



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/00433-29/2026.

Ügyintéző: Petruska Fanni

dr. Gajdos Attila

dr. Kiss Enikő

Kovács Andrea

Zsille Ákosné

Krista Klaudia

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

Tárgy: Érd 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú külterületi ingatlanon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek elhelyezésére szolgáló terület kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátására vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

HATÁROZAT

A **CTPark Twenty Eight Kft.** (2051 Biatorbágy, Verebély László u. 2.; Cg.: 13-09-220242; KÜJ: 104 572 184; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró **GENERISK Kft.** (2030 Érd, Izabella u. 11-13., Cg.: 13-09-226969; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem és dokumentáció, valamint kiegészítései (a továbbiakban együttesen: Dokumentáció), továbbá 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

az Érd 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú külterületi ingatlanon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek elhelyezésére szolgáló terület kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátásának

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

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

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tervezett beruházás nem veszélyeztetheti, nem károsíthatja védett és fokozottan védett fajok egyedeit.

2. A felvonulási útvonalakat úgy kell megtervezni, hogy a természeti és táji értékek, valamint a tájvédelmi szempontból érzékeny területek ne sérüljenek maradandó (tartós) és visszafordíthatatlan módon.
3. A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok a tervezési területen előforduló védett madárfajok védelme érdekében csak fészkelési és utódnevelési időszakon kívül (március 15. előtt és augusztus 15. után), valamint azon időszakokban, amelyekben odú, korhadás vagy ágtörés következtében keletkezett üreg található, a denevérfajok telelési időszakának megkezdése előtt (augusztus 31. és október 31. között) végezhetők. Az ettől eltérő időpontban történő fakivágási és növényzetirtási tevékenységet a védett természeti értékek természetvédelmi kezeléséért felelős Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban: DINPI) szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
4. A kivitelezés során kialakított ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kétélűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.
5. Az érintett terület tereprendezése során a homok- és földdepóniák, illetve földárkok lehetőséget teremtenek költési időszakban (április 1. – augusztus 31. között) a védett partifecske (*Riparia riparia*) és a fokozottan védett gyurgyalag (*Merops apiaster*) megtelepedésének és a védett madárfajok számára potenciális fészkelő helyül szolgálhatnak. Amennyiben a beruházással érintett területen a fent említett védett madárfajok egyedei fészkelésre megtelepednek, a fészkelés megállapításának tényét a természetvédelmi kezelésért felelős DINPI-nek és a Természetvédelmi Hatóságnak haladéktalanul be kell jelenteni.
 - 5.1. Az érintett területen esetlegesen létrejövő fészkelő- és élőhelyeket (függőleges rézsűk, partfalak, homokfalak, depóniák) április 1-től és augusztus 31. napjáig – amennyiben a bármilyen munkálati tevékenység négy napnál tovább szünetelnek az adott területen – a partifecskék, gyurgyalagok megtelepedésének megelőzése érdekében le kell fedni.
 - 5.2. Az esetlegesen megtelepedő fent említett védett madárfajok egyedei által lakott üregeket tartalmazó fészkelőhelyet (partfalat, rézsűt, depóniát) a költési időszakában (április 1. – augusztus 31. között) elbontani tilos.
 - 5.3. A költési időszakban esetlegesen történő munkavégzések során a madarak zavartalanságát biztosítani kell, a fészkelés háborítatlanságának biztosításához a fészkelőhelyek körül megfelelő méretű védőzónát kell fenntartani.
6. A roncsterületeken esetlegesen megjelenő inváziós fajok [pl.: bálványfa (*Ailanthus altissima*), fehér akác (*Robinia pseudo-acacia*), zöld juhar (*Acer negundo*), keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), örömlevelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), aranyvessző fajok (*Solidago sp.*), selyemkóró (*Asclepias syriaca*)] visszaszorításáról folyamatosan gondoskodni szükséges, visszatelepülésüket meg kell akadályozni. Ezért a földmozgatással érintett területeken a gyomosodást az első két évben legalább évi két alkalommal végzett tisztító kaszálással kell visszaszorítani.
7. Ha a technológia lehetővé teszi, akkor valamilyen természetes színárnyalatú (pl. sötétzöld, sötétbarna, szürke, pasztellszínek stb.) lefestést végezzenek a tíz méternél magasabb építmények esetén.
8. A környezetrendezés során a csarnoképületeket takarófásítással szükséges tájba illeszteni a termőhelynek megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok ültetésével.

9. A jelenlegi 025 és 026 hrsz.-ú ingatlanok teljes területén őshonos fa- és cserjefajokból álló véderdő telepítés szükséges a délkeleti irányból szomszédos Natura 2000 területnek minősülő puhafás ligeterdőt érintő hatások mérséklése érdekében.
10. A ténylegesen megszűnő ökológiai hálózat pufferterülete helyett legalább azokkal azonos kiterjedésben új területeket kell kijelölni a DINPI szakembereivel és az Agrárminisztériummal egyeztetett módon.

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

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

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/00902-2/2026. számú véleménye alapján hulladékgazdálkodási szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

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 a Kérelmezőnek 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, illetve visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat a Kérelmezőnek meg kell őriznie.**
11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
12. **A keletkezett hulladékok 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.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízügyi Osztály (a továbbiakban: **Vízügyi Hatóság**)
PE/TIV/00269-4/2026. számú véleménye alapján **vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
2. 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. Az ivóvízbázis érintettsége miatt a tereprendezéshez csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű földtani közeg használható, építési törmelék használata tilos.
3. 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. Vízbázisvédelmi területen a munkagépek karbantartása, üzemanyaggal és kenőanyaggal való feltöltése tilos, a hibaelhárítás miatti szerelési munkálatok csak a legszükségesebbekre korlátozódhatnak kármentő tálca alkalmazásával.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.

5. A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát.
6. 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.
7. Az ideiglenes, potenciálisan szennyező anyagokat is tartalmazható talajdepóniákat vízzáró aljzaton (beton, fólia; stb.) kell kialakítani és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák.
8. A szilárd, vízzáró burkolattal el nem látott területeken kizárólag olyan anyagok tárolása történhet, amelyekből (vagy átalakulási termékeiből) kimosódás és a felszín alatti vizekbe történő beszivárgás a felszín alatti vizek minőségi állapotának romlását nem okozza.
9. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező kockázatos anyagokkal szennyezett anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
10. A tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és műszaki védelemmel folytatható.
11. Az építés befejezését követően a potenciális vízszennyező anyagok jogszabályok szerinti környezetkímélő elhelyezéséről gondoskodni kell.
- 12. Vízbázisok hidrogeológiai védőövezetének „B” zónájában mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása tilos.**
13. Felszín alatti vízbázisok vízbázisvédelmi védőövezetén és védőidomában csak olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.
14. A vízbázissal érintett területrészekben a tevékenységgel kapcsolatban be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait. Hidrogeológiai védőövezetben tevékenység úgy végezhető, hogy annak következtében:
 - a vízkészlet természetes védettsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,
 - a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag ne kerüljön,
 - olyan lebomló anyag ne jusson a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza. A munkaterületen üzemanyag nem tárolható.
15. A munkálatok során a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken tilos olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz.
16. A tevékenységek során, az esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária) a felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon a Vízügyi Hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni. A talajba, vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának

- visszaállításáról gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.
17. Az esetlegesen bekövetkező, vízszennyezéssel járó bármilyen rendkívüli eseményről és a megtett intézkedésekről, azok eredményességéről haladéktalanul értesíteni kell a vízbázis üzemeltetőjét.
 18. **Az építési tevékenység megkezdéséig Kérelmező köteles megszerezni a tevékenységre vonatkozóan az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (2030 Érd, Fehérvári út 63/b-c.) vízbázis üzemeltetői hozzájárulását.**
 19. Amennyiben a megvalósítás során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet meglévő elvezető rendszerbe vezetni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet. A csapadékvíz-elvezetés megoldása, csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
 20. A felszíni parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani, vagy más műszaki megoldással kell biztosítani a szennyeződhető csapadékvizek összegyűjtését.
 21. A burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvíz csak előkezelést követően kerülhet szikkasztásra.
 22. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
 23. **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.**
 24. Be kell tartani a csapadékvíz- elvezetésre és vízi létesítményekre vonatkozó mindenkor hatályos vízjogi engedélyekben foglalt előírásokat.

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- *A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet] 5. számú mellékletének 62. sora alapján megállapított **egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentáció elbírálása külön eljárásban kerül lefolytatásra.** Az elbírálendő dokumentációnak az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - Az érintett ingatlan elhelyezkedése (átnézeti és részletes helyszínrajz).
 - Az egyedi kockázatértékelési vizsgálatot végző neve (megnevezése), lakhelye (székhelye), a jogosultságát igazoló engedély/okirat száma, valamint annak egy másolat példánya.
 - Be kell mutatni az ingatlan földtani és vízföldtani viszonyait, beleértve a területre jellemző mértékadó talajvízszintet és a vízbázis védőövezeteit is.
 - Részletesen ismertetni kell a tervezett tevékenységet, a tervezett létesítmények műszaki kialakítását, tervezett üzemeltetési viszonyait.
 - Tervezett építmények leírása, vízellátás, szennyvízelvezetés és csapadékvíz-elvezetés tervezett és meglévő létesítményeinek ismertetése.
 - Meg kell határozni a tervezett tevékenység földtani közegre és felszín alatti vízre, vízbázisra gyakorolt hatását, oly módon, hogy esetleges felszín alatti vízbe kerülő szennyeződés mennyi idő alatt érne el a vízbázis termelőkútjait
 - **Az egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentációhoz mellékelni kell a vízbázis üzemeltetőjének az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (2030 Érd, Fehérvári út 63/b-c.) nyilatkozatát a tervezett tevékenységről.**

- Javaslatot kell tenni a felszín alatti víz minőségének megőrzése, a vízbázis védelme érdekében szükséges műszaki védelem módjaira, a szükséges szennyezésmegelőző intézkedésekre.
- Javaslatot kell tenni a felszín alatti víz megfigyelésének módjára, a tervezett monitoring pontok számára, helyére, kialakítására, üzemeltetési rendjére, a vizsgált komponensek körére, gyakoriságára (amennyiben a vizsgálatok alapján szükséges).
- A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 15. § (2) alapján az egyedi kockázatértékelési vizsgálathoz szükséges dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján a víz és a földtani közeg részzakterületen szakértői jogosultsággal rendelkező szakértők is elkészíthetik.

Benyújtási határidő: az előzetes vizsgálati eljárás lezárását követő 30 napon belül kell megküldeni a Vízügyi Hatóság részére.

- Valamint a vízjogi engedély köteles létesítmények/műtárgyak kivitelezése csak érvényes és hatályos vízjogi létesítési engedély-, üzemeltetése csak érvényes és hatályos vízjogi üzemeltetési, fennmaradása csak érvényes és hatályos vízjogi fennmaradási engedély, megszüntetése csak érvényes és hatályos vízjogi megszüntetési engedély birtokában történhet.
- Amennyiben az épület kivitelezésekor **annak állandó víztelenítése válik szükségessé**, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízilétesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet], valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 1/B. §-ában meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a Vízügyi Hatóságtól.
- A **csapadékvíz késleltetett elvezetésére** vonatkozó vízjogi létesítési engedély iránti kérelemhez a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben, valamint a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1/B. §-ában előírt mellékletek csatolásán túl szükség van az alábbi dokumentumokra is:
 - a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 13. § (1) és (5) bekezdése alapján megállapított **elővizsgálati dokumentáció**. Az elővizsgálati dokumentációt a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. számú melléklete szerinti formai és tartalmi követelményeknek megfelelően kell elkészíteni;
 - **monitoring terv** az 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.
- A vízjogi létesítési engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,
 - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,
 - a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése és
 - a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.
- **A vízjogi létesítési engedély alapján megépített vízilétesítmények használatbavételéhez vízjogi üzemeltetési engedély beszerzése szükséges, amely meglétét az épület**

használatbavételi engedélyezési eljárása során, bevonása esetén, a Vízügyi Hatóság vizsgálni fogja.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály **Örökségvédelmi Osztály** (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) PE/EPO/0067-2/2026. számú véleménye alapján **kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A tervezett létesítmények megvalósításának földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhető.
2. A régészeti megfigyelést 5 nappal korábban a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2017. (IV. 9.) Korm. rendelet 7. sz. melléklete szerinti tartalommal be kell jelenteni, annak elvégzését jegyzőkönyvben kell rögzíteni.
3. Amennyiben a régészeti megfigyelés során a régészeti dokumentálás régészeti bontómunkát igényel, akkor a régészeti bontómunkát régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni. A régészeti bontómunka megkezdését Hivatalomnak be kell jelenteni.
4. A szakfelületekről szóló jegyzőkönyvet Hivatalomnak meg kell küldeni.
5. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Kérelmezőnek a feltárással jogszabályokkal rendelkező intézménnyel szerződést kell kötnie.
6. A fenti szakfeladatok elvégzésére a Ferenczy Múzeum (2000 Szentendre, Fő tér 2-5. – e-mail: megfigyeles@muzeumcentrum.hu, web: www.femuzeum.hu) jogosult.

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

1. A létesítmény helye:

2030 Érd 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú ingatlanok.

KTJ száma: 103 317 077 – Beruházási célterület (Érd 024/20-22; 025, 026 hrsz.)

2. A tervezett létesítmény, tevékenység rövid ismertetése:

Kérelmező a saját tulajdonában lévő - műszaki infrastruktúrával el nem látott - Érd 024/20, 024/21, 024/22, 025 és 026 hrsz. alatti ingatlanokon egy új raktározási és logisztikai telephely létesítését tervezi, a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel együtt. A raktározási és logisztikai telephely elsődleges célja a letelepedni kívánó, elsősorban logisztikai tevékenységet végző cégek fogadása, kialakított telephellyel. A vizsgált helyszín jelenleg beépítetlen terület. A tervezett raktározási és logisztikai telephely területe kb. 33,8 ha.

A Dokumentáció vizsgálja a tervezési terület szomszédságában - a Környezetvédelmi Hatóság korábban lefolytatott, és előzetes vizsgálati eljárást követően engedélyezett - Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai csarnok tevékenységéből származó lehetséges összeadódó hatásait a két terület létesítményei kapcsán.

Kérelmező tárgyi ingatlanokra négy általános logisztikai funkciójú csarnoképületet, kettő porta épületet és a hozzájuk kapcsolódó sprinkler tartályt és gépházat, valamint a tevékenységhez tartozó parkolókat tervez elhelyezni. A raktárépületekben a beszállított anyagok megrendelői követelmények szerinti tárolását, majd kiszállítását tervezik végezni.

	Volumen
ERD05	64 084 raklap tárolandó áru kapacitás
ERD06	15 200 raklap tárolandó áru kapacitás
ERD07	17 081 raklap tárolandó áru kapacitás
ERD08	18 026 raklap tárolandó áru kapacitás
megközelítés/közforgalom előtt megnyitott magánút	~ 950 m

A Dokumentáció alapján az általános rendeltetésű logisztikai csarnokok bérlőinek kiválasztása jelen előzetes vizsgálati eljárással párhuzamosan zajlik. A logisztikai csarnokok építészeti és környezetvédelmi tervezése kapcsán a beruházó általános logisztikai csarnokok létesítésére fogalmazott meg igényt, azaz az épületek sem építészeti, sem környezetvédelmi szempontból nem lettek felkészítve a 2000. évi XXV. törvényben és az 1272/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott veszélyes anyagok vagy veszélyes keverékek tárolására, raktározására. A fentiek értelmében a logisztikai csarnokokba kizárólag olyan bérlő(k) kerülnek kiválasztásra, akik a logisztikai csarnokokban a fentieknek megfelelő rendeltetésre használják a tervezett bérleményeket.

Továbbá a tervezési területen kialakításra kerülnek a csarnoképületekhez tartozó felszíni parkolók, melyek együttes kapacitása 366 db személygépkocsi férőhelyes (amelyből 12 db akadálymentes), továbbá kialakításra kerül még 132 db kamionparkoló és 200 db kamiondokkoló is.

Feltárási út

A telephely műszaki infrastruktúrával való ellátása során telken belüli, de közforgalomnak átadott útszakasz létesül ~950 m hosszban, mely a 6-os számú főút végpontnál körforgalommal tervezett, aszfalt burkolattal, gyalog- és kerékpárúttal, csapadékvíz elvezetéssel.

Műszaki infrastruktúra

A közművek tervezésénél a teljes betelepülési létszámot vették figyelembe, mely ~750 fő. A számított igények alapján jelölték ki az ivóvíz (tűzvíz), szennyvíz, illetve csapadékvíz létesítmények nyomvonalát és méreteit. A hálózati elemek nyomvonala fedésben van egymással, hosszuk azonban eltérő.

Földgáz

A vizsgált területen közüzemi gázellátás nincs kiépítve, azonban a tervezett beruházás nem is igényli a földgáz hálózat kiépítését. A megvalósítani tervezett általános logisztikai csarnokok hőszivattyú segítségével biztosítják a szükséges hőenergiát.

Ivóvíz

A vizsgált területen közüzemi ivóvíz ellátás nincs kiépítve. Az ivóvíz hálózat a területre települő vállalkozások szociális és tűzvíz szükségleteinek a biztosítását szolgálja. Technológiai vízfelhasználás jelen eljárás keretén belül rendelkezésre álló információk alapján nem tervezett. Kérelmező az ellátandó ingatlanok ivóvízzel történő ellátását az Érd 024/20 hrsz.-ú ingatlanra történő beállást követően, belső hálózaton keresztül biztosítja. Az Érd 024/20 hrsz. alatti ingatlan előtt, a 027/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú földúton húzódik az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltetésében lévő és az Érd Megyei Jogú Város tulajdonában lévő NA250-es, vízszállító vezetéke, amelyen tervezetten nyomáscsökkentő akna létesül. A csökkentett nyomású, NA100-as ágvezetékéről az ingatlan irányában a D110-es KPE házibekötés kiépül a kerítésen belül 1 m-ig. Az Érd

024/20 hrsz. ingatlanhatárától 1 méterre vízóra akna létesül, amely lehetővé teszi 1 db vízóra elhelyezését.

Szennyvíz

A vizsgált területen közüzemi szennyvízelvezetés nincs kiépítve. A vizsgált területen tervezett tevékenység során keletkező szennyvíz kommunális szennyvíz. Technológiai szennyvíz keletkezése a jelen eljárás során rendelkezésre álló információk alapján nem tervezett. A vizsgált ingatlanok esetében a szennyvízhálózat szolgáltatója az Érd és Térsége Csatorna-Szolgáltató Kft. (ÉTCS) A legközelebbi gravitációs csatorna kb. 500 m-re a Bodrog utcában található. Az érdi szennyvíztisztító telep kb. 1 km-re. A szennyvíz összegyűjtése, ahol az lehetséges gravitációs úton fog történni, de a terület nagysága és a domborzat miatt szükség lesz közbenső átemelőkre is. A végátemelő előtt, a belső területekről érkező gravitációs és nyomóvezetékek fogadására egy csillapító akna tervezett az Érd 024/20 hrsz. ingatlan nyugati sarkában. A csillapítóaknát 1 m belső méretű, előregyártott betonakna elemekből tervezik megépíteni, kopásálló, vízzáró, műgyanta belső bevonattal. A csillapító aknából egy rövid, 12 m hosszú gravitációs D200-as KG-PVC SN8 csatorna köt be a tervezett átemelőaknába. Az átemelőtől 14 m hosszú D160 PE100 SDR17 PN10 nyomócsövet terveznek kiépíteni a telekhatárig, ahol már rá lehet csatlakozni a külön dokumentációban megtervezett nyomóvezetésekre, amely elvezet a Sulák utcai befogadási pontig.

Csapadékvíz

A vizsgált területen csapadékvíz-elvezető rendszer nincs kiépítve. A csapadékvizek gyűjtése különálló, elválasztott rendszerű csatorna kiépítésével tervezett. A csapadékvíz hálózat részben gravitációs, részben nyomott rendszerként tervezett. A változó csapadékkintenzitás és a befogadó terhelhetőségét figyelembe véve nyílt felszínű csapadékvíz-tározók létesítése tervezett. A több ponton kialakított tározók a gyűjtőrendszer részeként össze lesznek kötve, azaz a tározók elszórtan helyezkednek el ugyan, de egy rendszerként működnek. A tetővizeket közvetlenül, míg a burkolt felületeken összegyűlekező csapadékvizeket olajfogó műtárgyakon keresztül vezetve tervezik a befogadóba vezetni. Az olajfogó berendezések CE minősítéssel rendelkező berendezések lesznek, míg a rendszert alkotó csővezetékek Pragma ID 800 vezetékek.

Elektromos áram

A vizsgált területen kiépített elektromos hálózat nincs. A beruházás során két, egyenként 5 MW kapacitású kapcsolóállomás létesítése tervezett, ami az érdi és a budapesti területet külön fogja ellátni. Mindkét esetben 22 KV-os hálózatról kapja majd az energiát a kapcsolóállomás, egymástól független nyomvonalról (Érd és Budapest irányából). A kapcsolóállomások elhelyezése lehetővé teszi, hogy egy esetlegesen felmerülő üzemszünet esetén az egyik oldalról energia áttáplálható legyen a másik oldalra, ezáltal a redundancia is megvalósul.

A megvalósítás során az általános logisztikai csarnokok irányába előregyártott beton kábelaknákból, hurok képzéssel történik a KÖF körhálózatba csatlakozás. A KÖF állomás és transzformátor állomás egyvonalas rendszer tervezése jelen dokumentációval egy időben zajlik. A beruházás során napelem rendszer telepítése tervezett.

II.
SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Százhalombatta Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője 5/109-4/2026 számú szakhatósági állásfoglalásában, a tervezett létesítmény Érd megyei jogú város településrendezési tervével való összhangjának megállapítása érdekében az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya által kiadott PE/040/00261-2/2026. számú kijelölő végzés alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.) a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság - PE/KTHF/00433-4/2026. számú megkeresésére, a www.pvkh.hu weboldalon elérhető tárgyi területre vonatkozó tervdokumentációban foglaltak szerint, az Érd, külterület 024120-22, 025 és 026 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátására vonatkozó előzetes vizsgálati eljárásban a **szakhatósági hozzájárulásomat megadom.**

Végzésem ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az ügy érdemében hozott határozat-, vagy az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.”

II.
EGYÉB

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

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

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 126. pontja **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította** tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.

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 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 érdeksérelémre hivatkozva lehet.

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

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

A Dáptv. 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést.

Elektronikus úton a fellebbezést csak 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 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 5000 Ft.**

INDOKOLÁS

Meghatalmazott benyújtotta a Környezetvédelmi Hatóság részére az Érd 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú külterületi ingatlanon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek elhelyezésére szolgáló terület kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátására vonatkozó kérelmet és Dokumentációt.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének **120. a) pontja** – „Ipari, raktározási célú építmények elhelyezésére szolgáló terület kialakítása (műszaki infrastruktúrával való ellátása) más célra használt területen 3 ha-tól” – és **b) pontja** – „Ipari, raktározási célú építmények elhelyezésére szolgáló terület kialakítása (műszaki infrastruktúrával való ellátása) más célra használt területen védett természeti területen, vízbázis védőövezetén (ha a tevékenység megkezdését a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási építmények védelméről szóló jogszabály a védőövezeten nem zárja ki), Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 0,5 ha-tól.” – , valamint a **128. a) és b) pontjai** – „Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól, b) 300 parkolóhelytől” – alapján előzetes vizsgálat köteles.

A Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján 2025. december 19. napján megindította.

Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

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

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00433-15/2026. számon a tényállás tisztázása érdekében a Vízügyi Hatóság PE/TIV/00269-2/2026. számú szakvéleménye alapján vízügyi- és vízvédelmi szempontból kiegészítő adatok benyújtására szólította fel a Meghatalmazottat. Meghatalmazott a felszólításban foglaltakat 2026. február 23. napján, EPAPIR-20260223-15891 számú beadványával teljesítette.

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

Az ügyintézési határidőbe **nem számít bele** az Ákr. 50. § (5) bekezdés b) pontja szerint **az ügyfél mulasztásának vagy kése delmének időtartama**, valamint az *igazgatási szünet elrendeléséről* szóló 316/2024. (XI. 6.) Korm. rendeletben kihirdetett **közigazgatási szünet időtartama**.

A Környezetvédelmi Hatóság tárgyi ügyben az ügyintézési határidőbe nem számítja bele a PE/KTHF/00433-15/2026. számú végzésben előírtak teljesítésének időtartalmát.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00433-1/2026. számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Érd Megyei Jogú Város Önkormányzatát, hogy 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat. Az önkormányzat részéről a megadott határidőn belül nyilatkozat nem érkezett.

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

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/00433-2/2026. számon megküldte a tervezett tevékenység helye szerinti Érd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője (a továbbiakban: Jegyző), valamint a hatásterülettel érintett Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi Polgármesteri Hivatal Jegyzője és Halásztelek Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője részére.

A Jegyző 8/-652-3/2026. számú levelében, Budafok-Tétény Budapest XXII. Kerület Önkormányzat Jegyzője BP22/612-2/2026. számú levelében, Halásztelek Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője PH/38-2/2026. számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüg gesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

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

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdésének b) pontjára figyelemmel - a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával

kapcsolatban PE/KTHF/00433-3/2026. számon megkereste Érd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét.

A Jegyző 8/ERD/2661-4/2026. számon az alábbi tájékoztatást adta:

„Alulírott dr. Feik Csaba jegyző nyilatkozom, hogy az „Érd, 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú külterületi ingatlanon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek elhelyezésére szolgáló terület kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátására vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás” ügyében az előzetes vizsgálati dokumentáció tervdokumentációja megfelel Érd Megyei Jogú Város természeti értékeinek helyi védelméről szóló 20/2012. (V. 7.) önkormányzati rendeletben meghatározott helyi természetvédelmi követelményeknek.”

A Környezetvédelmi Hatóság - figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából PE/KTHF/00433-4/2026. 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 tevékenység a településrendezési tervvel való összhangjának megállapítása érdekében az ügyben érintett Jegyzőt.

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

Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/040/00261-2/2026. számon Százhalombatta Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét jelölte ki **Érd megyei jogú város** településrendezési tervével való összhangjának megállapítása érdekében, aki 5/109-4/2026 számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„A CTPark Twenty Eight Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László ú. 2.) meghatalmazása alapján eljáró GENERISK Kft. (2030 Érd, Izabella u. 11-13.) benyújtotta a Környezetvédelmi Hatóság részére az Érd, külterület 024/20-22, 025 és 026 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátására irányuló kérelmet és előzetes vizsgálati dokumentációt.

A CTPark Twenty Eight Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.; KÜJ: 104572184), mint beruházó és az ingatlan tulajdonosa, nyilatkozata alapján az általános rendeltetésű logisztikai csarnokok bérlőinek kiválasztása jelen környezetvédelmi engedélyezéssel párhuzamosan zajlik. A logisztikai csarnokok építészeti és környezetvédelmi tervezése kapcsán a beruházó általános logisztikai csarnokok létesítésére fogalmazott meg igényt, azaz az épületek sem építészeti, sem környezetvédelmi szempontból nem lettek felkészítve a 2000. évi XXV. törvényben és az 1272/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott veszélyes anyagok vagy veszélyes keverékek tárolására, raktározására. A fentiek értelmében a logisztikai csarnokokba kizárólag olyan bérlő(k) kerülnek kiválasztásra, akik a logisztikai csarnokokban a fentieknek megfelelő rendeltetésre használják a tervezett bérleményeket.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint

egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 126. pontja a tárgyi eljárást **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította.**

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerint:

„1. § (6b) A környezetvédelmi hatóság az előzetes vizsgálati, a környezeti hatásvizsgálati, az egységes környezethasználati, valamint az összevont 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.”

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerint:

„23. § (4) A jegyző kizárt annak az ügynek az elintézéséből, amelyben az illetékességi területének az önkormányzata, annak szerve vagy a polgármester ügyfél. ”

„24. § (4). Ha a kizárási ok a hatósággal szemben merül fel, a kizárási okot a hatóság a felügyeleti szerv számára bejelenti. A felügyeleti szerv dönt a hatóság kizárásáról, egyúttal - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - rendelkezik az ügyben eljáró másik, az eljárásból kizárt hatósággal azonos hatáskörű hatóság kijelöléséről.”

„ 55. § (2) Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a szakhatóságra a hatóságra, a szakhatóság állásfoglalására a döntésre vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell. Az ügyintézési határidőre vonatkozó rendelkezéseket csak az előzetes szakhatósági állásfoglalás esetén kell alkalmazni.”

A hivatkozott jogszabályok alapján Érd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Jegyzője az Ákr. 23. § (4) bekezdése szerinti kizárási ok fennállását jelentette be, és kérte az Ákr. 24. § (4) bekezdése szerinti intézkedés megtételét.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya PE/040/00261-2/2026. számú végzésében eljáró szervként Százhalombatta Város Önkormányzatának Jegyzőjét jelölte ki. A tárgyi ügyben elérhető tervdokumentációt megvizsgálva – figyelembe véve a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 5/X. § (1) bekezdésének b) pontjában, illetve (2), (3) és (3a) bekezdésében foglalt szabályozásokat - szakhatósági hozzájárulásomat megadtam.

Szakhatósági hozzájárulásomat az Ákr. 55. §-a alapján adtam meg. A jogorvoslatról az Ákr. 112. § (1) bekezdésének előírásai figyelembevételével adtam tájékoztatást. Az önálló jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

Döntésemet - az Ákr. 80-81. §-aiban szabályozott formában - a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam meg.

Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázat 20. sora, illetékességemet a hivatkozott Pest Vármegyei Kormányhivatal kijelölő végzése állapítja meg.”

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

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00433-9/2026. számon tájékoztatta tárgyi beruházás vonatkozásában a vezetékjoggal, valamint vízelvezetési szolgalmi joggal érintettet, hogy a Környezetvédelmi Hatóság előtt tárgyi eljárás indult.

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az Érd 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú ingatlan országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészeletről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

A beruházással érintett terület közvetlenül határos a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján a HUDI20034 jelű Duna és ártere nevű kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel (Natura 2000 terület).

A beruházással érintett terület kb. fele (az Érd 024/21-22, 025, 026 hrsz.-ú ingatlan összesen 11 ha 4325 m² nagyságú területe) részét képezi Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MaTrT tv.) lehatárolt ökológiai hálózat pufferterülete övezetének.

Az ökológiai hálózat pufferterületének övezete az Országos Területrendezési Tervben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

A rendelkezésre álló információk alapján megállapítható, hogy az MaTrT tv.-ben az ökológiai hálózat pufferterület övezetére vonatkozóan rögzített előírások és kritériumok a beruházás megvalósulása esetén nem tudnak teljesülni. A beruházás volumene és a kiemelő rendeletben megengedett legkisebb zöldfelület 20%-os mértéke, várhatóan a területen található természetes és természetközeli élőhelyek egy részének megsemmisülését eredményezi, illetve az ökológiai kapcsolatok folytonosságát korlátozza.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 10. számú melléklete szerint „A településterv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítéséhez, módosításához kijelölt adatszolgáltatók” című táblázat 48. sora alapján az országos ökológiai hálózat adatszolgáltatója a természetvédelemért felelős miniszter. Az országos ökológiai hálózat kiterjedésének esetleges módosításához a DINPI és az Agrárminisztérium egyidejű hozzájárulása szükséges.

A Természetvédelmi Hatóság a tervezett beruházás megvalósulása esetén szükségesnek tartja a megszűnő puffterületek helyett legalább azokkal azonos kiterjedésben új területek kijelölését a DINPI szakembereivel és az Agrárminisztériummal egyeztetett módon.

A terület jellege miatt nem zárható ki a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet [a továbbiakban: 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet] alapján védett fajok egyedeinek előfordulása.

Fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján megkereste a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett DINPI-t.

A DINPI, DINPI/545-1/2026. számon az alábbiakat közölte:

„A tervezett logisztikai központ területe részben - az Érd 024/21, 024/22, 025 és 026 hrsz.-ú ingatlanok területén - átfed az ökológiai hálózat puffterület övezetével, valamint határos az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével és a Duna és ártere (HUDI20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területtel.

A tervezési területre vonatkozóan Igazgatóságunk nem rendelkezik dokumentált adattal védett növény- és állatfajok előfordulásáról.

A dokumentáció élővilágvédelmi részében foglalt élőhelyi és védett fajokra vonatkozó adatokat az alábbi észrevételekkel Igazgatóságunk elfogadja:

A gát két oldalán a dokumentáció szerint generalista és gyomfajok alkotta, vetett, taposott, jellegtelen, gyomosodó száraz gyepek találhatók. Adataink szerint a gát mindkét oldalán, bár elsősorban a Duna felőli oldalon a gyepek természetessége a leírtaknál jobb, abban előfordul a védett réti iszalag (*Clematis integrifolia*). A gát területére vonatkozóan dokumentált adattal rendelkezünk a védett farkasalmalepke (*Zerynthia polyxena*) előfordulásáról.

A Duna és a gát közötti területről az alábbi védett és Natura 2000 jelölő állat- és növényfajok előfordulásáról rendelkezünk dokumentált adattal:

ligeti csillagvirág (*Scilla vindobonensis*),

széleslevelű nőszőfű (*Epipactis helleborine*)

nyári tőzike (*Leucorum aestivum*).

fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium*).

réti iszalag (*Clematis integrifolia*).

atalantalepke (*Vanessa atalanta*)

c-betűs lepke (*Polygonia c-album*)

farkasalmalepke (*Zerynthia polyxena*)

skarlátbogár (*Cucuius cinnaberinus*)

kis színjászólepke (*Apatura ilia*)

mezei futrinka (*Carabus granulatus*)

erdei béka (*Rana dalmatina*))

kockás sikló (*Natrix tessellata*)

vízisikló (*Natrix natrix*)

fekete rigó (*Turdus merula*)

jégmadár (*Alcedo atthis*)

karvaly (*Accipiter nisus*)

rétisas (*Haliaeetus albicilla*) FV

vörös vércse (*Falco tinnunculus*)

zöld küllő (*Picus viridis*)

eurázsiai hód (*Castor fiber*) 8. melléklet

A területen az ökológiai hálózat pufferterület övezete azt a célt szolgálja, hogy a Duna és az azt kísérő természetes élőhelyek élővilágának zavartalanságát biztosítsa a környező területhasználatok káros hatásaitól. A tervezett területhasználat részben a pufferterület övezetét is igénybe veszi, valamint azon kívül is jelentősen nagyobb intenzitású lesz, mint az eddigi mezőgazdasági használat.

A védendő értékek zavarásának elkerülése érdekében szükségesnek tartjuk a területi csökkenés ellensúlyozására a pufferterület védelmi funkciójának erősítését. Ennek érdekében javasoljuk, hogy a jelenlegi 025 és 026 hrsz.-ú ingatlanok teljes területére kerüljön előírásra őshonos fa- és cserjefajokból álló véderdő telepítési kötelezettség. (...)"

A tervezett beruházással érintett jelenleg szántó terület nagy részén megszűnik a jelenlegi mezőgazdasági tájhasználat és helyette ipari gazdasági terület lesz. A tájhasználat változás kihat a szomszédos területekre is. Új utak jelennek meg, megváltozik a terület tájökológiája; módosulnak a klimatikus és hidrológiai viszonyok. Az eredeti tájképi megjelenéshez képest a létesítmény építményei, mint meghatározó művi elemek jelennek majd meg, ezért a beépítendő épületek, építmények és műtárgyak tájba illesztése érdekében olyan megoldások részesítendőek előnyben, melyekkel látványterhelő hatásuk csökkenthető, esztétikai megjelenésük javítható.

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

A Tvt. 6. § (2) bekezdése alapján „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. §. (1) bekezdése szerint: A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megővését.

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

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

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

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

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

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Kármentesítés és földtani közeg védelme szempontjából:

A Dokumentációban leírtak szerint a beruházással érintett helyszínen 4 db csarnoképület, illetve a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítmények (portaépület, sprinkler gépház és tartály) megépítését tervezik. A logisztikai csarnok kiszolgálásához kapcsolódóan 366 férőhelyes személygépjármű parkolóhely, 132 férőhelyes kamionparkoló, illetve 200 db kamiondokkoló is létesül.

A beruházással érintett terület Érd külterületi részén, az M6 autópálya vonaltól délre, Budapest XXII. kerülettel, valamint a Dunával határosan, a hatályos rendezési terv szerint Gksz – gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és Ev – véderdő övezetben található. A vizsgált helyszín jelenleg beépítetlen terület, ahol a tervezett beruházás zöldmezős beruházásként valósul meg. A tervezett raktározási és logisztikai telephely területe 33,8 hektár. A tervezési terület szomszédságában (északkeleti irányban) található a Kérelmező által korábban engedélyezett logisztikai csarnokok (Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz.).

A Dokumentáció mellékleteként benyújtott alapállapot jelentésben foglaltak szerint a tervezési területen 2 ponton (F-3 és F-4), valamint a tervezéssel érintett ingatlanok környezetében 3 ponton (F-1, F-2 és F-5) ideiglenes mintavételi furat létesült talaj- és talajvíz mintavétel céljából. A furatok mindegyikéből a 0,5 m; 3,5 m és 6,0 m-es mélységközökből történt talajmintavétel. A megvett talajmintákat összes alifás szénhidrogének (TPH), toxikus fémek, valamint általános vízkémiai komponensek tekintetében vizsgálták.

Az F-3 jelű pontból származó talajminták esetében elvégezték a *kármentesítési tényfeltárás szűrővizsgálatával kapcsolatos szabályokról* szóló 14/2005 (VI. 28.) KvVM rendeletnek megfelelően a szűrővizsgálatot.

A talajvizsgálatok kiértékelésénél a *földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet [a továbbiakban: 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet] szerinti (B) szennyezettségi határértékeket vették figyelembe.

Talaj tekintetében elvégzett vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a TPH és az általános vízkémiai paraméterek (vizes kivonat) tekintetében nem történt a vonatkozó jogszabályban meghatározott határérték túllépés. A fémek közül kizárólag a molibdén esetében a 6,0 m-es mélységből megvett talajmintában történt kismértékű (B) határérték túllépés, ami feltételezhetően geológiai eredetű. Továbbá a szűrővizsgálat során kapott eredmények alapján a 0,5 m-es mélységből származó talajmintában a növényvédőszeresek közül a DDD/DDE/DDT esetében volt kismértékű határérték túllépés. A többi minta esetében vizsgált szerves és szervetlen szennyezőanyag koncentrációk nem haladták meg a (B) szennyezettségi határértéket.

A vizsgálattal érintett ingatlanokon a csapadékvíz elvezetését a szennyvízelvezető rendszertől elkülönítetten, elválasztott rendszerű csapadékvíz-hálózaton tervezik megvalósítani. A telephelyen az épületek tetőfelületéről összegyűjtött szennyeződésmentes csapadékvíz közvetlenül a szikkasztó rendszerbe kerül bevezetésre, míg az esetlegesen szennyeződhető felületekről (parkoló, rakodó területek és burkolt felületek) összegyűjtött csapadékvíz tisztítására iszap- és olajfogó műtárgy telepítése tervezett.

A beruházással érintett munkaterületen a földtani közeget érintő hatások elsősorban munkagépek és szállító tehergépjárművek üzemeléséből származó üzemanyag, kenőanyag és hidraulika olajelfolyások a megfelelő állapotú és karbantartott munkagépek és eszközök alkalmazásával minimalizálhatóak, a haváriás esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétben tartásával megoldható.

Az üzemelés során havária eseményként a tehergépjárművek meghibásodása, borulása fordulhat elő. Ilyen esetekre a kezelőnek intézkedési tervvel, továbbá megfelelő kármentő eszközökkel kell rendelkeznie. A haváriás események kialakulása a technológiai fegyelem maximális betartásával megelőzhető. A Környezetvédelmi Hatóságot a havária eseményekről haladéktalanul értesíteni kell.

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

A tervezett fejlesztés során a földtani közeg a földmunkák, az alapozás, valamint a tereprendezési munkafolyamatok által lesz terhelve.

A vizsgálattal érintett telephely a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint környezeti kármentesítést nem érint.

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

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelme és kármentesítés szempontú megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és a 6/2009 (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet figyelembevételével tette.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A vizsgált területtől északi irányban az M6-os autópálya, keleti irányban a 6. sz. főút és a főút túloldalán a Prologis Park Budapest-Harbor található. Ezek az épületek főleg raktározási feladatokat látnak el, a külső környezetben zajkibocsátásuk az elvégzett alapzaj terhelés mérése során nem volt észlelhető.

A legközelebbi védendő ingatlanok:

Déli irányban Halásztelek területén „Lke-2 – kertvárosias lakóterület” övezetben, észak-nyugati irányban: Érd lakott területén „Lke-2 – kertvárosias lakóterület” övezetben (Budafoki út és a Galga utca). A legközelebbi lévő zajtől védendő ingatlanok a telephelytől mintegy 450 m távolságra fekszenek.

A Dokumentáció a tervezési terület szomszédságában, a Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz.-ú telken, mint a tárgyival összefüggő (szomszédos) beruházási területen tervezett létesítmény zajhatásait a jelen beruházás zajhatásaival együttesen vizsgálja.

Az építés tervezett időigénye az egyes épületekre lebontva egyik épület esetében sem haladja az egy évet, de a teljes kivitelezési munka igen, így a Dokumentáció az 55/40 nappali/éjszakai építési zajra vonatkozó határérték teljesülését vizsgálja.

A Dokumentáció vizsgálati eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett kivitelezési munkákból származó zajterhelés a tevékenységhez legközelebbi zajtől védendő területeken a *környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket nem haladja meg.

A beruházási terület közvetlen szomszédságában található ÉNy-i irányban az M6 autópálya (Budapest – Bóly), valamint ÉK-i irányban a 6-os számú Budapest–Pécs–Barcs elsőrendű főút. A vizsgált terület megközelítése a 6-os számú főút irányából lesz biztosítható, melyhez új körforgalom létesül.

A vizsgált területen tervezett beruházás építési szakaszában a becsült napi teherforgalom legfeljebb 150 nehézgépjármű, a személygépjármű forgalom 60 gépjármű. Ezt egészíti ki Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz.-ú telken, mint a tárgyival összefüggő beruházási területen korábban figyelembe vett 100 nehézgépjármű és 40 db személygépjármű.

Megállapítható, hogy az M6 autópálya, M0 autóút fogalmához képest a vizsgált terület építése kapcsán, valamint az azzal összefüggő szomszédos telken folyó építési tevékenység kapcsán vonzott forgalom együttvéve is elhanyagolható.

A Dokumentáció szerint az építési forgalom a megközelítési utak zajviszonyait észrevehető módon nem befolyásolja.

A tervezett raktár épületben és minden ahhoz kapcsolódó irodában levegő/víz hőszivattyús hűtő fűtő rendszer - SAMSUNG AC200KXAPNH/EU kültéri egységekkel - tervezett. A mindössze 19 kW névleges hőteljesítményű blokkokból közel egyenlő kiosztásban telepítenek a tervezett épületek tetejére olyan számú egységet, ami a tervezett épületek légtérfogatának temperálási, hűtési és fűtési igényének megfelel.

A helyhez kötött zajforrásokon felül zajkibocsátással jár a vizsgált területen belüli teher és személy gépjármű forgalom. A Dokumentáció számításai során a telephelyen belüli forgalom zajhatását és az épületgépészeti elemek nappal is és éjszaka működését vette figyelembe zajforrásként.

A Dokumentáció számításai alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény üzemelése során a zajterhelés meg fog felelni a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. mellékletében megállapított határértéknek.

Az üzemelés zajvédelmi hatásterülete a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 6. § (1) bekezdés c) és b) pontjai alapján lett meghatározva, mely éjszaka Ny-i irányban - a háttér terhelés miatt - Érd lakóterületei felé 40 dB, Halásztelek irányában 37 dB.

Az É-D-i irányban lévő gazdasági területek irányába a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés e) pontja alapján a hatásterület lehatárolási határa 45 dB.

A számítások alapján a zajvédelmi hatásterület védendő ingatlant nem érint.

A tervezett létesítmény üzemeléséhez kapcsolódó járműforgalom zajhatása a megközelítési utak zajviszonyait észrevehető módon nem befolyásolja.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során zaj- és rezgésvédelmi védelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Levegővédelmi szempontból:

A Dokumentáció levegővédelmi vonatkoztatású fejezetei a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. A Dokumentációban foglalt adatok alapján a tervezett tevékenység levegővédelmi szempontból megfelel a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásainak.

A Dokumentáció szerint a tervezett épületek fűtését hőszivattyú rendszer fogja biztosítani, a kivitelezés során 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti bejelentés-köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesül.

Az üzemeltetés során a tervezett létesítmény célforgalmából adódó levegőterhelés mértéke a Dokumentációban közölt számítások alapján várhatóan nem okoz jelentős változást a levegő minőségében.

A 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 levegővédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Éghajlatvédelmi szempontból:

A projekt építési/kivitelezési fázisához kapcsolódó munkaműveletek CO₂ kibocsátása

Energiafogyasztáshoz kapcsolódó közvetlen, közvetett és egyéb kibocsátások

A közműépítés becsült gépigénye:

- a felhasznált munkagépek (az egyszerre dolgozó legtöbb az infrastruktúra kialakításánál): 3 db forgókotró, 8 db teherautó, 2 db úthenger, 1 db gréder, 2 db dózer.
- a kivitelezés kb. 12 hónapot vesz igénybe,

A logisztikai csarnokok építésének becsült gépigénye:

- a felhasznált munkagépek (az egyszerre dolgozó legtöbb az infrastruktúra kialakításánál, épületenként eltérő): 5 db forgókotró, 8 db teherautó, 2 db úthenger, 2 db gréder, 2 db dózer, 1 db cölöpfúró gép, 3 db autódaru, 3 db villás anyagmozgató gép, 6 db személyemelő, 2 db betonpumpa, 5 db mixer.
- a kivitelezés kb. 21 hónapot vesz igénybe,

A különböző munkafolyamatok várható szén-dioxid kibocsátásait külön számolták, de összesítve és aggregáltan mutatják be a Dokumentációban.

A munkaeszközök, munkagépek, tehergépjárművek fajlagos kibocsátásai, illetve az üzemanyag felhasználási értékek egyrészt jogszabályi-, illetve empirikus-, valamint szakirodalmi és a témához/berendezésekhez kapcsolódó honlapok, releváns adatai alapján kerültek figyelembevételre.

A munkaműveletek összesített üzemanyag felhasználásából számított szén-dioxid kibocsátás az alábbiakban kerül részletezésre:

Az előzőekben felsorolt munkagépek és szállítóautók összefogyasztása a kivitelezés időtartama alatt - az átadott információk, valamint az előzőek figyelembevétele mellett – kb. 1 130 612 literre tehető, amelynek energiamennyisége átváltva [liter vs. kWh vs. MJ alapon], A = 39 818 770 MJ.

Az ilyen vonatkozású üzemanyag felhasználás tekintetében a fajlagos szén-dioxid kibocsátás értéke („E”): $E = 876\,000 \text{ kg CO}_2/\text{TJ}$

Forrás: Magyar Mérnöki Kamara Kiadványsorozata (37.) – Módszertani útmutató az üvegházhatású gázok közvetlen és közvetett kibocsátásának számítására – 3. sz. melléklet szerinti számítási tényezők relevanciájában

$C = A \times E = 39\,818\,770 \text{ MJ} \times 876\,000 \text{ kg CO}_2/\text{TJ} = 3488 \text{ t CO}_2$

Így a kivitelezés alatt a munkagépek és gépjárművek üzemanyag felhasználása során kibocsátott CO₂ mennyisége: 3488 tonna.

Földgáz felhasználás definiálása nem releváns az építések/kivitelezés során.

Mindezeket figyelembe véve a kivitelezési munkálatok során várható összes CO₂ kibocsátás 3488 tonna.

Építést/kivitelezést követő üzemeléssel kapcsolatos CO₂ kibocsátás

A tervezett fejlesztések sikeres kivitelezését követő állapot tekintetében a CO₂ kibocsátás a raktárcsarnokok működéséből és az odairányuló gépjárműforgalom emelkedéséből adódóan növekedni fog.

Villamos energia felhasználásból származó CO₂ kibocsátás

A raktárcsarnokok várható összes éves villamos energia felhasználása:

$A = 1500 \text{ MWh}$

A tervezett napelem telepítésére vonatkozó tervek alapján rendelkezésre információk (500 MWh), így a közüzemi hálózatról vételezett villamos energia:

$A = 1000 \text{ MWh}$

A villamos energia fajlagos szén-dioxid kibocsátása („E”): $E = 0,46 \text{ kg CO}_2/\text{kWh}$

Forrás: Magyar Mérnöki Kamara Kiadványsorozata (37.) - Módszertani útmutató az üvegházhatású gázok közvetlen és közvetett kibocsátásának számítására - 3. sz. melléklet szerinti számítási tényezők relevanciájában

$C = A \times E = 1\,000\,000 \text{ kWh} \times 0,46 \text{ kg/kWh} = 460\,000 \text{ kg CO}_2 = \mathbf{460,0 \text{ t CO}_2}$

Földgáz felhasználásból származó CO₂ kibocsátás

A várható éves földgáz felhasználás: A jelenlegi információk szerint az épületekben nem lesz földgázfelhasználás.

Üzemanyag felhasználásból származó CO₂ kibocsátás

A projekteket érintő - forgalom szempontjából reprezentált - jellemző CO₂ kibocsátások az alábbiak figyelembevételével kerültek meghatározásra.

A tervezési területen kialakításra kerülnek továbbá a csarnoképületekhez tartozó felszíni parkolók, melyek együttes kapacitása 366 db személygépkocsi férőhelyes (amelyből 12 db akadálymentes), továbbá kialakításra kerül még 132 db kamion parkoló és 200 db kamion dokkoló is és a Beruházótól kapott adatok alapján az üzemelési fázisra jellemző gépjárműforgalom:

$A = 259\,200 \text{ járat /év}$

$B = 311\,040 \text{ liter gázolaj felhasználás/év, ami energiamennyiségre átváltva [1 liter = 9,783 kWh; 1 kWh = 3,6 MJ alapon], vagyis } 10\,954\,455 \text{ MJ}$

A gázolaj fajlagos szén-dioxid kibocsátása: $C = 0,0876 \text{ kg CO}_2/\text{MJ}$

Forrás: Magyar Mérnöki Kamara Kiadványsorozata (37.) - Módszertani útmutató az üvegházhatású gázok közvetlen és közvetett kibocsátásának számítására - 2. sz. melléklet szerinti számítási tényezők relevanciájában

$D = B \times C = 5\,477\,228 \text{ MJ} \times 0,0876 \text{ kg/MJ} = 479\,805 \text{ kg CO}_2 = 959,61 \text{ t CO}_2$

A fentieket figyelembe véve az üzemelési fázist érintő üzemanyag felhasználás CO₂ kibocsátása éves szinten: 959,61 tonna CO₂.

Üzemeléssel kapcsolatos összesített CO₂ kibocsátás

Összességében, az üzemeléssel és forgalommal kapcsolatos éves CO₂ kibocsátás a projekt megvalósítását követően az alapállapothoz képest 1419,61 tonna CO₂ növekményt eredményez.

A fejlesztést megvizsgálva egyéb üvegházhatású gáz (ÜHG), mint metán (CH₄); dinitrogén-oxid (N₂O); fluorozott szénhidrogének (HFC); perfluorozott szénhidrogének (PFC); kén-hexafluorid (SF₆); nitrogén-trifluorid (NF₃), tekintetében nem releváns a kibocsátások számszerűsítése, elemzése, értékelése.

A fentiek mellett egyéb, illetve számottevő mértékkel jellemezhető üvegházhatású gáz keletkezése nem várható, mely alapján kijelenthető, hogy összességében töredéke azon CO₂ indikációs értéknek/mennyiségnek (20 000 tonna/év), amely alapján indokolt lenne további jellemzéseket, értékelést és részletes további vizsgálatot lefolytatni ezen témát érintően.

Alapállapot és kivitelezést követő működés, valamint abszolút és relatív CO₂ kibocsátás, összegzés

Az alapállapot és a fejlesztést/kivitelezést követő állapot tekintetében az fogalmazható meg, hogy a CO₂ kibocsátás vonatkozásában számottevő növekedéssel nem kell számolni. Az előző fejezetekben foglaltak alapján a fogalmi definíció szerinti abszolút és relatív kibocsátások külön értékelése, elemzése, részletezése szintén nem indokolt, illetve nem releváns. A projektet vizsgálva az abszolút és a relatív CO₂ kibocsátás közötti különbség elhanyagolható.

Az előzőek során meghatározott érték(ek) töredéke azon CO₂ indikációs értéknek/mennyiségnek (20 000 tonna/év), amely alapján indokolt lenne további jellemzéseket, értékelést és részletes további vizsgálatot lefolytatni ezen területeket illetően.

Jelen fejlesztés megvizsgálva CO₂ elnyelésre, megkötésre vonatkozó elemzés szintén nem releváns, mivel nem releváns zöldfelület fejlesztésről beszélünk, ezért nincs érdemi zöld növényzet általi elnyelés.

Továbbá jelen fejlesztés megvizsgálva egyéb ÜHG gáz, mint metán (CH₄); dinitrogén-oxid (N₂O); fluorozott szénhidrogének (HFC); perfluorozott szénhidrogének (PFC); kén-hexafluorid (SF₆); nitrogén-trifluorid (NF₃), tekintetében sem releváns.

Összességében megállapítható, hogy a nevezett projekt esetleges üvegházhatású gáz-kibocsátás mérséklését, kompenzálását célzó intézkedések - a nem számottevő mennyiségek miatt - nem relevánsak, és ezen projekt megvalósítása semmiképpen sem gátolja nemzeti, uniós klímavédelmi célok elérését.

A Dokumentáció szerint kijelenthető, hogy egyéb EU-s irányelvet és szakmai útmutatót figyelembe véve a 20 000 tonna CO₂eq/év indikációs érték vonatkozásában is elenyésző

várható kibocsátással bír; de mindezek ellenére egy részletesebb klímasemlegességi elemzés készült az előzők szerint.

Az üvegházhatású gázkibocsátás pénzben kifejezett értékének meghatározása, integrálása a költség-haszon, vagy közgazdasági elemzésbe, 2030-ig és 2050-ig tartó üvegházhatású gázkibocsátási pályával való összeegyeztethetőség ellenőrzésére nem volt szükség, mert a jelen projekt kapcsán a szénlábnyom-számítás összesített eredménye szerint a tervezett fejlesztés előreláthatóan 20 000 tonna CO₂eq/év értéket meghaladó mértékű - abszolút, vagy relatív – üvegházhatású gázkibocsátást nem idéz elő.

A beruházás érzékenysége elemzése

Az érzékenység egy-egy rendszerhez (pl. ökoszisztéma, emberi egészség, fizikai infrastruktúra) kapcsolódó tulajdonság. Jelen esetben az érzékenység egy-egy projektípushoz kapcsolódik elsősorban. Egy projektípus esetében az érzékenység azt mutatja, hogy az adott projekt egy adott éghajlatváltozási hatásra milyen mértékben érzékeny, pl. az utak érzékenyek lehetnek a hőhullámokra, az épületek az árvízre stb., mivel ezek az események károkat okoznak az utakban, épületekben, illetve az azok által betöltött funkciókban.

Az érzékenység vizsgálat az éghajlatváltozás elsődleges és másodlagos hatásainak a beruházásra és az általa nyújtott szolgáltatásra, valamint a szolgáltatás inputjára és outputjára gyakorolt hatásának a feltárása.

Első lépésben meg kell határozni a projekt potenciális érzékenységét az éghajlati paraméterek teljes skálájára (pl. eső, szél, hőmérséklet), valamint a másodlagos, éghajlattal összefüggő hatásokra (pl. árvíz, aszály).

A tervezett tevékenység érzékenységi vizsgálata

A projektek potenciális éghajlati veszélyekre való érzékenységét 6 tényező szerint lehet osztályozni:

1. Projekthelyszínen található eszközök és folyamatok,
2. Termelési tényezők (víz, energia, stb.),
3. Termékek (beleértve a saját előállítású vagy vásárolt közbenső termékeket),
4. Közlekedési kapcsolatok,
5. A projekt által előállított termékek vagy szolgáltatások,
6. a projekthelyszín környezetében található meglévő eszközök és infrastruktúrák, melyeket a projekt, illetve a projekt adaptációs intézkedései befolyásolhatnak

Az érzékenység mátrixból összegzésképpen megállapítható, hogy az érzékenységi szempontok közül a vizsgált projektet a "Felhőszakadási (viharos időjárási) események számának és intenzitásának növekedése", valamint az esetleges „Megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés”, mint éghajlati paraméter változás és azok hatásai érinthetik érzékenyebben. A hosszú távú folyamatokra tekintettel az egyes éghajlatváltozási hatások nagyságát egy esetben sem értékeltük magasnak.

Kockázatelemzés

A részletes elemzés eredménye azt mutatja, hogy a várható hatások 2 esetben közepes besorolást kaptak, magas besorolás egy esetben sem volt indokolt. Az alacsony potenciális hatások esetében a kockázat elemzést nem végezzük el, tekintettel a várható hatások alacsony besorolására és így várható alacsony kockázatára.

A sérülés, kár, veszteség, funkciók ellátásában bekövetkezett negatív változások és a negatív környezeti hatások lehetősége kockázatnak minősül. A kockázat a potenciális kár nagyságának és a kár bekövetkezési valószínűségének szorzata. A kockázatértékelés során figyelembe kell venni a projekt helyszínén keletkező közvetlen károkat, ugyanakkor ennél tovább kell menni, és vizsgálni kell ezek tovább gyűrűző társadalmi, gazdasági, környezeti hatásait is.

A kockázatelemzés első lépéseként meghatároztuk az előző fejezetben azonosított hatások tevékenységre gyakorolt következményeit, majd minden következményhez hozzárendeltük a következmény súlyosságát és a bekövetkezés valószínűségét a Klímakockázati Útmutató iránymutatása szerint.

A kockázatelemzést több következmény csoportra is elvégezték:

1. eszközökben bekövetkező károk
2. egészség és biztonság
3. környezetvédelem
4. társadalom
5. gazdaság / pénzügy

A kockázatértékelés eredménye, hogy a legnagyobb kockázatot az előre nehezen kiszámítható, de az éves gyakoriságot vizsgálva valószínűleg bekövetkező viharos időjárási események (pl.: intenzív zápor, villámcsapás, erős szél) okozza/okozhatja.

A projekt klímasemlegességi vizsgálata, valamint a projektet érintő klimatikus hatások és érzékenységvizsgálatok elvégzését követően a kitétség és lehetséges hatáselemzés és értékelés után megállapítható, hogy a tevékenységből adódó alkalmazkodási lehetőségek célja minden esetben a tevékenység és a hozzá kapcsolódó eszközök, berendezések sérülékenységének a csökkentése illetve a kapacitások és lehetőségek rendszeres felülvizsgálata, valamint közvetetten a környezetben esetlegesen bekövetkező károk elhárítása, amely vonatkozásban gyakorlatban már az ilyen körülményekhez való alkalmazkodás sok esetben bevált műszaki megoldásokkal hatékonyan kezelhető.

Összegzésként megállapítható, hogy a tervezett projekt, illetve tevékenység klímavédelmi szempontból visszafordíthatatlan környezeti hatásokkal nem jár és magas vagy kritikus éghajlatvédelmi szempontok szerinti értékekkel sem bír.

*

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

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00433-5/2026. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól, aki

PE/KTHF/00902-2/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/00902-2/2026. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

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

Kérelmező a saját tulajdonában lévő ingatlanokon, közel 150 000 m²-en raktározási és logisztikai céllal 4 db új csarnok építését tervezi, a hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények (2 db porta épület, 1 db sprinkler tartályt és gépházát magába foglaló épület), a tevékenységhez kapcsolódó utak, valamint parkolók kialakításával. A csarnokokat létesítést követően bérlők számára tervezik használatba adni.

A Dokumentációban foglaltak szerint a létesítést megelőzően a területen bontási munkálatokra nem kerülne sor, azonban a terület előkészítése során jelentős mennyiségű talaj megmozgatása (humuszleszedés, alapozás) tervezett. A kitermelt földet, előreláthatólag teljes egészében a területen fogják felhasználni.

A kivitelezés időszakában keletkező hulladékok gyűjtésének, elszállításának, adatszolgáltatásának teljesítése a kivitelezői munka elvégzésére szerződött vállalkozó kötelezettsége lesz.

A tervezett kivitelezési tevékenység (a közművek, a burkolt felületek és az épületek kialakítása) során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok (beton, téglák, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól, műanyag, bitumen keverék, amely különbözik a 17 03 01-től, vas és acél, kábel, amely különbözik a 17 04 10-től, szigetelő anyag hulladék, amely különbözik a 17 06 01 és a 17 06 03-tól), továbbá az előre gyártott építőelemek, a telepítendő berendezések csomagolási hulladékai (papír és karton csomagolási hulladék, műanyag csomagolási hulladék, fa csomagolási hulladék, vegyes összetételű kompozit csomagolási hulladék), valamint a dolgozók létszámával arányos mennyiségű kommunális hulladék keletkezése várható, összesen kb. 22,5 tonna mennyiségben.

Veszélyes hulladék keletkezése (szénkátrányt tartalmazó bitumen keverék, veszélyes anyagokkal szennyezett fémhulladék, veszélyes anyagokat maradóként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék, veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebbről meg nem határozott olajsűrőket), törlőkendők, védőruházat, szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagot tartalmazó festék- és lakk hulladék, szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó ragasztók, tömítőanyagok hulladéka) a létesítés során kis mennyiségben (kb. 1,6 tonna) várható, illetve a szállítást végző gépjárművek és a létesítéshez használt munkagépek kapcsán bekövetkező esetleges havária esemény következtében veszélyes hulladékok (olajos rongy, törlőkendők) keletkezésével is lehet számolni.

A kivitelezés során keletkező hulladékokat munkahelyi gyűjtőhelyen, hulladéktípusonként elkülönítve, zárt edényzetben tervezik gyűjteni és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére fogják átadni.

Az üzemeltetés során, a logisztikai csarnokban kommunális hulladék, valamint a tárolásból származó nem veszélyes hulladékok (papír és karton, papír és karton csomagolási hulladék, műanyag csomagolási hulladék, fa csomagolási hulladék, vegyes összetételű kompozit csomagolási hulladék) keletkezésével számolnak.

A karbantartási munkálatokhoz kapcsolódóan veszélyes hulladékok (veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közlebről meg nem határozott olajsűrőket), törlőkendők, védőruházat, szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó festék- és lakk-hulladék, veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék, veszélyes anyagokat tartalmazó, hulladékká vált toner, szerves oldószereket vagy más veszélyes anyagokat tartalmazó ragasztók, tömítőanyagok hulladéka, fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladék, elemek és akkumulátorok, veszélyes anyagot tartalmazó, kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től, a 20 01 23-tól és a 20 01 35-től) keletkezése is várható.

A kommunális hulladék megfelelő méretű gyűjtőedényzetben kerül majd gyűjtésre, és közszolgáltató által elszállításra. A keletkező hulladékokat hulladéktípusonként elkülönítve zárt, vagy tömörítés konténerekben gyűjtik és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodónak adnák át.

A hulladékok megfelelő gyűjtéséről hulladékgyűjtő helyiségek (munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhely) kialakításával fognak gondoskodni.

A tevékenység üzemelését hosszútávon tervezik, azonban ha mégis a tevékenység felhagyására kerülne sor, az nem feltétlenül jelentené az épületek elbontását. Ha az épületek bontása is szükségessé válna, akkor a bontás során jelentős mennyiségű építési-bontási hulladék keletkezése prognosztizálható.

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.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban valamint az 1. számú melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végeztem.

A keletkező hulladékok szállításával, illetve helyszíni kezelésével kapcsolatos követelményeket a *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 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/00433-6/2026. 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 PE/TIV/00269-4/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A **Vízügyi Hatóság** PE/TIV/00269-4/2026. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

Tárgyi területen logisztikai célra 4 db csarnoképület, 2 db portaépület és 1 db kiszolgáló épület (sprinkler) létesítése tervezett. A létesítendő csarnokokba olyan bérlok számára kívánnak helyet biztosítani, akik veszélyes anyagokat és keverékeket nem tárolnak, nem raktároznak. Az épületekhez kapcsolódóan 366 db személygépkocsi, 132 db kamion parkoló, 200 db dokkoló kialakítása tervezett. A vízellátást belső közműhálózattal tervezik megoldani. A kommunális szennyvizet átemelő akna segítségével a Sulák utcai közműhálózatba tervezik elvezetni. Technológiai vízfelhasználás nem lesz, technológiai szennyvíz nem keletkezik. A parkolók burkolt útfelületére hulló szennyeződhető csapadékvizeket, előkezelést követően elválasztott rendszerű zárt csatornába, csőtározóba kívánják vezetni. A tiszta, tetőfelületi csapadékvizek tárolására nyílt felszínű csapadékvíztározók létesítése tervezett, késleltetett elvezetés céljából. Az elszórtan elhelyezkedő tározókat összekötik. A csapadékvizek befogadója az Érd Városgazda üzemeltetésében álló földárok (Érd 027/22, 038, 042, 043/1 hrsz.-ú ingatlanokon).

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 Vgtv. 1. számú mellékletének 26. pontja szerint:

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

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

A 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 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján: *„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 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (2) bekezdésének a) pont aa) alpontja alapján: *„Tilos – a (3) és (4) bekezdésekben foglalt kivételektől eltekintve – az 1. számú melléklet szerinti szennyező anyagnak, illetve az ilyen anyagot tartalmazó, vagy lebomlásuk esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyagnak felszín alatti vízbe történő közvetlen bevezetése.”*

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

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

Tárgyi terület érinti az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (2030 Érd, Fehérvári út 67.) üzemeltetésében álló, 30414/8018-14/2025.ált., 35100/5443-5/2019.ált. és 35100/4360-6/2015.ált. (FKI-KHO: 4230-4/2015.) számokon módosított, KTVF: 94-1/2010. számú határozattal előzetesen lehatárolt (Vízikönyvi számok: 6.3/A/104. és D.2/3/288) **Érd, Dunaparti vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” zónáját.**

Az érintett terület szennyeződéserzékenysége a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép és a 2. számú melléklete alapján: **fokozottan érzékeny.**

A vízbázis védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevételére vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet] 10-14. §-a, valamint az 5. számú melléklet határozza meg.

A vízbázisvédelmi védőterületen és védőidomban végezhető tevékenységeket és azok feltételeit a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet határozza meg.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. §-ában foglaltak értelmében:

13. § (1) A hidrogeológiai védőidomokban és a védőövezetek területén:

a) **tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;**

b) **tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében**

ba) csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,

bb) 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,

bc) olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza; (...)

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése alapján:

A védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevételénél az 5. számú mellékletben foglaltakat kell figyelembe venni.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 14. § (1) bekezdése és az 5. számú melléklet 21. sorában foglaltak szerint; **mérgező anyagokkal nem dolgozó üzemek, megfelelő szennyvízelvezetéssel létesíthetők vízbázisok hidrológiai védőövezetének „B” zónájában.** Tekintetbe véve, hogy a Vízügyi Hatóságnak nincs tudomása a raktározni kívánt anyagok köréről, ezért előírásra került a mérgező anyagok előállítására, feldolgozására, tárolására vonatkozó tiltás.

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletének 62. sora alapján **„a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység”** vízbázisok hidrogeológiai védőövezetének „B” zónájában **„Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységénél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat eredményétől függően megengedhető”.**

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 15. § (2) alapján az **egyedi kockázatértékelési vizsgálat**hoz szükséges dokumentációt a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló kormányrendelet alapján a víz és a földtani közeg részsakterületen szakértői jogosultsággal rendelkező szakértők is elkészíthetik.

Kérelmező 2026. február havi keltezésű „CTPark Twenty Eight Kft. (Érd, hrsz.: 024/20; 024/21; 024/22; 025 és 026) Előzetes Vizsgálati Dokumentáció - tényállás tisztázás -” című hiánypótlásának 1.4. pontjában az alábbi nyilatkozatot tette:

„A CTPark Twenty Eight Kft. nyilatkozik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály PE/TIV/00269-2/2026. véleményeként megállapított, egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentáció készítési kötelezettségét külön eljárás keretén belül kívánja lefolytatni.”

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

A (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 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.

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 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, a Vgtv., valamint Kvt. figyelembe vételével történt.

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

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00433-7/2026. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 3. pontjában megjelölt – a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztálytól (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály), aki PE-06/NEO/00081-2/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A **Népegészségügyi Osztály** PE-06/NEO/00081-2/2026. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg:

A logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésének közegészségügyi jogszabályi akadálya nincs, az jelentős környezet-egészségügyi terheléssel nem jár.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A létesítéssel érintett telek területe 33,8 ha, mely az M6-os autópálya mellett elhelyezkedő fejlesztési terület.

Kérelmező egy új raktározási és logisztikai telephely létesítését tervezi, a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel együtt. (4 db csarnoképület, 2 db porta épület, 1 db kiszolgáló épület (sprinkler))

A raktárépületekben a beszállított anyagok megrendelői követelmények szerinti tárolását, majd kiszállítását tervezik végezni.

A létesítmény ivóvíz ellátását, valamint a szennyvízének elvezetését a település közüzemi hálózatára való csatlakozással kívánják megoldani.

Technológiai vízfelhasználás nem történik, technológiai szennyvíz nem keletkezik.

A területen a nyugalmi talajvízszint magas, ezért talajvízszint szabályozó rendszer telepítése szükséges.

A területen saját felszín alatti vízkivételi mű nem készül, meglévő kút nincs.

A *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Érd felszín alatti víz szempontjából „fokozottan érzékeny” kategóriába esik, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen levő település.

A tervezett tevékenység üzemelése a felszín alatti víz állapotát sem mennyiségi, sem minőségi szempontból nem befolyásolja.

Fentiek alapján a PE/KTHF/00433-7/2026. ügyszámon érkezett kérelem közegészségügyi szempontú kikötés nélkül engedélyezhető.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

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

Kulturális örökség védelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/00433-8/2026. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. pontjában megjelölt – kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért az Örökségvédelmi Osztálytól, aki PE/EPO/0067-2/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

Az **Örökségvédelmi Osztály** PE/EPO/0067-2/2026. számú szakvéleményében a rendelkező részben tett előírásokat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

A kérelem áttekintése során megállapítottam, hogy a beruházás a 2001. évi LXIV. törvény a *kulturális örökség védelméről* (a továbbiakban Kötv.) 7. § 23/a. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, ezért a területre Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kellett készíttetni. Az ERD a tervezett beruházáshoz elkészült.

Az ERD megállapította, hogy a beruházási területen két, alacsony intenzitású régészeti lelőhely található (10229 azonosítószámon nyilvántartott „Érd – Dunapart” és a nyilvántartásba vétel alatt álló „Érd – CTPark” elnevezésű lelőhelyek). Fentiekre tekintettel a beruházás földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek. A földmunkák közben végzendő régészeti megfigyelés (Kötv. 7. § 37. pont) célja a beruházás földmunkájának régész által a helyszínen történő folyamatos figyelemmel kísérése, szükség esetén a régészeti bontómunka elvégzése és dokumentálása.

A régészeti szakfeladatok elvégzésére jogosult intézményről a Kötv. 20. § (4) bekezdése és a Kötv. 22. § (5) bekezdésének b) pontja rendelkezik. A régészeti szakfeladatok elvégzésére gyűjtőterületében érintett területi múzeum hiányában megyei hatókörű városi múzeumként a Ferenczy Múzeumi Centrum (székhely: 2000 Szentendre, Fő tér 2-5.) jogosult. A régészeti szakfeladatokra a Kötv. 22. § (11) bekezdése szerint a feltárással jogosult intézménynek és a beruházónak szerződést kell kötnie. A szerződés tartalmazza a feltárási módját, időtartamát, a feltárással jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket.

*

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

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

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel összhangban van.

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

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

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/45759-2/2025. számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

Jelen határozatot, mint hirdetményt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **jegyzők részére, akik kötelesek a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.** A jegyzők a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatják a **Környezetvédelmi Hatóságot** a közzététel 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] 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) 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) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.

Jelen döntés – fellebbezés hiányában – **a fellebbezési határidő lejártát követő napon** külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **véglegessé válik** az Ákr. 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján. A *magyar építészet*ről 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 közöltnek tekinteni.**

Budapest, 2026. március 10.

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:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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

