

PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZŐ
Ő

Digitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum:
2025.11.24
10:38:18 +01'00'

Ügyiratszám: PE/KTHF/39865-37/2025.

Ügyintéző: Kamarásné Buchberger Edit

dr. Gajdos Attila

Kovács József

Pék Miklós

Némethné Fikó Krisztina

Kráncz Gergely

Telefon: (06-1) 77 66 280

Tárgy: A Budapest X. kerület Fehér út 12. és 14. szám alatti (39210/211 és 39210/212 hrsz) ingatlanokon tervezett „Kincsem by Bayer” projekt K6 és K7 épületeinek létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

H A T Á R O Z A T

A **Themis-Liget Kft.** (2038 Sósút, Homokbánya út 3.; KÜJ: 104759280; Cégjegyzék szám: Cg. 13-09-241301; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából a KörIM Kft. (6500 Baja, Szent László u. 105., a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és előzetes vizsgálati dokumentáció, továbbá kiegészítései (a továbbiakban együttesen: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

megállapítom, hogy

a Budapest X. kerület Fehér út 12. és 14. szám alatti (39210/211 és 39210/212 hrsz) ingatlanokon tervezett „Kincsem by Bayer” projekt keretében a K6 és K7 épületek létesítésének

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

A tevékenység véglegessé vált építési és vízjogi létesítési engedély, majd az ezek alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi és vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg. Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság, hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság, természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

FELTÉTELEK, SZEMPONTOK, AMELYEKET A LÉTESÍTMÉNY TOVÁBBTERVEZÉSE SORÁN FIGYELEMBE KELL VENNİ:

A földtani közeg védelme szempontjából:

1. A földtani közeg minősége a kivitelezés, az üzemeltetés valamint a felhagyás során sem veszélyeztethető. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban minden esetben be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait.

2. A telepítés során veszélyes anyagokat csak műszaki védelemmel ellátott tárolóban tárolhatnak. A munkagépek karbantartását és szervizelését a helyszínen nem végezhetik.
3. Amennyiben az építési vagy az üzemelési tevékenység során, üzemzavar vagy baleset következtében a talajra kőolajszármazék vagy egyéb, környezetet károsító anyag kerül, akkor a szennyezett talajt a területről el kell távolítani és megfelelő engedéllyel rendelkező átvevőnek kell átadni.
4. Az időben és megfelelő hatékonysággal történő kárelhárítás biztosítása érdekében a munkaterületen több helyen rendelkezésre kell állni a kárelhárítás általános eszközállományának (homok, tároló konténer, vagy egyéb felitató anyag).

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tereprendezési munkálatok során védett és fokozottan védett fajok egyedi nem károsodhatnak.
2. Az építés során keletkező munkagödröket rendszeresen ellenőrizni kell, az esetlegesen bekerült védett kismélsőket, hullókat, kétéltűeket ki kell menteni és szabadon kell engedni.
3. A munkálatok során esetlegesen szükségessé váló fa és cserje kivágást vegetációs időszakon kívül, valamint a madarak védelme érdekében a fészkelési időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között kell végezni. Amennyiben ez műszakilag nem megoldható, a szükségessé váló növényzetirtást a védett fajok védelme érdekében az illetékeségi terület szerint a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: DINPI) szakembereivel előzetesen a helyszínen egyeztetni kell.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/40643-4/2025. számú szakvéleménye alapján hulladékgazdálkodási szempontból:

1. „A kivitelezés, üzemeltetés, 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. **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 Környezethasználónak meg kell győződnie.** A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
3. A kivitelezési munkálatok és a kapcsolódó építési tevékenységek végzése során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
4. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-lapokat) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
6. A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából **munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyet kell létesíteni és üzemeltetni.** Üzemi gyűjtőhely létesítése esetén az üzemi gyűjtőhely üzemeltetési szabályzatát jóváhagyásra be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából **létesítendő gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.**

8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait.
9. **A tevékenység során kitermelt földtani közeget a további felhasználás előtt vizsgálni kell.** A talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.
10. Feltöltésre, visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat Környezethasználonak meg kell őriznie.
11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
12. **A keletkezett hulladékok esetleges helyszíni kezelését, valamint szállítását csak erre a hulladéokra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.**
13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.”

A Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) **30414/13237-3/2025.ált. számú szakvéleménye alapján, vízügyi és vízvédelmi szempontból:**

1. „A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a csapadékvíz, a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
2. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
3. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
4. A gépek karbantartásából származó veszélyes anyagokat a teljes térfogat kiöntésmentes befogadására alkalmas kármentőben kell elhelyezni, illetve ennek megfelelő műszaki biztonsági megoldást kell alkalmazni a felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárása érdekében.
5. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
6. Az építési munkák során felhasznált talaj, illetve töltőanyag talajmechanikai tulajdonságai mellett azok szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeget, a felszín alatti vizeket nem károsítják.
7. A tevékenységek során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal 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.
8. Tevékenység 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.
- 9. 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.
- 10. A tevékenység 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.
- 11. A közcsontrába vezetett szennyvíz és csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt küszöbértékeket.
- 12. A kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek közcsontra-hálózatba vezetését megelőzően, szükség esetén, a megfelelő előkezelésről gondoskodni kell.
- 13. **A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.**
- 14. **A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.**
- 15. **Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.**
- 16. **Amennyiben az építés során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet meglévő elvezető rendszerbe engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.**

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- A vízimunka végzése, vízelétesítmény megvalósítása, átalakítása kizárólag vízjogi létesítési engedély (vízjogi létesítési engedély) birtokában történhet. Továbbá vízjogi engedély szükséges a vízelétesítmény használatba vételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély) és a vízelétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).
- Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak **állandó víztelenítése** válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízelétesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] BM rendelet meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.
- A vízjogi létesítési és kibocsátási 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 19. § (1) bekezdése és
 - a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.
- A vízjogi létesítési engedély alapján megépített vízelétesítmények használatbavételéhez **vízjogi üzemeltetési engedély** beszerzése szükséges, amely meglétét az épület(ek) használatbavételi engedélyezési eljárása során a Vízügyi Hatóság vizsgálni fogja."

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) **BP/2604/01916–2/2025. számú szakvéleménye alapján Örökségvédelmi szempontból:**

- I. „A tervezett, földmunkával járó beruházás a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősül. A tárgyi ingatlanra vonatkozóan előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, az abban foglaltakat be kell tartani, és azt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH Örökségvédelmi Osztály) eljár vagy szakhatóságként, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.
- Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti Régészeti Intézet készíti el.
- II. Régészeti lelőhelyen, a tervezett beruházással összefüggő olyan tevékenységek, amelyekhez 30 cm mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése szükséges, és amelyek más hatóság - örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott - engedélyéhez nem kötöttek, kizárólag BFKH. Örökségvédelmi Osztály engedélye alapján végezhető.
- III. Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)
- az a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
 - a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
 - a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyeztetni,
 - régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,
 - nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.”

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ALAPADATOK

A tevékenység ismertetése:

A **Themis-Liget Kft.** (2038 Sósút, Homokbánya út 3.) meghatalmazása alapján a KörIM Kft. (6500 Baja, Szent László u. 105.) benyújtotta a Környezetvédelmi Hatósághoz a Budapest X. kerület Fehér út 12. és 14. szám alatti (39210/211 és 39210/212 hrsz) ingatlanokon tervezett „**Kincsem by Bayer**” projekt K6 és K7 épületeinek létesítésére vonatkozó Dokumentációt.

A tervezési terület helye: **Budapest X. kerület 39210/211 és 39210/212 hrsz-ú ingatlanokon**
(kivett beépítetlen területek)

A telkek területe összesen: 25 579 m²

A tervek szerint 2 db társasház kerül megépítésre.

A társasházak pincszint, földszint, felette 7, illetve 8 visszahúzott emeletes „L” alakú lapostetős tömbökkel formált épületek. Egy épületben összesen 370 db lakás kerül elhelyezésre. A pincszinten található a parkolók többsége és egyéb kiszolgáló helyiségek.

A mélygarázs az utca felől rámpán közelíthető meg. A földszint épület alatti részein részben parkolók, részben tárolók kerülnek kialakításra. A lakóházak dél-nyugati sarkán 1-1 üzlet és 1-1 közösségi helyiség létesül közvetlen megközelítési lehetőséggel az utcáról. 1 – 1 társasház telkén belül összesen 285 parkolóállást alakítanak ki.

A parkolóhelyek száma összesen: 570 db

K6 társasház főbb adatai:

Tervezett lakások szám: 370 db

Parkolósám: 285 db

Beépítési mutatók

- építési övezet jele: Vi-2/40 (igényelt)
- beépítési mód: SZ
- megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %
- megengedett legnagyobb épületmagasság (m): 6,0 – 20,0
- telek területe (m²): 14099
- Felszín alatti beépítés (m²): 6251,14
- földszinti beépítés mértéke: 4141,05m²

K7 társasház főbb adatai:

Tervezett lakások szám: 370 db

Parkolósám: 285 db

Beépítési mutatók

- építési övezet jele: Vi-2/40 (igényelt)
- beépítési mód: SZ
- megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %
- megengedett legnagyobb épületmagasság (m): 6,0 – 20,0
- telek területe (m²): 11480
- Felszín alatti beépítés (m²): 6251,14
- földszinti beépítés mértéke: 4141,05m²

Környezetvédelmi azonosító – KTJ szám: 103358955

II.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész Iroda (a továbbiakban: Főépítész) BP/1701/00529-2/2025. számú szakhatósági állásfoglalásában, a tervezett létesítmény az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet] foglalt **sajátos beépítési szabályoknak és egyedi építési követelményeknek való összhang megállapítása érdekében az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:**

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.
Telefon: (06-1) 77 66 280; KRID: 201436115
E-mail: zoldhatosag@pest.gov.hu
Web: www.pvkh.hu

„A Themis-Liget Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.) - mint Kérelmező meghatalmazása alapján a KörIM Kft. (6500 Baja, Szent László u. 105.) által benyújtott - kérelmére indított eljárásban a **Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának** PE/KTHF/39865-14/2025. ügyiratszámú, 2025. október 17-én történt **megkeresésére** – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017.(XII. 29.) Korm.rendelet 1/G. §-a és 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában kapott felhatalmazás alapján – a tárgyi beruházással összefüggő eljárásban

a szakhatósági hozzájárulást kikötéssel megadom.

Kikötés:

az építési engedély kiadásának feltétele a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 4/L. §-ában foglalt építési paraméter határértékeknek való megfelelés, az Országos Építészeti Tervtanács támogató véleményével együtt.

Jelen hozzájárulásom nem mentesíti a Kérelmezőt az egyéb hatósági előírások betartása alól.

Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az csak az ügy érdemében hozott határozat vagy annak hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

III. EGYÉB

Jelen határozat az I. fejezetben foglalt alapadatokkal meghatározott létesítmény továbbtervezésére jogosít. Amennyiben a tervezés, a megvalósítás során, vagy azt követően bármikor a tevékenység módosítását, bővítését tervezik, erről szóló részletes leírással kell megkeresni a 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 eljárás igazgatási szolgáltatási díja **337 500 Ft**, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

A 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította a tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.**

E döntés ellen a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1b) bekezdés 7. pontja alapján a közléstől számított **8 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóság részére benyújtott, de az Energiaügyi Minisztérium környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár részére címzett fellebbezéssel lehet élni.

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

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

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

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

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

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

A fellebbezési eljárás díja **168 750 Ft**, amit a Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. **Természetes személyek és - abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1 %-a, de legalább 5000 Ft.**

INDOKOLÁS

A Meghatalmazott benyújtotta a Környezetvédelmi Hatósághoz a tárgyi eljárás lefolytatására vonatkozó Dokumentációt.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. – **„Egyéb, az 1-127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen b) 300 parkolóhelytől”** – pontja alapján a Környezetvédelmi Hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

A kérelem alapján a Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárást 2025. október 8. napján megindította.

A Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-3/2025. számú felszólítására megfizette.

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

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-5/2025. számon értesítette a tárgyi létesítmény által érintett ingatlan tulajdonosát, a Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft.-t, PE/KTHF/39865-26/2025. számon pedig a tárgyi ingatlanon vezetékJoggal rendelkező ELMŰ Hálózati Kft.-t az eljárás megindításáról.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése értelmében, a Környezetvédelmi Hatóság eljárásában a tevékenység telepítési helye szerinti település, a fővárosban a kerület (a továbbiakban együtt: település) önkormányzata ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

Fentiekre való tekintettel, a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-6/2025. számon értesítette a tárgyi létesítmény által érintett Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzatát az eljárás megindításáról.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdésében megjelölt időponton belül **ügyféli nyilatkozat** nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében, a hivatalában és a honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat és a teljes Dokumentációt – **közhírré tétel** céljából – megküldte a tervezett létesítmény helye szerinti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat jegyzője (a továbbiakban: Jegyző) számára is.

A Jegyző KVO/1668-7/2025. számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot, hogy az eljárás megindításáról szóló **közlemény kifüggesztése** megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről és a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

Tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítására vonatkozó kérelmet nem nyújtottak be.

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

*

A Környezetvédelmi Hatóság az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. (1) bekezdésére - a tervezett tevékenység **helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával** kapcsolatban PE/KTHF/39865-8/2025. számon megkereste a Jegyzőt.

A Jegyző ÉO/1458-2/2025. számú levelében az alábbi tájékoztatást adta:

„A 2025. október 16-án kelt, hivatkozott számú megkeresése alapján az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 25. § (1) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot adom.

Nyilatkozatomat a KÖRIM Környezetvédelmi és Informatikai Mérnökség Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (6500 Baja, Szent László utca 105.) által 2025. július és 2025. október hónapban készített, KÖBM- 25-00092-02 munkaszámú, ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ, KINCSEM BY BAYER (K6, K7 ÉPÜLET), BUDAPEST, X. KERÜLET, FEHÉR ÚT 12-14. (39210/211, 39210/212 HRSZ) megnevezésű dokumentáció (a továbbiakban: dokumentáció) alapján adom.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a tervezett beruházás a Budapest X. kerület, Fehér út 12. szám alatti, 39210/211 helyrajzi számú, valamint a Budapest X. kerület, Fehér út 14. és Gyógyszergyári utca 2. számú, 39210/212 helyrajzi számú ingatlant érinti.

Az érintett ingatlanokra vonatkozóan a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelet van hatályban, amelynek V. Fejezete tartalmazza a Fenntarthatóságot szolgáló (többek között környezetvédelmi) előírásokat.

A Kőbányai Önkormányzat önálló helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedő szabályozással nem rendelkezik. A tervezési terület közvetlenül helyi jelentőségű természetvédelmi területet nem érint.

A megkeresésre adott nyilatkozatomat elektronikus kapcsolattartás keretében teljesítem. (...)”

A Környezetvédelmi Hatóság a Jegyző fenti számú tájékoztatását a döntése kiadásánál figyelembe vette.

*

A Környezetvédelmi Hatóság - figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából, PE/KTHF/39865-9/2025. számon megkereste az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. számú melléklet 9. pont 20. alpontja alapján – a tervezett tevékenységnek a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülésének megállapítása érdekében – Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főjegyzőjét, aki FPH059/2711-2/2025. számú végzésével a tárgyi szakhatósági hozzájárulás megadása iránt benyújtott kérelmet és mellékleteit hatáskör hiányában áttette Budapest Főváros Kormányhivatalához.

A fenti számú végzés Környezetvédelmi Hatósághoz történő beérkezése előtt a Környezetvédelmi Hatóság szintén észlelte, hogy az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1/G. §-a és az 1. számú melléklet 9. pont 20. alpontja alapján, a **tervezett tevékenység településrendezési tervvel, illetve a sajátos beépítési szabályoknak és egyedi építési követelményeknek való összhangjának megállapítása érdekében** a Főépítésszt kell jelen eljárásba szakhatóságként bevonni, ezért PE/KTHF/39865-14/2025. számú levelével megkereste a Főépítésszt.

A Főépítész BP/1701/00529-2/2025. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya 2025. október 17-én – előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati hatáskörében eljárva – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017.(XII. 29.) Korm.rendelet (továbbiakban: 531Kr.) 1/G. §-a és 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában kapott felhatalmazás alapján megkeresett a tárgyi ingatlanokon tervezett épületek létesítésével összefüggő eljárásban.

Tárgyi épületek létesítése az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 141. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított beruházás.

Hatáskörömet és illetékességemet az Ákr. 55. §-ának (1) bekezdése, valamint az 531Kr. 1/G. §-a, és 1. mellékletének 9. pontjában foglalt táblázatának 20. sora állapítja meg.

Az előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárás megindításának napja: 2025. október 8.

A megkeresés mellékleteként csatolásra került a Kanász-Szabó Ervin környezetvédelmi szakmérnök által aláírt KÖBM-25-00092-02 munkaszámú, 2025. július 30-án kelt előzetes vizsgálati dokumentáció, és annak kiegészítéseként a 2025. október 14-én kelt hiánypótlási dokumentáció.

Az 531 Kr. 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sora szerint az alábbi szakkérdés vizsgálata történt:

„A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e.”

A vizsgálat során az alábbi jogszabályoknak való megfelelést vizsgáltam:

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.),
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2024. december 31-én hatályos szövege (a továbbiakban: OTÉK),
- Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2020.(XI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÖKÉSZ),
- egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 141Kr.).

A KÖKÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási Terv részlete a beruházással érintett 39210/211 és 39210/212 hrsz ingatlanokra:



A lakóépületek létesítésével tervezett 39210/211 és 39210/212 hrsz-ú ingatlanok területe a KÖKÉSZ szerint Vi-2/56 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület építési övezetbe tartozik.

A KÖKÉSZ 2. mellékletét képező építési övezetek és övezetek határértékei táblázatának részlete a beruházással érintett 39210/211 és 39210/212 hrsz-ú ingatlanokra:

	A	B	C	D	E		G	H	I	
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód		Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				(%)	Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
54	Vi-2/56	10000	zárt sorú	85	6,0	20,0	10	85	2,4	1,2

A KÖKÉSZ 12. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a „...Vi-2/56 (...) építési övezetekben új épület létesítése esetén a többletcsapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

A KÖKÉSZ 37. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a „...Vi-2/56 (...) építési övezetben lakás rendeltetés nem létesíthető.”

A KÖKÉSZ 90/Q. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a „A Vi-2/56 építési övezet területén az épület zárt sorát a terepszinttől számított 9 méter felett legalább két helyen, legalább 15 méteres épületközzel meg kell szakítani.”

A KÖKÉSZ 90/Q. § (9) bekezdésében foglaltak szerint a „...Vi-2/56 építési övezet területén a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg szennyezettségét környezeti állapotvizsgálat készítésével fel kell tární.”

A KÖKÉSZ 90/R. § (9) bekezdésében foglaltak szerint a „A Vi-2/56 építési övezet területe beépítésének használatbavételekor a közlekedési rendszernek a (7) és (8) bekezdésben meghatározott elemekkel kell üzemelnie.”

A KÖKÉSZ 90/R. § (7)-(8) bekezdései: „(7) A Vi-2/40 építési övezet területén a 700. lakást tartalmazó épület használatbavételekor - nem lakó rendeltetésű beépítés esetén minden 40 m² beépítést egy lakásként figyelembe véve - a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) az Orbán István utca és Keresztúri út csomópontjának az Orbán István utcai ágában egy többlet forgalmi sávval és a Keresztúri úti ágában az Orbán István utca irányába egy önálló jobbra kanyarodó sávval kell rendelkeznie,

b) a Keresztúri útnak az Orbán István utca és Gyakorló utca közötti szakaszán egy többlet forgalmi sávval kell rendelkeznie,

c) a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszának öbölben elhelyezett autóbussmegállóval kell rendelkeznie, és

d) a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszának az északi oldalán szervizúttal kell rendelkeznie.

e) ha az a)-d) pontokban meghatározott infrastruktúra-elemek korábban már megvalósultak, abban az esetben a Fehér útnak legalább az Albertirsai köz és Gyakorló utca közötti szakaszán a villamospálya keleti oldalán szervizúttal kell rendelkeznie.

(8) A Vi-2/40 építési övezet területén az 1 000. lakást tartalmazó épület használatbavételekor - nem lakó rendeltetésű beépítés esetén minden 40 m² beépítést egy lakásként figyelembe véve - a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) a Gyógyszergyári utcát és a 39210/14 helyrajzi számú közutat egy új közúttal kell összekapcsolni a Vi-2/45 és Vi-2/56 építési övezetek területe között,

b) a 39210/14 helyrajzi számú közút és a Fehér út csomópontjának a 39210/14 helyrajzi számú közúton lévő ágában egy többlet forgalmi sávnak kell üzemelnie,

c) a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszának öbölben elhelyezett autóbussmegállóval kell rendelkeznie, és

d) a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszának az északi oldalán szervizúttal kell rendelkeznie.

e) ha az a)-d) pontokban meghatározott infrastruktúra-elemek korábban már megvalósultak, abban az esetben a Fehér útnak legalább az Albertirsai köz és Gyakorló utca közötti szakaszán a villamospálya keleti oldalán szervizúttal kell rendelkeznie, valamint a Keresztúri út 39210/192 és 39213/3 helyrajzi számú szakaszán autóbusszávnak kell üzemelnie.”

A 141Kr. tárgyi ingatlanokat érintő beruházásra vonatkozó rendelkezései a következők:

4/L. § (1) A 2. melléklet 141. sora szerint beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:141 mezőjében megjelölt ingatlanokra és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokra a beépítés és a telekalakítás egyedi szabályait, valamint az egyedi építési követelményeket a (2)–(8) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA előírásait a (2)–(8) bekezdésben foglalt eltéréssel kell alkalmazni, és

b) ha a hatályos településrendezési terv és az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2)–(8) bekezdésben meghatározott sajátos szabályával ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 141. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok tekintetében elrendelt változtatási, telekalakítási és építési tilalom nem alkalmazható.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:141 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon a 2. mellékletben foglalt táblázat 141. sora szerinti beruházás keretében megvalósuló lakó, vegyes, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, oktatási, szociális, sport, strand, egészségügyi, és közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek, illetve ezek kiszolgáló létesítményei helyezhetők el, a következő sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával:

1. az építési hely az ingatlanok teljes területe,
2. a beépítés módja nem korlátozott,
3. a kialakítható legkisebb telek mérete 2000 m²,
4. a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 2,8 m²/m²,
5. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 28 méter,
6. a párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke 33 méter,
7. az elő- és oldalkertben közterületről látható épületgépészeti berendezés elhelyezhető,
8. a lakáson belül WC és vizelde szerelvénnel felszerelt helyiség korlátozás nélkül kialakítható,
9. az ingatlanonként személygépjárművek részére közúti vagy közforgalom elől el nem zárt, legfeljebb négy magánúti kapcsolat létesíthető a tehergépjármű önálló útkapcsolatán felül,
10. a lakóépület építése esetén a lakó rendeltetés és a lakó rendeltetéshez kapcsolódó egyéb funkciójú rendeltetési egység a földszinten is létesíthető, azzal, hogy az elhelyezhető lakások száma nem korlátozott,
11. a telken belül közműellátást biztosító berendezés elhelyezésére szolgáló építmény létesíthető,
12. a parkolóhelyek kialakításánál az építmények és önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához előírt, az OTÉK, illetve a TÉKA 4. melléklete szerint meghatározott számú személygépkocsi-várakozóhely legalább 60%-ának elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a lakófunkcióhoz kapcsolódóan telken belül 50%-ban, kereskedelmi funkcióhoz kapcsolódóan 100%-ban felszínen is kialakíthatók a személygépkocsi-várakozóhelyek,
13. lakás és kereskedelmi, vendéglátóegységek esetén a fejlesztéshez kötelezően elhelyezendő kerékpárok száma az OTÉK, illetve a TÉKA 5. mellékletében előírt várakozóhelyek száma 70%-a szerint biztosítandó, azzal, hogy lakófunkció esetén elhelyezésük 50%-ban, kereskedelmi funkció esetén 100%-ban épületen kívül, de telken belül is biztosítható,
14. az ingatlanokon lakás kialakítása esetén a lakószobák benapozottságára vonatkozó előírásokat a létrejövő lakások 75%-ánál kell biztosítani,
15. az épületek között minimum 15 méter telepítési távolságot szükséges biztosítani,
16. az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 3500 m²-t,

17. az egy személygépkocsi tárolására szolgáló gépjárműtároló helyiség vagy szabad terület legalább 2,50/5,00 méter nagyságú lehet, kivéve a csökkentett méretű tárolóhelyeket, melyek minimum 2,20/4,10 méter nagyságúak lehetnek,
18. épületek közötti legkisebb távolság telken belül a tűzvédelmi előírások szerinti tűztávolság,
19. az elhelyezésre kerülő lakóépületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg a 90%-ot.
- (4) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:141 mezőjében megjelölt ingatlanokon és az azokból telekalakítással kialakításra kerülő ingatlanokon megvalósuló, a 2. mellékletben foglalt táblázat 141. sora szerinti beruházás esetében
- a) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozó használatbavételi engedély kiadásáig kell a közútkezelői, forgalomtechnikai nyilatkozatot, hozzájárulást megszerezni,
- b) az azzal összefüggésben létesített épületekre, építményekre vonatkozóan a telekalakítást legkésőbb a használatbavételi engedélyezési vagy tudomásulvételi eljárás megindulásáig kell az ingatlan-nyilvántartásban átvezetni.
- (5) A beruházással összefüggésben létesülő épületekre, építményekre vonatkozó építési, használatbavételi és üzemeltetési engedély kiadásnak nem feltétele a helyi településtervben előírt infrastruktúra-fejlesztések rendelkezésre állása.
- (6) A lakófunkcióhoz kapcsolódóan kialakítandó akadálymentes elektromosgépjármű-töltőállomás létesítése nem feltétele a lakófunkciót tartalmazó épületre vonatkozó építési, valamint használatbavételi engedélynek.
- (7) Az ingatlanokon, illetve az ingatlanokból telekalakítással létrejövő ingatlanokon létesített épületek, építmények megközelítése, valamint a közműbekötési igényének biztosítása érdekében az érintett közút burkolata felbontható helyreállítási kötelezettség mellett.
- (8) A 2. mellékletben foglalt táblázat 141. sora szerinti beruházás tekintetében az építési engedélyezési eljárás során a 2. mellékletben foglalt táblázat 141. sorában megjelölt telkeket rendezettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése még nem történt meg."

Továbbá:

a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 3.§ (8) bekezdése alapján, a tárgyi beruházás esetében az alábbiak is érvényesek:

„(...) a) a településképvédelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció nem kötelező,

b) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 55. §-a szerinti közterület alakítási terv készítésének és alkalmazásának nincs helye.",

valamint:

a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 3.§ (9) bekezdésében foglaltak alapján „...az építési engedélykérelem benyújtásával egyidejűleg az építészeti tervtanács szakmai véleményét nem szükséges igazolni, azzal, hogy az építési engedély kiadásának a feltétele az Országos Építészeti Tervtanács támogató véleményének megléte."

A jelen eljárásban érintett ingatlanok esetében a Méptv. 85. § (1) bekezdése szerinti **változtatási tilalom** nem áll fenn.

A véleményezésre megküldött dokumentáció nem tartalmazott az építési paramétereknek való megfelelést részletesen igazoló adatokat / számításokat, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Fentiekre való tekintettel, az 531Kr. 1/G. §-a és 1. számú melléklete 9. pontjában foglalt táblázat 20. sorában meghatározott szakhatósági jogkörömben eljárva szakhatósági hozzájárulásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdés értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint kikötéssel megadtam.
Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 55. §-ának (4) bekezdése alapján zártam ki.”

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

*

Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest Osztálya a tárgyi ügyben 30405/9009-1/2025.ált. számon a településrendezési tervvel való összhang szempontjából szintén szakhatósági állásfoglalást adott, melyben a tervezett tevékenységhez hozzájárult.

A 30405/9009-1/2025.ált. számú szakhatósági állásfoglalással kapcsolatban megállapításra került, hogy illetékesség hiányában az tévesen került kiadásra, ezért a Környezetvédelmi Hatóság annak figyelembevételét mellőzte.

*

A benyújtott Dokumentáció vizsgálatát követően megállapításra került, hogy nem tartalmazza a tárgyi előzetes vizsgálati eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj befizetését igazoló bankszámlakivonat másolatát, banki igazolást az eljárási díj megfizetéséről, vagy a befizetett csekk másolatát. A *környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet [a továbbiakban: 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet] 5. § (3) bekezdése alapján az igazgatási szolgáltatási díjat az eljárás kezdeményezésekor kell a Kérelmezőnek megfizetnie.

Megállapításra került az is, hogy nem tartalmazza a *környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről* szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendelet szerinti tájvédelmi szakértői jogosultságot, a tájképvédelmi munkarészt, a beruházás környezetében előforduló élőhelytípusokat, élőhelyeket, illetve az esetlegesen előforduló védett fajokat, valamint az éghajlatváltozással összefüggő hatásokat kellő részletességgel.

Továbbá nem tartalmazza a tervezett K6, K7 épületek és az előző építési fázisok során megvalósuló K1-K5 épületek üzemeléséhez kapcsolódó gépjárműforgalom által az érintett útvonalak mentén álló védendő épületeknél okozott zajterhelés növekedést.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-10/2025. számon, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 12/A. §-a és 8. melléklet 2–3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól, amely 30414/13237-1/2025.ált. számú levelében a Dokumentáció áttanulmányozása során megállapította, hogy az nem tartalmazza maradéktalanul a szakvéleménye kialakításához szükséges adatokat (*hidrogeológiai szakvéleményt/hatástanulmányt a pinceszintek vonatkozásában*), dokumentumokat.

Továbbá Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-13/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra – szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól, amely PE/KTHF/40643-2/2025. számú levelében a Dokumentáció áttanulmányozása során szintén megállapította, hogy az nem tartalmazza maradéktalanul a szakvéleménye kialakításához szükséges adatokat [a létesítési és üzemelési szakaszban várhatóan keletkező veszélyes hulladékok fajtáit (hulladék azonosító kód) és kezelésük tervezett módját, valamint a felhagyási szakaszban várhatóan keletkező hulladékok fajtáit (hulladék azonosító kód) és kezelésük tervezett módját], dokumentumokat.

A fenti hiányosságok benyújtására a Környezetvédelmi Hatóság megállapításai, valamint a megkeresett Vízügyi Hatóság és Hulladékgazdálkodási Hatóság szakvéleményei alapján a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-3/2025., PE/KTHF/39865-20/2025. számú hiánypótlásokra, illetve PE/KTHF/39865-25/2025. és PE/KTHF/39865-32/2025. számú tényállás tisztázásokra felszólító végzéseivel felszólította a Meghatalmazottat, melyeknek a Meghatalmazott az előírt határidőn belül eleget tett.

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

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

*

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezési területtől északi irányban „Vi-2” Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen egy szakgimnázium (Keleti István Alapfokú Művészeti Iskola és Művészeti Szakgimnázium), „Ln-T” Nagyvárosias telepszerű lakóterületeken 11 szintes lakóépületek, valamint „Kt-Zkk” közkert övezeti besorolású területek találhatóak.

A tervezési területtől keleti irányban „Gksz-2” Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek határolják védendő létesítmények nélkül. Ezen túl „Ev-Ve” Védőerdő-területek, „Kb-Rek” Rekreációs célú, jelentős zöldfelület, valamint „Vi-2” Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek helyezkednek el, melyeken a lakópark további épületei tervezettek.

A tervezési területtől déli irányban a Gyógyszergyári utca túloldalán „Vi-2” Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek találhatóak, védendő létesítmények nélkül.

A tervezési területtől nyugati irányban a Fehér út túloldalán „K-Közl” Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek fekszenek, védendő létesítmények nélkül.

Létesítés:

A kivitelezési munkálatok több mint egy évet vesznek igénybe. Az egyes ütemek különböző munkafázisainak kivitelezési időtartamai meghaladják az 1 hónapot, de nem érik el az 1 évet. Az építési tevékenységet hétköznapi nappali időszakban 7-18 h között tervezik végezni.

Számításokra alapozva megállapítható, hogy az építési kivitelezési munkákból származóan nem várható a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében a területi funkciónak megfelelő sorban előírt zajterhelési határértékek túllépése a védendő épületeknél.

Üzemelés:

A beruházás során lakó funkció megvalósítására kerül sor.

Az épületgépészet zajforrásai:

- Az ingatlanok hűtésére egységenként monosplit klíma berendezéseket terveznek, melyek kültéri egységei a lakások teraszain kerül elhelyezésre.
- Az üzletek részére csatlakozást biztosítanak a központi rendszerről, valamint igény esetén split/VRV klíma rendszerű levegő-levegő hőszivattyúnak lehetőséget biztosítanak. A kültéri készülékek a földszinti parkolóban/tárolókban kapnak helyet. Jelenleg sem a mennyiségük, sem a típusuk nem ismert.
- A belsőterület WC, fürdőszoba és háztartási helyiségek, érzékelővel szerelt fali elszívó ventilátorokat kapnak.
- A konyhai elszívókat a szaniter elszívás elvével azonosan alakítják ki, az egymás alatt/fölött elhelyezkedő lakások közös strangot kapnak, melyet tető fölé vezetnek. Az összefogott hálózatra a tetőszinten hangcsillapított rásegítő ventilátort telepítenek, a kidobást betétkúpos kifűvön keresztül a tető fölé vezetik.
- A földszinti hulladéktárolók szellőzése gépi úton történik, az elszívott levegőt a központi aknákon keresztül a tető fölé vezetik.
- A pincészeti parkoló helyiségekből a gépkocsiforgalom által keletkezett szén-monoxid elvezetésére egy elszívó rendszert terveznek, így a teljes garázs területét egyidőben szellőztetik. Az elszívott levegő épített aknán keresztül jut a tető fölé, ahol elszívó ventilátor végzi a kidobást vízszintes irányba. A ventilátor köré hangelnyelő fal épül.

A létesítmény üzemeléséből származóan a védendő létesítményeknél nem várható a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklet 1. pontjában, a területi funkciónak megfelelő sorban előírt zajterhelési határértékek túllépés.

A zajvédelmi hatásterület határa a keleti „Vi” területek irányában 46 méteren, a déli „Vi” területek irányában 67 méteren, a nyugati „K-Közl”, „K-Sp” területek irányában 84 méteren belül alakul ki. Egyéb irányokban a védendő területeket nem éri el, vagy a telekhatáron belül marad. A hatásterületen belül védendő épület, terület nem található.

A létesítmény által generált gépjárműforgalom:

A 39210/215, a 39210/216, a 39210/217, a 39210/218 és a 39210/219 helyrajzi számú ingatlanokon a mélygarázsonként 283 db parkolóhely létesül, összesen 1415 db férőhely.

A Fehér úttal párhuzamosan, a 39210/211 és a 39210/212 helyrajzi számú ingatlanokon a mélygarázsonként 286 db parkolóhely létesül, összesen 572 db férőhely.

Közterületen, a Gyógyszergyári utcával párhuzamosan futó szervizúton összesen 52 db párhuzamos férőhely, a Finommechanika feltáró útja és a Gyógyszergyári utca közötti új kiszolgáló úton összesen 29 db párhuzamos beállású parkolóhelyet lehet kijelölni.

A területről kilépő, illetve ide érkező forgalom irányainak megoszlásánál azzal számoltak, hogy a gépjárműforgalom jelentős része a városközpont, valamint a város déli és északi részeibe távozik, illetve ebből az irányból érkezik. A város keleti és délkeleti részéből, illetve keleti és délkeleti irányába pedig jóval kevesebb lesz a forgalom nagysága.

A városközpont irányú forgalom mind a Kerepesi út, mind a Jászberényi út irányába haladhat.

A környező csomópontok kapacitásvizsgálatánál az alábbi irány szerinti megoszlást vették figyelembe a délelőtti csúcsórában:

- Fehér út – Gyógyszergyári utcai csomópont: 45 %
- Fehér út – Finommechanika feltáró útja csomópont: 40 %
- Keresztúri út – Orbán István utcai csomópont: 15 %

Délutáni csúcsórában az alábbi irány szerinti megoszlásokkal számoltak:

- Fehér út – Gyógyszergyári utcai csomópontban, csak a Gyógyszergyári utca irányú jobbra forduló forgalmi sáv használatát feltételezve: 42,50 %
- Fehér út – Finommechanika feltáró útja csomópontban, csak a Finommechanika feltáró útja irányú balra forduló forgalmi sáv használatát feltételezve: 42,50 %
- Keresztúri út – Orbán István utcai csomópont: 15 %

A létesítmény által generált forgalom az érintett útszakaszokon, a közvetlen hatásterület bemutatását szükségessé tevő 3 dB érték alatt marad.

Védendő épület a Fehér út mentén a Kerepesi út és a Finommechanikai feltáró útja között található, ahol a zajterhelés növekedés 0,2/0,2 dB nappal/éjjel. A Keresztúri út mentén lévő lakóépületeket érő zajterhelés növekedés 0,0/0,1 dB nappal/éjjel. A Ladányi út mentén nem várható zajterhelés növekedés.

A fentiek alapján a tevékenység környezeti zajvédelmi szempontból a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelel, zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével tette.

Levegővédelmi szempontból:

A Dokumentációban részletesen vizsgálták a kivitelezés levegővédelmi hatásait. Az építés ideiglenes hatásai a környezeti levegő minőségére a porterhelés, valamint a munkagépek és szállítójárművek kipufogógázai. A számítások alapján sem a porkibocsátás, sem a szállítás nem okoz határérték-túllépést a környezeti levegőben. Engedélyköteles légszennyező pontforrás a Dokumentáció levegővédelmi fejezete szerint nem létesül. Az épületek hőigényét távhő segítségével kívánják biztosítani.

Az üzemelés során a gépjárműforgalomból adódó megnövekedett levegőterhelés a számítások szerint határérték túllépést nem okoz.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés és felhagyás során – a megfelelő intézkedések végrehajtása és a technológiai fegyelem betartása esetén – jelentős környezeti hatással levegőtisztaság-védelmi szempontból nem kell számolni, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság levegőtisztaság-védelmi szempontú megállapításait a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet, a *levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról* szóló 6/2011. (I. 14.) VM rendelet és a *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet figyelembevételével tette.

A földtani közeg védelme szempontjából:

A tervezett 2 db komplex lakóépület földszint plusz 7 illetve 8 + visszahúzott emeletes, és -1 szint mélygarázzsal rendelkezne, épületenként 285 db parkolóhely létesülne. A tervezett társasházak a lakó funkció mellett a fölszínen üzlethelyiségeket is tartalmaznának.

A tervek alapján az egyes társasházak alapozása során a mélygarázs alsó szintje ~4,0 m mélyen lesz. A kitermelt talaj mennyisége várhatóan 25 000 m³ lesz egy társasház tekintetében, összesen a 2 ingatlant figyelembe véve 50 000 m³. A tervezési alapsík a talajvízszint felett lesz.

A tervezési területen 2025 júliusában talajmechanikai fúrásokat végeztek, melynek eredményei alapján, közvetlenül a felszínen egy 15-60 cm vastagságú barna, humuszos homokréteg települt, mely alatt 12 méterig mállott mészkövet, mészkölisztet tártak fel minden furatban. A területen a feltárások során a talajvíz 5,4-7,5 m-es mélységek között jelentkezett, ami 115,10-117,40 mBf. szintnek felel meg, viszont a maximális talajvízszint 117,90 mBf. szinten várható.

A talajvizsgálati jelentés nem tartalmazott környezetkémiai minőségi paraméterekre vonatkozó vizsgálatokat, illetve adott területre vonatkozóan más egyéb vizsgálati eredmény sem áll rendelkezésre.

Tekintettel arra, hogy a tervezett épület alapteste nagyrészt a mállott mészkő, mészköliszt képződményekben kerül elhelyezésre, mely földtani képződmény – amennyiben valóban mállott, repedéses kőzet – a szennyeződésre kiemelten érzékeny, az építési munkák kivitelezése során erre a körülményre fokozott figyelmet kell fordítani.

A tervezési területen szükségessé válik a megfelelő infrastruktúra (vezetékhalózat, utak) kiépítése is, valamint az épületek alépítményének kivitelezéséhez, illetve a humuszréteg letermeléséhez szükséges földmozgás miatt a földtani közeg fizikai igénybevétele várható.

A tervezett építési tevékenység környezeti hatásai szempontjából a szállítójárművek és a kivitelezéshez szükséges munkagépek meghibásodása esetén szénhidrogén származékok földtani közegbe jutásából eredően léphet fel potenciálisan talajszennyeződés. A szennyeződésekre érzékeny földtani felépítés miatt a kivitelezési szakaszban a felvonulási területen rendelkezésre kell állni a megfelelő – a felszínre kijutott szennyező anyag terjedését megakadályozó, illetve a felítatásra alkalmas – anyagoknak.

A lakóépületek használata során az ingatlan megfelelő közműkapcsolati rendszere és infrastruktúrája, valamint használati funkciója által a földtani közeg elszennyeződése nem valószínűsíthető.

A Dokumentációban foglaltak szerint továbbá a megvalósítani kívánt tevékenység működtetését Kérelmező hosszú távra tervezi, ezért a felhagyás fogalma tárgyi beruházásra nem értelmezhető.

A tervezett fejlesztési tevékenységgel érintett ingatlan területe kármentesítéssel nem érintett, illetve a Dokumentációban foglaltak szerint a földtani közeg szempontjából a tervezett építkezés jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges. A tervezési területen a földtani közeg igénybevétele elsősorban a tereprendezési, alapozási munkák jelentik.

A Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket a földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból szintén vizsgálta, mely alapján megállapította, hogy a tervezett tevékenység környezetterhelésének nagysága, az esetleges baleset, üzemzavar kockázatának mértéke elviselhető, továbbá a környezeti kockázatok mértéke, megelőzhetősége vagy csökkenthetősége a technológiában megoldott.

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tárgyi beruházás által érintett belterületi ingatlanok egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdés alapján ex lege védett területet nem érintenek. Továbbá az érintett ingatlanok 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 földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, 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 védőövezetet sem érintik. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. törvény) által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetet az ingatlanok nem érintik.

A DINPI által rendelkezésre bocsátott térinformatikai adatbázis alapján védett és fokozottan védett fajok előfordulásáról nem rendelkezünk adattal az érintett területen.

A beruházással érintett belterületi ingatlanok beépítésre szánt területen találhatóak, ahol a tervezett fejlesztés a Tvt.-ben foglalt tájvédelmi szempontú jogszabályi előírásokkal nem ellentétes. A tervezett beruházással érintett „Vi-2/56” Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület övezeti besorolású, illetve a tervezett beruházással szomszédos ingatlanok tájkarakterére nincsen jelentős kedvezőtlen hatással a tervezett fejlesztés.

A Tvt. 5. § (2) bekezdése kimondja, hogy „A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és

azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.”

A Tvt. 6. § (2) bekezdése értelmében „A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.”

A Tvt. 7. § (2) bekezdésének f) pontja szerint „A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket.”

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

(2) bekezdése értelmében „Őshonosak mindazok a vadon élő szervezetek, amelyek az utolsó két évezred óta a Kárpát-medence természetföldrajzi régiójában - nem behurcolás vagy betelepítés eredményeként - élnek, illetve éltek.”

A Tvt. 9. § (1) bekezdése alapján „A vadon élő szervezetek igénybevételével és terhelésével járó gazdasági, gazdálkodási és kereskedelmi tevékenységet a természeti értékek és rendszerek működőképességét és a biológiai sokféleséget fenntartva kell végezni.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdése alapján „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.”

A Tvt. 42. § (1) bekezdés szerint „tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.”

Továbbá a Tvt. 43. § (1) bekezdés szerint „tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bűvőhelyeinek lerombolása, károsítása.”

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tevékenység táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, jelen határozat rendelkező részben tett előírások betartása esetén jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet és a 2018. évi CXXXIX. törvény figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A Dokumentációban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 1. ha) pontjában foglaltaknak megfelelően a tevékenység érzékenységeinek vizsgálata során - az éghajlatváltozás hatásait, érintettségét - a beruházásra és a beruházás által nyújtott szolgáltatások hatásának elemzése szerint vizsgálták.

A klíma adaptációra és klímaváltozásra gyakorolt hatások vizsgálata a 2014/52/EU irányelvvel módosított 2011/92/EU az egyes projektek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló irányelv előírásainak megfelelően készült. Az elemzéshez felhasználták a Miniszterelnökség megbízásából a Klímapolitika Kft. által összeállított tanulmány alapján 2017 januárjában közzétett Klímakockázati útmutatóban (a továbbiakban: Útmutató) foglaltakat.

A klímaváltozás hatása a beruházásra

A Dokumentációban bemutatták a tervezett beruházási helyszín éghajlatváltozással szembeni érzékenységre vonatkozó elemzését kitettség, sérülékenység és érzékenység tekintetében.

Az érzékenységelemzés és az adott éghajlati paraméterre vonatkozó helyi kitettség alapján hét hatást azonosítottak (felszíni levegő átlaghőmérsékletének lassú növekedése, hőhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése, csapadék intenzitásának növekedése, hideg szélsőségek csökkenése/csökkenés a fagyos napok számában, aszályos időszakok hosszának növekedése, megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés, viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése).

Hatást ott feltételeztek, ahol az érzékenység és/vagy a kitettség közepes vagy magas értéket mutatott.

A kockázatelemzést több az eszközökben bekövetkező károk, az egészség és biztonság, a környezetvédelem és a társadalom következményeire végezték el.

Átlagos felszíni hőmérséklet növekedésének bekövetkezési valószínűsége magas, de az általa okozott kockázat kicsi, ettől sokkal nagyobb gondokat okozhat a hőhullámok számának, ma már egyértelműen látható, érezhető hatása, mely a műszaki berendezésekben okozhat kárt. Ezek a műszaki meghibásodások gyűrűzhetnek tovább és okozhatnak környezeti és gazdasági károkat a cégeknek, melyek drágítják a fuvarozási költséget, így okozva negatív társadalmi hatásokat.

Ugyanilyen hatású a csapadékintenzitás és a viharok erősségének növekedése, mely során a csapadékvíz túlterhelheti a műszaki egységeket (iszap- és olajfogó), melyek károkat okozhatnak a létesítményekben. Az erős széllel, jégesővel, villámlással járó viharok pedig károkat okozhatnak az épületekben és az elektromos berendezésekben.

A megnövekedett UV sugárzás kisebb, elhúzódó hatással van a műszaki egységekre, mely a felületvédelemben tehet kárt, így az általa okozott következmények is csekélyebbek.

A téli hőmérséklet emelkedésével a fagy körüli hőmérséklet válik gyakoribbá, mely a napi hőingadozás miatti fagyás-kiolvadással jár. Ennek káros hatásai főleg az épületek felületeiben, a gépészeti berendezésekben, szerkezetekben tapasztalható. Az ónos eső gyakoriságának növekedése okozhat műszaki meghibásodásokat, szükségesség válhat többszöri síkosságmentesítés. Ugyanakkor a nagy hidegek elmaradásával, rövidülésével a fűtési költségek csökkennek, ezért gazdasági kiadás csökkenés lép fel.

Az aszályos időszakban a burkolt felületek locsolása válhat szükségessé, azok portalanítása és hűtése céljából, mely növeli a kiadásokat.

A fentieket figyelembe véve megállapítható, hogy a tervezett beruházás üzemeltetése a jelentős klímakockázati hatással nem jár. Azt viszont nem zárható ki, hogy egyes időjárási elemek a későbbiek során negatív hatással lehetnek az épületek, műszaki létesítmények, elektromos berendezések állapotára, élettartalmára.

A beruházás hatása a klímaváltozásra

A beruházás klímaváltozásra tett hatásának vizsgálata során figyelembe vették a beruházás eddig ismert műszaki adatait, a projekt helyszínét, azok környezeti jellemzőit, a beruházásra ható várható jelentős éghajlati változásokat, valamint az ebből adódó potenciális fizikai hatásokat.

A térségi klimatikus hatásokat a helyi mikroklimatikus hatások erősíthetik, vagy gyengíthetik. Ebben az esetben a mikroklimatikus hatások inkább erősítik a hatásokat (pl. a beépített területek a nyári hőséget fokozzák).

Az épületek hőellátását (fűtés és használati melegvíz-ellátás) a távhőszolgáltatással biztosítják majd, melynek igénybevétele kedvező megoldás az üvegházhatású gázok szempontjából, mivel a központi hőtermelés hatékonyabb energiafelhasználást tesz lehetővé, valamint az így biztosított hőtermelés egyre nagyobb arányban tartalmaz megújuló és hulladékhő-forrásokat. Ennek eredményeként az épületek fűtési célú közvetett CO₂-kibocsátása várhatóan alacsonyabb, mint az egyedi kazános rendszereké.

A közvetlen üvegházhatású gáz (továbbiakban: ÜHG) kibocsátás az épületekben nem jelentős, mivel helyszíni fosszilis tüzelésű berendezések nem üzemelnek. A főbb kibocsátási forrásokat így az alábbi elemek adják:

- Közvetett energiafelhasználásból származó kibocsátás (villamos energia az épületüzemeltetéshez, szellőztetéshez, világításhoz, liftekhez stb.);
- Lakossági közlekedés és parkolás a mélygarázsokhoz kapcsolódóan;
- Építési fázisban jelentkező egyszeri kibocsátások (anyaggyártás, szállítás, építési tevékenység).

A használatbavétel után az épületek éves ÜHG-terhelése döntően a lakások energiafogyasztásától és a parkolókhöz kapcsolódó közlekedési kibocsátásoktól függ. A távhő és a korszerű épületszerkezeti kialakítás révén azonban a létesítmény a jelenlegi városi viszonyokhoz képest alacsony fajlagos kibocsátású fejlesztésnek tekinthető.

A tervezési terület jelenleg füves terület, a beépítés során a maradék zöldfelületet olyan mértékűvé kell fejleszteni, hogy a biológiai aktivitásérték megmaradjon, ezzel kompenzálni lehet a terület szén-dioxid elnyelését: háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzet létesítése.

Az éghajlatváltozás és a folyamatos urbanizáció együttes hatásával egyre csak növekednek a „városi hőszigetek”. A városokban a nyár rendkívül forró lehet – mérhetően több fokkal forróbb, mint a környező mezőgazdasági területeken. A városi hősziget mint meteorológiai jelenség a 19. század – az óriásvárosok kialakulása - óta közismert. A legtöbb városi épület tetőjének (főleg lapostetőjének) és a közlekedési utaknak az anyaga sokkal kevesebb napsugárzást tükrözik vissza és sokkal többet nyelnek el, mint a helyettesített növényzet, így az energia jó részét hő formájában sugározzák a környező levegőbe. Minél sötétebb egy felület, annál jobban felmelegszik a napsugárzás hatására.

A friss aszfalt a napfénynek mindössze 4% -át tükrözi vissza, szemben a természetes füves területek 25% -os tükrözésével. Ugyanakkor a fehér felület - mint például a friss hó - kb. 90% -át tükrözi vissza a napsugárzásnak.

A fejlett országokban már elindult egy tendencia, hogy a tetőzet, a falak már világos színű anyagból épüljenek, valamint a meglévő burkolt felületeket világosra színezzék (fessék).

Ezek egyes városokban már szabályozási szinten vannak, míg Magyarországon még nem létezik ilyen szabályozás, de a gyártók már megjelentették a kínálatukban a világos színű burkolatokat (tető és falazat szendvicspanel, cserép, stb.)

A sötét felületek világosra cserélésével a maximális hőmérséklet legalább 2°C-kal csökkenthető, az éves városi középhőmérséklet pedig 0,6 °C-kal is hűvösebb lehet. A nappali középhőmérséklet a városokban jelentősen csökkenne, melynek következtében az éjszakai lehűlés is csökken, és ennek kulcsfontosságú szerepe van az emberi egészségre nézve, mert az emberi szervezet számára az alvási időben az éjszakai alacsony (<30 °C) hőmérséklet kiemelkedően fontos a szívinfarktuszok számának csökkenésében.

A fehér felületek helyett a napelem cellákkal és a zöldtetőkkel is megfelelő mértékű csökkenés érhető el, ezenkívül a zöldtetők a téli időszakban még szigetelnek is.

Az épület energiatakarékos membránja, ahogy a neve is sugallja, egyfajta üvegmembrán, amelyet lakóépületek, irodaházak, kereskedelmi épületek és egyéb épületek ablakaira, ajtóira és függönyfalaira alkalmaznak a beltéri környezet javítása, valamint a fűtési és hűtési energiafogyasztás csökkentése érdekében (pl. fűtés a napfény szabályozásával az energiatakarékos hatás elérése érdekében). Nyáron az építőfólia nagymértékben csökkentheti a klímaberendezések hűtési költségeit azáltal, hogy blokkolja a nap hőenergiájának akár 79 százalékát. A külső üvegfelületre ragasztott fényvisszaverő fólia a látható fény és minimális infravörös fényt átengedi, de a hősugárzás nagy részét visszaveri. A belső üvegfelületre ragasztott „alacsony sugárzású fólia” a beltéri hősugárzást veri vissza, így a tárgyakról visszavert hősugárzás bent tartásával télen meleg érzést ad. Mindkét fólia alkalmazása tehát nemcsak energiatakarékosságot jelent az üzemeltetőnek, hanem a komfortérzetet is növeli.

A tervezett épületek felületeinek (falazat, tető) színének választása során a tehát világos szín dominál, az üvegfelületek esetleges fóliázása pedig utólagosan is kivitelezhető, amennyiben szükség van rá.

Összességében a tervezett beruházás, valamint az éghajlatváltozással összefüggő környezeti hatások értékelése alapján megállapítható, hogy az adaptációs intézkedések megfelelő megválasztásával a tervezett létesítmény ellenálló lesz az éghajlat kedvezőtlenebb irányba történő változásával szemben.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján vizsgált szakkérdésre vonatkozóan a következő megállapításokat teszi.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-13/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 17. pontjában megjelölt, a hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése, a hulladékgazdálkodási előírások alapján a technológiából származó környezetterhelések kockázata, a tevékenység végzése során képződő hulladék elhelyezése, a hulladék kezelésének megfelelősége, továbbá a hulladékgazdálkodásból eredő környezeti kockázatok, az építési vagy bontási tevékenység során az építési-bontási hulladékok kezelése, valamint a bezárt hulladéklerakók rekultivációjánál szükséges intézkedések tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra is – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/40643-4/2025. számú szakvéleményében tett előírásait és azok indokolását az alábbiak szerint adta meg:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kérelmező hatóság) fenti hivatkozási számú megkeresése alapján az **Themis-Liget Kft.** (2038 Sósút, Homokbánya út 3.; a továbbiakban: Környezethasználó) meghatalmazása alapján eljáró KörIM Kft. (6500 Baja, Szent László utca 105.; a továbbiakban: Tervező) által benyújtott, a Budapest X. kerület Fehér út 12. és 14. szám alatti (39210/211 és 39210/212 hrsz.) ingatlanokon tervezett **„Kincsem by Bayer”** projekt K6 és K7 épületeinek létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) elbírálására irányuló kérelem vonatkozásában

szakkérdésben állásfoglalást terjeszték elő:

Környezethasználó meghatalmazása alapján eljáró Tervező kérelmére az **EVD elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárulok.**

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

Kérelmező hatóság az EVD elbírálása ügyében állásfoglalást kért a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálytól (a továbbiakban: Hulladékgazdálkodási Hatóság).

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által 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. táblázat 22. pontja alapján tárgyi ügy kapcsán a hulladékgazdálkodási szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

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

A megkereséshez csatolt, Tervező által megküldött EVD, valamint a kiegészítésként beküldött dokumentáció tartalmazza a létesítési, üzemeltetési és esetleges felhagyási szakaszban keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének, további kezelésre történő átadásának tervezett módját.

A megkereséshez csatolt Dokumentáció áttanulmányozása során a Hulladékgazdálkodási Hatóság megállapította, hogy az nem tartalmazta maradéktalanul a szakkérdés ügyében adott állásfoglalás kialakításához szükséges adatokat és dokumentumokat, ezért a 2025. november 12. napján kiadott, PE/KTHF/40643-2/2025 számú küldeményében tájékoztatta a Kérelmező hatóságot nyilatkozattétel szükségességéről a létesítési-, üzemelési-, és felhagyási szakaszban várhatóan keletkező hulladékok vonatkozásában.

Környezethasználó a 2025. november 14. napján kelt beadványában a megadott határidőn belül teljesítette nyilatkozattételi kötelezettségét.

A tervezett tevékenység során összesen 740 db lakásból álló, 570 db férőhelyes parkolóval rendelkező, 2 db társasház épülettömbjének építését kívánják megvalósítani.

Az EVD-ben foglaltak szerint a terület jelenleg beépítetlen, így a tevékenység megkezdését megelőzően bontási munkálatokra nem kerülne sor.

Az épületek létesítése kapcsán nem veszélyes hulladékok (beton, cserép és kerámia, vegyes építési-bontási hulladékok, szigetelőanyagok, fém hulladékok, csomagolási hulladékok, csiszolóanyagok, stb.) keletkezésével lehet számolni. Az alapozási és mélygarázs kiépítési munkálatok során kb. 50 000 m³ mennyiségű talaj kitermelésével számolnak.

Az építkezés időszakában ütemenként építési bontási hulladékokat 8 m³ űrtartalmú konténerekben tárolják elszállításig.

A létesítés során veszélyes hulladékok (veszélyes anyaggal szennyezett csomagolási hulladékok; veszélyes anyaggal szennyezett abszorbensek, törőkendők, védőruházat; ragasztóanyagok; festék-, és lakk hulladék) keletkezésével kell számolni. A munkagépek karbantartását a kivitelező cég telephelyén végzik, ezért veszélyes hulladék keletkezésével a területen a munkagépek üzemeltetése során nem számolnak. Az építés során keletkező veszélyes hulladékoknak munkahelyi vagy üzemi gyűjtőhelyet alakítanak ki. Az építési munkálatok során keletkező veszélyes hulladékokat zárt, kármentővel ellátott mobil konténerben kívánják gyűjteni.

A keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező szervezetnek adják tovább.

Az üzemelés során a lakásokhoz és kereskedelmi egységekhez kapcsolódóan nem veszélyes hulladékok (papír és karton csomagolási hulladék, műanyag csomagolási hulladék, üveg csomagolási hulladék, egyéb települési hulladék, ideértve a vegyes települési hulladékot is, lomhulladék) keletkezése várható kb. 404 tonna/év mennyiségben. Az üzemelés során veszélyes hulladékok (fénycsövek, elemek, elektronikai hulladékok) keletkezése minimális mennyiségben várható.

A keletkező hulladékok gyűjtését hulladéktároló helyiségek kialakításával fogják biztosítani. A hulladékok gyűjtésére kukákat, konténereket fognak elhelyezni. A hulladékokat közszolgáltató fogja elszállítani.

A felhagyás időszakában a bontási munkálatok eredményeképpen az épületek anyagával megegyező veszélyes és nem veszélyes építési-bontási hulladékok keletkezése várható.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység végzése során a keletkező veszélyes és nem 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.

(...) [rendelkező részben található]

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 környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végeztem.

A keletkező hulladékok szállításával, illetve helyszíni kezelésével kapcsolatos követelményeket a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény [a továbbiakban: Ht.] 14. § (1) és 15. § (2) bekezdései tartalmazzák.

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

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

A keletkező hulladékoknak a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerinti besorolására vonatkozó kötelezettséget 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 egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 13-17. §-ai tartalmazzák.

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

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

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

A Ht. 4. §-a értelmében:

„Minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítását.”

Jelen döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 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 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.”

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-10/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól, aki 30414/13237-3/2025.ált. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A Vízügyi Hatóság 30414/13237-3/2025.ált. számú szakvéleményében tett előírásait – melyeket jelen határozat rendelkező része tartalmaz – az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a Budapest X. kerület, Fehér út 12. és 14. szám alatti (39210/211 és 39210/212 hrsz) ingatlanokon tervezett „Kincsem by Bayer” projekt K6 és K7 épületeinek vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárással kapcsolatosan az alábbi állásfoglalást adja.

A tárgybeli előzetes vizsgálati eljárás megadásához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá: (...)
[rendelkező részben található]

Kérelmező 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 által a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

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

A megkereséshez csatolt, KörIM Kft. (6500 Baja, Szent László u. 105.) által készített KÖBM-2500092-02 munkaszámú, 2025. július keltezésű EVD és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi beruházás során 2 db (K6 és K7) új, 370 db lakást magába foglaló társasház létesítését tervezik. Az épületek vízellátása, csapadék- és szennyvízelvezetése közműhálózatra csatlakozással kerül megoldásra. A területen elfolyó tiszta csapadékvíz késleltető tároló segítségével kerül bevezetésre az egyesített közcsatorna hálózatba. Az épületekhez kapcsolódóan a pince szinteken összesen 570 db parkolóhely kialakítása tervezett. A mélygarázsok területén keletkező csurgalékvíz takarítógéppel kerül összegyűjtésre, majd az arra engedéllyel rendelkező céggel elszállításra.

A PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (1077 Budapest, Wesselényi u. 18. ; a továbbiakban: Szakértő) által készített, „HIDROGEOLÓGIAI SZAKVÉLEMÉNY - (TALAJVÍZ VISSZADUZZASZTÁS SZÁMÍTÁS)” című hidrogeológiai szakvélemény (a továbbiakban: Szakvélemény) szerint az épület pinceszintje lemezalapozással lesz kialakítva. A vízzáró vasbeton alaplemez alsó síkja 117,15 mBf. értékben adták meg.

Vízügyi és vízvédelmi szempontból megállapítható, hogy a vízzáró alépítmény szerkezet kiépülése annak közvetlen környezetében megváltoztatja a hidrogeológiai viszonyokat, lokálisan megváltoztatja a talajvíz szivárgási rendszerét, hatással van a talajvíz áramlására, továbbá annak visszaduzzasztását eredményezi, mely által a talajvízszint emelkedése következik be.

A Szakvélemény szerint a Budapest Építéshidrológiai Atlasza alapján a területen a becsült maximális talajvízszint 117,40 mBf. szinten, a mértékadó talajvízszint 117,90 mBf. szinten adható meg. A számítás eredménye alapján a talajvíz visszaduzzasztás értéke 0,48 méter. Szakértő megállapítása szerint „A számítási eredmények ismeretében kijelenthető, hogy a tervezett szerkezeteknek semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a területre jellemző mértékadó talajvízszint figyelembevételével készültek.”.

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, valamint 2. §-a alapján meghatározott **parti sávot nem érint**.

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

A Vgtv. 28/A § (1) bekezdés alapján:

„A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve 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 közcsatornába vezethető szennyvizek, szennyeződhető csapadékvizek minőségét a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 17.§-a alapján, a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet.

A tervezett építési tevékenység az árvíz és a jég levonulására, mederfenntartásra nem gyakorol hatást, továbbá a rendelkező részben tett kikötések betartása mellett, a felszín alatti vizekre mennyiségi és minőségi szempontból várhatóan nem gyakorol káros hatást, így megfelel a felszín alatti vizek védelme jogszabályi követelményeinek.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 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 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján:

„a) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve

elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és - az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével - műszaki védelemmel folytatható”.

A (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 állapítja meg.

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

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. Törvény [a továbbiakban: Kvt.] 6. § (1) szerint „a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;

b) megelőzze a környezetszennyezést;

c) kizárja a környezetkárosítást.”

A Kvt. 18. § (1) bekezdése alapján „a víz védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan - jogszabályban vagy hatósági határozatban - kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A tárgyi tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 141/2018. R.) 2025. október 07-től hatályos állapotának 1. § (1) és (2) bekezdésében és az ott megjelölt 2. melléklet 141. sorában (Lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest X. kerületében – Budapest X. kerületében elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 39210/211 és 39210/212 helyrajzi számú ingatlanok) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

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

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv., a Kvt. figyelembe vételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

Népegészségügyi – közegészségügyi – szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-11/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 3. pontjában megjelölt a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedő szakkérdés tekintetében megkereste **Budapest Főváros Kormányhivatal X. kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztályát** (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály).

A Népegészségügyi Osztály BP-10/NEO/05316-3/2025. számú levelében megadta tájékoztatását, melyet a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

A Népegészségügyi Osztály BP-1/NEO/05316-3/2025. számú szakvéleményét az alábbiak szerint adta meg, illetve indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály által – a Budapest, X. kerület, Fehér út 12. és 14. 39210/211 és 39210/212 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett „Kincsem by Bayer” projekt K6 és K7 épületeinek létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében (Kérelmező: Themis-Liget Kft.) – megküldött megkeresésével kapcsolatban az alábbi választ adom:

I. A tárgyi ügyben közegészségügyi szempontból észrevételt nem teszek.

II. Szakkérdésben való állásfoglalásom megadásánál a rendelkezésemre álló iratokban foglaltakat, valamint az alábbi jogszabályok vonatkozó előírásait vettem figyelembe:

Az 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről

A 13/2017 (VI.12.) EMMI rendelet a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról

Szakkérdésben való állásfoglalásomat az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény által megállapított hatósági jogkörömben, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 13. §. (1) bek. által meghatározott hatáskörömben, a 4.§ (1), 5. §, 2. melléklet 1. pontja által meghatározott illetékességemben és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (1) és (2) bekezdése, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005 (XII.25.) Korm. rendelet alapján hoztam meg alapján hoztam meg.

Felhívom az alapügyben eljáró szervezeti egység figyelmét, hogy az ügyben meghozandó hatósági döntés rendelkező részének tartalmaznia kell az állásfoglalás I. pont alatti részét és az ügyben meghozandó hatósági döntés indokolási részének tartalmaznia kell az állásfoglalás II. pontja alatti indokokat és jogszabályi hivatkozásait.”

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-12/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 4. pontjában megjelölt, a kulturális örökség (műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére vonatkozó szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért az Örökségvédelmi Osztálytól.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/01916-2/2025. számon szakvéleményt adott, melyet a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/01916-2/2025. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg és az alábbi indokolást adta:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH.) hatáskörében eljárva, a PE–06/KTF/39865–12/2025 számú, kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát kérő megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom. A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és ugyanezen rendelet 5. melléklet I. táblázatában rögzített kulturális örökségvédelmi szakkérdést örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam, és megállapítottam, a kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély örökségvédelmi szempontból tett feltétel nélkül megadható. A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély rendelkező részében – figyelemfelhívásként, és nem feltételként a következőket szükséges feltüntetni: „Kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

(...) [a rendelkező rész tartalmazza]

A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély indokolási részében a következőket szükséges feltüntetni:

Eljárásom során a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. Rendelet 5. számú melléklete 1. táblázatának 4. pontjában előírt örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam.

Az előzetes környezeti vizsgálati eljárásban az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele: „ha a tevékenység következtében az a környezeti elem vagy rendszer hatásviselő lehet, amelynek védelme a hatáskörébe tartozik, azt érinti, vagy olyan környezetveszélyeztetés fordulhat elő, amely elleni védelmet jogszabály a feladat- és hatáskörébe utalja.”

A vizsgálandó szakkérdés: „Kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedően.”

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett terület a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kőtv.) 7. § 35. pontja szerinti régészeti lelőhely, amely a nyilvántartásban 15246, 66474 azonosító számon szerepel, valamint műemléki területet, érdeket nem érint.

Jelen döntésem rendelkező részében az örökségvédelmi szempontú figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

I. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. pontja, valamint a 23/C. § (1)-(3) bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

„7. § E törvény alkalmazásában:

20. Nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,

b)

c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás,

d) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy

e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek.”

„23/C. § (1) Nagyberuházás esetén - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 68/2018. R.) 3. § (3) bekezdése szerint: „3. § (3) A Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság.”

A 68/2018. R. 40. § (7) bekezdése szerint:

„40. § (7) Az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.”

II. A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint:

„23/E. § (5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.”

A 68/2018. R. 43. § (3) bekezdése szerint:

„43. § (3) A kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.”

III. A Kötv. 82. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a c) –f) pontjai és (2) bekezdése alapján.”

*

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

A Környezetvédelmi Hatóság a tevékenység további engedélyezéséhez szükséges környezetvédelmi feltételeket a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (3) és (4) bekezdései alapján jelen döntés rendelkező részébe foglalta.

A fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a Kvtv. 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja és ac) alpontja értelmében – az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel - a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/39865-2/2025. számon tájékoztatta a Kérelmezőt arról, hogy a 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, ezért az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

A határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján a hivatalában, a honlapján (www.pvkh.hu) közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyzőnek, aki – 15 nap időtartamra – köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.** A Jegyző a határozat **közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot** a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke - a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály a 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 1. melléklet 38. pontja alapján került megállapításra.

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

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

A fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)-(7) bekezdései 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) bekezdésének c) pontja és (2) bekezdése; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdésének c) pontja és (2) bekezdése; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint

illetékességét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet szabályozza.

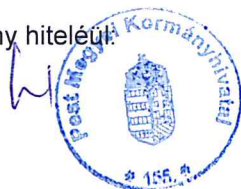
Jelen döntés – fellebbezés hiányában – **a fellebbezési határidő lejártát követő napon** külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **véglegessé válik** az Ákr. 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 196. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság **az általa meghozott döntéseket** – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével – **hirdetményi úton közli**, a 196. § (2) bekezdése értelmében a hirdetmény útján közölt döntést **a hatóság honlapján történő közzétételét követő 5. napon kell közzélni** tekinteni.

Budapest, 2025. november 24.

dr.Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelesül:



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

