



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/00003-4/2026

Ügyintéző: dr. Pintér Bernadett

Kovács Andrea

Kovács József

Kráncz Gergely

Nagy Árpád

Nagy Tamás

Telefon: (06-1) 7766 280

Tárgy: Az APCT Ipari Condo Kft. által
kérelmezett, Maglód 4374/1-4 hrsz.-ú
ingatlanokon tervezett raktárcsarnok létesítése
ügyében előzetes vizsgálati eljárás

HATÁROZAT

Az APCT Ipari Condo Kft. (1173 Budapest, Összekötő u. 2.; Cg.: 01-09-403757; KÜJ: 104762925; a továbbiakban: Kérelmező) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság; természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság; hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság)

megállapítja, hogy

Maglód belterület, 4374/1-4 hrsz.-ú ingatlanokon
tervezett raktárcsarnok létesítésének

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

A tevékenység végleges **építési- és használatbavételi-, továbbá vízjogi létesítési- és üzemeltetési engedélyek** birtokában kezdhető meg – mely eljárásokban a Környezetvédelmi Hatóság szakhatóságként közreműködik.

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

1. Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból:

- 1.1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
- 1.2. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen végezhető. Amennyiben olaj (kenőolaj, hidraulikai olaj) vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
- 1.3. Amennyiben az építési tevékenység során a munkagépek esetleges meghibásodásából, vagy helyszíni üzemanyag-kifolyásából eredően szennyezés következik be, úgy a szennyezés megszüntetéséről, a kár elhárításáról, a szennyezőanyag elhelyezéséről és ártalmatlanításáról a kivitelezőnek haladéktalanul gondoskodni kell.
- 1.4. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.

2. Táj- és természetvédelmi szempontból:

- 2.1. A tereprendezési munkálatok során védett és fokozottan védett fajok egyedi nem károsodhatnak.
- 2.2. Az építés során keletkező munkagödröket rendszeresen ellenőrizni kell, az esetlegesen bekerült védett kisemlősöket, hüllőket, kétélűeket ki kell menteni és szabadon kell engedni.
- 2.3. 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.
- 2.4. Az építési területen továbbiakban létrejövő fészkelő- és élőhelyeket (költőüreget nem tartalmazó függőleges rézsűk, partfalak, homokfalak, depóniák) április 1. és augusztus 31. között – amennyiben a bármilyen munkálati tevékenység négy napnál tovább szünetelnek az adott területen – a partifecskek (Riparia riparia), gyurgyalagok (Merops apiaster) megtelepedésének megelőzése érdekében le kell fedni.
- 2.5. A megtelepedett fent említett védett madárfajok egyedei által lakott üregeket tartalmazó fészkelőhelyet (partfalat, rézsűt, depóniát) a költési időszakában (április 1. – augusztus 31. között) elbontani tilos.
- 2.6. A költési időszakban esetlegesen történő munkavégzések során a madarak zavartalanságát biztosítani kell, a fészkelés háborítatlanságának biztosításához a fészkelőhelyek körül megfelelő méretű védőzónát kell fenntartani. A fészkelés tényét, annak észrevétele után 3 napon belül jelezni kell a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságnak (a továbbiakban: DINPI).

II. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

1. A tervezett tevékenység helye:

Telephely: 2234 Maglód belterület, 4374/1-4 hrsz.

KTJ száma: 103361438 Raktárcsarnok

2. A tervezett tevékenység ismertetése:

A Kérelmező Maglód város déli részén, a Gá/1 jelű ipari-gazdasági övezetben, belterületen tervezi raktárcsarnok létesítését. Az érintett ingatlanok a 4374/1, a 4374/2, 4374/3 és a 4374/4 helyrajzi számú földrészletek, amelyek telek megosztással jöttek létre a 4374 hrsz-ú ingatlanból. A teljes beruházási terület alapterülete 33 733,91 m². Ebből a 4374/2, 4374/3 és a 4374/4 helyrajzi számú földrészletek nagysága 24 598,25 m². A 4374/1-es helyrajzi számú földrészlet nagysága pedig 9135,66 m².

A beruházási terület az M0 autóúttól keletre, az M4-es autópályától északra, a jelenleg még kiépítetlen, közforgalom elől el nem zárt magánúton, a Dóra Tivadar utca mentén helyezkedik el. A terület megközelítése elsősorban az M0-ás körgyűrű 45-ös kihajtója felől biztosított.

A telkeket környezetükben jellemzően általános gazdasági területek határolják, lakóterületek és védett természeti területek közvetlen közelben nem találhatók. A legközelebbi lakóövezet ~ 1,3-1,5 km-re található. A telek túlnyomórészt füves, délkeleti oldalán fás vegetációval, kelet-nyugati irányban mintegy 1 méteres szintkülönbséggel lejt.

Országhatáron áterjedő környezeti hatások a projekt földrajzi elhelyezkedéséből adódóan nem várhatók.

A teljes beruházási terület nagysága 33 733,91 m². Az összes beépített terület 16 308 m², az útfelületek és burkolt területek nagysága 8 975 m², míg a zöldfelületek összterülete 8 451 m². A tervezett létesítmény egy általános rendeltetésű raktárcsarnok, több, eltérő alapterületű és tulajdonosi háttérű raktáregységgel. Az épület előregyártott vasbeton vázas szerkezetű, lapostetős kialakítású, ipari környezetbe illeszkedő megjelenéssel.

A beruházás során összesen 65 darab személygépkocsi-parkoló kialakítását tervezi Kérelmező. Az építési telek jelenleg nem közművesített. Területre áramszolgáltatói csatlakozás nincs kiépítve. A csoportos fogyasztásmérő hely telken belül, telek észak-keleti sarkában, telekhatárnál kerül kialakításra.

Kérelmező a szomszédos HelloParks területen (4280/10 hrsz.) található oltóvíztartályból, szerződéses viszony létesítésével tervezi biztosítani a kívánt oltóvízmennyiséget. Másik opcióként a DNY-i ingatlanon (4374/2 hrsz.) létesülhet zárt, földalatti oltóvíz tároló. Amennyiben az oltóvíztároló megépítése szükségessé válik, annak szükséges térfogata min. 144,0 m³, amelyhez kapcsolódóan 2 db felszín feletti oltóvíz kivételi csanak telepítése válik szükségessé. Az oltóvíztároló a vízmérő akna mellé tervezett kerti csapról, tömlő segítségével feltölthető lenne. A csapadékvizek kezelése olaj- és iszapfogó műtárgyakon keresztül, telken belüli szikkasztó medencébe történik, a szennyvizek ideiglenesen zárt szennyvíztárolóba kerülnek.

A csarnokterekben állandó tartózkodású munkavégzés nem jellemző, az alapterület alapján becsült maximális egyidejű létszám egy raktárépületen belül legfeljebb mintegy 80 fő.
Veszélyes hulladék keletkezése nem várható.

A tényleges területhasználat 25 283 m², ennek megfelelően a tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. a) pontja alá tartozik: „Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen 2 ha területfoglalástól”, amely értelmében előzetes vizsgálat köteles tevékenység.

III.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

1. Gyömrő Város Önkormányzat Jegyzője (a továbbiakban: Gyömrő Jegyzője) PMH/1415-3/2026. számú szakhatósági állásfoglalásában, a tervezett létesítmény Maglód településrendezési tervével való összhangjának megállapítása érdekében az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:

„Gyömrő Város Önkormányzatának Jegyzője a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros u. 58/B.) megkeresésére **Maglód 4374/1-4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett raktárcsarnokok előzetes vizsgálati eljárása ügyében szakhatósági állásfoglalását az alábbi kikötésekkel adja.**

A tervezett építési tevékenység Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2016. (III. 3.) önkormányzati rendelete (továbbiakban : HÉSZ) alapján az alábbi kikötésekkel végezhető:

- A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevétele okoz, kizárja a környezetkárosítást, következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- A területhasználat és építés során a környező mezőgazdasági területek rendeltetésszerű használata, gazdálkodás feltételei nem korlátozhatók.
- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.
- Úthálózat felújítása során, továbbá új közlekedési elem létesítése, kiépítése esetén a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- Az egyes építési övezetekben megengedett telekhasználat és funkciók rendeltetésszerű használatához a jelen rendeletben foglalt közüzemi közműkiváltás lehetőségeinek feltételeivel az Lk, Lke, Vt és Gá jelű építési övezet telkein, teljes közművesítettség feltételeit kell biztosítani.
- A településen a talaj, talajvíz és a felszín alatti vizek és a saját vízbázis védelme érdekében a szennyvíz és a tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése a település teljes közigazgatási területén tilos.
- Beépítésre szánt területek építési telkein keletkező csapadékvizek közterületre történő kivezetése nem megengedett, annak szikkasztása, helyben tartása kötelező.
- Építési övezetben új épület elhelyezésének együttes feltételei az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület vagy a magánút kialakítása és ingatlan nyilvántartásba

történő bejegyzése, ezen közút vagy magánút az övezeti előírásoknak megfelelő, a közúti közlekedésre alkalmas módon, a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek figyelembe vételével történő kiépítése, a telek előírásoknak megfelelő közműellátásának biztosítása.

- A közcsonatorna hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medence felszámolásáról és a közcsonatornára csatlakozás kiépítéséről gondoskodni kell.

Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében fellebbezhető meg. ”

IV. SZAKVÉLEMÉNYEK

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályától (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) a PE/EPO/2852-2/2025 számú szakvéleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- 1.1. A kivitelezés 30 cm mélységet meghaladó földmunkáit (esetleges tereprendezés, pilléralapozás, közműfektetés, utak kialakítása stb.) csak régészeti megfigyelés mellett, rézsúkanalas (iszapolókanalas) markolóval, tükröfelület kialakításával lehet végezni.
- 1.2. A fenti szakfeladatok elvégzésére a Ferenczy Múzeumi Centrum (2000 Szentendre, Fő tér 2-5., www.femuz.hu/regeszet/, megfigyeles@muzeumcentrum.hu) jogosult.
- 1.3. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Kérelmezőnek a feltárással jogosultsággal rendelkező intézménnyel szerződést kell kötnie.
- 1.4. A régészeti megfigyelést annak megkezdése előtt a szakfeladatot ellátó intézmény útján legalább 1 munkanappal korábban be kell jelenteni elektronikus úton az Örökségvédelmi Osztály felé, elvégzését pedig jegyzőkönyvben kell rögzíteni.
- 1.5. Amennyiben a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel, akkor a régészeti bontómunkát régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését az Örökségvédelmi Osztály felé, a Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tartalommal be kell jelenteni.
- 1.6. A szakfelügyeletről szóló, fényképes dokumentációt tartalmazó jegyzőkönyvet Örökségvédelmi Osztály felé meg kell küldeni.

2. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/42513-3/2025 számú szakvéleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- 2.1. A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
- 2.2. A kivitelezés, üzemelés, esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.
- 2.3. **A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladékokra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását**

megelőzően Kérelmezőnek meg kell győződnie. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.

- 2.4. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-jegyeket) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- 2.5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
- 2.6. A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából **munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyet kell létesíteni és üzemeltetni.** Üzemi gyűjtőhely létesítése esetén az üzemi gyűjtőhely üzemeltetési szabályzatát jóváhagyásra be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- 2.7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő **gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.**
- 2.8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
- 2.9. A kivitelezés során kitermelt talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.
- 2.10. **Feltöltésre, visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat Kérelmezőnek meg kell őriznie.**
- 2.11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
- 2.12. A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
- 2.13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- 2.14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

3. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) 30414/14243-1/2025.ált. számú szakvéleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

- 3.1. A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a csapadékvíz, a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
- 3.2. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.

- 3.3. 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.
- 3.4. 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.
- 3.5. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
- 3.6. 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.
- 3.7. 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 csepegetést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
- 3.8. 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.
- 3.9. 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.
- 3.10. 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.
- 3.11. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
- 3.12. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
- 3.13. **A parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani, vagy más műszaki megoldással kell biztosítani a szennyeződhető csapadékvizek összegyűjtését.**
- 3.14. **A burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvíz csak előtisztítást követően szikkasztható el.**
- 3.15. **A csapadékvíz-szikkasztók tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a felszín alatti víz védelme érdekében a szikkasztási sík (fenékszint) és a mértékadó talajvízszint között legalább 1 m távolságnak kell teljesülnie.**
- 3.16. A területileg illetékes vízügyi hatóságtól elvi vízjogi engedély kérhető a vízilétesítmény tervezését megelőzően, valamint vízimunka végzése, vízilétesítmény megvalósítása, átalakítása kizárólag vízjogi engedély (vízjogi létesítési engedély) birtokában történhet. Továbbá vízjogi engedély szükséges a vízilétesítmény használatba vételéhez és

üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély) és a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).

3.17. A vízjogi létesítési engedély (szennyeződhető csapadékvíz-elvezetés és szikkasztás vonatkozásában) a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] szerinti mellékletek 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.

3.18. A csapadékvíz elvezetésére/elhelyezésére (szennyeződhető csapadékvizek szikkasztására) vonatkozó vízjogi létesítési engedély kérelemhez a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáción felül csatolni kell,

- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 13. § (1) és (5) bekezdése alapján megállapított, formai és tartalmi követelményeknek megfelelő **elővizsgálati dokumentációt**,
- monitoring tervet az alapállapot-vizsgálat eredményének és a későbbi, az üzemeltetés során fellépő hatások figyelembe vételével, amelynek tartalmaznia kell a tervezett monitoring pontok (kutak és/vagy mintavételi furatok) számát, helyét, kialakítását, üzemeltetési rendjét, vizsgált komponensek körét, gyakoriságát.

3.19. A vízjogi létesítési engedély alapján megépített vízilétesítmények használatbavételéhez vízjogi üzemeltetési engedély beszerzése szükséges, amely meglétét az épület(ek) használatbavételi engedélyezési eljárása során a Vízügyi Hatóság vizsgálni fogja.

V. EGYÉB

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

Egyidejűleg megállapítom, hogy az alapeljárás igazgatási szolgáltatási díja 337 500 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóságnál (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.) előterjesztett, de az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár részére címzett fellebbezéssel lehet élni. Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Természetes személy a fellebbezést elektronikus úton, vagy papír alapon is benyújthatja. A szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést. Elektronikus úton a fellebbezést csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely a következő elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”

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

A fellebbezési eljárás díja 168 750 Ft, amit a Pest Vármegyei Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. Természetes személyek és – abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1%-a, de legalább 5 000 Ft.

INDOKOLÁS

Kérelmező 2025. szeptember 10. napján érkezett EPAPIR-20250910-8867 beadványával előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló kérelmet, valamint a VIBROCOMP Akusztikai és Számítástechnikai Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1118 Budapest, Bozókvar utca 12.; a továbbiakban: Tervező) által készített Dokumentációt nyújtott be a Környezetvédelmi Hatósághoz.

A Dokumentáció alapján a Kérelmező Maglód déli gazdasági területén egy új raktárcsarnok központ létesítését tervezi a 4374/1, 4374/2, 4374/3 és 4374/4 helyrajzi számú földrészleteken. A beruházást Gá/1 jelű ipari övezetbe sorolt területen kívánja kivitelezni a Kérelmező. A tervezett tevékenység raktározási szolgáltatások körébe tartozik, amelyhez összesen 65 férőhelyes felszíni személygépjármű parkoló létesül, a belső úthálózatot pedig tehergépjármű forgalomra méretezik. A benyújtott Dokumentáció a raktárcsarnok központ létesítése és működtetése során várható levegőtisztasági, zajvédelmi, víz- és talajvédelmi hatásokat, valamint az élővilág- és tájvédelmi szempontokat részletesen bemutatja, külön vizsgálva a csapadékvíz-kezelésből és az úthálózat üzemeltetéséből eredő kockázatokat is.

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

A kérelem alapján – figyelemmel az Ákr. 37. § (2) bekezdés és 43. § (1) bekezdés c) pontjára – a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése szerinti előzetes vizsgálati eljárást a Környezetvédelmi Hatóság 2025. szeptember 10. napján megindította.

Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

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

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

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-16/2025. számon értesítette a tervezett tevékenységgel érintett ingatlanon bejegyzett vezetékgazdálkodási tulajdonosát az eljárás megindításáról.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-15/2025. számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Maglód Város Önkormányzatát, hogy tárgyi eljárásban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat. Az önkormányzat részéről az eljárás során nyilatkozat, észrevétel nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3)–(4) bekezdései értelmében, 2025. november 5. napján hivatalában és honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/37614-14/2025. számon megküldte a tevékenység telepítési helye szerinti Maglód Város Önkormányzat Jegyzője (a továbbiakban: Jegyző) részére.

A Jegyző I/1018-5/2025 számú levelével tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, illetve a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontjában megjelölt időponton belül vagy azon túl, az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett.

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

*

A Környezetvédelmi Hatóság – figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 20. sorában meghatározott – a településrendezési tervben, és a

helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e – szakkérdés tekintetében, PE/KTHF/37614-12/2025 számon megkereste az ügyben érintett Jegyzőt.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztály PE/040/02948-2/2025 számon a Jegyzőt, mint elsőfokú szakhatóságot a tárgyi eljáráshoz kapcsolódó szakhatósági eljárásból kizárta a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdésére és az Ákr. 23. § (4) bekezdésére való hivatkozással - tekintettel arra, hogy a Jegyző illetékességi területének önkormányzata a tárgyi ügyben ügyfél - egyben az eljárás lefolytatására Gyömrő Jegyzőjét jelölte ki, aki 2026. január 28. napján érkezett PMH/1415-3/2026. számú levelével a szakhatósági állásfoglalását megadta.

Gyömrő Jegyzője PMH/1415-3/2026. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros u. 58/B.) kijelölte Gyömrő Város Jegyzőjét, hogy szakhatósági állásfoglalást adjon **Maglód 4374/1-4 hrsz.-ú** ingatlanon tervezett raktárcsarnokok előzetes vizsgálati eljárása ügyében.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenységgel kapcsolatban a HÉSZ több pontja erős kötelezettséget állapít meg, melyek figyelembevétele az előzetes vizsgálati eljárás során szükséges.

Így a HÉSZ-ben foglaltak, valamint az eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázat 20. sor szerinti szakkérdésében meghatározott jogkörében eljárva szakhatósági állásfoglalását a **fenti kikötésekkel megadta.**

A fenti szakhatósági állásfoglalást az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdése alapján adtam ki.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam.

Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki és e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről.”

*

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával való összhangjának megállapítása érdekében PE/KTHF/37614-13/2025 számon megkereste a Jegyzőt.

A Jegyző I/1070-8/2025 számon az alábbi tájékoztatást adta:

„A tárgyi ügyben az PE/KTHF/37614-13/2025 ill. PE/KTHF/37614-15/2025 ügyiratszámú irattal Önkormányzatomat megkeresték az **APCT Ipari Condo Kft., Maglód 4374/1-4 ingatlanon raktárcsarnok** központ előzetes környezetvédelmi vizsgálati eljárásához a **helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozással kapcsolatban.**

Tájékoztatjuk a Tisztelt Hatóságot, hogy a helyi szabályozás a következőket írja elő:

Maglód Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló – többször módosított – **4/2016.(III.3.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: HÉSZ) és térképi melléklete **alapján az érintett 4374/1-4 hrsz-ú ingatlanok Gá/1 övezetben vannak.**

A mellékelt hatályos **HÉSZ 8-12. §, 15-18. §, 44/A. §, 68/D. §** paragrafusai az irányadóak, továbbá a szintén mellékelt **Maglód Város településképezének védelméről szóló 10/2019. (VI. 24.) önkormányzati rendelete**, mely alapján (1.melléklet) az érintett ingatlanok **ipari-gazdasági területen helyezkednek el**, az országos ökológiai hálózat és a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét nem érintik.

A Maglód Város Képviselő-testületének **helyi környezet védelméről**, a közterületek és ingatlanok rendjéről, és a településtisztaság egyes kérdéseiről szóló **23/2003.(XII.1.) Kt. rendelete** irányadó még a kérdésben, többek között a:

„8. § (2) A föld felszínén és a földben csak olyan tevékenység folytatható, amely annak minőségét nem szennyezi, az adott területen szükséges optimális mennyiséget nem veszélyezteti.

9. § (4) A vizekbe szennyező hatású, de azok fertőzést vagy káros szennyeződést elő nem idéző anyagokat csak a vízügyi hatóságnak, az egészségügyi szervek szakvéleménye és azok által megállapított előírások alapján lehet bevezetni. Olyan termelő- vagy szolgáltató egységet, amely működése során a vizek fertőzését és káros szennyeződését idézheti elő, csak szennyvíztisztító berendezéssel, illetve ahhoz kapcsolva szabad építeni és üzemben tartani.”

Megkeresésükre válaszul nyilatkozunk, hogy Maglód város közigazgatási területén **helyi környezet- és természetvédelmi terület nem található.**

A tervezett létesítmény tevékenysége a HÉSZ-ünk szerint 44/A. §-ban megjelölt rendeltetéseken belül csak **„környezetre jelentős hatást nem gyakorló” lehet**, ezért kérjük ennek fokozott vizsgálatát az eljárás során.

A megküldött dokumentációból csak annyi derül ki, hogy **raktárcsarnok** létesül, de a **tárolandó anyagokra nincs információ az anyagban. Ezért kérjük, hogy a vizsgálati eljárás során ennek pontosítására is térjenek ki.”**

A Környezetvédelmi Hatóság a Jegyző tájékoztatását döntése kiadásánál figyelembe vette, továbbá jelen határozatban felhívja a Jegyző figyelmét, hogy a Kérelmező bérbeadás, valamint továbbértékesítés céljából kívánja létesíteni a raktárcsarnokot, így a jövőbeli bérlők és tulajdonosok által tárolandó anyagokról jelenleg nincs információja Kérelmezőnek a benyújtott Dokumentáció alapján.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan, a **Környezetvédelmi Hatóság a következők szerinti értékelést tette**, figyelembe véve a terület igénybevételének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételének, illetve használata korlátozásának nagyságát, a tevékenység kapacitásának vagy más mérejtulajdonságának nagyságát, a tevékenység telepítése,

megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyiségét, veszélyességét, kezelhetőségét, a környezetterhelés nagyságát, jelentőségét, a baleset, üzemzavar kockázatának mértékét (különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára), valamint a vonzerőt más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában.

Levegővédelmi szempontból:

A benyújtott Dokumentáció levegőtisztaság-védelmi vonatkozású fejezetei a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. Az előzetes vizsgálati dokumentációban foglalt adatok alapján a tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi szempontból megfelel a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak.

A benyújtott Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a létesítés során a munkálatokkal, illetve szállítással járó kiporzás, valamint a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok – az időjárási viszonyoktól függően – lokálisan jelentkező, időszakos levegőterhelést okozhatnak. A Dokumentációban ismertetett adatok alapján a kivitelezési időszakban a megfelelő intézkedések végrehajtása és a technológiai fegyelem betartása esetén levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.

A Dokumentációban leírtak alapján a csarnokrészek fűtetlenek lesznek, a vizesblokkok elektromos fűtéssel kerülnek kialakításra. A használati meleg víz előállítás decentralizált módon elektromos bojlerrel történik. A létesítményekhez kapcsolódóan helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesül.

Az üzemeltetés során a felszíni parkoló napi célforgalmából adódó levegőterhelés mértéke a dokumentációban közölt számítások alapján várhatóan nem okoz jelentős változást a levegő minőségében.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés során jelentős környezeti hatással levegőtisztaság-védelmi szempontból nem kell számolni.

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

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A Dokumentáció zaj- és rezgésvédelmet érintően az alábbiak állapítja meg:

A létesítmény környezete:

A tervezési területhez legközelebb álló lakóépületek mezőgazdasági területen találhatók ~ 1,1 km-re. A legközelebbi lakóterületek kertvárosias lakóterület besorolásúak (Lke), a tervezési területtől több min 1,5 km-re állnak.

- **Létesítés:**

Az egyes munkafázisok kivitelezésének időtartama 1 hónapnál több, de 1 évtől rövidebb időtartamra tehető. A munkavégzés jellemzően a nappali időszakban tervezett.

A vizsgálati dokumentáció, számításokra alapozva megállapítja, 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 illetve a védett terület határán.

Az építéshez kapcsolódó közúti szállítás várhatóan az M0 autópályán fog megvalósulni, mely védendő ingatlanok közelében húzódó szakaszait zajárnyékoló falak szegélyezik.

Megállapítható, hogy amennyiben a szállítással érintettek a meglévő települési utak is, az azok menti épületek környezetében kimutatható mértékű zajszint növekedést nem várható.

- **Üzemelés:**

A tervezett létesítmény zajkibocsátása az épületgépészeti rendszer működéséből, a belső közlekedés járműforgalmából, parkolásból ered.

Megállapítható, hogy a tervezett létesítmény üzemeléséből származóan a legközelebb lévő védendő épületet, területet érő zajterhelés a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklet 1. pontjában, a területi funkciónak megfelelő sorban szereplő határértékek alatt marad.

A létesítmény üzemeléséből származó zaj szempontjából vizsgált hatásterület határát a 45 dB-es vonal jelöli ki. A hatásterület védendő létesítményt, területet nem érint.

Megállapítható, hogy 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 követelményei teljesülnek. A tárgyi létesítmény kivitelezésének és üzemelésének zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatása nincs.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett tevékenység végzése során zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet, a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet és a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet figyelembevételével tette.

Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból :

Kérelmező a Maglód 4374/1-4. hrsz. alatti ingatlanokon tervezett raktárcsarnokok létesítése céljából kérelmet és Dokumentáció nyújtott be a Környezetvédelmi Hatóság részére.

A Dokumentációban foglaltak alapján a Kérelmező a tárgyi ingatlanokon raktárcsarnokok létesítését tervezi. A beruházást Maglód déli gazdasági területén tervezik megvalósítani. A beruházással érintett területet mezőgazdasági és ipari, kereskedelmi területek határolják. A teljes beruházással érintett ingatlanok alapterülete összesen 3,3 hektár. A beépíteni tervezett terület, illetve burkolni tervezett felületek együttes nagysága 25 283 m². A 4 db raktárépülethez összesen 65 db férőhelyes gépjármű parkoló kialakítását tervezik.

A 4374/1 hrsz.-ú ingatlan alapterülete 9135,66 m². A 4374/1 hrsz.-ú ingatlanon egy 4070,48 m² alapterületű raktárcsarnok építése jelenleg folyamatban van, ahol összesen 23 db férőhelyes parkoló létesül.

A Dokumentációban és kiegészítésében foglaltak alapján a vizsgálattal érintett területen az altalaj- és talajviszonyok megismerése céljából 2023. évben a feltérési munkálatok által 3 db 6,0 m-es ideiglenesen kialakított fúrás létesült, valamint 2 db 6,0 m-es mélységű dinamikus szondázást végeztek. A területen végzett talajmechanikai feltérások alkalmával a fúrásokban talajvíz nem jelentkezett. A tervezési területen 4 db (1F/1,0 m, 1F/3,0 m, 2F/1,0 m és 2F/3,0m jelű) talajminta vonatkozásában kémiai analitikai vizsgálatokat is végeztek összesen alifás szénhidrogén (TPH) tekintetében. Az elvégzett vizsgálatok alapján a vizsgált talajminták esetében nem történt 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 rendeletben foglalt határérték túllépés.

A tervezett fejlesztések során a földtani közeg a földmunkák és tereprendezési munkafolyamatok (humuszleszedés, talajmozgatás, alapozás, szállítás) által lesz terhelve.

Az épületek és térburkolatok csapadékvize telekhatáron belül kerül elszikkasztásra, melynek befogadója egy csapadékvíz szikkasztó medence. Az útburkolatok felületéről lefolyó csapadékvizet olaj- és iszapfogó berendezés segítségével tervezik tisztítani.

A beruházással érintett munkaterületen a földtani közeget érintő hatások elsősorban munkagépek és szállító tehergépjárművek üzemeléséből származó üzemanyag, kenőanyag és hidraulika olajelfolyások a megfelelő állapotú és karbantartott munkagépek és eszközök alkalmazásával minimalizálhatóak, a haváriás esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétnél tartásával megoldható. A havária események a tehergépjárművek meghibásodásából, borulásából fordulhat elő. Ilyen esetekre a kezelőnek intézkedési tervvel, továbbá megfelelő kármentő eszközökkel kell rendelkeznie.

A Dokumentációban foglaltak alapján a tervezett beruházás a felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás.

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

A tervezett tevékenység során az építés és az üzemelés során a technológiai fegyelem betartása esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, hogy földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető.

A területen végzett tevékenység nem szerepel a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. számú melléklet az „üzemi terv készítésére kötelezettek” felsorolásában, melynek értelmében üzemi kárelhárítási terv benyújtására Kérelmező nem kötelezett.

A tervezett fejlesztési tevékenységgel érintett ingatlan területe a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítéssel nem érintett, illetve földtani közeg védelmi szempontból a tervezett tevékenység üzemszerű működése esetén potenciális szennyezőforrás kialakulása nem jöhet létre, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból nem szükséges.

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tárgyi beruházás által érintett Maglód 4374/1-4. hrsz.-ú 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 által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei, valamint a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 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 által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetet az ingatlanok nem érintik.

Az érintett területen a védett partifecske (*Riparia riparia*) és a fokozottan védett gyurgyalag (*Merops apiaster*) telepedhet meg potenciális fészkelőfajként az építkezési tevékenység során létrejövő rézsűkben, homokfalakban, földárkokban, depóniákban. A partifecske (*Riparia riparia*), valamint a gyurgyalag (*Merops apiaster*) a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet [a továbbiakban: 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet] 2. és 4. számú melléklete értelmében védett, illetve fokozottan védett állatfajok, eszmei értékük egyedenként 50 000 Ft, illetve 100 000 Ft.

A Tvt. szerint:

5. § (2) 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.

6. § (2) 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.”

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

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

8. § (2) 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.

9. § (1) 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.

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

42. § (1) tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.

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

A tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során táj- és természetvédelmi szempontból a fenti kikötéseket teszem.

Táj- és természetvédelmi szempontból a tervezett tevékenységnek nincs jelentős környezeti hatása és környezeti hatásvizsgálat nem szükséges.

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

Éghajlatvédelmi szempontból:

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 1. pont h) alpontja értelmében az előzetes vizsgálati eljárás keretében elemezni és értékelni kell az éghajlatváltozással összefüggésben a projekt éghajlatváltozásra gyakorolt hatását és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás képességét. Ennek figyelembevételével a Dokumentáció részeként klímakockázati elemzés készült az „Útmutató projektek klímakockázatának értékeléséhez és csökkentéséhez” című tanulmány (a továbbiakban:

Tanulmány) valamint a 2021–2050-es időszakra vonatkozó klímamodellek és az irányadó szakmai módszertanok alapján.

A sérülékenységi vizsgálat keretében megállapítást nyert, hogy a projekt érzékenysége a hőhullámok, a villámárvizek, valamint a tömegmozgások tekintetében magas szintű.

A terület-specifikus kitétségi elemzés során rögzítésre került, hogy a vizsgált helyszín és környezete a viharos időjárási eseményeknek közepes mértékben, míg az aszályos időszakoknak, valamint a fagyos napok száma csökkenésének nagymértékben kitétt. Ezzel szemben a folyami ár- és belvízveszélyeztetettség, továbbá a talajmozgások és erdőtüzek kockázata alacsony mértékűnek minősíthető.

A potenciális hatások értékelése alapján a beruházás elsődleges sérülékenységi tényezője a villámárvizek gyakoriságának és intenzitásának növekedése. A kockázatelemzés eredményei szerint kiemelten kezelendő éghajlati kockázat nem azonosítható, ugyanakkor valószínűsíthető az épület megnövekedett hűtési terhelése, valamint kisebb kockázatú másodlagos hatásként az épületburkolatok élettartamának csökkenése, szerkezeti károsodása, kimosódása és az alaptestek süllyedése.

A feltárt kockázatok mérséklésére műszaki adaptációs intézkedések lettek rögzítve, különösen a magas hőmérséklettűrő képességű építőanyagok alkalmazását, a hatékony hőszigetelést, a biológiailag aktív felületek fenntartását, valamint a szélsőséges csapadékesemények kezelésére alkalmas vízelvezetési rendszer kiépítését.

A klímasemlegességi vizsgálat körében lefolytatott átvilágítási szakasz megállapította, hogy a projekt várható üvegházhatású gázkibocsátása nem éri el a Tanulmányban meghatározott releváns küszöbértéket, így további részletes elemzés lefolytatása nem volt indokolt.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység éghajlatvédelmi szempontból megalapozott, a javasolt intézkedések megvalósítása mellett a fejlesztés az éghajlatváltozással szemben reziliensnek tekinthető.

Fentiek alapján a tervezett tevékenység éghajlatvédelmi szempontból nem kifogásolható.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] alapján, az illetékességi szabályok figyelembevételével megkereste a hatáskörrel rendelkező hatóságokat. A megkeresett hatóságok válaszaikat az alábbiak szerint adták meg.

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-8/2025 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 a Pest Vármegye Kormányhivatal Monori Járási Hivatal Népegészségügyi Osztályát (a továbbiakban: Népegészségügyi Hatóság), amely PE-09/NEO/03830-2/2025 számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

1. Népegészségügyi Hatóság PE-09/NEO/03830-2/2025 számú szakvéleménye alapján:

A Környezetvédelmi Hatóság megkeresése alapján a Kérelmező által a Pest Vármegyei Kormányhivatalhoz benyújtott 2234 Maglód, 4374/1-4 hrsz. alatti ingatlanon raktárcsarnokokra vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében benyújtott kérelem vonatkozásában szakkérdésben állásfoglalást terjesztett elő a Népegészségügyi Hatóság.

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Népegészségügyi Hatóság a hatáskörébe tartozó szakkérdéseket - a környezet- és településegészségügyre, 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 kiterjedően- megvizsgálta.

Eljárása során az alábbiakat állapította meg:

A kérelem népegészségügyi szempontból **engedélyezhető**.

Szakkérdésben állásfoglalása az alábbi jogszabályokon alapul:

- a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet;
- az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény;
- 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;
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet;
- a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény.

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-10/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. sorában meghatározott – *kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedő* – szakkérdés tekintetében, megkereste az Örökségvédelmi Hatóságot, amely PE/EPO/2852-2/2025 számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

2. Örökségvédelmi Hatóság PE/EPO/2852-2/2025 számú szakvéleménye alapján:

A Környezetvédelmi Hatóság megkeresésével kapcsolatban kijelentésre kerül, hogy a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak alapján, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. r. 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. pontja alapján küldött megkereséssel kapcsolatban a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2016. (XII. 28.) Korm. rendelet 92. § (2) c) pontjában megjelölt szakkérdés vonatkozásában, Maglód, 4374/1-4 hrsz.-ú ingatlanokra tervezett raktárcsarnokok előzetes-vizsgálati eljárás ügyében a kérelem megvizsgálásra került.

A kérelem áttekintése során megállapításra került, hogy a tervezett teljes beruházás (raktárcsarnokok építése) az engedélykérelem beadásakor érvényben lévő, a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (a továbbiakban Kötv.) 7. § 20/a. pontja szerinti nagyberuházás, ezért a beruházást megelőzően Kérelmezőnek Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíttetnie. Kérelmező az ERD-t a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szervvel, a Magyar Nemzeti Múzeummal (továbbiakban: MNM) elkészíttette.

A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése alapján (nagyberuházás megvalósítása esetén a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek) régészeti megfigyelés elvégzését kötötte ki az Örökségvédelmi Hatóság.

A Kötv. 7. § 37. pont) alapján a régészeti megfigyelés célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 35. § (1)–(3) bekezdése szabályozza a régészeti megfigyelés keretében végzett régészeti bontómunkát. A régészeti bontómunka megkezdését a Korm. rendelt 7. mellékletében meghatározott adattartalommal az Örökségvédelmi Hatóságnak be kell jelenteni. A Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján a feltárás (bontómunka) során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék előkerülését a feltárást végző intézmény három napon belül köteles bejelenteni az Örökségvédelmi Hatóságnak, valamint megelőző feltárás esetén értesíteni a Kérelmezőt a bejelentett régészeti emlék megtartására a feltárást végző intézmény javaslatot tehet az Örökségvédelmi Hatóságnak. A Korm. rendelet 46. § (2) bekezdése alapján a bejelentett régészeti emlék elkerüléséről vagy helyszíni megtartásáról és kezeléséről, valamint a szükséges állagmegőrző intézkedésekről a bejelentés kézhezvételétől számított húsz napon belül a hatóság helyszíni szemle alapján dönt.

A Kérelmező költségviselését a Kötv. 19. § (1) bekezdése írja elő. A régészeti szakfeladatokra a Kötv. 22. § (11) bekezdései szerint a feltárással jogosult intézménynek és a beruházónak szerződést kell kötnie, amennyiben a megelőző feltárás elvégzésére a terület rendelkezésre áll. A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézmény a Kötv. 22. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a gyűjtőterületén érintett megyei hatókörű városi múzeum.

Ha a megelőző feltárást (régészeti megfigyelést) szükségessé tevő beruházás bármilyen okból meghiúsul vagy szünetelésének időtartama a feltárás felfüggesztésétől vagy befejezésétől számítva

meghaladja az egy évet, a Korm. rendelet 36. § (3) bekezdése alapján a beruházó köteles az ingatlan korábbi használatának megfelelő állapotot helyreállító tereprendezési munkák elvégzéséről és a feltárt régészeti emlékeknek a hatóság által előírt állagmegóvásáról gondoskodni.

Továbbá felhívja a figyelmet az Örökségvédelmi Hatóság, hogy a Korm. rendelet 36. § (4) bekezdése szerint amennyiben a beruházás vagy a feltárás munkálatainak harminc napot meghaladó szünetelésére a feltárást végző, hogy intézménynek fel nem róható okból kerül sor, a feltárt régészeti emlékek ideiglenes állagmegóvásáról, biztonságáról, őrzéséről a feltárást végző intézmény a Kérelmező költségére köteles gondoskodni.

Az Örökségvédelmi Hatóság a hozzájárulását a Korm. rendelet 88. §-ben foglalt szakkérdések figyelembevételével adta meg

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-92025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra – megkereste a Hulladékgazdálkodási Hatóságot, amely PE/KTHF/42513-2/2025 számon adta meg választ, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

3. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/42513-2/2025 számú szakvéleménye alapján:

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

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 vizsgálendő szakkérdések az alábbiak:

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

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

A tervezett tevékenység kivitelezése során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok (pl. beton, kevert építési-bontási hulladék, kitermelt talaj, fa, vas és acél, kábel), valamint csomagolási hulladékok keletkeznek. Az alapozáskor kitermelt földet a helyszínen kívánják felhasználni.

A keletkező hulladékokat hulladéktípusonként elkülönítve gyűjtenék, és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át. A kivitelezés ideje alatt valamennyi hulladékot a felvonulási területen létesülő munkahelyi gyűjtőhelyen fogják gyűjteni.

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

A keletkező kommunális hulladékot a közszolgáltatóval szállíttatnák el.

Az üzemelés során a technológiából főleg papír-, műanyag-, fém- és üveg csomagolási hulladék, kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezés, valamint a tevékenység során kommunális hulladék keletkezése várható. A nem veszélyes hulladékokat szelektíven, egymástól elkülönítve, munkahelyi gyűjtőhelyen kívánják gyűjteni, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át. A kommunális hulladékokat közszolgáltató által biztosított gyűjtődényzetben fogják gyűjteni, melyet heti rendszerességgel a közszolgáltató elszállít.

Az üzemelés során a veszélyes hulladékok keletkezése nem várható.

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

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

Fentiek alapján megállapításra kerül, hogy a hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgálta a Hulladékgazdálkodási Hatóság, a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emel.

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

Szakkérdésben Hulladékgazdálkodási Hatóság állásfoglalása az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-án 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 végezte.

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

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

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

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

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

A létesítendő hulladék gyűjtőhelyek kialakításának és üzemeltetésének szabályait az 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 [a továbbiakban: Ákr.] 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

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

Vízügyi és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-11/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2–3. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében megkereste a Vízügyi Hatóságot, amely 30414/14243-1/2025.ált. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

4. Vízügyi Hatóság 30414/12702-1/2025.ált. számú szakvéleménye alapján:

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

A Vízügyi Hatóság 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, Tervező által készített 047/2025 témaszámú Dokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntött a Vízügyi Hatóság.

Tárgyi beruházás során bérbeadás, illetve értékesítés céljából raktárcsarnokok létesítését tervezik. A létesítmények vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra csatlakozással kerül megoldásra. A tető- és burkolt felületekre hulló csapadékvíz befogadója az ingatlanon tervezett szikkasztó medence. A burkolt felületeken keletkező szennyeződhető csapadékvizek előkezelésére, Techneau YH1010E típusú olaj- és iszapfogó berendezéssel ellátott víznyelők kerülnek elhelyezésre a csapadékvíz-elvezető hálózatba. A raktárcsarnokok mellé összesen 65 db parkolóhely kialakítása tervezett.

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

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a *nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról* szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja, valamint 2. §-a alapján meghatározott **parti sávot 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 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet alapján lefolytatandó eljáráshoz szükséges kérelmek összeállításánál a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni. Az elővizsgálati dokumentáció formai és tartalmi követelményeit a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. számú melléklete határozza meg.

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

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (3) bekezdésének c) pontja alapján „a feltétlenül szükséges legkisebb mennyiségű szennyező anyag bevezetése felszín alatti vízbe, földtani közegbe – más jogszabályban meghatározott bármely szigorúbb követelmény sérelme nélkül – a 13. § szerint engedélyezhető; a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny vagy kevésbé érzékeny területen az olyan alacsony koncentrációban vagy kis mennyiségben, hogy a felszín alatti víz minőségének romlása sem a közeli, sem a távoli jövőben nem következhet be.”

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdésének b) és c) pontja alapján „szennyező anyag földtani közegbe történő közvetlen bevezetése és a felszín alatti vízbe történő közvetett bevezetése, beleértve az időszakos vízfolyásokba történő bevezetést is **engedélyköteles tevékenység**”.

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

A 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 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.”

Fent leírtak alapján megállapítható, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálendő szakkérdéseket a Vízügyi Hatóság, a rendelkező részben tett kikötései 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 emel.

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.

Fent leírtak alapján megállapításra kerül, hogy a vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálendő szakkérdéseket megvizsgálta a Vízügyi Hatóság, a rendelkező részben tett kikötései 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 emel.

*

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

A kérelem 2025. szeptember 10. napján érkezett a Környezetvédelmi Hatósághoz, ennek megfelelően a tárgyi eljárás az Ákr. 37. § (2) és 50. § (1) bekezdése alapján 2025. szeptember 10. napján indult, és a Kvt. 67. § (2) bekezdése szerinti az ügyintézési határidő negyvenöt nap.

Az Ákr. 50. § (5) bekezdésében foglaltak, valamint az *igazgatási szünet elrendeléséről* szóló 316/2024. (XI. 6.) Korm. rendeletben kihirdetett közigazgatási szünet időtartama az ügyintézési határidőbe nem számít bele.

Továbbá az ügyintézési határidőbe nem számít bele az eljárás során elrendelt hiánypótlás és a tényállás tisztázása érdekében kibocsátott felhívások teljesítésének időtartama, amelyek jelen eljárásban a PE/KTHF/37614-4/2025. számon iktatott hiánypótlásra való felhívás, a PE/KTHF/37614-6/2025. számon iktatott ismételt hiánypótlásra való felhívás, valamint a PE/KTHF/37614-8/2025. számon iktatott felhívás kiegészítő iratok benyújtására szóló felhívás a tényállás tisztázása céljából.

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

Tekintettel arra, hogy az eljárásra nyitva álló határidő nem volt elegendő a döntéshozatalhoz szükséges szakhatósági állásfoglalás kialakításához és a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalára [Ákr. 81. § (1) bekezdés], ezért a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-27/2025 számú végzésével a tárgyi eljárás ügyintézési határidejét a Kvt. 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulatára hivatkozással negyvenöt nappal meghosszabbította.

*

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

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

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

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

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

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/37614-3/2025 számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

Jelen határozatot mint hirdetményt, a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közhírré teszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett Jegyző részére, aki köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közhírré tételéről. A Jegyző a határozat közhírré tételét követő öt napon belül tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a *környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet [a továbbiakban: 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet] 2. § (1)–(2) bekezdései és az 1. melléklet 38. pontja alapján került megállapításra.

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

A fellebbezés előterjesztéséről és idejéről az Ákr. 118. § (1)–(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) bekezdés *c)* pont és (2) bekezdés; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat*

ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet és 2. §, 6. § (1) bekezdés c) pont és (2) bekezdés; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pont és (2) bekezdés, illetve a 2. § (1) bekezdés szabályozza.

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

Budapest, 2026. január 29.

dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelül:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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

