gyászscincér (*Morimus fureus*),
- nagy tűzlepke (*Lycaena dispar*)
- Havasi cincér (*Rosalia alpina*)
- Eurázsiai rétisáska (*Stenobothrus eurasius*)
- nyugati pizedenevér (*Barbastella barbastellus*)
- nagyfülű denevér (*Myotis bechsteinii*)
- hegyesorrú denevér (*Myotis blythii*)
- csonkafülű denevér (*Myotis emarginatus*)
- közönséges denevér (*Myotis myotis*)
- nagy patkósdenevér (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- kis patkósdenevér (*Rhinolophus hipposideros*)
- ürge (*Spermophilus citellus*)

Rovarak: a nagy hőscincér, a skarlátbogár, gyászscincér az idős, de még élő sérült tölgyeket szeretik, élőhelypusztulását a fakivágás és kidőlt fák eltávolítása okozza. Az Anker araszló, csíkos medvelepke, budai szakállasmoly, magyar tarsza, füstösszárnyú ősziaraszló főként a tisztásokat, napsütötte helyeket kedvelik. A kék pattanóbogár, nagy szarvasbogár, Eurázsiai

rétisáska, gyászincér, nagy tűzlepke, Magyar tavaszi, fésűsbagoly, Havasi cincér előfordulhatnak a területen, de jellemzően nem az ilyen élőhelyet kedvelik.

A közvetett hatásterületen semmilyen beavatkozás nem lesz csak a kivitelezés levegőkörnyezetet érő hatásaival, illetve a zajhatással kell számolni, amely zavaró hatással lehet az esetlegesen előforduló rovarokra. Ez a hatás csak ideiglenes, élőhelypusztulással nem kell számolni.

Emlősök: a beruházás közvetett hatásterületén nem érintett fajok, a beruházás nem lesz rá kedvezőtlen hatással.

Jelölő növényfajok:

A jelölő növényfajok a napfényes, esetleg félárnyékos helyeket kedvelik, réteken, gyepes területeken, napsütötte déli lejtőkön találhatóak meg. A beruházás közvetett hatásterületén nem érintett fajok, a beruházás nem lesz rájuk kedvezőtlen hatással.

4.3.A Natura 2000 területen megtalálható, a kijelölés alapjául szolgáló élőhelyek és fajok természetvédelmi helyzetében várható kedvezőtlen hatások becsült mértéke

A beruházás közvetlen hatásterületén (Budai-hegység SCI) várható kedvezőtlen hatások becsült mértéke:

Jelölő élőhelyek:

a beruházás közvetlen hatásterületén nincs ilyen élőhely

Jelölő növényfajok:

a beruházás közvetlen hatásterületén nem érintett jelölőfaj

Jelölő állatfajok:

a beruházás közvetlen hatásterületén nem érintett fajok

A beruházás közvetett hatásterületén (Budai hegység SCI) várható kedvezőtlen hatások:

A hatásterületen előforduló jelölő élőhely:

91M0 pannon cseres tölgyesek

A beruházás hatásterületén a jelölő élőhelyekre gyakorolt várható kedvezőtlen hatások mértéke:

A hatásterületen előforduló tölgyes tekintetében a kedvezőtlen hatások mértéke alacsony. A hatásterületen nem lesz beavatkozás, így nem lesz növényzet pusztulás, károsodás. A hatások közül egyedül a kiporzást lehet figyelembe venni. Ennek csökkentése érdekében a jogszabályok és előírások betartása mellett minimálisra lehet csökkenteni a területre szálló por mennyiségét.

Jelölő növényfajok:

A jelölő növényfajok a napfényes, esetleg félárnyékos helyeket kedvelik, réteken, gyepes területeken, napsütötte déli lejtőkön találhatóak meg. A beruházás közvetett hatásterületén nem érintett fajok, a beruházás nem lesz rájuk kedvezőtlen hatással.

Jelölő állatfajok:

Rovarok

A közvetett hatásterületen semmilyen beavatkozás nem lesz csak a kivitelezés levegőkörnyezetet érő hatásaival, illetve a zajhatással kell számolni, amely zavaró hatással lehet az esetlegesen előforduló rovarokra. Ez a hatás csak ideiglenes, élőhelypusztulással nem kell számolni, a beruházás nem lesz kedvezőtlen hatással.

Emlősök: a beruházás közvetett hatásterületén nem érintett fajok, a beruházás nem lesz rá kedvezőtlen hatással.

5. Alternatív (egyéb ésszerű) megoldások

5.1.A tervező, illetve beruházó által tanulmányozott alternatív megoldások bemutatása (a térbeli kiterjedés, elhelyezkedés, nagyságrend, módszer szempontjából)

A „Lechner Ödön Ingatlanfejlesztési Projekt Emberi Erőforrások Minisztériuma által kiadott 7634-1/2019. iktatószámú Támogatási Okirat alapján támogatott ingatlantervezési- és beruházási munkálatok – 2094 Nagykovácsi, Kossuth Lajos u. 2. hrsz.: 307, 2094 Nagykovácsi Kolozsvár u. 2/A hrsz.: 919/1” tervezése során nem készült változatelemzés.

5.2.A szóba jöhető alternatív megoldások megvalósítását megnehezítő vagy kizáró okok leírása

Ezen pont bemutatása a hatásvizsgálat szempontjából nem releváns.

6. A megvalósítás indokai

6.1.A terv vagy beruházás megvalósítása szükségszerűségének ismertetése

A Teleki-Tisza-kastély parkja – tervezési területünk – azon kevés „műemléki kertünk” egyike, mely szinte érintetlenül vészelte át a 18. századi kialakítása óta eltelt közel 300 évet. Segítette ezt, hogy identitásképző ereje által a nagykovácsiak mind kicsit magunkénak érzik, használják, vigyáznak rá. Ezt a szellemi és fizikai örökséget egészíti ki 2014-óta a Magyar Cserkészszövetség, mint tulajdonos és üzemeltető, melynek célkitűzése, a magyar fiatalok támogatása, újabb közösségi réteggel erősíti a hely életét.

A Megbízó által megfogalmazott tervezési program két fő egységet vizionál a területre, melyek hosszútávon határozzák majd meg a terület használatát.

A kastély és a hozzá tartozó területre egy 55 szobás hotelt étteremmel, kávézóval, konferenciatermekkel, wellnessel, valamint a parkot átszelő patak déli oldalára egy olyan jó értelemben vett multifunkcionális erdei „pavilon” – Outdoor központ -, mely helyet ad cserkésztarthoznak, bakancsos és családi szállásoknak, kerékpár és túraboltnak, büfének, rendezvénytermeknek. A kastély, park és az újonnan telepíteni kívánt funkciók magasszínvonalú működését segítik majd új szolgálatilakások és gazdasági épületek.

A Megbízó-fenntartó Cserkészlet 2027 - A Magyar Cserkészszövetség stratégiai terve dokumentumban világosan megfogalmazásra kerül, hogy a gazdasági önállóság középtávú stratégiai célja a szövetségnek, melyek a jövőben finanszíroznák az alapműködést. A forrásteremtést a mozgalmi munkát és a vállalkozási tevékenységet különválasztva lehet gazdaságilag fenntartható rendszert működtetni.

A Magyar Cserkészszövetség a rendszerváltás után, 1989-ben indulhatott meg újra. A Teleki-Tisza-kastély a legnagyobb területtel rendelkező és legmagasabb értékű ingatlan épített és természeti adottságai miatt is, melynek fejlesztése a megfogalmazott víziók szerint a cserkész alapműködésen kívül forrásteremtő vállalkozások helyének biztosítása. A közel 10Ha-os terület különféle rendezvényeknek és funkcióknak tud helyet biztosítani. A pontos gazdasági célok és identitás meghatározása után tökéletes környezet ennek a vállalkozásnak a kialakítására.

A TELEKI-TISZA-KASTÉLY

2012 decemberében Nagykovácsi Önkormányzata a Magyar Cserkészszövetséggel párhuzamosan kezdeményezte az állami tulajdonú épület ingyenes önkormányzati tulajdonba adását. A kastélyt és parkját az Egyes állami és önkormányzati ingatlanok ingyenes tulajdonba adásáról szóló 2013. évi CXVIII. törvény értelmében a Magyar Cserkészszövetség kapta meg. A terület birtokba adására 2014. március 8-án került sor. A cserkészszövetség az ingatlanon gyerek- és ifjúsági központot alakított ki, ahol gyerekek táboroztatását, szabadidős és felzárkóztató foglalkoztatását biztosítják, valamint képzéseket, nemzetközi konferenciákat tartanak. A kastély felújításával egy magas szintű konferencia- és rendezvényhelyszín jött létre, mely kiegészül a három északi szárny irodaépületté való átalakításával. A területen elhelyezkedő többi épület felújítás hiányában a meglévő szolgáltatási szinttel működik, mely kiegészíti, de semmiképpen sem erősíti annak működését. A szállásépület állapota leromlott, sem statikailag, sem funkcionálisan nem képes kiszolgálni a megjelenő igényeket. A területet 2020. szeptemberétől egy alternatív iskola kezdi meg működését két osztállyal. A földszinten konditerem működik, mely kedvelt találkozóhelye a Nagykovácsi lakosok számára. A hatalmas park kihasználtsága részleges, azokat évente pár alkalommal tölti meg a CrossKovácsi, Varázskastély, az Országos Cserkésznap, melyek több ezres tömeget mozgatnak meg. A park fontos kiindulópontja a biciklis és gyalogos túráknak. A felújított kastély átadására 2018. május 27-én került sor.

6.2.A terv vagy a beruházás megvalósításának szükségszerűségét a következő indokok valamelyike támasztja alá (a kívánt rész megjelölendő)

- társadalmi vagy gazdasági természetű kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben az kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt nem veszélyeztet)**
- emberi egészség vagy élet védelme
- a közbiztonság fenntartása, megőrzése vagy helyreállítása
- a környezet szempontjából kiemelt jelentőségű kedvező hatás elérése
- a fenti kategóriákba nem sorolható, egyéb kiemelt fontosságú közérdek (amennyiben a kiemelt jelentőségű élőhelytípust vagy fajt veszélyeztet)

7. A kedvezőtlen hatások mérséklése

A kedvezőtlen hatások a kivitelezés során adódhatnak.

A tervezett beruházást több hónapon keresztül valósítanák meg.

A kivitelezés során fellépő hatásokat a következő módon lehet csökkenteni:

- az építést a megfelelő technológia alkalmazásával a legrövidebb idő alatt kell elvégezni,
- ha egy munkaterületre egyszer vonulnak fel a munkagépek és maradnak a munkafolyamat befejezéséig,
- kizárólag korszerű, kis légszennyezőanyag-kibocsátású munkagépek alkalmazása,
- a járművek a legrövidebb úton érik el a célhelyet,
- a szálló por mennyiségét száraz időben sebességkorlátozással csökkenteni kell,
- a burkolt szállítási útvonalakat rendszeres locsolással tisztítani kell,
- éjszakai munka tilalma, munkaidő korlátozása,
- helyszínen maradó gépek körbekerítése mobil hanggátló létesítménnyel,
- az anyagszállító teherautókat le kell fedni a porcsökkentés céljából

A munkagépek által keltett zavaró zaj- és rezgéshatásokat, valamint levegőszennyezést a korszerű és a jelenlegi jogszabályoknak megfelelő technológia alkalmazásával, az ide vonatkozó előírások és jogszabályok betartásával lehet csökkenteni.

8. Kiegyenlítő (kompenzációs) intézkedések

A tervezett tevékenység közvetlenül nem érinti a Natura 2000 területet, ezért nincs szükség kompenzációs intézkedésre. A kivitelezés közvetett hatásterületén ideiglenesen zavaró hatás léphet fel.

A beruházás területén található fákat 2020-ban ellenőrizték. A vizsgálat alapján a következő megállapításokra jutottak:

- kertészeti okok miatti kivágás: 16 db
- építésügyi okok miatti kivágás: 185 db
- egészségügyi okok miatti kivágás: 50 db

Pótlandó törzsátmérő összesen: 5017 cm

Pótlandó törzsátmérő összesen (x1,2): 6020 cm

A kertészeti és tájépítészeti munkálatok során fák telepítésére is sor kerül.

A működés során a jelenlegi helyzethez képest, nem alakul ki zavaró, környezetszennyező, az élővilág eddig megszokott életét megváltoztató hatás.

Gyula, 2020. szeptember hó



Pántya Mária
környezetmérnök



Erdész Béla
okl. vízépítő mérnök