



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYE
GZŐ

Digitálisan
aláírta: PVKH
BÉLYEGZŐ
Dátum:
2026.06.26
11:00:39 +02'00'

Ügyiratszám: PE/KTHF/18431-30/2026.

Ügyintéző: Szöllősy-Nagy Anett

Jánoska-Orbán Hajnalka

Kovács-Szabó Nóra

Sárpátki Xénia

dr. Zsille Ákosné

Dankó-Stéh Renáta

dr. Kiss Enikő

Nagy Tamás

Tárgy: Az 5. ker Property Kft. által a
Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon
tervezett logisztikai park létesítésére
vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

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

HATÁROZAT

Az 5. ker Property Kft. (1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.; KÜJ: 104 822 230; Cg: 06-09-013713; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazása alapján Csordás Csaba Gábor (kamara szám: 18-00741; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott a Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai park létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem és dokumentáció, annak kiegészítései (a továbbiakban: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján megállapítom, hogy a Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai park létesítésének

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

A tárgyi logisztikai park létesítése véglegessé vált építési-, majd az alapján elkészült létesítményre vonatkozó használatbavételi engedély, valamint vízjogi létesítési, majd ezt követően vízjogi üzemeltetési engedély birtokában kezdhető meg.

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

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

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. Az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen, vagy kármentőtálca alkalmazása mellett végezhető. Amennyiben olaj vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
3. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tervezett beruházás nem veszélyeztetheti, nem károsíthatja védett és fokozottan védett fajok egyedeit.
2. A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok a tervezési területen előforduló védett madárfajok védelme érdekében csak fészkelési és utódnevelési időszakon kívül (augusztus 15. és március 01. között), valamint azon időszakokban, amelyekben odú, korhadás vagy ágtörés következtében keletkezett üreg található, a denevérfajok telelési időszakának megkezdése előtt (augusztus 31. és október 31. között) végezhetők. Az ettől eltérő időpontban történő fakivágási és növényzetirtási tevékenységet a védett természeti értékek természetvédelmi kezeléséért felelős Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban: Igazgatóság) szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.
3. Amennyiben a tevékenység során az érintett területen védett, vagy fokozottan védett üreglakó madarak megtelepednek, abban az esetben a költési és fiókanevelési időszakban (április 15. és augusztus 15. között) a költőüregek 20 méteres körzetében tilos olyan tevékenység végzése, amely a madarak költését és fiókanevelését zavarja. A fenti időszakon kívül a költőüreges részsűk megbonthatóak.
4. A munkák megkezdése előtt – a fészkelési időszakot megelőzően – az Igazgatósággal egyeztetve sűrű szövésű háló kihelyezésével meg lehet akadályozni a madarak megtelepedését az arra alkalmas részsűkben.
5. A kivitelezés során kialakított ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kételtűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen, szabadon kell engedni.
6. A roncsterületeken esetlegesen megjelenő inváziós fajok visszaszorításáról folyamatosan gondoskodni szükséges.
7. Növénytelepítés esetén a terület táji és termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos növényfajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/21518-2/2026. számú véleménye alapján hulladékgazdálkodási szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

1. A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
2. A kivitelezés, üzemelés, esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.

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

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) PE/TIV/04243-4/2026. 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 csapadékvíz, 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. A tevékenységek során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az vízügyi hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok

előírásait követve kell elvégezni. A talajba, felszíni vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

3. Tevékenység csak
 - környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;
 - ellenőrzött körülmények között történhet,
 - úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
4. Amennyiben kockázatos anyagok tárolása, felhasználása tervezett, azokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló rendelet előírásait. A kockázatos anyagok csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
5. 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.
6. Az építési munkálatok végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és műszaki védelemmel folytatható.
7. 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.
8. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
9. A parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani, vagy más műszaki megoldással kell biztosítani a szennyeződhető csapadékvizek összegyűjtését.
10. A megvalósítás során a vízfolyásba (Hosszúréti-patak mellékágába, Névtelen-1688 vízfolyás) a szabad áramlást akadályozó-, illetve szennyező anyag nem kerülhet.
11. A tevékenységet a felszíni vizek jogszabályban meghatározott parti sávjára vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartásával kell végezni.
12. A tevékenység úgy végezhető, hogy a vízfolyás parti sávján a vízfolyás kezelője számára biztosított maradjon a fenntartási és üzemeltetői feladatok ellátása.
13. Parti sávban depónia nem létesíthető, munkagép, folyékony üzemanyag vagy potenciálisan vízszennyező anyag nem tárolható.
14. Az építés időtartama alatt a vízfolyás jelleget fenn kell tartani, a továbbvezetést meg kell oldani.
15. **Az új, illetve a meglévő keresztezési műtárgyak építése, illetve átépítése, hozzájuk való csatlakozás és használatuk kapcsán a tulajdonos vagy vagyongazdálkodó /mederkezelő hozzájáruló nyilatkozatát meg kell kérni.**
16. A munkaterületről elfolyó szennyeződhető csapadékvizek csak tisztítást követően vezethetők el.

17. **Többlet csapadékvíz a felszíni vízfolyásba (Hosszúréti-patak mellékágába a Névtelen – 1688 vízfolyásba) csak a kezelő hozzájárulása alapján, a befogadó terhelhetőségének mértékéig vezethető.**
18. A befogadóba bocsátott csapadékvizek minőségének meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban rögzített küszöbértékeknek/határértékeknek.
19. A keletkező csapadékvizek gyűjtése/elvezetése a településrendezési és építési követelményekben foglaltaknak megfelelően történhet.
20. A településrendezési és építési követelmények való megfelelést a Vízügyi Hatóság az építési engedélyezési eljárás során vizsgálni fogja.
21. A tevékenység felhagyása esetén, a területről minden, a felszín alatti víz szempontjából potenciális szennyező anyagot el kell szállítani, a területet rendezni kell.
22. A zárt szennyvíztárolót vízzáró kivitelben kell megvalósítani.
23. Amennyiben tárgyi területen a közterületi szennyvízelvezető-hálózat kiépítésre kerül, haladéktalanul rá kell csatlakozni. A közcsatornára való csatlakozást követően a szennyvízgyűjtőt szakszerűen fel kell számolni.
24. **Az építési engedélyezési eljárás során az alábbi dokumentumok benyújtása szükséges:**
 - **A Névtelen-1688 vízfolyás mederkezelőjének hozzájáruló nyilatkozata;**
 - **a víziközmű-üzemeltető (víz) elvi hozzájáruló nyilatkozata.**

A Vízügyi Hatóság felhívja a figyelmet az alábbiakra is:

- A vízjogi engedély köteles létesítmények/műtárgyak kivitelezése csak érvényes és hatályos vízjogi létesítési engedély-, üzemeltetése csak érvényes és hatályos vízjogi üzemeltetési, fennmaradása csak érvényes és hatályos vízjogi fennmaradási engedély, megszüntetése csak érvényes és hatályos vízjogi megszüntetési engedély birtokában történhet.
- A vízilétesítmények vízjogi létesítési engedélye a *vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról* szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben, valamint a *vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] előírt mellékletek csatolásával, kérhető a Vízügyi Hatóságtól.
- A vízjogi létesítési engedély a *vonatkozó jogszabályok szerint a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentáció csatolásával,
 - o az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,
 - o a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése és
 - o 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.**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) PE/EPO/1062-2/2026. számú véleménye alapján **kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:**

1. A tárgyi terület kapcsán a beruházónak a rendelkezésére álló korábbi előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) aktualizálnia kell a jelen beruházásra vonatkozóan, és azt a beruházónak az első földmunkával járó építési engedélyezési eljárás során be kell nyújtania az Örökségvédelmi Osztály részére.
2. A kivitelezés során régészeti megfigyelést kell végezni, kivéve ott, ahol az ERD teljes felületű feltárást javasol.

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

A létesítmény helye:

Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlan

KTJ száma: 103 393 886 Logisztikai park - tervezett (2051 Biatorbágy, 7702/45 hrsz.)

A tervezett tevékenység rövid ismertetése:

A 5. ker Property Kft. (1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.) a Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon négy raktárcsarnokból és hozzá tartozó kiszolgáló létesítményekből álló logisztikai központot, illetve a fentiekhez tartozó közlekedő utat, valamint parkolókat kíván létesíteni.

A csarnoképületeken belül logisztikai-raktár területek és a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló szociális és irodaterületek lesznek kialakítva, melyeket bérleményként hasznosítanak.

A tárgyi ingatlanon mintegy 1200 m hosszú, kétirányú, közforgalom elől elzárt magánút épül, 7 m szélességben. Az útról 226 parkoló és 55 kamiondokkoló érhető el, ezek az egyes raktárcsarnokokhoz igazítva, tömbösítve kapnak helyet.

Az építési telek nagysága: 130 863,484 m²

Összes beépítés területe: 52 342,91 m²

A beépítés mértéke: 39,99 %

Beépítési paraméterek építési ütemenként:

Építési ütem	Épület	Beépítés területe (m ²)	Beépítés mértéke (%)
1. ütem	1A, 1B	10 506,24	8,0
2. ütem	2A, 2B	19 857,46	15,17
3. ütem	3	37 877,91	28,94
4. ütem	4	52 342,91	39,9

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

II. SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budaörs Város Jegyzője tárgyi beruházással kapcsolatosan XI/428-2/2026. számon szakhatósági állásfoglalását megadta az alábbiak szerint:

„Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (Magyarország 1016 Budapest, Mészáros utca 58. B. épület) 2026. 03.30-án kelt PE/KTHF/18431-7/2026. számú végzésében foglalt megkeresés és Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztály PE/040/01271-4/2026. Számú 2026. 05. 22-én kelt (05. 26-án érkezett) kijelölő végzése alapján a 2051 Biatorbágy Tópark 7702/45 hrsz. Logisztikai Park építése tárgyában ÖkoKontroll. - Csordás Csaba Gábor E.V. (környezetvédelmi szakmérnök, környezetvédelmi szakértő) és Dr. Király Botond Gergely (erdészeti és vadgazdálkodási tudományok doktora, élővilágvédelmi és tájvédelmi szakértő) által készített 2026. 03.12-i dátumú előzetes vizsgálati dokumentáció alapján - az engedély kiadásához

szakhatósági hozzájárulásomat az alábbi kikötésekkel megadom.

1. **A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek helyezhetők el.** (Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 31. § (1) alapján)
A Dokumentáció alapján ugyan a logisztikai-raktározási funkció ismert, de a későbbi bérlok személye, illetve a tárolni kívánt anyagok köre és mennyisége jelenleg nem ismert. A HÉSZ 31. § (1) szerinti építési övezetben engedélyezhető rendeltetésnek való megfelelést a későbbi tényleges használat során is biztosítani kell.
2. **A beruházás megvalósításának feltétele, hogy teljes közművesítettséget kell biztosítani.** (HÉSZ 31. § (2))
3. **A területen**
 - a) **a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.**
 - b) **A burkolt felületek és tetőfelületeknek a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportároló létesítendő,**
 - c) **a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitás értékének számításáról szóló jogszabály alapján. (HÉSZ 31. § (6))**
4. **SZT-n jelölt „Telek zöldfelületként kialakítandó része” zöldfelületként alakítandó ki és tartandó fenn, területén kizárólag roncsolás mentesen bontható kerítés és kerti építmény helyezhető el.** (HÉSZ 4. § (5))
5. **Új közutak, utcák kialakításánál, meglévők átépítésénél**
 - a) **12-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,**
 - b) **20 m-t meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.** (HÉSZ 4. § (7))

6. **A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyep-ráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani. (HÉSZ 4. § (8))**
7. **Új közüzemű vízellátó hálózat (legalább egy utcahossz közművesítésekor) csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető. (HÉSZ 8. § (1))**
8. **A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadécsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni. (HÉSZ 10. § (1))**
9. **A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterület új beruházás esetén. (HÉSZ 10. § (2))**
10. **Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni: (HÉSZ 10. § (3))**

(4) A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:

a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szürkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.

b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.

(4a) A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

(4b) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló/záportároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.

Ezen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az eljárást lezáró érdemi döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

III. EGYÉB

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

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

Egyidejűleg megállapítom, hogy az alapeljárás igazgatási szolgáltatási díja a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabály alapján 337 500 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

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

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

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

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

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

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

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

A fellebbezési eljárás díja **168 750 Ft**, amit a 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

A Meghatalmazott EPAPIR-20260313-5980 számon benyújtotta a Környezetvédelmi Hatósághoz a Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai park létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentációt, és a hozzá tartozó kérelmet.

A Környezetvédelmi Hatóság a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján 2026. március 13. napján előzetes vizsgálati eljárást indított.

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

A Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-4/2026. számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Biatorbágy Város Önkormányzatát, hogy a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat. Az önkormányzat részéről a megadott határidőn belül nyilatkozat nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/18431-5/2026. számon megküldte a tervezett tevékenység helye szerinti Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője részére.

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője MO/355-10/2026. számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

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

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

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdésének b) pontjára figyelemmel - a tervezett tevékenység **helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával kapcsolatban** PE/KTHF/18431-6/2026. számon megkereste Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét.

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője MO/355-7/2026. számú levelében az alábbi véleményt adta:

„2026. 03. 30-án kelt, PE/KTHF/18431-6/2026. iktatószámú, Biatorbágy, 7702/45 hrsz. alatti ingatlanon tervezett logisztikai park létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében történt megkeresésükre a következő állásfoglalást adjuk.

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

Az előzetes vizsgálati dokumentáció tartalmaz helyszíni leírást, zajvédelmi fejezetet, valamint átfogó képet ad a beruházás várható környezeti hatásairól. Az ingatlan jelenlegi állapotának bemutatása ugyanakkor döntően meglévő adatbázisokra támaszkodik; helyszíni vizsgálatok és mintavételek csak korlátozott körben történtek, illetve ezek részletezésére a dokumentáció nem minden esetben tér ki.

Álláspontunk szerint egy ilyen léptékű beruházás esetén ez nem tekinthető kielégítőnek, ezért indokoltnak tartjuk a terület valós, aktuális állapotának részletesebb és megbízhatóbb feltárását.

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

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

A tervezett beruházásra Biatorbágy Város természet- és környezetvédelmi előírásait tartalmazó helyi jogszabályok közül az irányadó rendelkezéseket **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete – a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről (továbbiakban: HÉSZ) – tartalmazza.** A tervdokumentáció HÉSZ-nek való megfelelésével kapcsolatban a következő megállapításokat tesszük.

Zöldfelületek kialakítása

A Szabályozási Tervben megjelölt „zöldfelületként kialakítandó terület” kialakítását a tervdokumentáció háromszintű növényzet telepítésével kívánja megoldani, ami környezetvédelmi szempontból támogatandó, és **megfelel** a HÉSZ előírásainak.

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

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

Kérjük a fentiek szíves figyelembevételét a telek zöldfelületeinek tervezése és kialakítása során. Javasoljuk őshonos fajok választását.

Szennyvízkezelés

A logisztikai park területén keletkező szennyvíz kezelésére vonatkozó előírásoknak a tervdokumentációban szereplő megoldás (zárt tároló) **nem felel meg.**

31. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetekben **a teljes közművesítettséget kell biztosítani.**

Csapadékvíz-elvezetés

A dokumentum nem tartalmaz pontos adatot a megépítendő záportároló kapacitására vonatkozóan, így nem dönthető el, hogy megfelel-e a HÉSZ következő előírásainak:

31. § (6) A gazdasági területeken

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a **Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportároló létesítendő.**

10. § (3) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át...

(4) **A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni.**

10. § (2) A Hosszúréti-patak szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a befogadó Hosszúréti-patak túlterheltsége miatt elsődlegesen a csapadékvíz helyben történő tárolása vagy elszikkasztása javasolt. A patakba történő bevezetés kerülen-

dő, mivel a jelenlegi túlterheltség már most is gondokat okoz, és a gyakoribbá váló, intenzív esőzések idején rendszeresek az elöntések az alsóbb szakaszokon.

Összegzés

A tervdokumentációban ismertetett projekt tervezet **csak részben felel meg a vonatkozó helyi jogszabályok előírásainak, több fontos kérdésben (csapadékvíz-elvezetés, szennyvíz kezelés) azonban nem, vagy nem egyértelműen.**

További észrevételek:

Hidrológiai viszonyok

A tervdokumentációban foglaltakkal összhangban megállapítható, hogy Biatorbágy közigazgatási területe a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján fokozottan, illetve kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi területnek minősül. Bár a tervezett beruházás a Víz Keretirányelv szerinti vizsgálati kötelezettség alá nem tartozik, nem zárható ki, hogy az épületegyüttes legalább lokális szinten hatást gyakorol a hidrológiai viszonyokra.

A jelentős mértékű beépítés befolyásolhatja a talajvízszint alakulását, valamint a helyi vízáramlási viszonyokat. Intenzív csapadékesemények során a nagy kiterjedésű, összefüggő burkolt felület következtében kevesebb víz szívárog be a talajba, ami csökkenti a talajvíz utánpótlódását, ugyanakkor a hirtelen lefolyó csapadékvíz a környező területeket terheli.

Élővilág

A benyújtott dokumentáció nem tartalmaz naprakész, részletes élővilág-felmérést. A helyszín ismertetése alapján a területet jellemzően zavart, jellegtelen, elsősorban náddal borított növénytársulások fedik. Ugyanakkor a területet átszelő nyílt csapadékvíz-elvezető csatorna, valamint annak kapcsolata a Hosszúréti-patakkal, illetve közvetetten a Törökbálinti-tóval lehetőséget teremthet – akár időszakos jelleggel is – vizes élőhelyekhez kötődő fajok megjelenésére.

Ennek megfelelően nem zárható ki egyértelműen védett kételtű- és hullófajok, továbbá védett madár- és gerinctelen fajok előfordulása a területen.

A hidrológiai és élővilág-védelmi szempontú vizsgálatok szükségességét tovább erősíti, hogy a terület közvetlen közelében az Országos Ökológiai Hálózat részét képező ökológiai folyosó húzódik, amelynek megőrzésére a beruházás megvalósítása során kiemelt figyelmet szükséges fordítani.

Kérjük, hogy állásfoglalásunkat az eljárás során szíveskedjenek tudomásul venni és figyelembe venni.”

A Környezetvédelmi Hatóság - figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából PE/KTHF/18431-7/2026. 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 település jegyzőjét.

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője F/176-2/2026. számú levelével válaszolt a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-7/2026. számú levelére.

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője F/176-2/2026. számú levelében leírta a Környezetvédelmi Hatóság részére, hogy szakhatósági hozzájárulását nem adja meg.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-17/2026. számú levelében, szakhatósági egyeztetés keretein belül rendezni kívánta a fentieket, és kérte Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét, hogy F/176-2/2026. számú levelében adott válaszát szíveskedjen felülvizsgálni.

Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője F/176-9/2026. számú végzésével a F/176-2/2026. számon - a szakhatósági hozzájárulása megtagadása tárgyában - kiadott végzését saját hatáskörben visszavonta, illetve tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy egyidejűleg intézkedik a hatóságával szemben fennálló kizárási ok bejelentése felől.

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

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya PE/040/01271-4/2026 számú végzésével tárgyi eljáráshoz kapcsolódó szakhatósági eljárásból Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét kizárta, helyette Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Jegyzőjét jelölte ki.

Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője XI/428-2/2026. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Magyarország 1016 Budapest, Mészáros utca 58. B. épület 2026. március 30-án kelt PE/KTHF/18431-7/2026. számú végzésében a – 5. ker Property Kft. (1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.), mint Építtető megbízásából ÖkoKontroll. - Csordás Csaba Gábor E.V. (környezetvédelmi szakmérnök, környezetvédelmi szakértő) és Dr. Király Botond Gergely (erdészeti és vadgazdálkodási tudományok doktora, élővilágvédelmi és tájvédelmi szakértő) kérelmére és előzetes vizsgálati dokumentációja alapján indult 2051 Biatorbágy Tópark 7702/45 hrsz. Logisztikai Park építése tárgyában - szakhatósági állásfoglalást kért Biatorbágy Város Jegyzőjétől az 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet 1. melléklet 10. táblázat 20. pont szerint. (Előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárásban, vizsgálandó szakkérdés: „A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e.”)

Biatorbágy Város Jegyzője - elsőfokú szakhatóság - végül kizárási okot jelentett be a Kormányhivatal részére (F/176-7/2026. Számú 2026. 05. 15-én aláírt levelében), mivel az eljárásban jogszabálmódosítás alapján Biatorbágy Város Önkormányzata ügyfél.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztály PE/040/01271-4/2026. Számú 2026. 05. 22-én kelt, 05. 26-án érkezett kijelölő végzésében Budaörs Város Jegyzőjét jelölte ki a szakhatósági eljárásra az 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet 1. melléklet 9. táblázat 20. sora szerinti szakkérdésben.

* * *

Tárgyi létesítéssel érintett ingatlanra **Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város helyi építési szabályzatáról szóló 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: **HÉSZ**) hatályos, a rendelet mellékletét képező hatályos szabályozási terv szerint a tárgyi, logisztikai központ létesítéssel érintett ingatlan **Gksz-to4 jelű gazdasági kereskedelmi-szolgáltató soroltak**. A HÉSZ a Gksz-to4 övezetre az általános Gksz előírásokon - **melyek alapján a kikötéseket előírtam** - és övezeti paramétereken túl nem tartalmaz külön előírásokat.

A szabályozási terv **kötelező** szabályozási elemként **a telek zöldfelületként kialakítandó részét** jelöli folyamatosan 3 oldalról a telek **KÖu** jelű közúti közlekedési területekkel határos telekhatárai mentén – ezzel meghatározva azt is, hogy a **megközelítés** csak a 7702/56 hrsz-ú és 7702/60 hrsz-ú utakon keresztül lehetséges közvetlenül vagy az M1 vagy az M0 felől, vagy a szomszédos Törökbálin ton található Tópark területe felől.

A telket a **két**, a szabályozási terven jelölt, **nyilvántartott régészeti lelőhely** is érinti, továbbá a környező **utak tengelyétől jelölt védőtávolság**.

A jelen előzetes vizsgálati dokumentáció nem elég részletes a HÉSZ-nek való megfelelés teljes körű vizsgálatához.

Alaprajzok nélkül a parkolási igény sem határozható meg és nem ellenőrizhető.

A nyilvános térképi adatbázis alapján is a telken „Hosszú-rétek” feliratot és egy felszíni vízelvezető árok jelölést láthatunk, amely a Hosszúréti-patakot és az M0 mentén lévő vízelvezető árkot köti össze. Ezt a 4 ütemben tervezett épület elhelyezése miatt kiváltanák, kérdéses hogyan, valamint a tervezett csapadékvíz-mennyiséget a patak be tudja-e fogadni azaz a HÉSZ-ben foglalt erre vonatkozó előírásoknak meg tud-e felelni, ezért azokat kikötésben írjuk elő.

A dokumentáció alapján ugyan a logisztikai-raktározási funkció ismert, de a későbbi bérlők személye, illetve a tárolni kívánt anyagok köre és mennyisége jelenleg nem ismert. A HÉSZ 31. § (1) szerinti építési övezetben engedélyezhető rendeltetésnek való megfelelést a későbbi tényleges használat során is biztosítani kell.

A Dokumentáció szerint:

„Az összegyűjtött csapadékvíz befogadója a Hosszúréti-patak, amely jelenleg is a terület és a kapcsolódó vízgyűjtő területek (M0 autópálya mögötti területek) csapadékvíz befogadója. Jelenleg a tervezési területen kiépült vízelvezető árok van, melyet a tervezett épületek közé telepített zárt csővezetékbe vezetnek. Ezzel kapcsolatban külön vízjogi engedélyes terv készül.”

„Az ingatlant a Hosszúréti-patakba bekötött vízelvezető árok keresztezi, mely egy felszín alatt vezetett csapadékvíz elvezető csatornával lesz kiváltva. Ezzel kapcsolatban külön vízjogi engedélyezési terv készül.”

„A tiszta és az olajfogók által megtisztított csapadékvizeket csőtárolókba vezetik, majd innen ütemezetten engedik a Hosszúréti-patakba.”

A **HÉSZ** szerint:

30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági „Gksz” területek általános előírásai

31. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület az SZT-n Gksz jellel szabályozott terület, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató és ipari tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) **Az övezetekben a teljes közművesítettséget kell biztosítani.**

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az építési övezetekben az (1) bekezdésben meghatározottakon túl az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el, amennyiben ezen rendeltetések a Gksz területek rendeltetésszerű használatában korlátozást nem okoznak:

a) oktatási, egészségügyi, szociális,

b) közösségi szórakoztató,

c) telkenként 1 db, a fő rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,

(4) A kereskedelmi, szolgáltató építési övezetben kialakult lakó rendeltetés megtartható, új önálló lakó rendeltetési egység nem építhető.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető több épület a teljes telekterületre számított beépítettség figyelembe vételével.

(6) **A gazdasági területeken**

a) a csapadékvíz telken belül kell kezelni, és külső befogadóba szakaszosan kell bevezetni.

b) A burkolt felületek és tetőfelületek minden 100 m²-e, - a Gksz-to4 építési övezetben minden 50m²-e - után 1 m³ záportároló létesítendő,

c) a minimum zöldfelület háromszintű növényzet telepítésével alakítandó ki és tartandó fenn, a területek biológiai aktivitás értékének számításáról szóló jogszabály alapján.

31. Gksz jelű építési övezetek előírásai

32. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben alkalmazandó telekalakításra és a beépítési követelményekre vonatkozó előírásokat a 3. melléklet tartalmazza.

(2) A Gksz-2, Gksz-3, Gksz-2t, Gksz-15t jelű építési övezetekben az erdőterület övezeti határától mért 20,0 m széles területen a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető. A Gksz-3t övezetben az erdőterület övezeti határától mért 10,0 m szélességben a jelenlegi terepfelszín megtartandó, tereprendezés nem végezhető

(3) A Gksz-4 övezetben az autópálya felé eső oldalon legalább átlag 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően és a temető mentén legalább átlag 15 m-es védőfásítás telepítendő.

(4) A Gksz-5 övezetben épület

a) az 1 sz. főút tengelyétől legalább 50 m-re,

b) a 8101 j. út tengelyétől legalább 30 m-re,
helyezhető el.

(5) A Gksz-5 övezetben az 1 sz. és a 8101. j. út tengelyétől 30 illetve 20 m-en belül szervízút, parkoló, közművezetékek és zöldfelület létesíthető.

(6) A Gksz-6 övezetben:

a) Épület az M1 autópálya és az „L” lehajtó ág tengelyétől legalább 80 m-re; az 1sz. főút tengelyétől legalább 30 m-re lehet. A80 és a 30 m-es sávon belül kerítés, szervízút, parkoló, közműlétesítmény és zöldfelület alakítható ki.

b) Az elő-és oldalkert mértéke legalább 10 m, amelynek területén zöldsávot kell kialakítani és fenntartani.

c) Az M1 autópálya és az „L” ág üzemeltetési területén kívül legalább 10-10 m-es védőfásítás telepítendő.

(7) A Gksz-8 és Gksz-15t övezetben

a) az 1 sz. főút tengelyétől épület legalább 50 m-re, kerítés pedig legalább 30 m-re helyezhető el,

b) az 1 sz. főút felé esően legalább átlag 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani,

c) az oldalkert és a hátsókert mérete legalább az övezetben előírt maximális épületmagasság mértékének a fele.

(8) A Gksz-9 és aGksz-9t jelű építési övezetben:

a) A területen belül az autópálya felé eső oldalon legalább 20 m-es, az 1 sz. főút felé esően legalább 10 m-es zöldsávot kell telepíteni és fenntartani.

b) A gazdasági területet feltáró magánút felől az előkert mértéke 5 m.

c) Épületet a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 7,5 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mért 50 m-re lehet elhelyezni.

(...)

3. melléklet a 26/2019. (XI. 29.) önkormányzati rendelethez szerint:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								AZ ÉPÜLETEK
Övezeti jele	Beépít- és módja	legki- sebb kialakít- ható területe	legkisebb kialakítható szélessége	legnagyobb beépítettsé- ge	legnagyobb terepszint alatti beépí- tettsége	legkisebb zöldfelület mértéke	szintterületi mutató maximuma	az épületma- gasság megengedett (legkisebb) legnagyobb mértéke
		m ²	m	%	%	%	m ² /m ²	m
Gksz-to4	SZ	20000	50	40	40	30	1,00	17,0

- Sz: Szabadonálló

Egyéb ide vonatkozó **HÉSZ** előírások:

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

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

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

(3) A K-Szf, K-R, K-E, K-Műt, Kb-R övezetekben építmény elhelyezése során biztosítani kell a területen előforduló védett, fokozottan védett fajok élőhelyeinek megtartását és védelmét a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével.

(4) SZT-n jelölt „Megtartandó fás területet” erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőrészekre vonatkozó hatályos jogszabályok alkalmazásával kell fenntartani, illetve igénybe venni.

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

(6) SZT-n jelölt védőfásításra kijelölt területen, fasor esetén legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, alatta cserjékkel ültetendő. A 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy, vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék telepítendő.

(7) Új közutak, utcák kialakításánál, meglévők átépítésénél

- a) 12-20 m szabályozási szélesség esetén legalább egyoldali fasor,
- b) 20 m-t meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését kell elvégezni.
- (8) A telekre előírt minimális zöldfelületnek legalább kétszintűnek kell lennie, amibe a gyepráccsal fedett területek nem számolhatók bele. Kétszintűnek minősül a zöldfelület a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló rendeletben foglaltak szerint. Az övezeti előírások szerinti, kötelezően megvalósítandó zöldfelület minimum 50%-át egybefüggően kell kialakítani.

7. Közműlétesítmények általános előírásai

7. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy a 4. § (7) bekezdés szerinti fasorok eltelepíthetők legyenek.
 - b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókaival, vagy zárt csapadékcsonalra építésével kell kialakítani.
- (7) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:
- a) közforgalmú út esetén:
 - aa) a közművek egyidejű megépítését,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújítását,
 - ac) a csapadékvizek elvezetését,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítését biztosítani kell.
 - b) magánút esetén:
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) A beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágítást biztosítani kell.
- (8) A közművesítés mértékét az építési övezeti előírások határozzák meg.

8. Vízellátás létesítményei

8. § (1) Új közüzemű vízellátó hálózat (legalább egy utcahossz közművesítésekor) csak a szennyvízgyűjtő hálózattal együtt építhető.

10. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés létesítményei

10. § (1) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat (szénhidrogén származékkal való szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgyat) kell elhelyezni.

(2) A Hosszúréti-patak szállítóképeségét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű új beruházás esetén.

(3) Az ingatlanon összegyűlt csapadékvíz idegen ingatlanra nem vezethető át, annak tárolásában, kezelésében új beépítés, valamint a tetőfelület, vagy burkolt felület növekedésével járó egyéb építési tevékenység esetén az (4)-(4b) bekezdésekben foglaltak szerint kell eljárni.

(4) A telek burkolt felületeiről származó vizeket elsősorban a telken belül kell elhelyezni:

a) A település felszín alatti víz állapota alapján fokozottan érzékeny területein csak a tiszta tetőfelületi csapadékvíz szikkasztható el, az egyéb vizek szűrkevízként, illetve a szénhidrogén-származékoktól megtisztítást követően kertészeti célra használhatóak fel.

b) A település felszín alatti víz állapota alapján érzékeny területein a vizeket az esetleges szénhidrogén-származékoktól és más vegyi anyagoktól megtisztítást követően a talajba lehet szikkasztani.

(4a) A szikkasztóakna az épületektől és a telekhatártól minimum 2 méter távolságban létesíthető. A csapadékvíz tárolására a használaton kívüli, megfelelő módon tisztított, fertőtlenített egykori szennyvíztároló akna is használható.

(4b) Amennyiben a csapadékvíz helyben való gyűjtése, szikkasztása nem megoldható, az a közterületen lévő, illetőleg közcélú csapadékvíz csatornába, nyílt vízvezető, vagy szikkasztó árokba, csak befogadói nyilatkozat, és az út kezelőjének hozzájárulása birtokában vezethető ki. Ez esetben legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előírásokon alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli átmeneti tároló/záportároló kialakítása szükséges. A közterületi vízgyűjtőbe való kivezetés csak a járda burkolata alatt valósítható meg.

Megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy az előzetes vizsgálati tervben foglaltak a helyi építési szabályzattal és a településrendezési követelményekkel - kikötéseim teljesítése pl. teljes köz-művesítés biztosítása, Hosszúréti-patak befogadóképességének ellenőrzése, zöldfelületre, fásításra stb. vonatkozó előírások betartása esetén- nem ellentétesek.

Mivel az előzetes vizsgálati dokumentáció nem olyan részletezettségű, hogy a HÉSZ előírásoknak való megfelelés teljeskörűen vizsgálható lenne, a fentiek alapján szakhatósági állásfoglalásomat kikötésekkel megadtam.

* * *

A fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

Végzésem az (...) 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. számú melléklet 9. táblázat 20. sora alapján meghatározott hatáskörben és a PE/040/01271-4/2026. számú, az Ákr. 24.§ (4) bekezdésén alapuló kijelölő végzés szerinti illetékességemben adtam ki."

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

*

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-8/2026. számon, a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi és Vízvédelmi Osztályától (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság), aki PE/TIV/04243-2/2026. számú levelével tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az EPAPIR-20260313-5980 számon benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció vízügyi és vízvédelmi szempontból nem tartalmazza maradéktalanul szakvéleménye kialakításához szükséges adatokat, dokumentumokat.

A Vízügyi Hatóság PE/TIV/04243-2/2026. számú levelében az alábbi megállapításokat tette:

A Hosszúréti-patakra vonatkozó parti sávot 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 [a továbbiakban: 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet] 1. §. 11. pontja és a 2. §-a határozza meg.

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 5. § (5) bekezdése alapján „A (mederkezelői) hozzájárulás az építési és a fennmaradási engedélyezési eljárásban résztvevő vízügyi hatóság szakhatósági állásfoglalása megadásának feltétele.”

A fentiek alapján a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-15/2026. számú végzésével tényállás tisztázására szólította fel a Kérelmezőt. A Meghatalmazott EPAPIR-20260427-16397 számú beadványával benyújtotta a szükséges dokumentumokat, illetve nyilatkozatokat, melyek a Dokumentáció részét képezik, a Kérelmező a felszólításoknak eleget tett.

*

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

Az Ákr. 50. § (5) bekezdése szerint „(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be b) az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama”.

A fentiek alapján a Környezetvédelmi Hatóság tárgyi ügyben az ügyintézési határidőbe nem számítja bele a PE/KTHF/18431-15/2026. számon kiírt végzés és a teljesítés közötti eltelt időszakot.

A Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 67. § (2) bekezdésére figyelemmel a PE/KTHF/18431-22/2026. számon az ügyintézési határidőt meghosszabbította.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan – a rendelkező részben előírásként rögzítetteken túl – **a következők szerinti értékelést tette a**

Környezetvédelmi Hatóság, figyelembe véve a terület igénybevételének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételének, illetve használata korlátozásának nagyságát, a tevékenység kapacitásának vagy más méretjellemzőjének nagyságát, a tevékenység telepítése, megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyiségét, veszélyességét, kezelhetőségét, a környezetterhelés nagyságát, jelentőségét, a baleset, üzemzavar kockázatának mértékét (különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára), valamint a vonzerőt más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában.

Felszín alatti vizek és a földtani közeg szempontjából:

A Kérelmező a tulajdonában álló, Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon logisztikai park létesítését tervezi. A négy épületből és kiszolgáló létesítményeiből álló létesítményt négy építési ütemben kívánják megvalósítani. A csarnokokban kialakított raktártereket bérleményként kívánják hasznosítani, a bérlők személye, a raktározott anyagok és mennyiségük jelenleg még nem ismertek.

Létesítés időszaka

A projekt tervezetten 2026 júniusától 2031 decemberéig tartó, négy ütemben zajló létesítési szakaszt intenzív földmunka és építés kíséri. A fejlesztés célja egy modern, többlépcsős raktár- és irodakomplexum létrehozása, amelynek kialakított szerkezete: 14,4 méter magas, előregyártott vasbeton vázas négy csarnok közetgyapot hőszigeteléssel.

A Dokumentáció alapján a csarnokok ponttalapos, sekély alapozása nem éri el a talajvizet, így a beruházás nem érinti a felszín alatti vízkészleteket.

A fűtést **hőszivattyús rendszerekkel** tervezik megoldani, a csarnokokban 15-25 kW-os egységekkel, az irodákban fan coil (ventilátoros hőcserélő: ventilátor + csőhígyó) berendezésekkel.

A tervező levegő-víz hőszivattyúk telepítését irányozza elő (nem pedig talajszondás vagy talajvizes rendszert), a Dokumentáció „monoblokkos megoldást” és „hőszivattyús melegvíz tárolókat” említ. A Dokumentáció ismeretanyaga szerint a hőszivattyúk a működéshez szükséges hő/energiát a levegőből nyerik (irodák esetén közösségi terekből vagy kültérről, csarnokoknál a csarnoktérből). A tervezett **hőszivattyús rendszer tehát a felszín alatti közegeket nem érinti.**

A létesítés időszaka a humuszréteg eltávolításával és a talajszerkezet fizikai változtatásával jár.

A talajmechanikai szakvélemény (Isd. Dokumentáció 129. old., GeoExpert Kft., 2026. január) alapján a területen humuszleszedés és jelentős földmunka történik (40 000 m³ földbeavágás), ami az építési tevékenységhez kapcsolódik, de **a felszín alatti közegekre gyakorolt hatása lokális és elviselhető.**

Üzemelés időszaka

A legalább 50 éves üzemelési szakaszban a logisztikai raktározáshoz kapcsolódó energia- és vízigény, valamint a karbantartás dominál. Tekintettel arra, hogy a tervezett hőszivattyúk nem igényelnek talajszondákat vagy talajvizes kutakat (üzemelés során a hőszivattyúk nem használnak talajvizet), ezért a talaj mélyebb rétegeire gyakorolt közvetlen fizikai vagy termikus hatás elhanyagolható.

Szennyvízkezelés

A Telephely jelenleg nem rendelkezik közvetlen csatornabekötéssel. A kommunális szennyvizet az épületek előtt elhelyezett földalatti, zárt tározókban gyűjtik össze. A teljes kiépítés után napi 25 m³ (évi 6250 m³) szennyvíz keletkezésével számolnak.

Csapadékvíz-elvezetés

Az összegyűjtött vizet a közeli Hosszúréti-patakba vezetik. A parkolókban és dokkolóknál keletkező vizet olajfogó műtárgyak alkalmazásával tisztítják meg. A helyi szabályzatnak megfelelően záportározókat (csőtározókat) építenek, hogy a befogadóba csak szakaszosan engedjék ki a vizet. Az összegyűjtött tiszta csapadékvizet a zöldfelületek öntözésére is használhatják.

A felszín alatti közegeket érintő legnagyobb hatás a fizikai beépítés (alapozás, burkolt felületek). Normál üzemben nincs szennyezőanyag-kibocsátás a felszín alatti közegekbe. Kockázati tényezőként egyedül havária (baleset) esetén fordulhat elő kenőanyag- vagy hűtőközeg szivárgás, de ez lokális, és azonnali beavatkozással (szennyezett talaj eltávolítása) kezelhető.

A kontrollált csapadékvíz-kezelés és a zárt hulladéktárolás minimalizálja a felszín alatti közegekre gyakorolt hatás kockázatát.

A tervezett létesítménynek az építés és üzemelés időszakában a felszín alatti közegekre gyakorolt hatása a megfelelő műszaki fegyelem betartása, valamint a fentiekben összefoglalt intézkedések végrehajtása esetén elhanyagolható.

Felhagyás alatt a csarnokok teljes bontására, szelektív hulladékkezelésre és talaj rehabilitációra kell számítani, amelynek során biztosítani kell a gépek szakszerű leszerelését, a hűtőközegek lefejtését, a tartályok tisztítását, valamint talaj- és talajvízvizsgálattal igazolni kell a szennyeződés-mentességet.

Fentiek alapján, a létesítmény felhagyása során felszín alatti közegeket érintő környezeti hatások nem lesznek jelentősek, vagy egyáltalán nem keletkeznek.

Összességében elmondható, hogy a Biatorbágy, 7702/45 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai park létesítése, valamint működtetése **várhatóan a felszín alatti közegekre nem gyakorol negatív hatást.**

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

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

A tervezett tevékenység során, a technológiai fegyelem betartása esetén, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket, szempontokat is megvizsgálva, megállapítható, hogy a tárgyi területen létesülő épületek, parkolók építése és majdani üzemelése kapcsán földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból jelentős környezeti hatás nem

feltételezhető, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból nem szükséges.

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A vizsgált terület az M1-es és M0-ás autópályák csomópontjába ékelődött, Biatorbágy, 7702/45 hrsz. alatti ingatlan Biatorbágy központjától délkeletre, mintegy 4,8 km távolságban fekszik.

A beruházási terület környezete:

északkeleti irányban: az M1 autópálya, illetve az autópálya és a vele párhuzamosan futó 1. sz. főút között kereskedelmi és ipari létesítményekkel beépített terület határolja.

délnyugati irányban: az M0 autópálya, majd a Budapest–Hégyeshalom–Rajka-vasútvonal pályája fut.

északnyugati irányban: közvetlenül az M0-M1 autópálya csomópont 90401 és 90407 sz. számú ágai övezik. A helyi szabályozás szerint az ingatlan területi besorolása: Gksz-to4 jelű Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

A legközelebbi zajtől védendő ingatlan a Telephely délkeleti oldalán fekvő Tópark Lakópark, melynek központi része Vt-to2 – vegyes terület, két szélső része pedig Gksz-to2 besorolású terület.

A tervezési terület környezetének jelenlegi zajterhelését a közeli autópályákon zajló gépjármű forgalom határozza meg. Az előzetes vizsgálat során a legközelebbi védendő objektumoknál alapzaj mérés történt, ahol a domináns zajterhelés mind nappal, mind éjszaka az autópályákon bonyolódó forgalomból származott.

A logisztikai park építése 4 ütemben 2027-2038. között tervezett.

A Dokumentáció szerint zaj szempontjából a terület előkészítése tekinthető a legterhelőbbnek, ezért az építési zajterhelés szempontjából ütemenként ezt az építési fázist vizsgálja. A Dokumentáció vizsgálati eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett kivitelezési munkáktól származó zajterhelés a tevékenységhez legközelebbi zajtől védendő területeken a *környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket nem haladja meg.

Az építési területre az M1, M0 autópályákon, illetve az 1. sz. főúton keresztül lehet eljutni.

Az egyes ütemek építéséhez kapcsolódó szállítások legnagyobb napi mértéke az egyes építési ütemek átfedését is figyelembe véve, 36 tkg/nap, 5 kisbusz/nap és 20 személygépkocsi/nap.

Megállapítható, hogy az M1 autópálya, M0 autópályát valamint az 1. számú főút fogalmához képest a vizsgált építési tevékenység kapcsán vonzott forgalom elhanyagolható.

A Dokumentáció számításai alapján megállapítható, hogy az építési fázishoz kapcsolódó forgalom az alapállapothoz képest 1,1 dB(A) forgalmi zaj növekményt okoz, mely a védendő létesítményeknél nem okoz határértéket meghaladó terhelést.

A tervezett létesítményben üzemi zajforrásként a külső térben üzemelő fűtést/hűtést biztosító hőszivattyúk tetőn elhelyezett kültéri egységei jelentkeznek.

A helyhez kötött zajforrásokon felül zajkibocsátással jár a vizsgált területen belüli teher és személy gépjármű forgalom. A Dokumentáció a számítások során a Telephelyen belüli forgalom zajhatását és az épületgépészeti elemek nappali 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 hatásterületét a beruházási környezet településrendezési besorolása alapján 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 d) és e) pontja szerint a zajforrástól származó zajterhelés nappal (6:00-22:00) 55 dB, éjjel (6:00-22:00) 45 dB izofon görbe jelöli ki.

A számított hatásterület sem nappal, sem pedig éjjel nem lép ki a logisztikai központ ingatlanából, így az üzemi zaj hatásterületének a tevékenység ingatlanhatárát tekintjük.

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

A működés során a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendeletben és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben előírt követelmények teljesülése biztosítható.

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

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

Levegővédelmi szempontból:

A Kérelmező a tárgyi ingatlanra logisztikai park létesítését tervezi. A beruházás 4 ütemben valósul meg. A tervezett logisztikai park hőellátását hőszivattyúkkal kívánják biztosítani.

A Dokumentáció átvizsgálása után megállapításra került, hogy az építési folyamat során a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok, valamint a kiporzás okozhat időszakos levegőterhelést. A számítások alapján az építési tevékenység hatásterülete 368 m. A szállítójárművek és a munkagépek által kibocsátott légszennyező anyagok határérték feletti légszennyezettséget nem okoznak.

Az üzemelés időszakában fellépő gépjárműforgalom-növekedés nem okoz jelentős mértékű immisszió növekedést.

Fentiek alapján a tervezett logisztikai park létesítése jelentős levegőterhelést nem okoz.

A tervezett tevékenység során, a jogszabályi előírások betartásával, és a Dokumentációban ismertetett műszaki intézkedések végrehajtásával, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú

mellékletében foglalt követelményeket, szempontokat is megvizsgálva, megállapítható, hogy a tárgyi létesítmény létesítése és működtetése kapcsán levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása levegőtisztaság-védelmi szempontból nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság levegővédelmi szempontú megállapításait a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet, valamint a *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Biatorbágy, 7702/45 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 földrészekről* 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 Dokumentáció szerint az ingatlan keleti része feltöltött terület, amelyet rendszeresen kaszálnak, és egy másodlagos, gyomos, fajszegény gyeppel borítja, a nyugati rész mélyebb fekvésű, gyomosodó, vadturásos üde-nedves gyeppel, a nád spontán terjedésével. A Dokumentáció nem tartalmaz védett fajokra vonatkozó adatokat, a terület jellege miatt azonban 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 időszakos (fészkelő, táplálkozó madarak stb.) előfordulása.

A *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szerv az Igazgatóság. A fa-, cserjékivágási és növényzetirtási munkálatok megfelelő ütemezése, az Igazgatósággal történő egyeztetés az esetleg előforduló védett fajok egyedeinek védelmét szolgálja.

A tervezett logisztikai park beépítetlen területen, gazdasági létesítmények és autópályák által körülvett területen létesül, a beruházás a tájképben és a tájhasználatban módosulást eredményez, mivel a jelenlegi területhasználat intenzívebbé válik.

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. 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 bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.*”

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

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

Éghajlatvédelmi szempontból:

Klímakockázati értékelés

A fejezet kidolgozásánál a Miniszterelnökség Monitoring és Értékelési Főosztály Értékelési és Tervezési Osztálya által kiadott *Útmutató projektek klímakockázatának értékeléséhez és csökkentéséhez* című, valamint a *Magyar Mérnöki Kamara Kiadványsorozata (37.) - Módszertani útmutató az üvegházhatású gázok közvetlen és közvetett kibocsátásának számítására* kiadványok iránymutatásait vették figyelembe.

A klímakockázattal érintett tevékenységek vizsgálata során az alábbi kérdéseket kell megválaszolni:

- Mennyire sérülékeny a projekt az éghajlatváltozás következtében fellépő szélsőséges eseményekkel szemben (hogyan lehet csökkenteni az ebből adódó kockázatokat, és hogyan lehet gondoskodni arról, hogy a projekt megvalósítását és fenntartását ne veszélyeztessék ezek az események)?
- Hogyan tud a projekt hozzájárulni az üvegházhatású és a savasodást kiváltó gázok kibocsátásának csökkentéséhez?
- Hozzá tud-e járulni a projekt az éghajlatváltozás okozta problémák megoldásához, tudja-e támogatni az éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodást?

1. A tevékenységnek az éghajlatváltozással szembeni érzékenysége vonatkozó elemzése

Egy adott rendszert attól függően nevezünk érzékenynek, hogy mennyire fogékony az éghajlatváltozáshoz kötődő időjárási jelenségek közvetlen vagy közvetett hatásaira, tehát amennyiben az adott esemény bekövetkezik, az a projektet érzékenyen érinti-e.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység érzékenysége a következő időjárási hatásokkal szemben közepes vagy magas:

- Hőségnapok számának növekedése (napi max. ≥ 30 °C)

- Trópusi éjszakák számának növekedése (napi min. $\geq 20^{\circ}\text{C}$)
- Hőhullámos napok számának növekedése (napi középT $> 25^{\circ}\text{C}$)
- Átlagos napi csapadékos napok számának növekedése (csapadékos napok átlagos csapadéka, mm/nap)
- 20 mm-t elérő csap. napok számának növekedése (napok száma, amikor a napi csapadék-összeg ≥ 20 mm)
- Megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés
- Felhőszakadási (viharos időjárási) események számának és intenzitásának növekedése
- Villámárvíz előfordulási gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- Árhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- Belvíz kialakulásának gyakoriságnövekedése
- Tömegmozgás gyakoribb előfordulása

2. A telepítési hely és a feltételezhető hatásterület kitettségének értékelése

A kitettség azt jelenti, hogy a különböző természeti, társadalmi, gazdasági és infrastrukturális értékek, erőforrások, infrastruktúra, illetve emberek jelen vannak egy, az éghajlatváltozással érintett területen. Azt vizsgáljuk, hogy a projekt megvalósításának helyszíne ki van-e téve, és milyen mértékben az éghajlatváltozásnak. A kitettség értékelését azokra a sorokra végezzük el, ahol az alacsonytól eltérő értékelést kapott a hatótényező.

A tevékenység helyszíne elsősorban az alábbi tényezőknek kitett:

- Felszíni levegő átlaghőmérsékletének lassú növekedése
- Hőhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- Felszíni vizek átlaghőmérsékletének lassú növekedése
- Csapadék intenzitásának növekedése
- Éves csapadékmennyiség csökkenése
- Csapadék évszakos eloszlásának változása
- Aszályos időszakok hosszának növekedése
- Hideg szélsőségek csökkenése/csökkenés a fagyos napok számában
- Megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés
- Viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése
- Évszakra nem jellemző időjárás gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- Villámárvíz előfordulási gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- Vízkészletek csökkenése (vízfolyások nyári kisvízi készletének csökkenése, tavak alacsony vízállású időszakainak gyakoribbá válása, felszín alatti vízkészletek csökkenése)

3. Az egyes éghajlati tényezőkre vonatkozóan a lehetséges hatások elemzése

Egy hatást akkor tekintünk potenciálisnak, ha az érzékenység és a kitettség együttesen jelentkeznek az adott területre vonatkozóan.

A hatásértékelés szerint a tervezett létesítményekre, a betáplálási kapcsolatokra és a környezetben lévő infrastruktúrákra nézve elsősorban a szélsőséges időjárási körülmények jelentenek leginkább veszélyt:

- Nyári napok számának növekedése (napi max. $> 25^{\circ}\text{C}$)
- Hőségnapok számának növekedése (napi max. $\geq 30^{\circ}\text{C}$)
- Hőhullámos napok számának növekedése (napi középT $> 25^{\circ}\text{C}$)
- Átlagos napi csapadékos napok számának növekedése (csapadékos napok átlagos csapadéka, mm/nap)

- 20 mm-t elérő csapadékos napok számának növekedése (napok száma, amikor a napi csapadék-összeg ≥ 20 mm)
- Megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés
- Felhőszakadási (viharos időjárási) események számának és intenzitásának növekedése
- Villámárvíz előfordulási gyakoriságának és intenzitásának növekedése

A logisztikai központ létesítményei a szélsőséges időjárási eseményektől károsodhatnak leginkább: a viharos szélről, intenzív csapadéktól, hőhullámoktól, a létesítmények az éghajlati paraméterek (hőmérséklet, csapadék stb.) átlagértékeiben hosszabb távon bekövetkező változásokra kevésbé érzékenyek. A szélerősség fokozódása miatt a viharos szél fákat dönthet ki, ágakat törhet le. A gyakoribbá váló rendkívüli hőmérsékletek hatással lehetnek a beépített szerkezetekre, azok túlzott felmelegedése miatt deformáció alakulhat ki. Az épületszerkezeteket elsősorban a megváltozott hőteher, valamint a hevesebb viharokkal járó szélteher és jégeső érintheti. Különösen veszélyeztetettek a tetőszerkezetek és a homlokzati felületek rögzítő elemei, melyek vihar okozta károsodása még az új épületek esetében is előfordulhat.

A nyári extrém hőmérsékletek a csarnoképületekben is elviselhetetlenné tehetik a munkakörnyezetet, a beépítendő hűtőkapacitást ennek megfelelően kell méretezni. Árnyékoló szerkezetekkel a nyílászárók üvegfelületein át bejutó hőenergia csökkenthető. A szaporodó extrém hőmérsékletek hatással vannak a közlekedésre az utak felületének túlzott felmelegedése, deformálódása miatt, az útburkolatok élettartama rövidülhet (repedések, deformálódó útburkolatok). A növekedő csapadékintenzitás is problémákat okoz. A nagy intenzitású csapadék romboló hatása megnő: az útalap kimosódása, a töltések stabilitásának csökkenése, a teherbírás csökkenése, süllyedés, útpálya beszakadása, és az alacsonyan fekvő útszakaszok elöntése következhet be. A tömegmozgás gyakoribb előfordulása szintén az utak szerkezetét rontja.

Másodlagos hatásként jelentkezhet, hogy a fizikai infrastruktúrát érintő negatív hatások magasabb fenntartási költségeket eredményeznek, megelőzésük magasabb beruházási igényeket tehetnek szükségessé. A személy és teherforgalom akadályoztatásának társadalmi költségei közé tartozik pl. a termelési inputok késése, utazási idő meghosszabbodásával járó jóléti veszteség. A leírt hatások a kapcsolódó úthálózaton és a környezetben lévő egyéb infrastruktúrákban is károsodást okozhatnak.

4. A fentiekben bemutatott lehetséges hatások vonatkozásában készített kockázatértékelés

A kockázat a potenciális kár nagysága és a kár bekövetkezési valószínűségének szorzata. A kockázatelemzést következménycsoportokra bontva végzik, és az egyes kockázati tényezőket kockázat kategorizáló mátrix alapján értékelik. A kockázatértékelés során figyelembe kell venni a projekt helyszínén keletkező közvetlen károkat, ugyanakkor ennél tovább kell menni, és vizsgálni kell ezek továbbgyűrűző társadalmi, gazdasági, környezeti hatásait is.

A várható következmények felsorolása:

Eszközökben bekövetkező károk

- (E1) Építmények és infrastruktúrális elemek károsodása, élettartam rövidülése
- (E2) Berendezések meghibásodása
- (E3) Karbantartási igények növekedése

Egészség és biztonság

- (Eg1) Hőhullámok miatti rosszullet, halálesetszám növekedés

Környezetvédelem

- (K1) Normál üzemben nem várható káros következmény
- (K2) Klimatizáló rendszer túlterhelése (extrém meleg), zajszint növekedés

Társadalom

- (T1) Társadalmi szinten negatív hatás nem várható

Gazdasági, pénzügyi

- (G1) Karbantartási, javítási költségek növekedése

A valószínűség meghatározására alkalmazható kategóriák

Kategória	Kvalitatív	Kvantitatív
Ritka	Nagyon valószínűtlen, hogy bekövetkezzon	5 %
Valószínűtlen	Nem valószínű, hogy előfordul	20 %
Mérsékelt valószínű	Azonos a bekövetkezés és elmaradás valószínűsége	50 %
Valószínű	Valószínűleg előfordul	80 %
Gyakori	Nagyon valószínű, hogy előfordul	95 %

Kockázat kategorizáló mátrix

Kockázatértékelés		Veszélyek nagyságrendje				
		jelentéktelen	kicsi	közepes	nagy	katasztrófális
Valószínűség	ritka	T1	K1, K2			
	valószínűtlen					
	mérsékelt valószínű		E2, E3, Eg1, G1	E1		
	valószínű					
	gyakori					

Kockázat nagyságának színekódjai	Alacsony	Közepes	Magas	Extrém
----------------------------------	----------	---------	-------	--------

5. A tervezett tevékenységre vonatkozóan az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás bemutatása

A káresemények kezelése kapcsán lehetséges beavatkozási pontok:

- elsősorban a káresemény bekövetkezési valószínűségének megszüntetésére kell törekedni;
- amennyiben a káresemények bekövetkezési valószínűségének megszüntetése nem lehetséges, úgy a bekövetkező kár minimalizálása a cél;
- amennyiben a kár csökkentés sem lehetséges, úgy utolsó lehetőségként a keletkező kár helyrehozását kell megkönnyíteni adaptációs intézkedésekkel.

Jellemzően a káreseményt megelőzni, a bekövetkezési valószínűséget nullára csökkenteni nem lehet. Legtöbbször a károk minimalizálását lehetséges megvalósítani, valamint a bekövetkező károkat helyreállítani. Az alábbi táblázatban kerülnek bemutatásra a károk elkerülése érdekében tehető intézkedéseket. A dőlt betűvel kiemelt javaslatok a kapcsolódó infrastruktúrák üzemeltetőire is vonatkoznak.

A tevékenység kapcsán lehetséges adaptációs intézkedések

Káresemény	Lehetséges alkalmazkodási intézkedések
Szélsőséges időjáráshoz köthető épületszerkezeti károk.	Korszerű és tartós anyagok és technológiák alkalmazása. Az építésügyi és minőségbiztosítási előírások betartása. Folyamatos ellenőrzés, karbantartás.
Extrém magas munkatéri hőmérséklet kialakulása.	A klímatisztítás megfelelő méretezése, árnyékoló szerkezetek beépítése.
Útburkolat élettartamának rövidülése	Ellenálló kopóréteg beépítése.
Repedések, kátyúk kialakulása	Rendszeres ellenőrzés, szükség szerint karbantartás.
Útalap, padka kimosódása	Megfelelő csapadékvíz elvezetés. Javítás időben.
Fadőlés, ágleszakadás miatt vezetéksérülés.	Veszélyes fák gallyazása, szükség esetén kivágása.

6. Annak bemutatása, hogy a tervezett tevékenység hogyan hat a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére

A tervezett létesítmény hatásterületének és a környezetében lévő területeknek a klímaváltozás során azonos, vagy nagyban hasonló kockázatokkal kell számolni. Megállapításra került, hogy a létesítmény megvalósításának és üzemének nincs jelentős környezeti hatása. A hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességét nem befolyásolják, arra hatással nem bírnak.

Infrastrukturális beruházások esetében a klímaváltozásra gyakorolt hatások közül alapvetően a területfoglalásnak és az üvegházhatású gázok mennyiségi változásának van szerepe. A tervezett beruházás közvetett módon az alábbi klímaváltozási kockázati tényezőket tartalmazza:

- üvegházhatású gázok kibocsátása
- területfoglalás, területhasználat változás

Üvegházhatású gáz kibocsátást a kivitelezési munkák és építési szállítások, illetve maga az üzemelés (energiagazdálkodás, szállítások) okoznak. A kivitelezés kibocsátása átmeneti, az üzemelésé tartós, a létesítmények felhagyásáig folyamatos. A kapcsolódó járműforgalom jelentős CO₂ emissziót okoz.

Az új létesítmények területfoglalásával csökken a biológiailag aktív kiegyenlítő felületek nagysága, ami közvetve kedvezőtlenül hat az éghajlatváltozásra. A hőmérséklet, valamint a hőhullámos napok gyakoriságának növekedésével az utak és épületek egyre inkább hőcsapdaként működnek, a felmelegedett aszfalt, burkolt felületek, tetők, stb. tovább „fűtik” a környezetének amúgy is meleg levegőjét. Ez azonban csak a létesítmény közvetlen környezetében érvényesül, távolabb már nem hat.

7. Összefoglalás

Az éghajlatváltozás kapcsán várható hatásoknak a vizsgált beruházás sérülékenynek tekinthető. A beruházás nincs hatással az éghajlatváltozásra. A klímaváltozás hatásainak csökkentésére javasolt adaptációs intézkedések mérsékelhetik a várható negatív hatásokat.

*

A Környezetvédelmi Hatóság a 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/18431-9/2026. 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/21518-2/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A **Hulladékgazdálkodási Hatóság** PE/KTHF/21518-2/2026. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

A Hulladékgazdálkodási Hatósága a Meghatalmazott kérelmére a Dokumentáció elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárult.

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

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

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

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

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

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

A keletkező kommunális hulladékot a közszolgáltatóval szállíttatná el.

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

Az üzemelés során a veszélyes hulladékok keletkezése nem várható.

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

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

A Hulladékgazdálkodási Hatóság a hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgálta, és a fentiek alapján a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emel.

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

A Hulladékgazdálkodási Hatóság szakkérdésben adott állásfoglalása az alábbi jogszabályokon alapul:
Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során a Hulladékgazdálkodási Hatóság – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végezte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Ht. 4. §-a értelmében:

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

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

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

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-8/2026. 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/04243-4/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

A **Vízügyi Hatóság** PE/TIV/04243-4/2026. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

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

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

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

A Kérelmező négy raktárcsarnokból és hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítményekből álló logisztikai központot, közlekedő utakat, valamint 226 db parkolót és 55 kamiondokkolót tervez létesíteni. Tárgyi ingatlanon a beépítés 52 341, 91 m² területen, a közlekedésre szánt magánút kialakítása 1200 m hosszon valósul meg a tervek szerint. A csarnoképületekben szociális és irodafunkciót kiszolgáló helyiségek kialakítása tervezett. A vízellátást közmű hálózatról tervezik biztosítani. A Fővárosi Vízművek Zrt. (Budapest, Váci út 182.) vízellátással kapcsolatos elvi nyilatkozatát 100005416637 ügyiratszámom kiadta. A kommunális szennyvizek földalatti, zárt szennyvíztárolóban kerülnek gyűjtésre a tervek szerint. Tárgyi területen technológiai szennyvíz nem keletkezik. A tiszta tetőfelületi, illetve a burkolt felületekről származó csapadékvizeket telken belül kialakított záportárolóba tervezik elvezetni. A parkolók felületéről származó, szennyeződhető csapadékvizeket olajfogóval tisztítják meg. Az előkezelt, csőtározóban gyűjtött csapadékvizeket ütemezetten a Névtelen-1688 vízfolyás árkába vezetik. A késleltetéssel elvezetett csapadékvizek végső befogadója a Hosszúréti – patak.

A Meghatalmazott EPAPIR-20260427-16397 számon benyújtott nyilatkozata alapján a Névtelen-1688 vízfolyás és a Hosszúréti-patak mederkezelőjének hozzájáruló nyilatkozatát legkésőbb a fennmaradási engedélyezési eljárás szakaszában vállalja csatolni.

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 tervezett megoldásának megvalósítása [szennyeződhető felületekről (útburkolat, parkoló) összegyűlő csapadékvíz előkezelést követő késleltetett kivezetése élővízbe] a Vgtv. 28/A. § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési és üzemeltetési engedély köteles tevékenység, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik.

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

A Névtelen-1688 vízfolyásra vonatkozó parti sávot a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja, valamint 2.§-a határozza meg.

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 1995. évi LIII. törvény 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 b) és c) pontján alapul.

A földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (B) szennyezettségi határértékeket a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet 2. melléklete állapítja meg.

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

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

A 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 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

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

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

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdés alapján:

„A csapadékvíz a telken belül meg kell tartani. A víz visszatartás, öntözés és egyéb hasznosítás érdekében a csapadékvíz a telek zöldfelületén el kell szivárogtatni vagy a telek egyéb területén hasznosítási célból tárolni szükséges olyan mértékben és módon, hogy ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszivárogtatható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el. A víz visszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.”

A közcsonnába vezethető szennyvíz minőségét a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet] 18. § (5) a értelmében: *”az egyedi zárt szennyvíztároló üzemeltetése során gondoskodni kell a szennyvíz ártalmatlanításáról.”*

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 55. § (1) bekezdés értelmében az ingatlan tulajdonosa – ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik – köteles az ingatlant a víziközmű-rendszerbe beköttetni és a víziközmű-szolgáltatást igénybe venni.

A 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint: a felszíni víztest jó állapotának eléréséhez és fenntartásához a vízhasználó (ide értve a kibocsátót is) köteles hozzájárulni.

A 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján

„(1) Tilos a felszíni vizekbe, illetve azok medrébe bármilyen halmazállapotú, vízszennyezést okozó anyagot juttatni, az engedélyezett vízlétesítményen bevezetett

a) határértéknek megfelelő,

b) határérték alatti

e rendelet alapján engedélyezett kibocsátások kivételével.”

A Vízügyi Hatóság a parti sáv használatára vonatkozó előírást a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. §-a figyelembe vételével tette.

A 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 73. § (5) bekezdése alapján, a vízfolyás keresztezéséhez a víz medrének, annak hiányában tulajdonosának hozzájárulása szükséges.

Fent leírtak alapján a Vízügyi Hatóság megállapítja, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakkérdéseket megvizsgálta, a rendelkező részben tett kikötései maradéktalan betartása mellett a tevékenység során a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége, valamint a földtani közeg, az árvíz és a jég levonulás, a mederfenntartás vonatkozásában jelentős hatás nem várható, így a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emel.

A hatósági döntéshozatal a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a Vgtv, valamint a Kvt. figyelembevételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a *vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2. pontja, az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázata, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.

Kulturális örökség védelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-11/2026. 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/1062-2/2026. számon adta meg szakvéleményét, melyet a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatal során figyelembe vett.

Az **Örökségvédelmi Osztály** PE/EPO/1062-2/2026. számú szakvéleményében a rendelkező részben foglaltakat az alábbiakkal indokolta, valamint az alábbiakat állapította meg:

A Dokumentáció kitér a beruházási terület régészeti érintettségére („Régészeti lelőhelyek a vizsgált környezetben” c. fejezet). A tárgyi ingatlanon található az 57703. azonosító számú „Biatorbágy – Törökbálint – Kukorica-dűlő” néven nyilvántartott, több korszak emlékét őrző régészeti lelőhely, valamint az ingatlant közvetlenül érintő 10001. és 10002. azonosító számú „Biatorbágy – Tyúk-berek” nevű ős- és középkori, továbbá a 10015. azonosító számú „Biatorbágy – Hosszú-rétek” nevű ős- és római és népvándorláskori régészeti lelőhelyek. A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 22. § (1) bekezdésének értelmében **a régészeti lelőhelyek beruházással kapcsolatos földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni.**

Megállapítottam, hogy a beruházás a Kötv. 7. §. 23/a. pontjában foglaltak szerinti nagyberuházásnak minősül. Erre való tekintettel a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján nagyberuházás megvalósítása esetén **ERD-t kell készíteni.** A Dokumentáció említi, hogy a beruházási területre vonatkozóan korábban (2013.) készült ERD, ugyanakkor szükséges a jelen beruházásra vonatkozóan egy aktualizált dokumentumot készíttetni, amelyet a készítésére jogszabályban kijelölt Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjtemény Központtól (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; a továbbiakban: MNM) kell megrendelni, és Hatóságomnak benyújtani. A *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet] 40. § (7) bekezdésében foglaltak szerint **a feltárási projekttervet tartalmazó teljes ERD-t** a földmunkával járó

tevékenység engedélyezésére irányuló **azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy szakkérdés vizsgálatával közreműködik.** A feltárási projektterv határozza meg a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat.

A kivitelezés során régészeti megfigyelést kell végezni – kivéve ott, ahol az ERD teljes felületű feltárást javasol – a Kötv. 23/E. § (5) bekezdése és a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése értelmében, miszerint nagyberuházás esetén a kivitelezés során földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területeken régészeti megfigyelést kell biztosítani.

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-10/2026. 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 Szentendrei Járási Hivatal Népegészségügyi Osztályától (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály). A Népegészségügyi Osztály PE-06/NEO/00975-3/2026. számú levelében megadta szakvéleményét, mely szakvéleményt a Környezetvédelmi Hatóság a döntéshozatala során figyelembe vett.

A Népegészségügyi Osztály PE-06/NEO/00975-3/2026. számú szakvéleményét az alábbiakkal indokolta, illetve szakvéleményében az alábbi megállapításokat tette:

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

A Kérelmező az ingatlanon négy raktárcsarnokból és kiszolgáló létesítményekből álló logisztikai központot kíván létesíteni.

A csarnokokban kialakított raktártereket bérleményként kívánják hasznosítani, a raktározott anyagok és mennyiségek jelenleg még nem ismertek.

A létesítmény 4 ütemben valósul meg, épületenként 2-2 építési ütem tervezett.

Ivóvízellátás a közüzemi hálózatról biztosítható, a szennyvízgyűjtés zárt tározókban történik.

Az M1-es és M0-ás autópályák csomópontjába ékelődött ingatlan Biatorbágy központjától délkeletre, mintegy 4,8 km távolságban fekszik.

Az ingatlant a Hosszúréti-patakba bekötött vízelvezető árok keresztezi, mely egy felszín alatt vezetett csapadékvíz elvezető csatornával lesz kiváltva.

A létesítményben légszennyező technológia nem települ, a hőellátás berendezései elektromos üzeműek. Légszennyező tényezőként a kapcsolódó szállítások azonosíthatók.

A Telephelyhez legközelebb a Tüdőgyógyintézet Anna-hegyi kútjának védőterülete fekszik, mintegy 4,8 km-es távolságban délkeletre, melyet a tevékenység telepítése, üzeme és felhagyása nem érinti.

A létesítmény a felszín alatti vizek mennyiségében, minőségében, vízszintjében változást nem okoz.

A tervezett tevékenység a talajra káros hatást nem gyakorol.

A csarnoképületekbe zajos technológia nem települ.

A számított hatásterület sem nappal, sem éjjel nem lép ki a logisztikai központ ingatlanából, így az üzemi zaj hatásterületének a tevékenység ingatlanhatára tekinthető.

Fentiek alapján a PE/KTHF/18431-10/2026 ügyszámon érkezett kérelem közegészségügyi szempontú kikötés nélkül engedélyezhető.

A Népegészségügyi Osztály szakkérdésben adott állásfoglalása 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.

*

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

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

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

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

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18431-2/2026. számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

Jelen határozatot, mint hirdetményt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján honlapján közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **jegyző részére, aki köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről. A jegyző a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a**

Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a *környezetvédelmi 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. §-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 döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették. Az Ákr. 85. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a hirdetmény útján közölt döntést **a hatóság hirdetőtábláján** való kifüggesztését követő 15. napon kell közöltnak tekinteni.

Budapest, 2026. június 26.

A főispán helyett eljáró
dr. Radich Orsolya főigazgató
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelével:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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

