



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/24698-29/2025.

Ügyintéző: Farkas Ildikó

Szöllősy-Nagy Anett

Jánoska-Orbán Hajnalka

Kovács Andrea

dr. Zsille Ákosné

Daróczi Zsuzsanna

dr. Kiss Enikő

Nagy Tamás

Tárgy: A HOFER MAGYARORSZÁG
INGATLAN Kft. által a Biatorbágy, 7783
hrsz.-ú ingatlanon tervezett Aldi Logisztikai
Központ bővítésére és átépítésére
vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Telefon: (06-1) 77-66-280

HATÁROZAT

A HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. (2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; KÜJ: 101 910 158, KTJ száma: 101 819 977 Cg.: 13-09-111257; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazása alapján a Pannon Natura Kft. (1112 Budapest, Törösvár utca 16. fszt. 2.; Cg.: 01-09-729485; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem és dokumentáció, annak kiegészítései (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 Biatorbágy, 7783 hrsz.-ú ingatlanon tervezett Aldi Logisztikai Központ bővítésének és átépítésének

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

**A tevékenység véglegessé vált építési-, majd az az alapján elkészült létesítményre vonatkozó
használatbavételi engedély birtokában kezdhető meg.**

Az építési és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

Feltételek, szempontok, amelyeket a tevékenység továbbtervezése során figyelembe kell venni:

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során 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, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. Amennyiben az építési tevékenység során a munkagépek esetleges meghibásodásából, vagy helyszíni üzemanyag-kifolyásából eredően szennyezés következik be, úgy a szennyezés megszüntetéséről, a kár elhárításáról, a szennyezőanyag elhelyezéséről és ártalmatlanításáról a kivitelezőnek haladéktalanul gondoskodni kell.
3. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen végezhető. Amennyiben olaj (kenőolaj, hidraulikai olaj) vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
4. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tervezett beruházás nem veszélyeztetheti, nem károsíthatja védett és fokozottan védett fajok egyedeit.
2. A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok a tervezési területen előforduló védett madárfajok védelme érdekében csak fészkelési és utódnevelési időszakon kívül (március 15. előtt és augusztus 15. után), valamint azon időszakokban, amelyekben odú, korhadás vagy ágtörés következtében keletkezett üreg található, a denevérfajok telelési időszakának megkezdése előtt (augusztus 31. és október 31. között) végezhetők. Az ettől eltérő időpontban történő fakivágási és növényzetirtási tevékenységet a védett természeti értékek természetvédelmi kezeléséért felelős Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban: Igazgatóság) szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
3. Nádvagásra, ha feltétlenül szükséges, kizárólag költési, illetve vegetációs időszakon kívül a nádállomány egészségi állapotának figyelembevételével november 1. és március 15. között kerülhet sor. A nádat a mindenkori vízszint felett 10 centiméterrel kell levágni. A nádvágás lehetőség szerint mozaikos legyen, avas több éves nád visszahagyásával.
4. Amennyiben a tevékenység során az érintett területen védett, vagy fokozottan védett üreglakó madarak megtelepednek, abban az esetben a költési és fiókanevelési időszakban (április 15. és augusztus 15. között) a költőüregek 20 méteres körzetében tilos olyan tevékenység végzése, amely a madarak költését és fiókanevelését zavarja. A fenti időszakon kívül a költőüreges rézsűk megbonthatóak.
5. A munkák megkezdése előtt – a fészkelési időszakot megelőzően – az Igazgatósággal egyeztetve sűrű szövésű háló kihelyezésével vagy a fejtési homlok megfelelő rézsűzésével meg lehet akadályozni a madarak megtelepedését az arra alkalmas rézsűkben.
6. A kivitelezés során kialakított ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kételtűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen, szabadon kell engedni.

7. A roncssterületeken esetlegesen megjelenő inváziós fajok visszaszorításáról folyamatosan gondoskodni szükséges.
8. Növénytelepítés esetén a terület táji és termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos növényfajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

A **Hulladékgazdálkodási Hatóság** PE/KTHF/26357-2/2025. számú véleménye alapján **hulladékgazdálkodási szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
2. A kivitelezés, üzemelés, esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.
3. **A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladékra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően a Kérelmezőnek meg kell győződnie.** A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
4. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-jegyeket) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
6. A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából **munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyet kell létesíteni és üzemeltetni.** Üzemi gyűjtőhely létesítése esetén az üzemi gyűjtőhely üzemeltetési szabályzatát jóváhagyásra be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő **gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.**
8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
9. A kivitelezés során kitermelt talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.
10. **Feltöltésre, visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat a Kérelmezőnek meg kell őriznie.**
11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
12. A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.

14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) PE/EPO/1412-2/2025. számú szakvéleménye alapján **örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A közhiteles hatósági nyilvántartás szerint a tárgybeli beruházás az **10000. azonosító számú „Biatorbágy – Mocsaras-dűlő” néven nyilvántartott őskori régészeti lelőhelyen** valósulna meg, ahol a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 19. § (2) bekezdése és 22. § (1) bekezdése értelmében **a kivitelezés előtt megelőző régészeti feltárást kell végezni.**
2. Amennyiben a beruházás teljes bekerülési költsége meghaladja a bruttó 500 millió forintot értékhatárt, úgy a Kötv. 7. § 20. a) pontjának megfelelően nagyberuházásnak minősül. A Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján nagyberuházás megvalósítása esetén előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíteni. Az ERD-t a készítésére jogszabályban kijelölt Magyar Nemzeti Múzeumtól (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.) kell megrendelni. A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 40. § (6) bekezdése értelmében a feltárási projekttervet (Kötv. 23/D. §) tartalmazó teljes ERD-t a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy szakkérdés vizsgálatával közreműködik. A feltárási projektterv határozza meg a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat. **Az ERD-t legkésőbb az építési engedélyezés során be kell nyújtani az építésügyi és az örökségvédelmi hatóságnak a tervdokumentáció mellékleteként.**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) 30414/6886/2025. számú véleménye alapján **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőségromlást.
2. A tevékenységek során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon a Vízügyi Hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni. A talajba, felszíni vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.
3. A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében a tevékenységek csak:

- környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;
 - ellenőrzött körülmények között történhet,
 - úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
4. 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.
 5. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
 6. A szilárd, vízzáró burkolattal el nem látott területeken kizárólag olyan anyagok tárolása történhet, amelyekből (vagy átalakulási termékeiből) kimosódás és a felszín alatti vizekbe történő beszivárgás a felszín alatti vizek minőségi állapotának romlását nem okozza.
 7. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező kockázatos anyagokkal szennyezett anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
 8. A munkálatok során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ez által a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
 9. A felszíni parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani, vagy más műszaki megoldással kell biztosítani a szennyeződhető csapadékvizek összegyűjtését.
 10. A beépített előkezelő berendezéseket a kezelési és karbantartási utasításban foglaltak alapján kell üzemeltetni.
 11. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
 12. Be kell tartani a csapadékvíz- és szennyvíz- elvezetésre vonatkozó, mindenkor hatályos vízjogi üzemeltetési engedélyben foglalt előírásokat.

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

A létesítmény helye:

Biatorbágy, 7783 hrsz.-ú ingatlan

KTJ száma: 101 819 977 – Logisztikai Központ (2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.)

A tervezett tevékenység rövid ismertetése:

A Kérélmező a HOFER KG meglévő logisztikai hálózatának optimalizálása keretében, a Biatorbágy ipari övezetében - a Mészárosok útja és az M1-es autópálya által közrezárt – 7783 hrsz.-ú ingatlanon (a továbbiakban: Telephely) lévő Aldi Logisztikai Központ (regionális elosztó-központ) bővítését és átépítését tervezi. Tárgyi beruházás a meglévő épület raktározási kapacitásának növelését, és a hozzá tartozó infrastrukturális bővítéseket foglalja magába.

A Telephely területe 255 400 m². A burkolt parkoló-rakodó és útfelület 68 272 m². A jelenlegi 69 504 m²-es beépítettséget 23 000 m² csarnoképület hozzáépítésével kívánják bővíteni, 15 000 m² területen pedig funkció-átalakítást kívánnak megvalósítani.

A bővítés az alábbiak szerint tervezett:

- nyugati oldalon 14 000 m² polcos szárazáru raktár,
- nyugati oldalon tervezett 8 000 m² szárazáru automata magasraktár bővítés,
- keleti oldalon tervezett 1 000 m² hűtött automata magasraktár,
- valamint a meglévő szárazáru raktár átalakítása részben hűtött terület kialakítása.

A Telephely területéből a fennmaradó részeket zöld felületként kívánják meghagyni.

A meglévő 418 db parkolón felül további 209 db új parkolóhely kialakítását tervezik.

Tárgyi logisztikai központra a Környezetvédelmi Hatóság jogelődje, a *környezeti hatásvizsgálatról* szóló 20/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 1. számú melléklet „B” fejezetének 138. pontja - „Egyéb, az „A” fejezetbe vagy a „B” fejezet 1-137. pontjába nem tartozó építmény beépített, vagy beépítésre szánt területen 5 ha fölötti területfoglalás esetén, vagy ha a tervezett parkolóhelyek száma meghaladja az ötszázat.” - alapján KTVF: 45935-1/2008. számon módosított, KTVF: 8338-17/2006. számú környezetvédelmi engedélyt adott, amely 2021. április 21. napjáig volt érvényes. Időközben a Kérelmező benyújtotta a logisztikai központ bővítésére, valamint a fenti környezetvédelmi engedély érvényességi idejének meghosszabbítására vonatkozó kérelmét. Az eljárás lezárásaként a Kérelmező a Környezetvédelmi Hatóságtól PE-06/KTF/5945-14/2019. számon – a fent kérelmezett módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt - környezetvédelmi engedélyt kapott.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. melléklete szerinti tevékenységet a Telephelyen nem végeznek, így az abban szereplő küszöbértékeket a tárgyi raktárcsarnok sem önállóan, sem más tevékenységet végző szomszédjaival együtt nem lépi túl.

A tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. a) pontja – „Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen 2 ha területfoglalástól” – alapján a Környezetvédelmi Hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

Továbbá a tervezett bővítés a 314/2005. (XII. 25.) Korm. 2. § (2) abg) pontja szerint – a parkolószám tekintetében (3. számú melléklet 128. b) pont) – „a tevékenység volumene (különösen kapacitása, az előállított termék mennyisége, a létesítmény befogadóképessége) a tevékenység megvalósítására vonatkozó korábbi engedélyben meghatározott mértéket legalább 25%-kal meghaladja” jelentős módosításnak minősül, ezért a 3. számú melléklet 130. pontja – „Az 1. számú melléklet 1–31., 33–35., 38–40., 42–44., 48–55. pontjában, valamint a 3. számú melléklet 1–75., 80–85., 89–94., 96–101., 103., 105–128. pontjában felsorolt tevékenység vagy létesítmény 2. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja szerinti jelentős módosítása, kivéve, ha a módosítás az 1. számú melléklet B. és C. oszlopa szerint meghatározott tevékenység vagy létesítmény megvalósítása” – alapján a Környezetvédelmi Hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

II. SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Törökbálint Város Önkormányzatának Jegyzője X/212-3/2025. számú szakhatósági állásfoglalásában a PE/KTHF/24698-8/2025. számú szakhatósági megkeresésre a Biatorbágy, 7783 hrsz. Aldi Logisztikai Központ bővítése és átalakítása ügyében a kérelemhez csatolt dokumentáció alapján szakhatósági állásfoglalását megadta.

III. EGYÉB

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

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (9) bekezdése értelmében a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntését a körülményekben bekövetkezett változások esetén – hivatalból vagy kérelemre – módosíthatja.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az alapeljárás igazgatási szolgáltatási díja 250 000 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóság részére benyújtott, de az Energiaügyi Minisztérium környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár részére címzett fellebbezéssel lehet élni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Természetes személy a fellebbezést elektronikus úton vagy papír alapon is benyújthatja.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést.

Elektronikus úton a fellebbezést csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet illetve az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre köteles. A képviselő elektronikus kapcsolattartás esetén a fellebbezés mellékleteként csatolja az elektronikus okiratként rendelkezésre álló vagy az általa digitalizált meghatalmazást, kivéve, ha a képviselő meghatalmazása a rendelkezési nyilvántartásban szerepel.

A fellebbezés illetéke 5000 Ft.

INDOKOLÁS

Meghatalmazott 2025. április 23. napján a Biatorbágy, 7783 hrsz.-ú ingatlanon tervezett Aldi Logisztikai Központ bővítésére és átépítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló kérelmet és Dokumentációt nyújtott be a Környezetvédelmi Hatóság részére.

A Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján 2025. április 23. napján megindította.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-2/2025. számú végzésével hiánypótlásra szólította fel a Kérelmezőt, mely hiánypótlás az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetésére vonatkozott. A Kérelmező e fenti végzésnek eleget tett.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-18/2025. számú végzésével tényállás tisztázására szólította fel a Kérelmezőt. Ez utóbbi felszólítással a Környezetvédelmi Hatóság a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából kívánt kérdéseket tisztázní.

A Környezetvédelmi Hatóság fenti felszólítására vonatkozóan a Meghatalmazott EPAPIR-20250606-2485 számon beadványt nyújtott be, mellyel a tényállás tisztázásra került.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tevékenységgel kapcsolatban országhatáron áterjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

Kérelmező a 250 000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-6/2025. számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat. Az önkormányzat részéről a megadott határidőn belül nyilatkozat nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/24698-7/2025. számon megküldte a tervezett tevékenység helye szerinti Biatorbágy Város Önkormányzatának Jegyzője részére.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Jegyzője MO/390-4/2024 számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének d) pontjában megjelölt időponton belül észrevétel nem érkezett.

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

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdésének b) pontjára figyelemmel - a tervezett tevékenység **helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával kapcsolatban** PE/KTHF/24698-9/2025. számon megkereste Biatorbágy Város Önkormányzatának Jegyzőjét.

Biatorbágy Város Önkormányzatának Jegyzője MO/390-5/2025. számú levelében az alábbi véleményt adta:

„Hivatalunkban 2025. május 12-én iktatott, PE/KTHF/24698-9/2025. ügyiratszámú megkeresésével kapcsolatosan a következőkről tájékoztatom:

A tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásokkal összhangban van.

Kérem tájékoztatásom szíves elfogadását.”

A Környezetvédelmi Hatóság - figyelemmel az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény [a továbbiakban: Ákr.] 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából megkereste az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. számú melléklet 9. pont 20. alpontja alapján, a tervezett tevékenység a településrendezési tervvel való összhangjának megállapítása érdekében az ügyben érintett település jegyzőjét.

Az elsőfokú szakhatóságként eljáró Jegyző a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdésére és az Ákr. 23. § (4) bekezdésére való hivatkozással kizárási okot jelentett be a Pest Vármegyei Kormányhivatal részére és másik azonos hatáskörű hatóság kijelölését kérte arra tekintettel, hogy a jegyző illetékességi területének önkormányzata a tárgyi ügyben ügyfél.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya PE/040/01796-4/2025. számú végzésével tárgyi eljárásban Törökbálint Város Önkormányzatának Jegyzőjét jelölte ki.

Törökbálint Város Önkormányzatának Jegyzője X/212-3/2025. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a tárgyi vizsgálati eljárásban szakhatósági megkereséssel élt Biatorbágy Város Önkormányzatának Jegyzője felé. Biatorbágy Város Önkormányzatának Jegyzője az ügyben a hivatalát érintő kizárási okot jelentett be. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya a PE/040/01796-4/2025. számú végzésében Hivatalomat jelölte ki.

A szakhatósági állásfoglalás az alábbi dokumentáció állt rendelkezésemre:

- a Pannon Natura Kft. által készített előzetes vizsgálati dokumentáció
- az INEX Pannon Natura által készített természetvédelmi és természetföldrajzi munkarész
- klímavédelmi összefoglaló
- Táj- és kertépítészeti engedélyezési dokumentáció - LPH4 (2025.06.13.)
- Építészeti engedélyezési dokumentáció - LPH4 (2025.06.10.)

A szakhatósági állásfoglalás során az került megvizsgálásra, hogy tárgyi ügyben az előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárás során a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e. Biatorbágy Város 26/2019. (XI.29.) számú helyi építési szabályzatának (HÉSZ) előírásai és szabályozási terv alapján a megküldött építészeti, illetve táj- és kertépítészeti engedélyezési dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszem:

- A tervdokumentáció nem tesz említést a szabályozási tervlapon jelölt régészeti lelőhelyről, előzetes egyeztetésről nincs információ.
- A szabályozási tervlapról leolvasható, hogy az M1 autópálya 100 méteres védőtávolsága érinti az ingatlant. A tervezett épület elhelyezés megfelel a HÉSZ 32.§ (8) bekezdés c) pontjában megfogalmazott előírásnak, az autópálya tengelyétől számított 75 méteres távolságon túl helyezkedik el.
- A HÉSZ 32.§ (8) bekezdés a) pontjában előírt védőzöltsávok nem kerültek jelölésre az építész helyszínrajzon (7-03, 7-04). A tájépítész dokumentáció 7-39 jelű tervlapja szaggatott vonallal jelöli a védőzöltsávot. A „tervezett állapot kertépítészeti terve” alapján megállapítható, hogy az M1 autópálya melletti védőzöltsávba gyakorlatilag teljes hosszban belemetsz az épület körüli út. A tájépítész műszaki leírás problémával kapcsolatos állásfoglalása: „Ezt az előírást a HÉSZ-t módosító 8/2021. (VI. 25.) önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése iktatta be, és 2021. július 10-étől vált hatályossá. Ennek azért van jelentősége, mert az ALDI 2005-ös zöldmezős beruházás keretében létesült, amikor még nem volt ez az előírás hatályban. Az ekkor megépített belső út tehát jogszerűen épült, és ezáltal szerzett joga van. A bővítések ezt a meglévő utat értelemszerűen figyelembe veszik és csatlakoznak hozzá.”

Szakhatósági állásfoglalás az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55. §-a alapján fent adtam ki.

Hatóságom hatáskörét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet 1. számú melléklet 9. táblázatának 20. pontja határozza meg.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhely(ek) alapján hoztam. Az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és indokolását az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján foglalta a határozatba. A szakhatóság állásfoglalása ellen az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

*

Jelen ügyben az ügyintézési határidő a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 67. § (2) bekezdése szerint 45 nap.

Az Ákr. 50. § (5) bekezdése szerint „(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be b) **az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama**”, melyről a Környezetvédelmi Hatóság a fenti végzésekben tájékoztatást adott.

A fentiek alapján a Környezetvédelmi Hatóság tárgyi ügyben az ügyintézési határidőbe nem számítja bele a PE/KTHF/24698-2/2025 és a PE/KTHF/24698-18/2025 számokon kiírt végzések és a teljesítés közötti eltelt időszakot.

A Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 67. § (2) bekezdésére figyelemmel a PE/KTHF/24698-19/2025. és a PE/KTHF/24698-27/2025. számon az ügyintézési határidőt meghosszabbította.

*

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 Környezetvédelmi Hatóság**, 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.

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

A Dokumentáció részeként, EPAPIR-20250606-2485 számon kiegészítéseként benyújtott talajvizsgálati jelentésben foglaltak alapján a vizsgálattal érintett területen az altalaj és talajviszonyainak megismerése céljából 2021. évben a feltérési munkálatok alkalmával 3 db 30,0 m és 3 db 20,0 m mélységű ideiglenesen kialakított furat létesült talajmechanikai vizsgálatok céljából. Továbbá a rétegek in-situ állapotának pontosabb feltérzése érdekében 5 db 20,0 m mélységű statikus nyomószonda és 3 db 30,0 m mélységű szeizmikus nyomószonda vizsgálat is készült.

A helyszíni mérések, illetve az elvégzett laboratóriumi vizsgálatok eredményei alapján a tervezéssel érintett terület felszínét változó vastagságban feltöltés borítja. A 2021. évben készült talajmechanikai feltérások közül több a terület burkolt útpályaszerkezetén burkolatbontás mellett készült, ahol a vasbeton pályalemez alatt változó vastagságú (1,95-3,15 m), jól tömörített zúzottkő, homokos kavics ágyazati réteg került feltérásra, más helyeken a felszínt gyökérszónás, humuszos fedőréteg, feltöltés borítja. A feltöltés alatt átmeneti, eolikus lösz jellegű talajrétegek vannak, melyek jellemzően homokos iszapos agyag, agyagos iszap, agyagos homok, gyúrható, illetve merev sovány-közepes agyag talajok. A löszös talajok alatt húzódik a terület alapkőzete (iszapos agyag, homokos iszapos agyag, merev közepes agyag, gyúrható kövér agyag). A 2021. évben elvégzett talajmechanikai fúrások alkalmával valamennyi furatban jelentkezett talajvíz. A vizsgált talajvízminták többségében a szulfácion tartalom 600 mg/l felett volt, amely alapján a talajvíz XA2 (mérésékeltén agresszív kémiai környezet) környezeti kategóriába sorolható. Továbbá 1 db (4.F. jelű) talajvízminta esetében a kloridion tartalom

meghaladta az 500 mg/l-t. A tervezéssel érintett területen a talajvízzel érintkező vasbeton szerkezetek anyagmennyiségét ezek alapján kell meghatározni és előírni.

A beruházással érintett munkaterületen a földtani közeget érintő hatások elsősorban munkagépek és szállító tehergépjárművek üzemeléséből származó üzemanyag, kenőanyag és hidraulika olajelfolyások a megfelelő állapotú és karbantartott munkagépek és eszközök alkalmazásával minimalizálhatóak, a haváriás esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétben tartásával megoldható. Az építési-kivitelezési munkálatok, illetve az üzemelés során havária esemény a tehergépjárművek meghibásodásából, borulásából, illetve a közművek (szennyvíz csatornarendszer) töréséből, a burkolat repedéséből vagy töréséből adódhat. Ilyen esetekre a kezelőnek intézkedési tervvel, továbbá megfelelő kármentő eszközökkel kell rendelkeznie.

A Dokumentációban foglaltak alapján a tervezett tevékenység a földtani közeg szempontjából jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység, illetve az üzemeltetés során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

A beruházással érintett területek a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint környezeti kármentesítést nem érintenek.

A tervezett tevékenység során az építés és az üzemelés során a technológiai fegyelem betartása esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket, szempontokat is megvizsgálva megállapítható, hogy földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontjából jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, a kivitelezési tevékenység során sem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság a földtani közeg védelme és kármentesítés szempontjából megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A vizsgált 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2. hrsz.: 7783 szám alatti ALDI Logisztikai Központ létesítmény Biatorbágy közigazgatási terület északkeleti részén, Gksz-9 besorolású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen található.

A létesítmény környezete:

- Északi irányban az 1. számú főúton túl („Köu- közúti közlekedés területei”) „Gksz-2 jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” található.
- Nyugati irányban „K-ker-1 besorolású területen kereskedelmi és raktárépületek találhatók. A tervezési területhez legközelebbi lakóterületek Biatorbágyon, kb. 1800 m távolságra Lke-14 kertvárosias lakóterületen Nimród utca 17/1. hrsz.: 8693 családi ház, Vt-14 településközpont, vegyes területen Nimród utca 32. hrsz.: 8603 társasház helyezkedik el. 1900 méterre Lke-5 kertvárosias lakóterületen Iharos út 1. hrsz.: 3660 családi ház található.
- Déli irányban közvetlenül az M1 jelű autópálya húzódik, azon túl „Gksz- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület” található, azon túl pedig Törökbálint közigazgatási területén lévő

„Má-f- farmgazdasági általános mezőgazdasági” övezet besorolású területen Törökbálint, külterület 0293/4 hrsz.-ú ingatlanon tanya, 0293/71 hrsz.-ú ingatlanon a Kata Ranch tanya helyezkedik el.

- Délkeleti irányban 1350 méterre Biatorbágy Vt-to1 jelű településközpont vegyes területen a 7702/3, 7702/32, 7702/19, 7712/1-9, 7713-15, 7716/1,4-10, 7717 hrsz.-ú ingatlanokon a Tópark elnevezésű lakópark található.

Az alapállapot zajvédelmi helyzetének felmérésére 2025. április 3. napján környezeti zajmérések történtek a legközelebbi védendő létesítmények homlokzata előtt.

A mérés idején az ALDI Logisztikai Központ létesítményben működő tevékenységek és zajforrások a nappali nyolc órás megítélési időben folyamatosan működtek.

Az elvégzett mérések eredményei szerint a létesítmény működése által okozott környezeti zajterhelés a követelményeknek megfelel,

Megvalósítás zajhatása

A tervezett létesítmény építési munkái kismértékű bontás, tereprendezés, földmunka, aljzat és vasbeton pillérbetonzás, hőszigetelt építmény burkolatok, nyílászárók elhelyezése, gépészeti szerelések. A Dokumentáció az építési tevékenység zajteljesítmény szintjét más hasonló építési tevékenység zajteljesítménye alapján LWA = 110 dB-lel veszi figyelembe.

A Dokumentáció vizsgálati eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett kivitelezési munkáktól származó zajterhelés a tevékenységhez legközelebbi zajtől védendő területeken 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 mellékletében előírt zajterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve a határértékek nagy biztonsággal teljesülnek.

A bővítés és átalakítás során a szárazáru csarnok, hűtött- és mélyhűtött csarnok kerül bővítésre. A Gépészeti központban nagyobb teljesítményű gépek kerülnek telepítésre. A gépjármű parkoló befogadó képessége megnövekszik.

A Dokumentáció számításai szerint a zajtől védendő területeken a létesítménytől származó zajterhelés továbbra is a vonatkozó határértékeknél lényegesen kisebb, érzékszervileg nem észlelhető.

A Dokumentációban meghatározásra került a létesítmény üzemelése során adódó zajvédelmi szempontú hatásterület, mely a létesítmény telekhatárától az éjszakai időszakban 29 méter távolságban húzódik. A hatásterületen zajtől védendő terület/ épület nincs.

A létesítmény megközelítési útvonalaként az M1 jelű autópálya – 1. sz. főút útvonalat fogják használni.

A tervezett létesítmény üzemeléséhez kapcsolódó járműforgalom a bővítést követően a 3 dB mértéket nem éri el, ezért a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. §-ának értelmében közlekedési/ szállítás hatásterületének meghatározása nem indokolt.

A tervezett tevékenység esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, hogy zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Levegővédelmi szempontból:

A Dokumentáció a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletében felsorolt tartalmi követelményeknek levegővédelmi szempontból megfelelt.

Létesítés: Tárgyi létesítés előreláthatólag 1 évet vesz igénybe. A munkálatok során területrendezésre és építkezésre lehet számítani, melynek során a levegőminőség szállópor tekintetében átmenetileg romolhat, de földmunkavégzés rövid időtartama és a munka jellege miatt (könnyűszerkezetes épületek) jelentős hatás levegőtisztaság-védelmi szempontból nem várható. A munkaterület a település lakóövezetét nem érinti. A területre érkező szállító járművek száma napi 10-20 körül lesz, levegőterhelésük jelentéktelen.

Működés: A raktározási és átcsomagolási tevékenység nem jár légszennyező anyag kibocsátással. Az épület fűtését ellátó 3 db gázkazánon felül áramkimaradás esetén kettő dízel aggregátor fog üzemelni. Levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős hatásuk nincs. A rakodó járművek elektromos üzeműek lesznek.

A tervezett kapacitás bővítés után a logisztikai központnak várhatóan napi 200 személyautó és napi 250 teherjármű lesz a forgalma. A teljes forgalom a bővítés után is az 1-es számú főúton érkezik. A ki- és beszállítást végző járművek legnagyobb része az M1 autóúton keresztül közlekedik, településen nem kell keresztülmenniük. A Telephelyre napi szinten átlagosan be- és kimenő gépjárműforgalom a környező utak nagyságrendekkel nagyobb forgalma mellett nem okoz jelentős változást a levegőterhelés és levegőterheltségi szint tekintetében a Telephelyen és annak környezetében, nem lesz jelentős hatása a környezeti levegő minőségére.

Felhagyás: a tevékenység felhagyása után a létesítmény működéséhez köthető környezeti kibocsátások megszűnnek.

Fentiek alapján a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásai teljesülnek, a tervezett tevékenység esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, a tárgyi létesítmény létesítésének és működtetésének nem lesz jelentős hatása a környezeti levegő minőségére, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása a Dokumentációban foglaltak alapján levegővédelmi szempontból nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság levegővédelmi szempontú megállapításait a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Biatorbágy, 7783 hrsz.-ú ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét 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 földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

A területen áthaladó vízfolyás - a Hosszúréti-patak áthelyezésre került szakasza - menti természetközeli állapotú területek részét képezik *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MATrT.) lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének. A kialakult vizes élőhely-foltok környezetében nem zárható ki a *védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről* szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet [a továbbiakban: 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet] alapján védett fajok egyedeinek előfordulása.

A *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szerv az Igazgatóság.

A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok megfelelő ütemezése, az Igazgatósággal történő egyeztetés a védett fajok egyedeinek védelmét, míg a Dokumentációban javasolt növénytelepítések a meglévő élőhelyek védelmét is szolgálja.

A Biatorbágy határában található, 1-es főközlekedési út és M1 autópálya közé zárt ingatlan környezete alapvetően kereskedelmi jellegű, a tervezett bővítés a meglévő beépítések mellett a tájképet nem befolyásolja jelentősen.

A Tvt. 7. §. (1) bekezdése szerint: A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megóvását.

A Tvt. 7. §. (2) bekezdés c) pontja szerint: a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.

A Tvt. 7. §. (2) bekezdés h) pontja szerint: biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

A Tvt. 42. § (1) bekezdése kimondja: „*Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.*”

A Tvt. 42. § (2) bekezdése szerint: „Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”

A Tvt. 43. § (1) bekezdése értelmében tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

A tervezett tevékenység táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, tervezett tevékenység esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, hogy táj- és természetvédelmi szempontból jelentős hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet, a MATrT., a 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet, valamint a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A tervezett tevékenység, fejlesztés, annak kivitelezése nem növeli meg sem lokálisan, sem nagyobb léptékben az üvegházgázok mennyiségét a légkörben, az nem járul hozzá érdemben az üvegházgázok hazai emissziójához. Üvegház hatású gázkibocsátás leginkább a kivitelezésben részt vevő személy-, tehergépjárművek, munkagépek kibocsátásából adódhat, ami miatt lényeges megfelelő műszaki állapotú, megfelelő tanúsítványokkal rendelkező, alacsony üvegház hatású gázkibocsátású munkagépek, személy- és tehergépjárművek alkalmazása, a kivitelező kiválasztásánál ez is lehet szempont, ami azt jelenti, hogy érdemes lehet olyan újabb, kisebb üvegház hatású gáz kibocsátású munkagépek, tehergépjárművek használata. A bővített raktár, hűtő és iroda energiafelhasználása a jelenlegihez képest nem jelentős mértékben nő, de annak elektromos energiaellátása az országos mixtől függ, amiben a megújuló (főleg napenergia) és a szintén klímabaráttnak tekinthető atomenergia aránya a nagyobb, ami miatt a fenti épületbővítések a használat során sem járnak érdemi üvegház hatású gázkibocsátás-növekedéssel, ez kis mértékben az esetlegesen megnövekvő főleg irodához kötődő téli gázfelhasználásból adódhat, de ezt is megfelelő szigeteléssel, a bővítésnél megfelelő anyagok használatával lehet mérsékelni. A bővítés déli szélé télen is napnak kitett, nem árnyékolt, így télen is a melegebb napokon jól felmelegedő, ami a fűtési gázfelhasználást mérsékelheti.

A beruházás kockázatot a klímaváltozás tekintetében csak a mikroklima kismértékű befolyásolása révén fejthet ki, ami a burkolt és beépített felszíneken és a fásszárú vegetáció (egyáltalában a vegetációval borított felszínek csökkenése) által fejtheti ki a hatását. A burkolt és beépített felszínek első sorban anyaguk - és részben színük (albedo által) - könnyebben, nagyobb mértékben melegszenek fel, így több hőt adnak át a környezetüknek (légkör alja, talaj, növényzet, meglévő burkolt, beépített felszínek, telephely vízterei), amellyel helyben, lokálisan kisebb mértékben a hőmérsékletet minden évszakban növelve kisebb mértékben továbbemelhetik a klímaváltozással emelkedő hőmérsékleteket (szinergisztikusan, egy irányba hatva helyben kis mértékben elősegítve a globális felmelegedés hatását), ezzel fokozódik a párolgás (a talaj, a felszíni vizek és a talajvíz, a növényzet vízvesztése az azok kiszáradásának mértékét, esélyét növelve), csökken a levegő relatív

nedvesség(vízgőz)-tartalma (azaz szárazodik a levegő), miközben a burkolt, beépített felszíneken a talajba történő beszivárgás szűnik meg, így kisebb mértékben növekszik a felszíni lefolyás, amely annak fényében, hogy a klímaváltozással a rövid idő alatt - kiszámíthatatlan időszakban - lehulló jelentős csapadékmennyiséget szolgáltatató időjárási események gyakorisága nő (száraz kontinentális klímán teljesen tipikus ma is) igényel figyelmet a csapadékvíz megfelelő levezetése, tárolása terén, mert a lefolyó víz egy részt az erózióveszélyt fokozza, másrészt a klímaváltozással a beérkező csapadék mennyisége és ideje is hektikusabb változást mutat (ahogy az a száraz kontinentális klímán jelenleg is tipikus), ezért a hirtelen lezúduló csapadékot hosszú aszályos időszakok váltják, ami miatt a csapadékvíz tárolására is oda kell figyelni a lokális vízmegőrzés terén (ami a növényzeten túl a légnedvesség növelése által a felmelegedést is mérsékli), ám a telephely keleti részén lévő két csapadékvíztározó tó ezt a funkciót most is jól ellátja, így a csapadék abba való bevezetése, tárolása a klímaváltozás negatív hatása (emelkedő hőmérsékletek, csökkenő légnedvesség) ellen hat. A növényzettel borított felszínek kevésbé melegszenek fel, jobban felfogják a klímaváltozással egyre ritkább csapadékeseményekkel - esetenként jelentős mennyiségben rövid idő alatt lehulló - érkező csapadékot (nemcsak a növényzet, de a talaj, talajvíz, s ezen át akár a felszíni vizek vízellátottsága szempontjából is kedvezően), miközben a fásszáru növényzet árnyékoló hatása miatt mérsékli nemcsak a felmelegedést, de a párolgás mértékét is (hiszen a kevésbé felmelegedő felszín kevésbé párologtat), aktív párologtatása és csapadékfelfogása révén növeli a levegő légnedvességét (ami a klímaváltozás negatív, annak csökkentő hatása ellen hat), miközben szélmérséklő hatásukkal nemcsak a párolgást, a felmelegedést mérséklük, de a klímaváltozással különösen fokozódó gyakoriságú és emelkedő szélsőségek csökkentésében is fontos a szerepük. A növényzet egyben elősegíti szén-dioxid megkötése révén az üvegházgázok kivonását is a légkörből, ami a klímaváltozás (globális felmelegedés) ellen hat. A növényzettel - és különösen a fásszáru vegetációval - borított felszínek csökkenésével a növényzet fenti klímaváltozás hatásait mérséklő hatása csökken.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 11. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján vizsgált szakkérdésre vonatkozóan az alábbi megállapításokat teszi.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-10/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól, aki PE/KTHF/26357-2/2025. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A **Hulladékgazdálkodási Hatóság** PE/KTHF/26357-2/2025. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

A Környezetvédelmi Hatóság a Dokumentáció elbírálása ügyében állásfoglalást kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázat 22. pontja alapján tárgyi ügy kapcsán a hulladékgazdálkodási szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

- Hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés.
- A hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése.
- A képződő hulladék elhelyezésére, előkezelésére, a kezelés megfelelőségére, hasznosítására, ártalmatlanítására vonatkozó hulladékgazdálkodási előírások vizsgálata.
- Szükséges-e hulladékkezelő létesítmény létesítése, merülnek-e fel a technológiából eredő környezetterhelési és a hulladékgazdálkodásból eredő környezeti kockázatok.
- Az építési vagy bontási tevékenység során az építési-bontási hulladékok kezelése, valamint a bezárt hulladéklerakók rekultivációjánál szükséges intézkedések bemutatása.

A Dokumentáció tartalmazza a létesítési, üzemeltetési és a felhagyási szakaszban keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének, további kezelésre történő átadásának tervezett módját.

A tervezett tevékenység kivitelezése során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok (pl. beton, kevert építési-bontási hulladék, kitermelt talaj, fa, vas és acél, kábel), valamint kommunális hulladékok keletkeznek. A keletkező hulladékokat hulladéktípusonként elkülönítve gyűjtik, és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnak át. Üzemi gyűjtőhely kialakítására nem kerülne sor.

A kivitelezés során munkagépek karbantartásából veszélyes hulladékok (pl. szerves oldószerek, veszélyes anyagok maradékát tartalmazó csomagoló anyagok, veszélyes anyagokkal szennyezett törülközők) keletkezése is várható. A keletkező veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnak át.

A keletkező kommunális hulladékot a közszolgáltatóval szállítatják el.

Az üzemelés során a technológiából főleg papír és műanyag csomagolási hulladék, valamint a tevékenység során kommunális hulladék keletkezése várható. A nem veszélyes hulladékokat szelektíven, egymástól elkülönítve, munkahelyi gyűjtőhelyen kívánják gyűjteni, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnak át. A kommunális hulladékokat a közszolgáltató elszállítja.

Az üzemelés során a veszélyes hulladékok (pl. toner, hajtógázpalack, olaj, fénycső) az esetleges karbantartás során keletkeznek. A veszélyes hulladékokat elkülönítetten, az iroda épületben kívánják gyűjteni, melyről napi nyilvántartást vezetnek, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnak át.

A felhagyás időszakában bontási munkálatokra nem kell számítani, a csarnok elbontására csak annak szerkezeti hibái esetén kerül sor. A helyszínen lévő gépek elszállításra kerülnek.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység végzése során a keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtése, illetve a hulladékok további kezelésének (hasznosítás, ártalmatlanítás) megoldása esetén jelentős környezeti hatás hulladékgazdálkodási szempontból nem feltételezhető, hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket a Hulladékgazdálkodási Hatóság megvizsgálta, a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelt.

A tervezett tevékenységgel kapcsolatban hulladékkezelő létesítmény létesítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy a várhatóan keletkező hulladékok kezelésére engedéllyel rendelkező szervezetek megfelelő kezelési kapacitással rendelkeznek.

Szakkérdésben a Hulladékgazdálkodási Hatóság állásfoglalása az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban valamint az 1. számú melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végeztem. A keletkező hulladékok szállításával, illetve helyszíni kezelésével kapcsolatos követelményeket a *hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény [a továbbiakban: Ht.] 14. § (1) és 15. § (2) bekezdései tartalmazzák.

A hasznosítható hulladékok hasznosításra történő átadásának kötelezettségét a Ht. 15. § (1) bekezdése írja elő.

A kivitelezési munkálatok során keletkező építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos feltételeket az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet 3-7. §-ai tartalmazzák.

A keletkező hulladékoknak a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerinti besorolására vonatkozó kötelezettséget Ht. 63. § (1) bekezdése írja elő.

A veszélyes hulladékok gyűjtésével, illetve kezelésével kapcsolatos szabályokat a *veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól* szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3-4. §-a és a 14. §-a szabályozza.

A létesítendő hulladék gyűjtőhelyek kialakításának és üzemeltetésének szabályait az *egyres hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 13-17. §-ai tartalmazzák.

A kitermelt talajra vonatkozó feltételeket a Ht. 2. § (4) bekezdése szabályozza.

A feltöltésre, illetve visszatöltésre felhasználható anyagokkal kapcsolatos szabályozás a Ht. 9. § (1) bekezdésén alapul.

A nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség szabályait a *hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről* szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. §-a, 10. §-a, 14-16. §-a tartalmazza.

A Ht. 4. §-a értelmében:

„Minden 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 ártalmatlanítását.”

Jelen döntés az Ákr. 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-11/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól, aki 30414/6886/2025. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A **Vízügyi Hatóság** 30414/6886/2025. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

A Környezetvédelmi Hatóság a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24. § (1) és (2) bekezdései, valamint 26. §-a értelmében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól tárgyi ügyben.

A Vízügyi Hatóság a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2- 3. sora alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

- Annak elbírálása, hogy a tevékenység vízellátása, a keletkező csapadék- és szennyvíz elvezetése, valamint a szennyvíz tisztítása biztosított-e, vízbázis védőterületére, védőidomára, jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e, továbbá annak elbírálása, hogy a tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.
- Annak elbírálása, hogy a tevékenység kapcsán a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e.

A Vízügyi Hatóság szakvéleményét a Dokumentáció, valamint a rendelkezésére álló adatok érdemi vizsgálatát követően alakította ki.

Tárgyi területen a meglévő logisztikai épületek összes alapterülete 69.504 m², a burkolt parkoló-rakodó útfelületek alapterülete 68.272 m². Az újonnan létesíteni kívánt épületrészek további 23.000 m² helyigényűek, illetve 15.000 m²-en funkció átalakítása került megtervezésre. Tárgyi ingatlanon bővítés és átalakítás keretében szárazárú raktár, magasraktár, új tömbraktár, hűtött tárolócsatornás raktár, hűtött automata magasraktár, hűtött raktár bővítés és hulladékgyűjtő létesül. Tárgyi ingatlanon a vízellátás, szennyvíz- elvezetés közmű hálózattal megoldható. Technológiai szennyvizek nem keletkeznek. Tárgyi területen a csapadékvizek elvezetésére belső közműhálózattal történik. A csapadékvizek befogadója a Hosszúréti-patak árka. A Hosszúréti-patakba történő bevezetés mérséklésére záportározó szolgál. A burkolt, szennyeződhető felületekről előtisztító berendezésen áthaladva kerülnek a csapadékvizek bevezetésre a Hosszúréti- patakba. A parkolóhelyek száma 418 db meglévő, továbbá 209 db újonnan létesítendő.

A **csapadékvíz- és szennyvíz - elvezetésre** vonatkozóan a Vízügyi Hatóság által 35100/8228-6/2021.ált. számon (Vízikönyvi szám: 6.3/19/530, 6.3/19/578, 6.3/21/392) vízjogi üzemeltetési engedély került kiadásra, amely 2026. július 31. napig hatályos.

Tárgyi ingatlan **monitoring kútjaira** vonatkozóan a Vízügyi Hatóság által 35100/15113-7/2023.ált. számon módosított 35100/11150-7/2020.ált. számú (Vízikönyvi szám: 6.3/b/543) vízjogi üzemeltetési engedély került kiadásra, mely 2034. április 30. napig hatályos.

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

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység során a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége, valamint a földtani közeg, az árvíz és a jég levonulás, a mederfenntartás vonatkozásában jelentős hatás nem várható, így a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

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, a környezeti célkitűzések teljesülését.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (B) szennyezettségi határértékeket 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 1., 2. és 3. számú mellékletei állapítják meg.

A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján:

„a) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és - az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével - műszaki védelemmel folytatható”.

A parkolók üzemeltetése során a csapadékvizek szénhidrogén-származékokkal szennyeződhetnek, amely anyagcsoport a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének II. jegyzékében szerepel.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. §-a alapján:

„33. műszaki védelem: a környezetvédelmi megelőző intézkedések közé tartozó olyan műszaki megoldások összessége, amelyek megakadályozzák vagy minimalizálják a tevékenységekből származó szennyező anyagok bejutását a felszín alatti vízbe, vagy a földtani közegbe.”

A 219/2004 (VII.21). Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az üzemeltető az általa okozott szennyezést, illetve károsodást a vízvédelmi hatóságnak köteles bejelenteni, illetve a vizek állapotának azonnali beavatkozást igénylő környezetkárosodása esetén köteles megkezdeni a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A Kvt. 6. § (1) szerint „a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;

b) megelőzze a környezetszennyezést;

c) kizárja a környezetkárosítást.”

A Kvt. 18. § (1) bekezdése alapján „a víz védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére

és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan - jogszabályban vagy hatósági határozatban - kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

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 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet], a Vgtv., valamint Kvt. figyelembe vételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 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.

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-12/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztályától (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály). A Népegészségügyi Osztály PE-06/NEO/01379-2/2025. számú levelében megadta szakvéleményét, mely szakvéleményt a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatala során figyelembe vett.

A **Népegészségügyi Osztály** PE-06/NEO/01379-2/2025. számú szakvéleményét az alábbiakkal indokolta, illetve szakvéleményében az alábbi megállapításokat tette:

Az Aldi Logisztikai Központ bővítésének és belső átalakításának jogszabályi akadálya nincs, az jelentős környezet-egészségügyi terheléssel nem jár.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

Kérelmező a meglévő logisztikai hálózatának optimalizálásának keretében a meglévő regionális elosztó központjának bővítését tervezi.

A meglévő épület raktározási kapacitásának növelését, és a hozzá tartozó infrastrukturális bővítéseket foglalja magában a program.

A környezetben lévő ingatlanok használati funkciója, kereskedelmi, üzemi és raktározási tevékenység, 1300 méterre lakófunkció.

Tervezett bővítés

- nyugati oldalon 14 000 m² polcos szárazáru raktár
- nyugati oldalon tervezett 8 000 m² szárazáru automata magasraktár bővítés
- keleti oldalon tervezett 1000 m² hűtött automata magasraktár
- valamint a meglévő szárazáru raktár átalakítása részben hűtött terület kialakítása

Tervezetten 4 épületrész kerül kialakításra.

A csarnokokban kizárólag tárolási és átcsomagolási tevékenység történik majd.

A szárazáru raktár délkeleti végében található hulladékgyűjtő a jelenlegi helyén megszüntetésre kerül, a bővítéseket követően két részre osztva új területekre telepítik vissza.

A hulladékok gyűjtésére munkahelyi gyűjtőhely áll rendelkezésre. A keletkező nem veszélyes hulladékokat a szolgáltató által biztosított konténerekben tárolják az épület előtti területen, a veszélyes hulladékokat a raktár csarnokon belül.

A létesítmény vízellátása a meglévő ivóvíz-közművezetésekről biztosított.

Az logisztikai központ területén csak kommunális szennyvíz keletkezik. A keletkezett szennyvizet a telken belül gyűjtő szennyvíz szakasz fogadja, mely a városi szennyvízhálózatra van kötve.

A Telephelyen folytatott tevékenységet figyelembe véve az ülepedő por és a szálló por kibocsátására hatásterület nem jelölhető meg.

A létesítmény kialakítása semmilyen mértékű beavatkozást nem eredményez a terület talajvíz viszonyaiba. A Telephely technológiája víz felhasználást nem igényel.

Az elvégzett akusztikai számítások alapján a várható zajterhelés a védendő létesítményeknél a nappali és az éjszakai követelményeknek megfelel.

Fentiek alapján a tárgyi létesítés közegészségügyi szempontú kikötés nélkül engedélyezhető.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- a Ht.
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet.

Kulturális örökség védelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-13/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. pontjában megjelölt – kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályától (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály), aki PE/EPO/1412-2/2025. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

Az **Örökségvédelmi Osztály** PE/EPO/1412-2/2025. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg:

A Környezetvédelmi Hatóság a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. számú mellékletének 4. sorában megjelölt örökségvédelmi szakkérdésben tett megkeresésére a tárgyi ügy kapcsán a rendelkező részben felsoroltakon túl az Örökségvédelmi Osztály az alábbi szakvéleményt adja:

A rendelkező rész figyelembe vétele mellett tárgyi beruházással szemben az Örökségvédelmi Osztály külön kifogást nem emel.

*

A Környezetvédelmi Hatóság 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 Környezetvédelmi Hatóság 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 Környezetvédelmi Hatóság a tevékenység további engedélyezéséhez szükséges környezetvédelmi feltételeket a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján jelen döntés rendelkező részébe foglalta.

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

A Környezetvédelmi Hatóság döntését a fent hivatkozott jogszabályhelyeken túl a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontja és az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján hozta.

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/24698-3/2025. számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

Jelen határozatot, mint hirdetményt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett jegyző részére, 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 Környezetvédelmi Hatóságot 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 1. melléklet 35. pontja alapján került megállapításra.

A fellebbezéshez való jogot az Ákr. 112. § és 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 26/A. § biztosítja az ügyfél számára.

A fellebbezés előterjesztéséről, és idejéről az Ákr. 118. § (1) és (2) és (3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezés illetékének mértéke az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján került megállapításra.

Jelen határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

A Környezetvédelmi Hatóság környezetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 5. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.

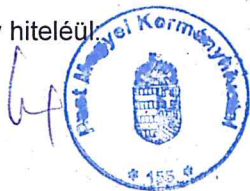
Jelen döntés – fellebbezés hiányában – **a fellebbezési határidő lejártát követő napon** külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **véglegessé válik** az Ákr. 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették. Az Ákr. 85. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a hirdetmény útján közölt döntést **a hatóság hirdetőtábláján** való kifüggesztését követő 15. napon kell közölni tekinteni.

Budapest, 2025. július 22.

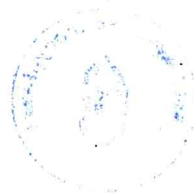
dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelül.



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás
megjelenítését szolgálja

