



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/36249-31/2025

Ügyintéző: Sáfár Attila

Jánoska-Orbán Hajnalka

Daróczi Zsuzsanna

Zsille Ákosné

Sárpátki Xénia

dr. Kiss Enikő

Nagy Tamás

Telefon: (06-1) 776-6280

Tárgy: Biatorbágy, belterület 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnok létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntés

HATÁROZAT

Az **LMT Development Kft.** (1035 Budapest, Derű utca 2. A. ép. fszt.; adószám: 27091407-2-41; KÜJ szám: 104710306; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró Kiss Csaba Balázs e. v. (8372 Csersegtomaj, Sümegi út 43/A.; adószám: 68802149-2-40; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló kérelem és dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció), valamint annak kiegészítései, illetve 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, belterület 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnok létesítésének

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

A tevékenység véglegessé vált építési- és használatbavételi engedély, illetve vízjogi létesítési- és üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg, melyekhez a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság; hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság; természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezet- és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is szükséges.

Felhívom a figyelmet jelen határozat indokolásában foglalt, Biatorbágy Város Önkormányzat Jegyzőjének (a továbbiakban: **Biatorbágy Jegyzője**) MO/620-2/2025 számú állásfoglalásában szerepeltetett iránymutatások betartására.

**KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI FELTÉTELEK, SZEMPONTOK, AMELYEKET A TEVÉKENYSÉG
ENGEDÉLYEZÉSE SORÁN FIGYELEMBE KELL VENNI**

Levegővédelmi szempontból:

1. A tervezett spinkler-rendszerhez kapcsolódó diesel szivattyúk pontforrásai a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] alapján bejelentés kötelesnek minősülnek, ezekre vonatkozóan teljesíteni kell a 31. § (1) bekezdésében előírt adatszolgáltatást, továbbá működési engedély iránti kérelmet kell benyújtani a Környezetvédelmi Hatósághoz a 25. § (1) bekezdése alapján.

Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból:

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 rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen, vagy kármentőtálca alkalmazása mellett végezhető. Amennyiben olaj vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
3. A földtani közeg és talajvíz 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 épületek nem veszélyeztethetik, és nem károsíthatják a védett és fokozottan védett fajok egyedeit.
2. A létesítés előtt szükségessé váló fa és cserje kivágást tenyészeti időszakon kívülre (szeptember 1. – március 31.) kell tervezni. A tenyészeti időszakban szükségessé váló növényzetirtást a védett madárfajok védelme érdekében a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
3. A kivitelezést a beruházási területtel határos természetközeli állapotú területekre figyelemmel kell végezni. Természetközeli állapotú terület anyagtárolás céljából még ideiglenes jelleggel sem vehető igénybe.
4. Amennyiben az építési 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 költőüreges 20 méteres körzetében tilos olyan tevékenység végzése, amely a madarak költését és fiókanevelését zavarja. A fenti időszakon kívül a költőüreges rézsűk megbonthatóak.
5. Az építési munkák megkezdése előtt – a fészkelési időszakot megelőzően – az Igazgatósággal, mint a védett természeti értékek kezeléséért felelős szervvel egyeztetve, sűrű szövésű háló kihelyezésével meg lehet akadályozni a madarak megtelepedését az arra alkalmas rézsűkben.
6. Az épületet úgy kell megtervezni (különös figyelemmel a világításra, üvegfelületekre stb.), hogy annak létesítése, üzemeltetése ne okozzon kedvezőtlen hatásokat, változásokat a szomszédos természetközeli állapotú területek természetbeni állapotában.

7. Nagy méretű üvegfelületek alkalmazása esetén, azokat madarakra veszélytelenné (üvegfelületnek ütközés megelőzése) kell tenni [madárvédő üveg (ORNILUX) alkalmazása, speciális fólia felhelyezése, az ablaküvegtáblák megdöntése, egyéb megoldás].
8. Az üzemelés során az üvegfelületek és világítás élővilágra gyakorolt hatását vizsgálni kell.
9. A burkolt felületeken összegyűlő csapadékvizek elvezetését úgy kell megtervezni, kivitelezni, hogy azok ne okozzanak kedvezőtlen hatásokat, változásokat a szomszédos természetközeli állapotú területek természetbeni állapotában.
10. A tervezett záportározót úgy kell kialakítani (rézsühajlás, burkolat stb.), hogy az ne veszélyeztesse védett fajok egyedeit, illetve szükség esetén lehetővé tegye menekülésüket.
11. Az építés során ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült (csapdázódott) védett fajok egyedeit naponta, valamint a betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.
12. Növénytelepítés esetén a terület táji és termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos növényfajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

1. A tervezett tevékenység helye:

Telephely: 2051 Biatorbágy, belterület 7725 hrsz. alatti ingatlan

KTJ száma: 103336517 LMT - Biatorbágy Logisztikai Csarnok telephelye (2051 Biatorbágy, 7725 hrsz.)

2. A tervezett létesítmény, tevékenység rövid ismertetése:

Kérelmező az M0–M1 autópálya csomópontjától É-i irányban Biatorbágy és Budaörs közigazgatási határán, az ún. elővárosi logisztikai zónában fekvő tárgyi, *kivett beépítetlen terület* művelési ágban lévő ingatlanon, fszt. + 1 em. (ém.: 12,17 m) kialakítású logisztikai csarnok építését tervezi zöldmezős beruházként, műszaki infrastruktúrával való ellátásával. Az ingatlant É-ÉK felől védelmi erdőterület (Budaörs); ÉNy-ról az „Erdővári ipartelep”, azon túl védelmi és gazdasági erdőterület; D-DNy és DK-i irányból szintén kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek határolják.

A 13 ha 3882 m² területű ingatlan északi oldalára elhelyezésre kerülő 20 889 m² alapterületű épület funkcióját tekintve raktárcsarnokként üzemelne logisztikai feladatokat ellátva. A 8 db bérleményhez szociális és irodai igényeket kiszolgáló területek, illetve 63 parkolóhely létesül, megközelítése a Budaörsi útról lesz biztosítva. A logisztikai csarnok mellett kiegészítő létesítmények is helyet kapnak (porta épület, betonházas transzformátor, sprinkler gépház és tartály).

A létesítmény területfoglalása a burkolt felületekkel együtt: **2 ha 9785,51 m²**

A telek fennmaradó részén a későbbiekben még két csarnok építését tervezik.

II. SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

1. Biatorbágy település vonatkozásában Budakeszi Város Önkormányzat Jegyzője (a továbbiakban: Budakeszi Jegyzője) H/3641-4/2025 számon az alábbiak szerint rendelkezett:

„A LMT Development Kft. (1035 Budapest, Derű utca 2.), kérelmező megbízottjának – Kiss Csaba Balázs e.v. (8372 Csersegtomaj, Sümegi út 43/A., adószám: 68802149) kérelmére a megküldött Biatorbágy 77258 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnoképület létesítésére vonatkozó, 2025. augusztusában kelt, 136/2025 tervszámú előzetes vizsgálati dokumentáció alapján

a szakhatósági hozzájárulást az alábbi kikötésekkel megadom.

Kikötéseim, feltételeim:

1. Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.
2. Az OTÉK terépkialakításra vonatkozó szabályain túl beépítésre nem szánt területen egy felületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2 arányú rézsű alkalmazásával történhet.
3. SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része, zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.
4. A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.
5. A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, ríktó, a településképet zavaró színek használata.
6. A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.
7. Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.
8. A többszintes növényzet kialakítása tájhozonyos növényfajok alkalmazásával javasolt.
9. Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltáró út mentén egyoldali fasor telepítendő.

Döntésem ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

III. SZAKVÉLEMÉNYEK

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (a továbbiakban: Örökségvédelmi Hatóság) PE/EPO/2364-2/2025. számú véleménye alapján az alábbira hívom fel a figyelmet:

- 1.1. Amennyiben a tervezett, földmunkával járó beruházás a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősül, akkor a tárgyi ingatlanra vonatkozóan előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, és azt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben az Örökségvédelmi Hatóság eljár vagy szakhatóságként, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

2. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/36586-4/2025 számú véleménye alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- 2.1. A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
- 2.2. 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.
- 2.3. A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladéokra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően Kérelmezőnek meg kell győződnie. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
- 2.4. 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.
- 2.5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtődényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
- 2.6. 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.
- 2.7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.
- 2.8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
- 2.9. 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.
- 2.10. 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.
- 2.11. Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.
- 2.12. A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
- 2.13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- 2.14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

**3. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi
Hatóság) 30414/11418/2025. számú véleménye alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.
- 3.6. 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.
- 3.7. 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.
- 3.8. A felszíni parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani, vagy más műszaki megoldással kell biztosítani a szennyeződhető csapadékvizek összegyűjtését.
- 3.9. A burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvíz csak előtisztítást követően vezethető a befogadóba.
- 3.10. A beépített előkezelő berendezéseket a kezelési és karbantartási utasításban foglaltak alapján kell üzemeltetni.
- 3.11. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.

3.12. Be kell tartani a csapadékvíz-elvezetésre és vízilétesítményekre vonatkozó mindenkor hatályos vízjogi engedélyben foglaltakat.

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- A vízjogi engedély köteles létesítmények/műtárgyak kivitelezése csak érvényes és hatályos vízjogi létesítési engedély-, üzemeltetése csak érvényes és hatályos vízjogi üzemeltetési, fennmaradása csak érvényes és hatályos vízjogi fennmaradási engedély, megszüntetése csak érvényes és hatályos vízjogi megszüntetési engedély birtokában történhet.
- A **csapadékvíz-elvezetésre és szikkasztásra** vonatkozó vízjogi létesítési engedély iránti kérelemhez a *vízilétesítmények vízjogi létesítési engedélye a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet], valamint a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 1/B. §-ában előírt mellékletek csatolásán túl szükség van az alábbi dokumentumokra is:
 - a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 13. § (1) és (5) bekezdése alapján megállapított **elővizsgálati dokumentáció**. Az elővizsgálati dokumentációt a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti formai és tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni;
 - **monitoring terv** az állapot-vizsgálat eredményének és a későbbi, az üzemeltetés során fellépő hatások figyelembe vételével, amelynek tartalmaznia kell a tervezett monitoring pontok (kutak és/vagy mintavételi furatok) számát, helyét, kialakítását, üzemeltetési rendjét, vizsgált komponensek körét, gyakoriságát.
- A vízjogi létesítési engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,
 - az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény [a továbbiakban: Ákr.] 35. § (2) bekezdése,
 - a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény [a továbbiakban: Dáptv.] 19. § (1) bekezdése és
 - a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény [a továbbiakban: Vgtv.] 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.
- A vízjogi létesítési engedély alapján megépített vízilétesítmények használatbavételéhez vízjogi üzemeltetési engedély beszerzése szükséges, amely meglétét az épület használatbavételi engedélyezési eljárása során, bevonása esetén, a Vízügyi Hatóság vizsgálni fogja.

IV. 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 337 500 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóságnál (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.) előterjesztett, 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 Dáptv. 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést. Elektronikus úton a fellebbezést csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely a következő 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 fellebbezési eljárás díja 168 750 Ft, amit a Pest Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. Természetes személyek és – abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1%-a, de legalább 5 000 Ft.

INDOKOLÁS

Meghatalmazott 2025. augusztus 22. napján előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásra irányuló kérelmet és Dokumentációt nyújtott be a Környezetvédelmi Hatósághoz.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett beruházás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 128. sor a) pont [*Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen – a) 2 ha területfoglalástól*] hatálya alá tartozik, így az előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett.

A Dokumentáció 2. fejezetében foglaltak szerint a tárgyi létesítést a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 120. sor a) pont [*Ipári, raktározási célú építmények elhelyezésére szolgáló terület kialakítása (műszaki infrastruktúrával való ellátása) más célra használt területen – a) 3 ha-tól*] alá is besorolták, azonban a Környezetvédelmi Hatóság a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból lekért adatok alapján megállapította, hogy az érintett földrészlet művelési ága *kivett beépítetlen terület*, azaz erdő- vagy mezőgazdasági művelés alól kivett területnek minősül, amelyet gazdasági célra hasznosítanak, ennél fogva nem tartozhat e pont hatálya alá.

A kérelem alapján – figyelemmel az Ákr. 37. § (2) és 50. § (1) bekezdésére – a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálati eljárást a Környezetvédelmi Hatóság 2025. augusztus 22. napján megindította.

Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat – a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-3/2025 számú felszólítását követően a teljes összegre való kiegészítéssel – megfizette.

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

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-4/2025 számon értesítette a tervezett tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosát az eljárás megindításáról.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-5/2025 számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy tárgyi eljárásban 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 az eljárás során nyilatkozat, észrevétel nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3)–(4) bekezdései értelmében, 2025. augusztus 28. napján hivatalában és honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/36249-6/2025 számon megküldte a tevékenység telepítési helye szerinti Biatorbágy Jegyzője, és a hatásterülettel feltételezhetően érintett Budaörs Város Önkormányzat Jegyzője (a továbbiakban együtt: **Jegyzők**) részére.

Biatorbágy Jegyzője MO/618-3/2025 számon, illetve a Budaörsi Polgármesteri Hivatal PE/KTHF/36249-15/2025 számon iktatott elektronikus levelével, majd XIII/2471-2/2025 számon 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) bekezdés *b)* pontjában megjelölt időponton belül vagy azon túl, az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett.

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

A Környezetvédelmi Hatóság jelen határozat kiadásakor észlelte, hogy az eljárás megindításáról szóló közleményben – adminisztrációs hibából fakadóan – tévesen tüntette fel, hogy a tárgyi beruházás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti összetartozó tevékenységnek minősül, holott a Kérelmező a Dokumentáció 2. mellékletében ennek ellenkezőjéről tett nyilatkozatot.

*

A Környezetvédelmi Hatóság – figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – 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. melléklet 9. táblázat 20. sorában meghatározott – a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e – szakkérdés tekintetében, PE/KTHF/36249-7/2025 számon megkereste az ügyben érintett Biatorbágy Jegyzőjét, szakhatósági állásfoglalásának kiadása céljából.

Az elsőfokú szakhatóságként eljáró Biatorbágy Jegyzője MO/619-2/2025 számú kizárási kérelmében, 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, mint felügyeleti szerv részére, és másik azonos hatáskörű hatóság kijelölését kérte, tekintettel arra, hogy a jegyző illetékességi területének önkormányzata a tárgyi ügyben ügyfél.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztály PE/040/02520-2/2025 számon Biatorbágy Jegyzőjét, mint elsőfokú szakhatóságot a tárgyi eljáráshoz kapcsolódó szakhatósági eljárásból kizárta, egyben az eljárás lefolytatására Budakeszi Jegyzőjét jelölte ki, aki 2025. november 3. napján H/3641-4/2025 számú levelével a szakhatósági állásfoglalását megadta.

Budakeszi Jegyzője H/3641-4/2025 számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztály (1052 Budapest, Városház u. 7.) előtt a LMT Development Kft. megbízásából Kiss Csaba Balázs e.v. készítette a 'Biatorbágy 2399/18 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnoképület létesítésére' tárgyú előzetes eljárása kapcsán '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. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában foglaltak szerinti szakhatósági állásfoglalás megadására irányuló eljárásból – annak elbírálása, hogy a településrendezési tervben; és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e – tekintettel arra, hogy Biatorbágy Város Önkormányzata a tevékenység telepítési helye szerinti település – Biatorbágy Város Jegyzőjét PE/040/02520-2/2025. ügyiratszámú végzésével kizárta. Egyidejűleg Budakeszi Város Jegyzőjét jelölte ki.

Az LMT Development Kft megbízásából Kiss Csaba Balázs e.v. készítette a 'Biatorbágy 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 'logisztikai csarnoképület létesítése' tárgyú előzetes vizsgálati dokumentációt.

A Kiss Csaba Balázs e.v. által készített és megküldött, tárgyi munkára vonatkozó tervdokumentációt áttekintettem.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete az alábbi vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza:

»4. A táj és a természeti környezet védelme, zöldfelületek kialakítása

4. § (1) Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megővését, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) Az OTÉK terepkialakításra vonatkozó szabályain túl beépítésre nem szánt területen egy felületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2 arányú rézsű alkalmazásával történhet.

(5) SZT-n jelölt 'Telek zöldfelületként kialakítandó része' zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.

(8) A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani. »

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete az Elővárosi logisztikai zóna területére az alábbi vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza:

»27. § (1) Egyedi építészeti követelmény:

a) A homlokzati felületeket tartós, korszerű anyagokból kell megépíteni. Nem alkalmazható a külső környezeti feltételeket rosszul viselő, nem időtálló anyag. Kerülendő a nagyfelületű, rikító, a településképet zavaró színek használata.

b) A tetőfelület síkjában, arra ráírva, applikálva reklám, egyéb hirdetési célú berendezés, felirat nem helyezhető el.

c) Új fasor telepítése magas fafajjal történjen.

d) A többszintes növényzet kialakítása tájhoz hasonló növényfajok alkalmazásával javasolt.

e) Az oldalkerti és hátsókerti telekhatárokon fasor telepítendő. Magánút vagy belső feltáró út mentén egyoldali fasor telepítendő. «

Szakhatósági jogkörömben eljárva megállapítottam, hogy az építmény megfelel Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város településképe védelmének helyi szabályairól szóló 21/2018. (X. 26.) önkormányzati rendelete és Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének Biatorbágy város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete előírásainak.

Megállapítottam továbbá, hogy Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete a természeti értékek helyi védelméről szóló 5/2006. (05. 25.) önkormányzati rendelete szerinti helyi védettségű természeti területeken munkavégzés nem történik, az építmény nincs hatással helyi jelentőségű védett természeti területekre és értékekre.

Hozzájárulásom nem mentesít az érvényes jogszabályok szerint szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

Jelen állásfoglalásomat az Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE/KTHF/36249-7/2025 számú kijelölő végzésében 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. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sora alapján adtam ki.

Az önálló jogorvoslati lehetőséget az Ákr. 55. § (4) bekezdése és a 116. § alapján zártam ki.

Hatáskörömet az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet, illetékességemet az Ákr. 16. §-a állapítja meg. »

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és annak indokolását az Ákr. 81. § (1) bekezdés 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.

*

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával való összhangjának megállapítása érdekében PE/KTHF/36249-8/2025 számon megkereste Biatorbágy Jegyzőjét.

Biatorbágy Jegyzője MO/620-2/2025 számon az alábbi állásfoglalást adta:

„2025.08.28-án kelt, PE/KTHF36249-8/2025 iktatószámú, Biatorbágy, belterület 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnok létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében történt megkeresésükre a következő állásfoglalást adjuk.

A tervezett beruházásra vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentációt áttekintettük, és elvégeztük a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelmi önkormányzati szabályozással való összhangjának vizsgálatát. Az ezzel kapcsolatos megállapításainkat az alábbiakban részletezzük.

Az előzetes vizsgálat részletes helyszíni leírást, ökológiai felmérést, valamint zajvédelmi dokumentációt tartalmaz, továbbá átfogóan bemutatja a beruházás várható környezeti hatásait.

A dokumentáció javaslatokat is megfogalmaz a terület ökológiai sajátosságainak figyelembevételével, különös tekintettel a környezetvédelmi szempontokra (pl. üvegfelületek madárbarát kialakítása, partfalak betakarása, záportározó falának speciális kialakítása, építési munkálatok időzítése).

Tekintettel arra, hogy a szomszédos telken fokozottan védett gyurgyalg (Merops apiaster) fészkel, valamint egyéb madár- és kételtűfajok is előfordulnak a területen, **kérjük, hogy a dokumentációban foglalt javaslatokat a kivitelezés során szíveskedjenek figyelembe venni és maradéktalanul betartani, a zavarás minimalizálása és az élőhelyek védelme érdekében.**

A tervezett beruházásra Biatorbágy Város természet- és környezetvédelmi előírásait tartalmazó helyi jogszabályok közül az irányadó rendelkezéseket **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete – a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről (továbbiakban: HÉSZ) –** tartalmazza. Az alábbi szakaszok alkalmazása a beruházás megvalósítása során kötelező érvényű.

4. § (1) Az építmények oly módon helyezhetők el, hogy a természetes- és természetközeli élőhelyek megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) Az OTÉK terepkialakításra vonatkozó szabályain túl beépítésre nem szánt területen egy felületi síkban 1,5 m-nél magasabb feltöltések vagy bevágások nem alakíthatók ki. A terepfelszín formájának kialakítása legfeljebb 1:2 arányú rézsű alkalmazásával történhet.

(5) SZT-n jelölt 'Telek zöldfelületként kialakítandó része' zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.

(7) Új közutak, utcák kialakításánál, meglévők átépítésénél

a) 12-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,

b) 20 m-t meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.

(8) A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

5. § (1) Biatorbágy közigazgatási területén új építmény csak úgy helyezhető el és építhető, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést idézze elő,

b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.

(2) Út létesítésekor a környezeti zaj és rezgés elleni védelem eszközei az út melletti területeken a Településszerkezeti tervben szereplő meglévő és tervezett területfelhasználások figyelembevételével tervezendők.

(3) Zajkibocsátással járó épületgépészeti és megújuló energiát hasznosító berendezések épületen kívüli elhelyezése lakó-, üdülő és vegyes területen csak a szomszédos telekhatártól mért 3 méteren túl megengedett az egyéb vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével.

A tervdokumentációban ismertetett projekt tervezet megfelel a vonatkozó helyi jogszabályok előírásainak. Ugyanakkor a dokumentáció nem tér ki minden olyan részletre, amelyre jogszabályi előírás

vonatkozhat, ezért kérjük, hogy a tervezés és kivitelezés során ezen előírások maradéktalan betartását is vegyék figyelembe.

A fejlesztéssel érintett telephely közvetlenül határos az Országos Ökológiai Hálózat magterület besorolású élőhelyével, melynek védelme szükséges. Ennek érdekében a Szabályozási Tervben megjelölt **'zöldfelületként kialakítandó területen'** véderdősávot **kell kialakítani**, melyre a tervdokumentáció is kitér.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a **282/2024 Kormányrendelet 2. számú mellékletében szereplő inváziós fajok telepítése tilos.**

Megjegyzés: előkészületben van Biatorbágy Város Képviselő-testületének új zöldfelületek és fák védelméről szóló rendelete, mely várhatóan a tervezett építkezés engedélyezése idejére már hatályos lesz, és egy bővített listát tartalmaz a tilalom alá eső fajokról. Ennek értelmében **a következő fás szárú növényfajok telepítése is tilos: arany ribiszke (*Ribes aureum*), boróka (*Juniperus communis*), ciprusfélék (*Cupressaceae sensu lato*), fehér akác (*Robinia pseudoacacia*), fekete fenyő (*Pinus nigra*), fekete nyár (*Populus nigra*), lepényfa (*Gleditsia triacanthos*), narancseper (*Maclura pomifera*), tuja fajok (*Thuja spp.*), turkesztáni szil (*Ulmus pumila*).**

Kérjük a fentiek szíves figyelembevételét a telek zöldfelületeinek tervezése és kialakítása során.

Megállapítjuk továbbá, hogy a tervezett beruházás **nem érint** Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete 5/2006. (V.25.) önkormányzati rendeletének hatálya alá tartozó, **helyi védelem alatt álló természeti értéket.**

Tájékoztatjuk, hogy Biatorbágy Város nem rendelkezik önálló zaj- és rezgésvédelemre vonatkozó önkormányzati rendelettel, így a beruházásra a magasabb rendű szabályozás feltételei érvényesek."

A Környezetvédelmi Hatóság Biatorbágy Jegyzőjének állásfoglalását a döntése kiadásánál figyelembe vette.

*

A Természetvédelmi Hatóság a Dokumentáció táj- és természetvédelmi szempontú vizsgálata során megállapította, hogy annak kiegészítése szükséges az alábbiakban részletezett indokok miatt.

A tárgyi ingatlan közvetlenül határos az ökológiai hálózat magterület övezetével. A Dokumentáció alapján az érintett területen előfordulnak védett fajok egyedei (fészekelő, táplálkozó madarak stb.). A Dokumentáció élővilágvédelmi fejezete utal nagy méretű üvegfelületek alkalmazására, illetve ezek veszélyeire a madarak vonatkozásában, azonban a Dokumentáció nem tartalmaz látványtervet és nincs olyan fejezet, amely az alkalmazott burkolóanyagokat bemutatná. A többemeletes épületek üvegfelületei veszélyt jelenthetnek a repülő madarakra nézve, mert azok szabad repülésre alkalmas képet látnak, ezért teljes sebességgel nekirepülnek, és az esetek jelentős százalékában halálos sérülést szenvednek. A problémát tovább fokozza, hogy az épületekben gyakran késő délutánig, estig, a belső világítás felkapcsolása mellett folyik a tevékenység. Az őszi és a tavaszi vonulási időszakban korán sötétedik, a repülő madarakat pedig a fény még vonzza is az épületekhez. Előbbiek figyelembevételével szükséges olyan műszaki megoldás alkalmazása, amely a nagy méretű üvegfelületeket madarakra veszélytelené teszi. A Dokumentáció élővilágvédelmi fejezetében a nyílt vízfelületű, tervezetten ~1240 m³-es záportározó kialakítására vonatkozóan javaslatokat fogalmaztak meg a békák védelme érdekében, azonban a helyszínrajzi elhelyezésen kívül nem részletezték a tervezett záportározó kialakításának módját. A Dokumentáció élővilágvédelmi fejezetében javasolják őshonos, tájra jellemző fasorok, cserjék telepítését, de a javaslaton kívül erre vonatkozó részleteket nem közöltek.

Fentiek és az Ákr. 62. § (1) bekezdése alapján, a Környezetvédelmi Hatóság 2025. szeptember 30. napján PE/KTHF/36249-20/2025 számú végzésével, a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására szólította fel a Meghatalmazottat a következőket illetően: alkalmazott homlokzati burkoló anyagok (különös tekintettel az üvegfelületekre) és a tervezett záportározó bemutatását (különös tekintettel az élővilágvédelmi fejezetben foglaltak figyelembevételére), valamint látvány- és tájbaillesztési terv csatolását (pl. növénytelepítés, színezés stb.). A teljesítési határidő 2025. október 14. napja volt.

Meghatalmazott a 2025. október 15. napján érkezett kiegészítéssel a PE/KTHF/36249-20/2025 számú végzésben foglaltaknak határidőben eleget tett.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/36586-2/2025 számú – a Környezetvédelmi Hatóság részére megküldött – levelében megállapította, hogy szakvéleménye kialakításához a Dokumentáció nem tartalmazza a létesítési, működési és felhagyási szakaszban várhatóan keletkező hulladékok típusait és kezelésük tervezett módját, ezért a tényállás tisztázása szükséges.

Fentiek és az Ákr. 62. § (1) bekezdése alapján, a Környezetvédelmi Hatóság 2025. október 10. napján PE/KTHF/36249-23/2025 számú végzésével, a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására szólította fel a Meghatalmazottat, hogy ismertesse a létesítési, működési és felhagyási szakaszban várhatóan keletkező hulladékok típusait és kezelésük tervezett módját. A teljesítési határidő a kézhezvételtől számított 30. nap volt.

Meghatalmazott a 2025. október 15. napján benyújtott kiegészítéssel a PE/KTHF/36249-23/2025 számú végzésben foglaltaknak határidőben eleget tett. Ezt követően a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-26/2025 számon – a lentiekben ismertetettek szerint – ismételten megkereste a Hulladékgazdálkodási Hatóságot szakvéleménye kiadása céljából.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan, a **Környezetvédelmi Hatóság a következők szerinti értékelést tette**, 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.

Levegővédelmi szempontból:

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

Telepítés: A területrendezés és építkezés során átmeneti csekély levegőterhelést okoz a munkagépek és a szállításra használt gépjárművek kipufogógáz kibocsátása, valamint a

munkaterületen fellépő, illetve a szállítás során keletkező kiporzás. Nem várható jelentős a hatás a környezeti levegő minőségére.

Üzemelés: A telephelyen a rakodáshoz feltehetően elektromos üzemű targoncákat fognak használni, a tevékenység levegőterhelést nem okoz. A létesítményhez 63 parkolóhelyet létesítenek, naponta hozzávetőleg mintegy 2 kamion, 5 nagy teherautó, 10 kisteherautó, 20 személygépjármű forgalma valószínűsíthető, a gépjárműforgalom levegőterhelése jelentéktelen. Légszennyező forrásként csak a tervezett spinkler-rendszerhez kapcsolódó diesel szivattyúk kéménye jelenik meg. Ezek csak esetleges havária és a szivattyúk próbajáratása során üzemelnek, nincs jelentős hatásuk a környezeti levegő minőségére.

Felhagyás: Teljes felhagyás esetén a létesítéshez hasonló hatások várhatók, a bontás során növekedhet meg kismértékben a levegő terhelése, nem várható jelentős a hatás a környezeti levegő minőségére.

Fentiek alapján a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásai teljesülnek, levegővédelmi szempontból a tervezett logisztikai csarnok és kiegészítő létesítmények telepítésének és üzemeltetésének várhatóan nem lesz jelentős hatása a környezeti levegő minőségére, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezési területen egy logisztikai csarnok építését tervezik. A tervezési terület és közvetlen környezete kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz) besorolású övezetben helyezkedik el. A telephely környezetében Gksz és Gip besorolású területeken egyéb üzemi létesítmények működnek. Északnyugati irányban a gazdasági területen túl védelmi erdőterület (Ev) található, északkeletre a telephely melletti terület védelmi erdőterület (Ev) besorolással rendelkezik.

A legközelebbi védendő területek, létesítmények:

- Nyugatra: Biatorbágy, Nimród utca 17/1. szám (8693 hrsz.) alatti lakóház a telekhatártól 2 930 méter távolságra, Lke besorolású építési övezetben;
- Északnyugatra: Biatorbágy, Csenge utca melletti üdülőterület (3110 hrsz.) a telekhatártól 2 600 méter távolságra, Üh besorolású építési övezetben;
- Keletre: Budaörs, Német-magyar katonai temető (042/2 hrsz.) a telekhatártól 890 méter távolságra, Kb-T besorolású építési övezetben;
- Délre: Budaörs, Tópark 'BE MY CITY' Iroda- és Lakópark (7702/51 hrsz.) a telekhatártól 1 080 méter távolságra, Gksz besorolású építési övezetben.

A beruházás megkezdése előtt az alapállapotú zajterhelés és a háttérterhelés meghatározása érdekében helyszíni zajmérésekre került sor a legközelebbi védendő létesítmények előtt kijelölt vizsgálati pontokban. A vizsgálati eredmények határértékekkel történő összehasonlítása alapján megállapítható, hogy a telephely környezetében található védendő területen lévő védendő létesítménynél a zajterhelés megfelel a vonatkozó előírásoknak.

Építési tevékenység zajhatása:

Az építési munkálatokat kizárólag nappali időszakban kívánják végezni. Az építkezés szakaszainak várható időtartama egy hónapnál hosszabb, de egy évnél rövidebb időt vesz igénybe. A tervezett építőipari kivitelezési tevékenységek technológiai gépesítését a rendelkezésre álló adatok alapján becsülték meg, melyek közül a számottevő zajterhelést okozó domináns építőipari berendezések a következők lehetnek: a létesítés zajvédelmi szempontból domináns fázisai a tereprendezési, alapozási munkák, vázszerkezet építése, tető és oldalfalak szerelése, illetve a belső építészeti munkálatok.

A számítások eredményei alapján megállapítható, hogy az építési kivitelezési tevékenység során a várható zajterhelés minden egyes munkafázisban megfelel a hatályos előírásoknak.

Az építés idejére határérték túllépés esetén a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § alapján a Környezetvédelmi Hatóságtól felmentés kérhető.

Építés alatti szállítás zajhatása:

A telephelyet a Budaörsi és a Bánki Donát úton keresztül lehet megközelíteni az 1. számú főút, az M0 autótú és az M1 autópálya felől. A Budaörsi és a Bánki Donát út mellett lakóterület nem található. Az 1-es főút érintett szakasza védendő területet nem érint. Az M0 autótú és az M1 autópálya környezetében azonban találhatók védendő létesítmények, ezért a vizsgálatokat erre a két útszakaszra szűkítették.

Az építkezés járulékos forgalom növekedése 5–10 tehergépjármű naponta. Az építési forgalom növekedése az érintett utak esetében kevesebb mint 0,1 dB-es hangnyomásszint növekedést okoz, vagyis nem lesz észlelhető.

Üzemelés zajhatása:

A telephely üzemi zajkibocsátását a telepítendő üzemi zajforrások, illetve a telephelyen belüli gépjárművek mozgásból, parkolásából, rakodásából eredő zajok okozzák.

A telephelyen telepítendő zajforrások:

- 1 db AM140KXMDGH/EU VRV kültéri egység; $L_w = 91$ dB
- 5 db AM100BXMWGH/EU VRV kültéri egység; $L_w = 75$ dB/db
- 2 db AM100KXMDGH/EU VRV kültéri egység; $L_w = 86$ dB/db
- 29 db AM120BXMWGH/EU VRV kültéri egység; $L_w = 75$ dB/db

A zajforrásokat a csarnok délkeleti és az északnyugati oldalán, a talajszinten kívánják elhelyezni. Működési idejük nappal 9 óra, éjjel nem üzemelnek.

A várható gépjármű forgalom naponta 2 db nyerges vontató, 5 db nehéz tehergépjármű, 10 db közepes tehergépkocsi és 20 db személygépjármű. A telephely 8 és 17 óra között fog működni, ezért a gépjármű forgalom is a nappali időszakra korlátozódik.

A rakodásra 4 rakodási terület került kijelölésre (5+4+4+5 db rakodó rámpa).

A korábbi tapasztalatok szerint egy folyamatos rakodás hangteljesítményszintje 93 dB. A telephelyre érkező 17 db tehergépjármű eloszlik a négy területen, egy rakodási területen 4-5 tehergépjármű rakodásával kell számolni. Egy tehergépjármű rakodása 20-30 percet vesz igénybe, így az egyes

rakodási területeken kb. 2 óra rakodás várható naponta. Az egyes rakodási területek esetében a 8 óra megítélési időre vonatkoztatott hangteljesítményszint 87 dB.

A parkolókhöz kapcsolódó gépjárműmozgások zajkibocsátásának meghatározása empirikus számítási módszerrel történt (Parking Area Noise).

A Dokumentációban foglaltak szerint, az elvégzett ellenőrző számítások alapján a létesítmény üzemelése esetében a várható zajterhelés a legközelebbi védendő épület homlokzata előtt 2 méterre, nem haladja meg 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] 1. melléklet 1. pontjában szereplő határértékeket.

Az üzemelés zajvédelmi hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés a) és d) pontja alapján nappal:

- Északnyugati irányban (Gksz) 55 dB-es izophon görbe a vizsgált létesítmény telekhatárán belül,
- Északnyugati irányban (Ev) 45 dB-es izophon görbe 20 méterre,
- Északkeleti irányban (Ev) 45 dB-es izophon görbe 35 méterre,
- Délkeleti irányban (Gksz, Gip) 55 dB-es izophon görbe a vizsgált létesítmény telekhatárán belül,
- Délnyugati irányban (Gksz) 55 dB-es izophon görbe a vizsgált létesítmény telekhatárán belül jelöli ki.

A számítások alapján a zajvédelmi hatásterület védendő ingatlanokat nem érinti.

Közüti közlekedés zajhatása:

A várható gépjármű forgalom naponta 2 db nyerges vontató, 5 db nehéz tehergépjármű, 10 db közepes tehergépkocsi és 20 db személygépjármű. A telephely 8 és 17 óra között fog működni, ezért a gépjármű forgalom is a nappali időszakra korlátozódik.

A forgalom növekedés az érintett utak esetében kevesebb mint 0,1 dB-es hangnyomásszint növekedést okoz, vagyis nem lesz észlelhető.

A létesítményhez kapcsolható gépjárműforgalom a környező védendő területek jelenlegi közúti zajterhelését kevesebb mint 3 dB mértékben emeli meg.

A beruházásnak így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján közúti közlekedési tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterülete nem határozható meg.

Fentiek alapján a tervezett létesítmény megvalósítása és üzemelése során zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból:

A Dokumentáció alapján a Kérelmező a Biatorbágy 7725 hrsz. alatt lévő ingatlanon logisztikai csarnok építését tervezi. A telephely területe 133 882 m², amelyen egy 20 889 m² alapterületű logisztikai csarnok kialakítása a cél; az épület berraktárként fog szolgálni. A telephelyen gyártási tevékenység nem várható. A logisztikai csarnok mellett kiegészítő létesítmények is helyet kapnak (portaépület, betonházas transzformátor, sprinkler gépház és tartály). A bérlemények előtt, az épülethez összesen

63 db jármű számára parkolót terveznek. Kérmező az épületet hosszú távú bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

A telephely környezetében található területek:

- ÉNY-ra: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület húzódik, üzemi létesítmények működnek; a gazdasági területen túl védelmi erdőterület található;
- ÉK-re: a telephely melletti terület védelmi erdőterület;
- DK-re: gazdasági területek helyezkednek el, ahol számos ipari létesítmény működik, valamint a Premier Outlet Budapest építményei találhatóak;
- DNy-ra: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület húzódik, ahol egyéb üzemi létesítmények működnek.

Az építmény a telek északi oldalán kerül elhelyezésre, előre gyártott vasbeton szerkezetes, hőszigetelő falpanellel burkolva.

A telepítés időszakában a tervezett csarnoképület a bejáratától szilárd burkolaton érhető el. Az új parkolók a közforgalom elől elzárva helyezkednek majd el. A sprinkler gépház és tartály a délkeleti telekhatár mentén kerül elhelyezésre, a betonházas transzformátorral együtt. A telepítés során az új létesítmények, berendezések, utak építése, telepítése, megfelelő infrastruktúrával ellátott telephely kialakítása történik meg.

A területen, az összeálló felszínű talajvíz mély helyzetű, jóval az építéssel igénybevett felszíni, illetve a felszín közeli rétegek alatt helyezkedik el. Az építési munkák megkezdése előtt a területről a humuszos termőréteget le kell szedni. A kitermelt humusz mélyebben fekvő területek visszatöltésére használják fel.

A telepítésnek a felszín alatti közegek szempontjából nincs jelentős környezeti hatása.

Üzemelés: munkavégzést csak a nappali időszakban tervezik, 8 és 17 óra között, járműforgalom is ekkor várható, melynek során naponta kb. 2 kamion, 5 nagy teherautó, 10 kisteherautó és 20 személyautó forgalma valószínűsíthető. Ebben az időszakban a gyűjtött csapadékvizeket minőség szerint két részre osztják: tetőfelületre hulló „tisztá”, és útfelületre, parkolóra hulló (esetlegesen) „szennyezett” csapadékvizekre. A közlekedési utakról és a parkolókról összefolyó csapadék olajjal szennyeződhet, ezért ezeket a csapadékokat külön hálózat gyűjti majd össze, és olajleválasztó berendezésbe kerülnek. A csapadékvizet a tervezési területen fogják szikkasztani. Az épületnek technológiai vízigénye nincsen. Az ingatlanon az építményből kikerülő szennyvizet gravitációs csatorna gyűjti majd össze, és vezeti ki a közterületi szennyvízhálózatba.

A területen a felszín alatti közegek szennyeződése csupán üzemanyag kiömlés esetén fordulhat elő. A tervezett tevékenység során ezen kívül, a környezet elemeire veszélyt jelentő havária esemény egy esetleges tűz alkalmával történhet, amelynek a felszín alatti közegekre gyakorolt hatása minimális.

Az üzemelés tehát – a technológiai előírások betartásával – nincs jelentős hatással a felszín alatti közegekre, nem szennyezi azokat.

Felhagyás: bontási munkálatok fordulhatnak elő: pl. az épület, esetleg a burkolt felületek elbontására kerülhet sor, amelyek során a földtani közeget minimális hatás éri. A tevékenység felhagyását

követően a területen nagy valószínűséggel hasonló ipari tevékenység fog ismét létesülni. A felhagyás során havária esemény előfordulása minimális kockázatú.

A felhagyás időszakában tehát a felszín alatti közegeket érintő hatás nem valószínűsíthető.

Összegezve: a Dokumentációban foglaltak alapján, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglaltakat is megvizsgálva, a felszín alatti közegek szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, környezeti hatásvizsgálat végzése nem indokolt, a kivitelezési tevékenység során nem várható felszín alatti közegeket érintő szennyező hatás. A tervezési területen a föld igénybevétele a tereprendezés, valamint az építési munkák jelentik.

A csarnokban logisztikai tevékenységet (raktározás) kívánnak végezni, jelenleg gyártási tevékenység nem tervezett, az üzemeltetés során normál esetben felszín alatti közegeket érintő szennyezés nem valószínűsíthető.

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

A tervezett tevékenység és létesítmények nem szerepelnek a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet] 2. számú melléklet „Üzemi terv készítésére kötelezettek” felsorolásában, melynek értelmében üzemi kárelhárítási terv benyújtására a Kérelmező nem kötelezett.

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelmi és kármentesítés szempontú megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A beruházással érintett Biatorbágy, belterület 7725 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 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, valamint 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 tárgyi ingatlan közvetlenül határos a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény [a továbbiakban: MaTrT.] által lehatárolt ökológiai hálózat magterülete övezetével. Az érintett területen a Dokumentáció szerint előfordulnak 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 alapján védett fajok egyedei (fészkelő, táplálkozó madarak stb.).

Az épületek nagy méretű üvegfelületei veszélyt jelenthetnek a repülő madarakra nézve, mert azok szabad repülésre alkalmas képet látnak, ezért teljes sebességgel nekirepülnek, és az esetek jelentős százalékában halálos sérülést szenvednek.

A problémát tovább fokozza, hogy az épületek helyiségeiben gyakran késő délutánig, estig, a belső világítás felkapcsolása mellett folyik a tevékenység. Az őszi és a tavaszi vonulási időszakban korán sötétedik, a repülő madarakat pedig a fény még vonzza is az épületekhez.

Fentiek figyelembevételével szükséges olyan műszaki megoldás alkalmazása, amely a nagy méretű üvegfelületeket madarakra veszélytelenné teszi.

A beruházással érintett terület Biatorbágy belterületén található, a településközponttól keletre, az M1-es autópályától északra. A telephelyet nyugat felől, délről, délkeletről és délnyugatról a tervezett raktározási/logisztikai tevékenységhez hasonló tevékenységi körrel rendelkező ipari telephelyek határolják, keletről Budaörshez tartozó erdőterületek határolják, amelyek az ökológiai hálózat magterülete övezetének részét képezik.

A kiegészítésben bemutatott megjelenéssel tervezett épület, valamint a növénytelepítés megvalósításával a tervezett beruházás a tájképet várhatóan nem befolyásolja jelentősen.

A tervezett létesítésnek táj- és természetvédelmi szempontból – a rendelkező részben foglaltak betartása mellett – jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Tvt. szerint:

5. § (1) Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában.

8. § (1) A vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.

17. § (1) A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.

43. § (1) Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kíntása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.

A Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., az MaTrT., a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet és a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 1. pont *h)* alpontja értelmében az előzetes vizsgálati eljárás keretében elemezni és értékelni kell az éghajlatváltozással összefüggésben a projekt éghajlatváltozásra gyakorolt hatását és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás képességét. Ennek figyelembevételével a Dokumentáció részeként klímakockázati elemzés készült a „*Részletes*

módszertani leírás a klímakockázati útmutatóhoz” című tanulmány (Klímapolitika Kft., 2017. január) és egyéb adatszolgáltatások, klímamodellek alapján.

Vizsgálták a projekt megvalósításának helyszínéhez kapcsolódó potenciális érzékenységet az éghajlati paraméterek teljes skálájára (pl. eső, szél, hőmérséklet), a másodlagos, éghajlattal összefüggő hatásokra (pl. árvíz, aszály). Az értékelés eredményeképpen beazonosítható, hogy melyek a legrelevánsabb éghajlati paraméterek a beruházás érzékenysége szempontjából. Ezek azok, amelyek tekintetében legalább egy dimenzió mentén „magas” vagy „közepes” minősítést kapott a projekt. A vizsgálat alapján a tervezett létesítmény érzékenysége az egyes éghajlati paraméterek tekintetében alacsony, de az alábbi éghajlati paraméterek szempontjából *közepes* érzékenységgel jellemezhető, mert a hűtési energiaigény megnövekedése miatt nőhet az energiaszámlák összege (áram ára):

- Hőségnapok számának növekedése (napi maximum $\geq 30^{\circ}\text{C}$)
- Trópusi éjszakák számának növekedése (napi minimum $\geq 20^{\circ}\text{C}$)
- Hőhullámos napok számának növekedése (napi középhőmérséklet $> 25^{\circ}\text{C}$)

Azonban alapvetően kijelenthető, hogy a klímaváltozás a vizsgált tevékenységet nem befolyásolja, mivel azt zárt csarnokban végzik, kültéren csak rakodás fog zajlani.

Meghatározásra került a kitettség, mely elemzése arra ad választ, hogy egy adott projekthelyszín milyen mértékben van kitéve egy adott éghajlatváltozási hatásnak (pl. a helyszínen jelentkezhet-e potenciálisan árvíz, villámárvíz, aszály). A projektet érő potenciális fizikai hatások az esetben fordulhatnak elő, ha a projekt érzékeny egy adott éghajlati paraméterre, és ezzel egy időben a projekthelyszín ki van téve az adott éghajlati paraméternek is. A két feltétel együttes fennállása szükséges. Ebből megállapítható a beruházás sérülékenysége. A tervezett beruházás a következő hatásokkal szemben tekinthető sérülékenynek: a hőségnapok, a trópusi éjszakák és a hőhullámos napok számának növekedése. Jelen projekt esetében a potenciális hatás *közepesnek* tekinthető, tehát az elemzés eredménye azt mutatja, hogy nincsenek „magas” besorolású potenciális fizikai hatások.

A kockázatelemzés során meghatározták a kockázat mértékét és hatását, valamint előfordulásának gyakoriságát, mely a következmény és bekövetkezési valószínűség együttes meghatározásán alapszik. Az értékelés eredménye azt mutatja, hogy nem kell számolni „extrém”, illetve „magas” minősítésű hatásokkal, következményekkel, kiemelten kezelendő kockázatok a tervezett beruházás kivitelezése és üzemelése során nem várhatók. Alacsony kockázati kategóriájú következmény:

- Energiaszámlák összegének növekedése

Az alkalmazkodási vagy más néven adaptációs intézkedésekkel elérhető, hogy a telephely létesítményei az éghajlatváltozás várható negatív hatásai által ne károsodjanak vagy csupán kisebb mértékben sérüljenek, az üzemelés biztonsága nőjön. Adaptációs intézkedés: a nyílászárókat és határoló szerkezeteket úgy tervezték, hogy az épületek megfeleljenek a közel nulla energiaigényű épületek-re vonatkozó előírásoknak, így a hűtés/fűtés energiaigénye még extrém időjárási körülmények között is kedvező.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett tevékenység jelentéktelen hatással lesz a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére.

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] alapján, az illetékességi szabályok figyelembevételével megkereste a hatáskörrel rendelkező hatóságokat. A megkeresett hatóságok válaszukat az alábbiak szerint adták meg.

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-9/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés és 3. melléklet 3. sorában meghatározott – 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 megkereste a Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztályát (a továbbiakban: Népegészségügyi Hatóság), amely PE-06/NEO/02959-2/2025. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

1. Népegészségügyi Hatóság PE-06/NEO/02959-2/2025. számú szakvéleménye alapján:

A Környezetvédelmi Hatóság hivatkozott számú megkeresése alapján, Meghatalmazott által benyújtott, „Biatorbágy Logisztikai Csarnok építéséhez szükséges előzetes vizsgálat a 314/2005 (XII. 25.) Korm. rendelet alapján” című Dokumentáció közegészségügyi szempontú vizsgálata alapján

szakkérdésben állásfoglalást

terjeszték elő:

A logisztikai csarnok létesítésének közegészségügyi jogszabályi akadálya nincs, az jelentős környezet-egészségügyi terheléssel nem jár.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A létesítéssel érintett telek területe 13,388 ha.

Kérelmező célja egy 20.889 m² alapterületű logisztikai csarnok kialakítása, amely bérraktárként szolgálna. A logisztikai csarnok mellett kiegészítő létesítmények is helyet kapnak (porta épület, betonházas transzformátor, sprinkler gépház és tartály).

Az ingatlant kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület valamint védelmi erdőterület veszi körül.

A teljes épület 8 db bérleményre lesz osztva. Minden bérlemény raktározó térből és a hozzá kapcsolódó földszint és egy emeletes kialakítású iroda- és szociális blokkból áll majd.

Biatorbágy település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz állapota szempontjából a „Fokozottan érzékeny” és „Kiemelten érzékeny f.a. terület” kategóriába sorolt.

Víziközművek létesítésére vízjogi engedéllyel rendelkeznek.

Az épületnek technológiai vízigénye nincsen.

A létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterülete védendő létesítményt nem érint.

A burkolatlan felületet nem használják ipari célokra.

A raktározási tevékenység során főként kommunális hulladékok, illetve kisebb mennyiségben csomagolási hulladékok keletkeznek.

A közvetlen és közvetett hatások figyelembe vételével előre jelzett, túlbecsléseken alapuló egyesített hatásterület maximális nagysága a tevékenységgel érintett ingatlan határain belül marad.

Fentiek alapján a kérelem közegészségügyi szempontú kikötés nélkül engedélyezhető.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet
- a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény [a továbbiakban: Ht.]
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-10/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés és 3. melléklet 4. sorában meghatározott – *kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedő* – szakkérdés tekintetében, megkereste az Örökségvédelmi Hatóságot, amely PE/EPO/2364-2/2025. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

2. Örökségvédelmi Hatóság PE/EPO/2364-2/2025. számú szakvéleménye alapján:

A 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. számú melléklet 4. sorában megjelölt örökségvédelmi szakkérdésben tett megkeresésére a tárgybeli ügy kapcsán az alábbi szakvéleményt adom.

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás szerint a tárgybeli nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket nem érint, ezért **a tárgybeli beruházással szemben kifogást nem emelek.**

Felhívom ugyanakkor a Kérelmező figyelmét, hogy amennyiben a beruházás teljes bekerülési költsége meghaladja a bruttó 800 millió forintos értékhatárt, úgy *a kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény [a továbbiakban: Kötv.] 7. § 23. pont a) alpontjának 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 Múzeum Közgyűjteményi Központtól (1088 Budapest, Múzeum krt. 14–16.) kell megrendelni. *A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) 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.**

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-11/2025 és PE/KTHF/36249-26/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés és 3. melléklet 17. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra – megkereste a Hulladékgazdálkodási Hatóságot, amely PE/KTHF/36586-2/2025, majd a 2025. október 15. napján benyújtott kiegészítés alapján 2025. november 10. napján, PE/KTHF/36586-4/2025 számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

3. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/36586-4/2025 számú szakvéleménye alapján:

A Környezetvédelmi Hatóság fenti hivatkozási számú megkeresése alapján a Meghatalmazott által benyújtott, a Biatorbágy, belterület 7725 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai csarnok létesítésére vonatkozó Dokumentáció elbírálására irányuló kérelem vonatkozásában:

szakkérdésben állásfoglalást terjesztek elő:

Meghatalmazott kérelmére a **Dokumentáció elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárulok.**

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam 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 megfelelésére, 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 csomagolási hulladékok keletkeznek. A keletkező hulladékokat hulladéktípusonként elkülönítve gyűjtik, és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnak át. A keletkező kommunális hulladékot a közszolgáltatóval szállítatják el.

Az üzemelés során a technológiából főleg papír-, műanyag-, fa-, fémcsomagolási hulladék és lom hulladék, valamint a tevékenység során kommunális hulladék keletkezése várható. A nem veszélyes hulladékokat szelektíven, egymástól elkülönítve kívánják gyűjteni, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnak át. A kommunális hulladékokat közszolgáltató által biztosított gyűjtődényzetben fogják gyűjteni, melyet a közszolgáltató elszállít.

A felhagyás időszakában a bontási munkálatok eredményeképpen nem veszélyes építési-bontási hulladékok keletkeznek, valamint csomagolási hulladékok, melyeket engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére kell átadni.

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.

Fentiek alapján megállapítom, hogy a hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelek.

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

Felhívom a figyelmet különösen az alábbiakra:

[jelen határozat rendelkező rész III. fejezet 2. pont]

Szakkérdésben állásfoglalásom 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 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 a 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 szerint:

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 ártalmatlanítást.

Jelen döntés 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/36249-12/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2–3. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében megkereste a Vízügyi Hatóságot, amely 30414/11418/2025. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

4. Vízügyi Hatóság 30414/11418/2025. számú szakvéleménye alapján:

A Vízügyi Hatóság a tárgyi létesítésre vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében az alábbi állásfoglalást adja.

A tárgybéli előzetes vizsgálat lezárásához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:

[jelen határozat rendelkező rész III. fejezet 3. pont]

INDOKOLÁS

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 szakkérdésben állásfoglalást 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 vizsgálendő 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.

Szakvéleményemet a megkereséshez csatolt Dokumentáció, valamint a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően alakítottam ki.

Tárgyi területen az újonnan létesíteni kívánt logisztikai csarnok alapterülete 20.889 m². Az épület raktározási funkció kialakítására került megtervezésre, a majdani bérleti kör még ismeretlen. A bérlemények raktározó térből és hozzá kapcsolódó iroda- és szociális blokkból állnak majd. A logisztikai csarnok mellett kiegészítő létesítmények is helyet kapnak: porta épület, betonházas transzformátor, sprinkler gépház és tartály létesül. Tárgyi ingatlanon a vízellátás, szennyvíz-elvezetés közmű hálózattal megoldható. Technológiai szennyvizek nem keletkeznek. A tetőfelületi, valamint a burkolt felületekről elvezetett, olajválasztó berendezéssel előtisztított szennyeződhet csapadékvizek tárolására szikkasztó tó került megtervezésre. Az ingatlanon belül létesítendő parkolóhelyek száma 63 db.

A Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése szerint:

(1) A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve – a termálvíz kitermeléssel történő geotermikus energia kinyerését és hasznosítását kivéve –, vízjogi engedély szükséges

a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),

b) a vízilétesítmény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély), és

c) a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).

A vízilétesítmény és vízimunka fogalmát a Vgtv. 1. számú melléklet 25. és 26. pontja határozza meg.

A Vgtv. 1. számú melléklet 26. pontja szerint:

26. vízilétesítmény: az a mű (víziközmű), műtárgy, berendezés, felszerelés vagy szerkezet, amelynek rendeltetése, hogy a vizek lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrének vagy partjának állapotát, a vizek kártételeinek elhárítása, a vizek hasznosítása – ideértve a víziközművekkel végzett közüzemi tevékenységgel nyújtott szolgáltatást –, minőségének és mennyiségének megfigyelése vagy védelme, illetve ásványi és földtani kutatások végzése céljából vagy ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja (...)

A **csapadékvíz-elvezetés tervezett megoldása** a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési és üzemeltetési engedély köteles tevékenység, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet alapján lefolytatandó eljáráshoz szükséges kérelmek összeállításánál figyelembe kell venni a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglaltakat. Az elővizsgálati dokumentáció formai és tartalmi követelményeit a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. számú melléklete határozza meg.

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

Tárgyi létesítmény a 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 vizsgálendő 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. mellékletei állapítják meg.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés a) pontja szerint:

(1) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység

a) 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. melléklet-II. jegyzékében szerepel.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. § 33. pontja szerint:

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:

(1) A környezethasználó a felszín alatti vízben, illetve földtani közegben 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 kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően.

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 18. § (1) és (2) bekezdése alapján, a vízhasználó vagy az, aki a vízviszonyokba jogellenesen beavatkozott, illetőleg a jogszabályban meghatározott feladatainak, kötelezettségeinek elmulasztásával káros és jogellenes állapotot idézett elő, a jogszabály szerint szükséges követelmények érvényesítése érdekében terv és adat szolgáltatására is kötelezhető.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Kvt.] 6. § (1) bekezdése szerint:

(1) 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 szerint:

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

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 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint a Kvt. figyelembevételével 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 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét ugyanezen rendelet 2. melléklet 2. pontja szabályozza.

*

A Környezetvédelmi Hatóság az ügyintézési határidőt az alábbiak szerint állapította meg:

A kérelem 2025. augusztus 22. napján érkezett a Környezetvédelmi Hatósághoz, ennek megfelelően a tárgyi eljárás az Ákr. 37. § (2) és 50. § (1) bekezdése alapján 2025. augusztus 22. napján indult, és a Kvt. 67. § (2) bekezdése szerinti ügyintézési határidő (negyvenöt nap) is ezen a napon kezdődött, amelynek utolsó napja: 2025. október 5.

Mivel az eljárás során a Környezetvédelmi Hatóság egy ízben hiánypótlásra, valamint két ízben tényállás tisztázásra szólította fel a Meghatalmazottat, az ügyintézési határidő az Ákr. 50. § (5) bekezdése alapján 2025. október 24. napjára módosult.

A Kvt. 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulata szerint „[a] környezetvédelmi hatóság az előzetes vizsgálati eljárás ügyintézési határidejét indokolt esetben – különös figyelemmel a tevékenység egyedi jellemzőire, összetettségére, telepítési helyére, illetve méretére – meghosszabbíthatja”.

Tekintettel arra, hogy az eljárásra nyitva álló határidő nem volt elegendő a döntéshozatalhoz szükséges szakhatósági állásfoglalás kialakításához és a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalára [Ákr. 81. § (1) bekezdés], ezért a Környezetvédelmi Hatóság 2025. október 21. napján, PE/KTHF/36249-28/2025 számú végzésével a tárgyi eljárás ügyintézési határidejét a Kvt. 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulatára hivatkozással negyvenöt nappal meghosszabbította, melynek utolsó napja: 2025. december 8.

*

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, a szakkérdésben megkeresett hatóságok és 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 az eljárás során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás összhangban van a telepítés helye szerinti településrendezési tervekkel.

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 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés *a)* pont *ac)* alpontja alapján a Környezetvédelmi Hatóság tájékoztatást adott arról, hogy a tevékenység mely egyéb engedély birtokában kezdhető meg.

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.

Fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (1) bekezdés *a)* pontja, valamint 67. § (2) bekezdése, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés *a)* pont *ac)* alpontja alapján – az Ákr. 80. § (1) és 81. § (1) bekezdésére figyelemmel – a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/36249-2/2025 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 a honlapján közhírré teszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyzők részére, akik kötelesek a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közhírré tételéről**. A Jegyzők a határozat közhírré tételét követő öt napon belül tájékoztatják a Környezetvédelmi Hatóságot a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a *környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet [a továbbiakban: 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet] 2. § (1)–(2) bekezdései és az 1. melléklet 8. főszámú sora 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)–(3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)–(7) bekezdései és az 1. melléklet 8. főszámú sora írják elő.

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) pont és (2) bekezdés; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet és 2. §, 6. § (1) bekezdés c) pont és (2) bekezdés; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pont és (2) bekezdés, illetve a 2. § (1) bekezdés 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 honlapján** történő közzétételét követő 15. napon kell közzélni tekinteni.

Budapest, 2025. november 17.

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

