



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLY
EGZŐ

Digitálisan
aláírta: PVKH
BÉLYEGZŐ
Dátum:
2026.07.15
14:52:48
+02'00'

Ügyiratszám: PE/KTHF/25211-36/2026

Ügyintéző: Sáfár Attila

dr. Gajdos Attila

Dicső Eszter

Kapronczay Orsolya

Kovács Andrea

Kovács Réka

Nagy Tamás

Telefon: (06-1) 776-6280

Tárgy: Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz.
alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai
csarnoképület és kapcsolódó műszaki
infrastruktúra létesítésére vonatkozó
előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntés

HATÁROZAT

A **CTPark Twenty Eight Kft.** (2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.; Cg.: 13-09-220242; KÜJ: 104572184; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró **GENERISK Kft.** (2030 Érd, Izabella utca 11-13.; Cg.: 13-09-226969; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló kérelem és dokumentáció, valamint annak kiegészítése (a továbbiakban együtt: Dokumentáció), illetve a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás során

településrendezési szempontból a tevékenység engedélyezését kizáró ok merült fel, és megállapítom, hogy

a Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db ("ERD3" és "ERD4" jelű) logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésének

kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható.

*

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros Főjegyzője (a továbbiakban: Főjegyző) FPH059/1429-10/2026 számú határozatával adott szakhatósági állásfoglalásában az alábbiak szerint rendelkezett:

„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 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában foglalt kijelölés alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B) (a továbbiakban: Engedélyező) az »**Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**« tárgyú kérelme ügyében a következő

határozatot

hozom:

Az »Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tárgyú terv

- a területen hatályos 19/2018. (X. 15.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatában (DKÉSZ) meghatározott előírásokban foglalt követelményeknek **nem felel meg,**

ezért a kerületi építési szabályzatnak való megfelelés, valamint a kerületi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint az 1. melléklet 9. cím 20. sorában megállapított hatásköröm szerint a szakhatósági hozzájárulást nem adom meg.

Jelen határozatom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

*

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

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet] 1. § (1) és (2) bekezdése **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította** a 2. mellékletében foglalt táblázat 126. sora szerinti, a tárgyi beruházással összefüggő jelen környezetvédelmi hatóság eljárást.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálynál (székhely: 1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.; a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság; hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság; természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) előterjesztett, 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 az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely a következő elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”

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

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

INDOKOLÁS

Meghatalmazott 2026. május 1. napján érkezett beadványával előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló kérelmet és – „CTPark Twenty Eight Kft. (Budapest, XXII. kerület hrsz.: 0238025/8) *Előzetes Vizsgálati Dokumentáció*” című, 2026. április hónapban kelt – Dokumentációt terjesztett elő a Környezetvédelmi Hatóságnál.

*

A Dokumentációban foglaltak szerint tervezett létesítmény, tevékenység rövid ismertetése:

A Budapest XXII. kerület, külterület 0238025/8 hrsz. alatti ingatlan (KTJ száma: 103260119) Budapest XXII. kerületének DNy-i részén, Érd városával közös közigazgatási határán fekszik beépítésre nem szánt „Má-1” jelű általános mezőgazdasági terület övezetben, amelyet É-ÉK-i irányban az M6-os autópálya és a 6. sz. főút, D-i irányban a Duna és az árvízvédelmi töltése, valamint Ny-i irányban az Érd külterület 025 hrsz.-ú beruházási célterület határolja. A vizsgált helyszíntől ÉK-re, a 6. sz. főút túloldalán található „K-Log” jelű „*nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület*” megnevezésű építési övezetben a XXII. kerületi „Prologis Park Budapest-Harbor” logisztikai központ.

Kérelmező saját tulajdonában lévő „*kivett / udvar, spinkler oltóvíztározó, logisztikai célú épület*” megnevezésű és 267 677 m² területű tárgyi ingatlanon a II. ütemben kettő, fszt. + 1 em. kialakítású, ERD3 és ERD4 jelű logisztikai csarnok létesítését tervezi zöldmezős beruházásként, műszaki infrastruktúrával való ellátásával (belső feltároló utak, parkolók, közművek stb.). A beruházási területen így összesen 4 db különálló csarnok létesül (meglévő: ERD1, ERD2; jelenleg tervezett: ERD3, ERD4).

Az ingatlan ÉNy-i, az M6-os autópályához közel eső oldalára elhelyezésre kerülő épületek funkcióját tekintve raktár-csarnokként üzemelnek, logisztikai feladatokat ellátva. A csarnoképületeken belül logisztikai-raktár területek és a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló blokkok és irodaterületek kerülnek kialakításra. A logisztikai raktár-csarnokok különálló bérleményi területekből épülnek fel. A kiszolgáló blokkok iroda, szociális, gépészeti, erős- és gyengeáramú funkciójú helyiségeket, helyiség csoportokat foglalnak magukba. Az emeleti szintek bérleltől függően részben beépítettek, részben beépítetlenek lesznek.

Az általános logisztikai csarnokok tervezetten, maximális kapacitáskihasználással működnek majd, kétműszakos munkarendben, hétfőtől-péntekig, opcionálisan hétvégén is.

A tervezett építmények és infrastruktúra kivitelezését a 2026–2027-es években kezdi meg, a teljes kapacitású üzemelés megkezdése várhatóan 2028. első negyedévére tehető.

A terület megközelítése a 6. sz. főút irányából biztosítható, melyhez új körforgalom létesül gyalog- és kerékpárúttal, csapadékvíz elvezetéssel, az M6 autópálya 18-as számú Érd-észak/Nagytétény csomópont Budapest felé vezető oldalának csomóponti ágánál, a 6. sz. főút 17+862,77 km szelvényében (BP/2504/00428-26/2025).

Korábban, a tárgyi ingatlan D-DK-i oldalára tervezett és a Környezetvédelmi Hatóságnál lefolytatott előzetes vizsgálati eljárást követően engedélyezett logisztikai csarnokok kivitelezése lezajlott (I. ütem: ERD1, ERD2; PE/KTHF/45275-24/2024, kijavítás: PE/KTHF/00278-5/2025; BP/ÉTD-2601/8010-33/2024; BP/ÉTD-2601/492-16/2026), valamint a beruházási terület szomszédságában – és a Kérelmező tulajdonában – lévő Érd 025 hrsz. alatti, 337 899 m² területű ingatlanon további négy logisztikai csarnok épülhet, melynek kapcsán szintén előzetes vizsgálati eljárás került lefolytatásra (III. ütem: ERD5, ERD6, ERD7, ERD8; PE/KTHF/00433-29/2026). A Dokumentációban bemutatott tervezett beruházás hatásait együtt vizsgálták a már megépült és a már eltervezett beruházási elemekkel.

Az összesített hatások kapcsán az összes logisztikai csarnok esetében, a legkedvezőtlenebb eset elvét követve, a Dokumentáció készítése során folyamatos munkarenddel számoltak.

A tervezett új raktárépületekben a beszállított anyagok megrendelői követelmények szerinti tárolását, majd kiszállítását tervezik végezni. Az általános rendeltetésű logisztikai csarnokok bérlőinek kiválasztása jelen eljárással párhuzamosan zajlik, illetőleg a Dokumentáció készítésének időpontjában még nem voltak ismertek. A logisztikai csarnokok építészeti és környezetvédelmi tervezése kapcsán a Kérelmező általános logisztikai csarnok létesítésére fogalmazott meg igényt, azaz az épületek sem építészeti, sem környezetvédelmi szempontból nem lettek felkészítve a 2000. évi XXV. törvényben és az 1272/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott veszélyes anyagok vagy veszélyes keverékek tárolására, raktározására. A fentiek értelmében a logisztikai csarnokokba kizárólag olyan bérlő(k) kerülnek kiválasztásra, akik a logisztikai csarnokokban a fentieknek megfelelő rendeltetésre használják a tervezett bérleményeket.

A létesítésre kerülő és meglévő csarnokokban akkumulátorok vagy azok gyártásához használt veszélyes alapanyagok, veszélyes alkatrészeinek tárolása, raktározása nem engedélyezett.

A logisztikai csarnokokon belüli anyag- és árumozgatásokra Li-ion akkumulátoros targonca használata tervezett. A területen megvalósításra kerülő tevékenységhez szükséges hőenergia ellátást, hőszivattyús rendszer kiépítésével biztosítják, részben a levegőterhelés mértékének csökkentése érdekében.

A teljes, nagyjából 60 hektáros logisztikai központban (Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz. és Érd 025 hrsz.) összesen tehát kb. 25 hektár alapterületen létesülnének raktár-csarnokok, továbbá 905 db parkolót alakítanak ki.

Tényleges és tervezett beépítési paraméterek a tárgyi ingatlanon:

Budapest XXII. kerület, külterület 0238025/8 hrsz. (I. és II. ütem)		
Telek területe	267 677,00	m ²
Paraméter	Adat	
Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	50,00	%
Megengedett legnagyobb beépíthető terület	133 838,50	m ²
Beépítés tervezett mértéke	42,54	%
Tervezett beépített terület	113 856,78	m ²
Burkolt terület	75 497,03	m ²
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	2,00	m ² /m ²
Megengedett szintterület	535 354,00	m ²
Szintterületi mutató tervezett mértéke	0,44	m ² /m ²
Tervezett szintterület összesen	117 822,99	m ²
Bruttó szintterület számítás		
ERD1 földszint	51 310,46	m ²
ERD1 I. emelet	712,52	m ²
ERD1 II. emelet	712,52	m ²
ERD2 földszint	23 356,72	m ²
ERD2 mezzanin	801,78	m ²
ERD3 földszint	13 706,78	m ²
ERD3 I. emelet	490,31	m ²
ERD3 tároló	49,20	m ²
ERD4 földszint	25 107,28	m ²
ERD4 I. emelet	821,08	m ²
Sprinkler tartály és gépház	163,17	m ²
Sprinkler tartály és gépház 2	163,17	m ²
Zöldterület legkisebb megengedett mértéke	20,00	%
Zöldterület legkisebb megengedett mértéke	53 535,40	m ²
Zöldterület tervezett mértéke	29,26	%
Zöldterület tervezett területe	78 323,19	m ²
Legnagyobb megengedett épületmagasság	30,00	m
Tervezett épületmagasság		
ERD1 épület	14,96	m
ERD2 épület	15,01	m
ERD3 épület	11,54	m
ERD4 épület	15,08	m
Sprinkler	7,31	m
Sprinkler 2	7,31	m

A táblázatban dőlt betűvel feltüntetett adatok az I. ütemben valósultak meg.

Területfoglalás* a tárgyi ingatlanon:

Paraméter	I. ütem (m ²)	II. ütem (m ²)	Összesen (m ²)	Módosítás (%)
Beépített terület	74 993,52	38 863,26	113 856,78	+51,82
Burkolt terület	35 844,69	39 652,34	75 497,03	+110,62
Területfoglalás	110 838,21	78 515,60	189 353,81	+70,84

* 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés f) pontja szerint:

f) területfoglalás: a tevékenység megvalósításához vagy a létesítmény elhelyezéséhez ténylegesen igénybe vett terület.

Tényleges és tervezett parkolóhelyek a tárgyi ingatlanon:

Parkoló	I. ütem (db)	II. ütem (db)	Összesen (db)	Módosítás (%)
Személygépkocsi	103	86	189	+83,5
Akadálymentes	4	4	8	+100
Kamion	90	108	198	+120
Összesen	197	198	395	+100,5

*

A Dokumentációban a Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz.-ú ingatlanon II. ütemben megépíteni tervezett ERD3 és ERD4 jelű logisztikai csarnokok környezetvédelmi hatásait vizsgálták, azonban ugyanitt található a Kérelmező által már felépített ERD1 és ERD2 jelű logisztikai csarnokok is, valamint e telekkel határos Érd 025 hrsz.-ú ingatlanon III. ütemben létesülhetnek – szintén a Kérelmező beruházásában – az ERD5, ERD6, ERD7 és ERD8 jelű logisztikai csarnokok, melyekhez kapcsolódóan vizsgálták a lehetséges összeadódó hatásokat és összetartozó tevékenységeket. A Dokumentációban rögzítésre került, hogy a tevékenység a telepítési helyen és a szomszédos ingatlanon folytatott vagy tervezett azonos jellegű más tevékenységgel összetartozónak minősül. Tehát e beruházások végső célja, hogy a Kérelmező ezen a mintegy 60 hektár összterületű két, egymással szomszédos telken, logisztikai központot hozzon létre és üzemeltessen, raktárcsarnokokat adjon bérbe elsősorban logisztikai szolgáltató cégek számára.

A Környezetvédelmi Hatóság a közhiteles ingatlan-nyilvántartásból 2026. május 13. napján lekért adatok (tulajdoni lap) alapján megállapította, hogy a tárgyi földrészlet kizárólag a Kérelmező tulajdonában áll, a művelés alól kivett terület megnevezése „*udvar, spinkler oltóvíztározó, logisztikai célú épület*”, illetőleg a földrészletre az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg nincs feljegyezve; azaz a „kivett” megjelölés azt jelenti, hogy a telek nem áll mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt, így az nem tartozik földjogi szabályozás hatálya alá.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította továbbá, hogy a tárgyi beruházással érintett ingatlanra a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 5/X. § – a kerületi építési szabályzattól eltérő – egyedi beépítési szabályokat és építési követelményeket állapít meg, illetve egyebek között megengedi kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai célú építmények elhelyezését, valamint e szabályok értelmében a tárgyi ingatlan *beépítésre szánt terület* építési övezetbe sorolt.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés e) pontja szerint:

e) összetartozó tevékenység: a 3. számú melléklet szerinti és az 1. vagy 3. számú mellékletbe tartozó tevékenységgel azonos, a környezethasználó által e tevékenységekkel azonos vagy szomszédos ingatlanon, közös beruházási céllal megkezdeni tervezett olyan tevékenység, amely a 3. számú melléklet szerinti tevékenységnek minősül, vagy olyan tevékenység, amely a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbérték alá esik, azonban megkezdése esetén az 1. vagy 3. számú mellékletbe tartozó tevékenységgel együtt a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbérték teljesül;

Fentiek alapján a tervezett beruházás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet értelmében összetartozó tevékenységnek minősül, valamint önmagában a tervezett létesítmény területfoglalása, illetve a jelenlegi területfoglalás mértékének és a parkolóhelyek számának bővülése miatt ugyanezen rendelet 3. számú melléklet 128. pont a) és b) alpontja, továbbá 130. és 132. pontja alapján, a Környezetvédelmi Hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység.

A kérelem alapján – figyelemmel az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény [a továbbiakban: Ákr.] 37. § (2) és 50. § (1) bekezdésére – a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti előzetes vizsgálati eljárást a Környezetvédelmi Hatóság 2026. május 1. napján megindította.

Meghatalmazott a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

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

*

A Dokumentáció áttanulmányozása során a Környezetvédelmi Hatóság komplex környezetvédelmi engedélyezési szempontból megállapította, hogy a Dokumentáció 8. táblázatában (amely az I. és II. ütem együttes adatait tartalmazza), illetve az I. ütem létesítményeinek építésére vonatkozó BP/ÉTDR-2601/8010-33/2024 számú építési engedély alapjául szolgáló építészeti-műszaki dokumentációban szereplő adatok alapján, az I. és II. ütemben a bruttó alapterület és a burkolt terület adatai között 2.338,1 m² különbség adódik. Az I. ütemre vonatkozó parkolóhelyek számát illetően ellentmondás van a Dokumentáció 4.5. alfejezetében és az építészeti-műszaki dokumentációban szereplő adatok között: a műszaki leírás alapján 110 db szgk. parkoló létesül (az akadálymentesítéssel együtt), szemben a Dokumentációból kikövetkeztethető 107 férőhellyel. A Dokumentáció 7.4.2.4. alfejezetében tételesen felsorolásra kerültek a tárgyi és az azzal szomszédos ingatlanon, közös beruházási céllal megkezdeni tervezett tevékenység egyesített hatásterületével érintett XXII. kerületi és érdi ingatlanok; ezen hatásterület kisebb ábráját a Dokumentáció különböző pontjaiban feltüntették, azonban különálló mellékletként nem nyújtották be, amely a könnyebb átláthatóság kedvéért indokolt volna, mint ahogyan helyszínrajz sem került benyújtásra (a Dokumentációban szereplő kisebb ábrákon előzetes látványtervként beazonosíthatóak a tervezett létesítmények).

Mindezek alapján a Környezetvédelmi Hatóság 2026. május 15. napján, PE/KTHF/25211-4/2026 számú végzésével a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására szólította fel a Kérelmezőt.

Meghatalmazott 2026. május 22. napján benyújtott kiegészítéssel a fenti végzésben foglaltaknak határidőben eleget tett.

Beadványában előadta, hogy a két ütem burkolt felülete közötti eltérést az ideiglenes behajtó és az ERD2 sprinklerhez vezető ideiglenes út adja: a sprinkler épületek alapterülete nem 209, hanem $163,17 \text{ m}^2$, a két sprinkler méreteltérése és az ideiglenes burkolt felületekből kijön az észrevételezett eltérés ($91,66 + 2.246,52 = 2.338,18 \text{ m}^2$) – azaz már az I. ütemben megépült a Dokumentációban ezen II. ütemre jelzett új sprinkler gépház és tartály. Táblázatos formában megadta továbbá az I. ütem tény adatait, valamint a II. ütem terv adatait (a Dokumentáció 8. táblázatát pontosítás után). A parkolóhelyek számát illetően rögzítette, hogy az ERD1 és ERD2 építészeti-engedélyezési tervben volt elírás: az ERD1 egyik parkolójában 15 hely szerepelt a feliraton, viszont csak 12 hely lett tervezve, így ennek megfelelően a Dokumentáció 4.5. pontja a helyes. A tényállás tisztázás alkalmával pontosításra került a Dokumentáció 7.4.2.4. pontjában bemutatott egyesített hatásterület ábra is, mert kis mértékben eltér a Dokumentációban bemutatottól. Ezért a kiegészítés 3. számú mellékletével csatolásra került a tervezett tevékenység – az összefüggő tevékenységgel együtt kifejezett – egyesített hatásterülete is (illetve 1. és 2. számú mellékletként a létesítés és az üzemelés egyesített hatásterülete). Az egyesített hatásterület magában foglalja a tervezett tevékenység minden környezeti elem szerinti környezeti hatását. Hangsúlyozta, hogy a létesítés hatásai jelentősen meghaladják a működéssel járó hatásokat, ezért az egyesített hatásterület kiterjedést is a létesítéskori hatások határozzák meg. Hozzátette, hogy a Dokumentáció 7.4.2.4. pontja tartalmazza az érintett helyrajzi számokat, ám azokban nincs változás. Továbbá a kiegészítés 4. számú mellékletében csatolásra került a Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz. és Érd 025 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett logisztikai központ teljes beépítettségét ábrázoló helyszínrajz.

*

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-6/2026 számon értesítette a tárgyi ingatlant terhelő, a közhiteles ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett bányaszolgalmi- és vezetékjog jogosultjait (MOL Nyrt., MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., ELMŰ Hálózati Kft.) az eljárás megindításáról.

Ezen értesítésre való hivatkozással a MOL Downstream Zrt. (1117 Budapest, Dombóvári út. 28.) DSCSOV/2-312/2026. iktatószámon üzemeltetői nyilatkozatot tett, miszerint a Budapest 0238025/8 hrsz.-ú ingatlant nem érinti társaságuk üzemeltetésében lévő nagynyomású kőolaj- és termékszállító távvezeték, sem azok biztonsági övezete, illetőleg a tárgyi eljárás lefolytatása ellen kifogással nem élnek.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-7/2026 számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzatát, hogy tárgyi eljárásban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzat képviselőjében eljáró polgármester BP22/15111-10/2026 számon az alábbi nyilatkozatot tette:

„A PE/KTHF/25211-7/2026 iktatószámú eljárást megindító értesítésre Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata, mint ügyfél részéről az alábbi nyilatkozatot teszem.

Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata, mint ügyfél részt kíván venni az eljárásban.”

Tekintettel a polgármester által is hivatkozott értesítésben foglaltakra, tárgyi eljárásban a telepítés helye szerinti önkormányzat a jogszabály erejénél fogva alapvetően ügyfélnek minősül, emiatt nem szükséges azt külön kérelmezni, így a Környezetvédelmi Hatóság a polgármester fenti nyilatkozatát figyelmen kívül hagyta – illetve írásbelinek nem minősülő elektronikus úton tájékoztatta erről és a nyilatkozat céltalanságáról az önkormányzatot azzal, hogy amennyiben releváns ügyféli nyilatkozattal kívánnak élni, azt a fenti számú értesítésre való hivatkozással vagy a nélkül megtehetik.

A Környezetvédelmi Hatóság a Dokumentáció és a kiegészítés benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3)–(4) bekezdései értelmében, 2026. május 28. napján hivatalában és honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/25211-8/2025 számon megküldte a tevékenység telepítési helye szerinti Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzat Jegyzője, valamint a feltételezhetően érintett Érd Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzője (a továbbiakban együtt: Jegyzők) részére.

Budapest XXII. kerület Jegyzője BP22/15111-7/2026 számon, illetve Érd Város Jegyzője 8/ERD-652-16/2026 számon tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, továbbá a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés *b)* pontjában megjelölt időponton belül vagy azon túl, az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett; valamint a tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítására irányuló kérelem nem került benyújtásra.

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával való összhangjának megállapítása érdekében PE/KTHF/25211-9/2026 számon megkereste Budapest XXII. kerület Jegyzőjét.

Budapest XXII. kerület Jegyzője BP22/15111-9/2026 számon az alábbi adatszolgáltatást adta:

*„A PE/KTHF/25211-9/2026 iktatószámú megkeresésben foglaltak szerint, az Ákr. 25. § (1) bekezdésének *b)* pontja alapján Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata részéről az alábbi adatszolgáltatást nyújtom.*

Budafok-Tétény XXII. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a környezetvédelem részleges helyi szabályozásáról szóló 8/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Kvr.) rögzíti a helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos előírásokat, amely a 10. §-ban kitér az építési tevékenységek időbeli korlátozására.

*A Kvr. 13/A. § előírja, hogy az Önkormányzat közigazgatási területén **akkumulátorgyártással és akkumulátoripari anyagokkal kapcsolatos tevékenység nem végezhető.***

A Kvr. 2. § h) pontja szerint a rendelet alkalmazása szempontjából az akkumulátorgyártással és akkumulátoripari anyagokkal kapcsolatos tevékenység: gazdasági tevékenység keretében akkumulátorok és részegységeinek előállítása, összeszerelése, szétszerelése, kezelése, vizsgálata, továbbítása, csomagolása, raktározása, tárolása, akkumulátorból és akkumulátoripari veszélyes és nem veszélyes anyagokból származó hulladék kezelése, tárolása ártalmatlanítása.

A fák védelméről szóló 21/2021. (IX.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Ör.) szabályozza a Budafok-Tétény XXII. kerület Önkormányzatának igazgatási területén belül a magánterületi ingatlanokon történő fakivágások és fapótlások előírásait. Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V.3.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) meghatározza az ingatlanokra vonatkozó megvalósítandó minimális és maximális fásítottságot.

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció alapján a tervezett logisztikai létesítmény alapvetően a helyi környezet- és természetvédelmi szabályozással összhangban került megtervezésre, **emellett az alábbi leírás tisztázása/pontosítása szükséges:**

A kiadott közleményben leírtak szerint: **»A létesítésre kerülő csarnokokban akkumulátorok vagy azok gyártásához használt veszélyes alapanyagok, veszélyes alkatrészeinek tárolása, raktározása nem engedélyezett.** A fentiek értelmében a logisztikai csarnokokba kizárólag olyan bérlő(k) kerülnek kiválasztásra, akik a logisztikai csarnokokban a fentieknek megfelelő rendeltetésre használják a tervezett bérleményeket.«

A PE/KTHF/25211/2026. számú előzetes vizsgálati eljárásban benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció) 145-146. oldalain rögzítik az üzemelés, karbantartás során képződő hulladékok és tervezett gyűjtési módjukat, amely listában felsorolják az alábbiakat:

i. elemek és akkumulátorok / üzemi és/vagy munkahelyi gyűjtő

Fontos, hogy a használt akkumulátorok gyűjtése ne legyen ipari mértékű, és ez a tevékenység ne legyen ellentétes a Kvr. idézett 2. § h) pontjával és 13/A. § bekezdésével.”

A Környezetvédelmi Hatóság a Budapest XXII. kerületi Jegyző fenti adatszolgáltatását döntése kiadásánál figyelembe vette.

Megjegyzendő, hogy Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése alapján a rendelet hatálya Budapest XXII. kerület 30-as (30a) számú vasútvonal északi határa, Érd, Diósd, Törökbálint, Budaörs és a XI. kerület közigazgatási határa által határolt területre terjed ki. Ugyanakkor Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 19/2018. (X.15.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdése alapján a rendelet hatálya Budapest XXII. kerület Duna folyam – Sörház utca meghosszabbítása – 30a vasútvonal nyugati határa – közigazgatási határ által határolt területére terjed ki, a Duna-parti építési szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet által szabályozott Duna főmedrével közvetlenül határos telkek kivételével. A vizsgált ingatlan az utóbbi rendelet területi hatálya alá tartozik, így az előbbi rendelet előírásai nem vonatkoztathatók rá. A Dokumentációban rögzítésre került, hogy a logisztikai csarnokokon belüli anyag- és árumozgatásokra Li-ion akkumulátoros targonca használata tervezett, amelyből az üzemelés, karbantartás során más mellett 20 01 33* kódú veszélyes hulladék képződik; ez nem jelenti azt, hogy akkumulátorgyártással és akkumulátoripari anyagokkal kapcsolatos tevékenység, vagy ipari mértékű hulladékká vált akkumulátorok gyűjtése valósulna meg.

*

A Környezetvédelmi Hatóság – figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdése és 2. §-a, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 20. sorában meghatározott – a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e – szakkérdés tekintetében, PE/KTHF/25211-10/2026 számon megkereste az ügyben érintett Főjegyzőt szakhatósági állásfoglalásának kiadása céljából, felhívva a figyelmet a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 5/X. §-ában foglaltakra, miszerint a tárgyi beruházással érintett ingatlanra egyedi beépítési szabályok és építési követelmények vonatkoznak.

Főjegyző 2026. május 29. napján kelt FPH059/1429-2/2026 számú végzésével az alábbiak szerint rendelkezett:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B) (a továbbiakban: Engedélyező) által 2026. május 28-án Budapest Főváros Főjegyzőjéhez a »Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tárgyú szakhatósági hozzájárulás megadása iránt benyújtott kérelmet és mellékleteit hatáskör hiányában

átteszem Budapest Főváros Kormányhivatalához.

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

INDOKOLÁS

Az Engedélyező 2026. május 28. napján a »Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tervvel szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordult – »A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e« szakkérdésben – Budapest Főváros Főjegyzőjéhez, mint 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) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában kijelölt elsőfokon eljáró szakhatósághoz.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 126. sor alapján tárgyi ügy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1/G. §-a alapján tárgyi beruházással összefüggésben az 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sora szerinti közigazgatási hatósági eljárásban kizárólagosan eljáró szakhatóság Budapest Főváros Kormányhivatala.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a szerint a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja vagy az eljárást megszünteti.

Mindezekre figyelemmel megállapítottam, hogy a kérelemmel kapcsolatban a fővárosi főjegyző hatáskörrel és illetékességgel nem rendelkezik, a kizárólagos eljáró hatóság Budapest Főváros Kormányhivatala, ezért a kérelmet átteszem.

Tekintettel arra, hogy az eljárás során az Ákr. 124. §-a szerinti eljárási költség nem merült fel, annak megállapításáról és viseléséről sem kellett rendelkeznem.

Végzésem a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseken alapul.

A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a alapján zártam ki."

A Környezetvédelmi Hatóság 2026. június 4. napján kelt PE/KTHF/25211-21/2026 számú levelével az Ákr. 55. § (5) bekezdése alapján szakhatósági egyeztetést kezdeményezett azon okból kifolyólag, hogy a Környezetvédelmi Hatóság meglátása szerint a Főjegyző tévesen értelmezte az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1/G. § előírását, mivel az csak és kizárólag a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletében foglalt táblázat 140. és 141. sora szerinti beruházásra vonatkozik (lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás Budapest XV. és X. kerületében, amelyek a „Szilas Liget Lakópark” és a „Kincsem Lakópark”), így egyéb rendelkezés hiányában az áttétel feltétele nem áll fenn, azaz tárgyi ügyben a Főjegyző, mint elsőfokú szakhatóság rendelkezik hatáskörrel és illetékességgel. Erre való tekintettel, a Környezetvédelmi Hatóság a hivatkozott számú végzés felülvizsgálatát kérte a Főjegyzőtől.

Az állami főépítész 2026. június 10. napján elektronikus levelével tájékoztatásul megküldte a Környezetvédelmi Hatóság részére a BP/1701/00380-2/2026 számú végzését, amellyel az ügyet áttette a Főjegyzőhöz.

Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész iroda 2026. június 10. napján kelt BP/1701/00380-2/2026 számú végzésével az alábbiak szerint rendelkezett:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B) (a továbbiakban: Engedélyező) által indított »**Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**«-ban a szakhatósági hozzájárulás megadása iránt benyújtott kérelmet és mellékleteit hatáskör hiányában

átteszem Budapest Főváros Főjegyzőjéhez.

Végzésem ellen önálló fellebbezésnek helye nincs, az csak az ügy érdemében hozott határozat, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg.

INDOKOLÁS

Az Engedélyező 2026. május 28. napján a »Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tervvel szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordult – A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e” szakkérdésben – Budapest Főváros Főjegyzőjéhez (a továbbiakban: Főjegyző), mint az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 531Kr.) 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában kijelölt elsőfokon eljáró szakhatósághoz.

Főjegyző a FPH059/1429-2/2026 iktatószámú végzésében az 531Kr. 1/G.§-ra hivatkozva hatásköre hiányát állapította meg és az ügyet áttette Budapest Főváros Kormányhivatalához.

Az 531Kr. 1/G.§ szerint »A Kormány az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R3.) 2. mellékletében foglalt táblázat 140. és 141. sora szerinti beruházással összefüggő és az R3. 1. melléklet 3., 4. és 22. pontja, valamint az 1. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat 20. sora szerinti közigazgatási hatósági eljárásban kizárólagosan eljáró szakhatóságként Budapest Főváros Kormányhivatalát jelöli ki.«

Tárgyi ügy az R3. 2. melléklet 126. sor alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 17. §-a szerint a hatóság a hatáskörét és illetékességét az eljárás minden szakaszában hivatalból vizsgálja. Ha valamelyik hiányát észleli, és kétséget kizáróan megállapítható az ügyben illetékességgel rendelkező hatóság, az ügyet átteszi, ennek hiányában a kérelmet visszautasítja vagy az eljárást megszünteti.

Tekintettel arra, hogy tárgyi ügy az R3 2. melléklet 126. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, és az 531Kr. 1/G.§ pedig kizárólag a 140. és 141. sora szerinti beruházásokkal összefüggésben jelöli ki Budapest Főváros Kormányhivatalát eljáró szakhatósággént, ezért megállapítottam, hogy jelen eljárásban Budapest Főváros Kormányhivatal hatáskörrel nem rendelkezik. A kizárólagos eljáró szakhatóság Budapest Főváros Főjegyzője, ezért a kérelmet átteszem.

Tekintettel arra, hogy az eljárás során az Ákr. 124. §-a szerinti eljárási költség nem merült fel, annak megállapításáról és viseléséről sem kellett rendelkeznem.

Végzésem a hivatkozott jogszabályi rendelkezéseken alapul.

A jogorvoslat lehetőségét az Ákr. 112. §-a alapján zártam ki."

Főjegyző 2026. június 17. napján kelt FPH059/1429-8/2026 számú határozatával az alábbi előzetes szakhatósági állásfoglalást adta:

„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 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában foglalt kijelölés alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.) (a továbbiakban: Engedélyező) »Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tárgyú kérelme ügyében a következő

határozatot

hozom:

A »Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tárgyú terv

- **a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének a Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 19/2018. (X. 15.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: DKÉSZ) 76. §-ban foglalt követelményeknek nem felel meg, ezért a kerületi építési szabályzatnak való megfelelés, valamint a kerületi településrendezési eszközökkel való összhang tekintetében az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint az 1. melléklet 9. cím 20. sorában megállapított hatásköröm szerint az előzetes szakhatósági hozzájárulást nem adom meg.**

Jelen határozatom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

Az Engedélyező 2026. május 28. napján a »Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tervvel szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordult – »A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e« szakkérdésben – Budapest Főváros Főjegyzőjéhez, mint az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában kijelölt elsőfokon eljáró szakhatósághoz.

Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. cím 20. sora értelmében a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.)

Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárásokban a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e szakkérdés a fővárosban a főjegyző hatáskörébe tartozik.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés értelmében a fővárosban a kerületi önkormányzatok állapítják meg a kerületek területére vonatkozó helyi építési szabályzatokat, így a fővárosi önkormányzat által megállapított hatályos településrendezési tervek – kivéve a Duna-parti Építési Szabályzat és a Városligeti Építési Szabályzat – nem tartalmazzak helyi építésügyi követelményeket.

Mivel a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülése szakkérdés megállapításához szükséges adatokkal és információkkal a létesítés helye szerinti fővárosi kerületi jegyző rendelkezik, és ezek hiányában megalapozott szakhatósági állásfoglalás nem adható, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján megkerestem Budapest Főváros XXII. kerületi jegyzőjét a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges adatok, nyilatkozat megadása céljából.

A XXII. kerületi jegyző nevében eljáró irodavezető helyettes az alábbi nyilatkozatot tette:

»A megkereséshez csatolt dokumentációban foglaltak nincsenek összhangban a helyi településrendezési eszközökkel.

A területre hatályos Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (X.15.) önkormányzati rendelete (DKÉSZ) a tárgyi ingatlant Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja, ahol a beépítési paraméterek az alábbiak:

A DKÉSZ 76.§-a alapján:

- (1) A mezőgazdasági terület nagytelkes növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az Má-1 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (3) A területen birtokközpont nem létesíthető.
- (4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.«

A XXII. kerületi jegyző nevében eljáró irodavezető helyettes nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy a »Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tárgyú terv a hatályos Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének a Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 19/2018. (X. 15.) számú önkormányzati rendelettel nem áll összhangban.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatom a Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatáról szóló 19/2018. (X. 15.) számú önkormányzati rendeleten alapul.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

A fővárosi főjegyző hatáskörét és illetékességét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopa határozza meg.”

A Környezetvédelmi Hatóság 2026. június 22. napján kelt PE/KTHF/25211-31/2026 számú levelével az Ákr. 55. § (5) bekezdése alapján ismételt szakhatósági egyeztetést kezdeményezett, és az alábbiakat tárta megfontolásra a Főjegyző elé.

Az előzetes szakhatósági állásfoglalás Ákr. 57. §-ában szabályozott jogintézménye arra vonatkozik, hogy az ügyfél még azelőtt szerzi meg a szakhatósági hozzájárulást, mielőtt a tényleges hatósági eljárást egyáltalán megindíthatta volna. Az előzetes szakhatósági hozzájárulás beszerzése az ügyfél számára nem kötelező, és csak akkor van rá mód, ha törvény vagy kormányrendelet nem zárja ki. Ezzel szemben a szakhatóság közreműködése a Környezetvédelmi Hatóság tárgyi közigazgatási

hatósági eljárásában az Ákr. 55. § (1) bekezdésén, valamint az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésén alapul, ugyanis a döntéshozatalt megelőzően a szakhatósági állásfoglalás beszerzését a jogszabályok írják elő az ügyben érdemi döntésre jogosult Környezetvédelmi Hatóság számára. Mindezek alapján a Főjegyzőnek nem *előzetes szakhatósági állásfoglalás*, hanem *szakhatósági állásfoglalás* jogcímen kell az állásfoglalást megadnia.

Mivel a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 1. § (1) és (2) bekezdése nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a 2. mellékletében foglalt táblázat 126. sora szerinti, tárgyi beruházással összefüggő környezetvédelmi hatóság eljárást, a Környezetvédelmi Hatóság mind a PE/KTHF/25211-10/2026 számú szakhatósági megkeresésében, mind a PE/KTHF/25211-21/2026 számú levelében felhívta Főjegyző figyelmét arra, hogy a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 5/X. § (1) bekezdése a tárgyi beruházással érintett ingatlanra egyedi beépítési szabályokat és építési követelményeket állapít meg, melynek értelmében a településrendezési tervet, illetve az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni. Azaz a Főjegyző fenti határozatában jogszabálysértően hivatkozott a helyi építési szabályzatra és annak a tárgyi ingatlanra vonatkozó előírására. A Környezetvédelmi Hatóság e körben hivatkozott továbbá a *magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény [a továbbiakban: **Méptv.**] 194. § (7) bekezdésére is.

Továbbá a Környezetvédelmi Hatóság levelében idézte a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 5/X. §-át, hangsúlyozva annak (1) bekezdés a) és b) pontját (a Környezetvédelmi Hatóság által vastag betűvel kiemelt résszel), miszerint:

„5/X. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:126 mezőjében megjelölt ingatlanokon a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú építmények, különleges nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai célú építmények, irodaépületek és azok kiszolgáló építményei elhelyezhetők. A 2. mellékletben foglalt táblázat 126. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok telkére a beépítés egyedi szabályait és egyedi építési követelményeket a (2)–(10) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2)–(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) amennyiben a hatályos településrendezési terv és az OTÉK a beépítés, továbbá az egyedi építési követelmények (2)–(10) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet, illetve az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.”

Végezetül a Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 55. § (2) bekezdése és 56. § (1) bekezdése alapján kérte az FPH059/1429-8/2026 számú határozat felülvizsgálatát és módosítását.

A Méptv. szerint:

„194. § [A kiemelt beruházásokra és a kiemelt jelentőségű ügyekre irányadó különös szabályok]

(1) Kiemelt jelentőségű ügyben törvény vagy e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet állapítja meg – a kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítással egyidejűleg – a kiemelt beruházás helyszínét és közvetlen környezetét, valamint az építési tevékenységgel érintett telek közvetlen környezetébe tartozó, az építési tevékenység költséghatékony elvégzéséhez szükséges, a helyi önkormányzat vagy az állam tulajdonában álló közterület díjmentes, külön engedély vagy hozzájárulás nélküli használatának feltétlenül szükséges időtartamát. A kiemelt beruházás megvalósítója a beruházással összefüggésben történő, a közút nem közlekedési célú igénybevétele esetén igénybevételei díj vagy óvadék fizetésére nem kötelezhető.

[...]

(7) Kiemelt beruházás esetében az (1) bekezdés szerinti jogszabályban a kiemelt beruházás helyszínére és közvetlen környezetére vonatkozóan a helyi építési szabályzatban foglalt településrendezési, építési és telekalakítási követelményhez, az önkormányzati rendeletben foglalt

településképi követelményekhez, valamint a helyi önkormányzat által megállapított helyi védelemre, helyi emlékekre és fás szárú növényekre vonatkozó követelményekhez képest eltérő követelmény állapítható meg. Az anyagi jogszabályi követelmények meghatározásával együtt az (1) bekezdés szerinti jogszabályban különös eljárási szabályok is megállapíthatóak.”

Főjegyző 2026. június 23. napján kelt FPH059/1429-10/2026 számú határozatával kiadott szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„Engedélyező 2026. június 22. napján a »**Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**« tervvel ismételt szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordult – »**A településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e**« szakkérdésben – Budapest Főváros Főjegyzőjéhez, mint az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában kijelölt elsőfokon eljáró szakhatósághoz.

Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. cím 20. sora értelmében a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárásokban **a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e** szakkérdés a fővárosban a főjegyző hatáskörébe tartozik.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés értelmében a fővárosban a kerületi önkormányzatok állapítják meg a kerületek területére vonatkozó helyi építési szabályzatokat, így a fővárosi önkormányzat által megállapított hatályos településrendezési tervek – kivéve a Duna-parti Építési Szabályzat és a Városligeti Építési Szabályzat – nem tartalmazzak helyi építésügyi követelményeket.

Mivel a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülése szakkérdés megállapításához szükséges adatokkal és információkkal a létesítés helye szerinti fővárosi kerületi jegyző rendelkezik, és ezek hiányában megalapozott szakhatósági állásfoglalás nem adható, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján megkerestem Budapest Főváros XXII. kerület jegyzőjét a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges adatok, nyilatkozat megadása céljából.

A XXII. kerületi jegyző nevében eljáró irodavezető helyettes az alábbi nyilatkozatot tette:

»A megkereséshez csatolt dokumentációban foglaltak nincsenek összhangban a helyi településrendezési eszközökkel.

A területre hatályos Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2018. (X.15.) önkormányzati rendelete (DKÉSZ) a tárgyi ingatlant Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja, ahol a beépítési paraméterek az alábbiak:

A DKÉSZ 76.§-a alapján:

- (1) A mezőgazdasági terület nagytelkes növénytermesztés céljára szolgál.
- (2) Az Má-1 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (3) A területen birtokközpont nem létesíthető.
- (4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 10. pontja határozza meg.«

A XXII. kerületi jegyző nevében eljáró irodavezető helyettes nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy a »**Budapest XXII. kerület, 238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**« tárgyú terv, a tárgyi területen hatályos 19/2018. (X. 15.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat (DKÉSZ) előírásainak **nem felel meg**.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatom a tárgyi területen hatályos 19/2018. (X. 15.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budatétény és Nagytétény Duna menti területeire vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatán (DKÉSZ) alapul.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

A fővárosi főjegyző hatáskörét és illetékességét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopa határozza meg.”

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

Fentiek alapján látható, hogy a Főjegyző szakhatósági eljárása során szűken értelmezte az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendeletben meghatározott szakkérdést, emiatt kezdeményezte a Környezetvédelmi Hatóság, hogy a kérelem teljesítésére vonatkozó feltételeket egyeztetés útján állapítsák meg, illetőleg együttesen alakítsák ki a döntés tartalmát. Mindazonáltal a Környezetvédelmi Hatóság alábbiakban kívánja rögzíteni általános, jogelméleti véleményét a Főjegyző FPH059/1429-10/2026 számú határozatában foglaltakkal kapcsolatosan.

Az Ákr.-ből levezethetően a hatósági eljárásban szakhatósági állásfoglalást a döntéshozatalt megelőzően csak akkor kell beszerezni, ha azt – közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján – törvény vagy kormányrendelet az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírja.

Az ügyben az érdemi határozatot az eljáró hatóság hozza meg, de döntésének egyes elemei az ügyet önálló hatáskörben megvizsgáló szakhatóságok döntéseire épülnek, tehát egyikük döntése sem érvényesülhet a másik döntése nélkül. Formai értelemben ugyan az ügyben csak az eljáró hatóság hoz határozatot – ő adja meg a kért engedélyt, vagy tagadja meg az engedély megadását –, tartalmi szempontból azonban a szakhatósági állásfoglalás éppúgy hatósági döntés, azzal, hogy önmagában (közvetlenül) az ügyfélre nézve nem keletkeztet joghatást. A joghatás kiváltásához ugyanis szükség van az eljáró hatóság határozatára. Hozzá kell tenni, hogy a szakhatóságnak az üggyel kapcsolatos közbülső döntése (állásfoglalása) determinálja az eljáró hatóság kérdéses ügyben meghozandó határozatát. Ha ugyanis a szakhatóság a kérdés vizsgálata során a saját szakmai és jogi szempontjaira figyelemmel megtagadja a hozzájárulást, az eljáró hatóságnak az engedélykérelmet el kell utasítania.

Noha a szakhatóság állásfoglalása köti az ügyben eljáró hatóságot, az nem önálló közigazgatási hatósági határozat. Az Ákr. előírása szerint a hatóság döntésére vonatkozó előírásokat a szakhatóság állásfoglalására megfelelően alkalmazni kell. Ez azt jelenti, hogy a szakhatósági állásfoglalásra is érvényesek az alaki követelmények.

Az eljáró hatóság döntésének meghozatalánál kötve van a szakhatóság jogszabályon alapuló állásfoglalásához. Tehát a szakhatóság állásfoglalásának feltétlenül érvényesülnie kell az eljáró hatóság döntésében, ha a szakhatóság állásfoglalásában nem járul hozzá az engedély megadásához, vagy hozzájárul ugyan az engedély megadásához, de azt általa előírt feltételek teljesítéséhez köti (szakhatósági kikötések). Az egyetlen eset, amikor az eljáró hatóság döntése tartalmában eltérhet attól, amit a szakhatóság az állásfoglalásában leírt – azaz nem kell feltétlenül érvényesülnie a szakhatóság állásfoglalásának az eljáró hatóság döntésében –, ha a szakhatóság az engedély kiadásához feltételek kikötése nélkül hozzájárul. Az a körülmény ugyanis, hogy az engedély

megadásának szakhatósági szempontból nincs akadálya, még nem jelenti azt, hogy az ügyfél minden általános szakmai és jogi követelményt teljesített volna, következésképp az eljáró hatóság elutasíthatja a kérelmet.

A fellebbezés feltételelesen devolutív (átszármaztató) hatályú jogorvoslati eszköznek minősül, ami azt jelenti, hogy a fellebbezést általában – önkorrekció hiányában – a fellebbezés elbírálására jogosult hatóság bírálja el. Tehát a döntés joga átszáll a megtámadott elsőfokú döntést hozó hatóságról a fellebbezés elbírálására jogosult másodfokú hatóságra.

[Forrás: Patyi András (szerk.): *A közigazgatási hatósági eljárásjog jogintézményei*. 2019. Budapest, Dialóg Campus Kiadó. 638 p.]

Ebből következően, amennyiben törvény vagy az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet másodfokon eljáró szakhatóságot nem jelöl ki, akkor a másodfokú hatóság dönt a fellebbezésnek a szakhatósági állásfoglalás ellen irányuló részében is – tekintettel arra, hogy a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a fellebbezést nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánított ügyben is lehetővé teszi.

Az önkormányzati rendelet nem lehet ellentétes semmilyen magasabb szintű jogszabállyal, mint amilyen a kormányrendelet is. Normakollízió (normaütközés) esetén, ha a jogszabályi hierarchiában két különböző szintű jogszabály ugyanazt a kérdést szabályozza, a magasabb szintű jogszabály az irányadó (*lex superior derogat legi inferiori* elve).

*

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

Levegővédelmi szempontból:

Kérelmező a 26,7 ha területű telephelyén logisztikai célból megépíteni tervezett 2 db csarnoképület és azokat kiszolgáló műszaki infrastruktúrát, a hozzá kapcsolódó utakkal együtt 2 ha-t meghaladó területfoglalást valósítana meg.

A tervek szerint az építmények és infrastruktúra kivitelezést a 2026-os és 2027-es években kezdi meg. A teljes kapacitású üzemelés megkezdése várhatóan a 2028. első negyedévre tehető.

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

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmények (raktárak, szükséges kiszolgáló építmények) kivitelezése során a munkálatokkal, illetve szállítással járó kiporzás, valamint a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok – az időjárási viszonyoktól függően – lokálisan jelentkező, időszakos levegőterhelést okozhatnak. A levegőterhelés mértékét a gépjárművek rakterének megfelelő takarásával, valamint a munkaterület és a szállítási útvonalak szükség szerinti locsolásával, tisztításával lehet csökkenteni.

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a számított maximális levegőtisztaság-védelmi hatásterület az építés időszakában a vizsgált kibocsátásokhoz köthetően a vizsgált légszennyező anyagok közül a NO_x esetén a legnagyobb, 1203 méter.

Az üzemelési időszak légszennyező kibocsátása a gépjármű forgalomból adódik, a többlet forgalom nem okoz jelentős változást a környezeti levegő minőségében.

A tervezett telephelyen a hőszolgáltatás biztosítása hőszivattyúk alkalmazásával történne. A beruházás során bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás nem kerül kialakításra.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés során jelentős környezeti hatással levegővédelmi szempontból nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A vizsgált terület Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. szám alatti ingatlan, a 6-os számú főút mellett elhelyezkedő, a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet értelmében Gksz övezetbe sorolható gazdasági terület. A beruházási telken összesen 4 db különálló csarnok (a korábban engedélyezett és felépült ERD1 és ERD2, illetve a jelen eljárásban vizsgált ERD3 és ERD4) tervezett.

A csarnoképületeken belül logisztikai–raktár területek és a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló blokkok és irodaterületek kerülnek kialakításra.

A Dokumentációban bemutatott tervezett beruházás hatásait együtt vizsgálták a tárgyi, Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz.-ú ingatlanon már megépült és a szomszédos Érd 025 hrsz.-ú ingatlanon már eltervezett beruházási elemekkel.

A vizsgált területtől **északkeleti irányban** a 6. sz. főút, míg a főút túloldalán a Prologis Park Budapest-Harbor található. Ezek az épületek főleg raktározási feladatokat látnak el, a külső környezetben zajkibocsátásuk az elvégzett alapzaj terhelés mérése során nem volt észlelhető. Az itt lévő gazdasági rendeltetésű épületek homlokzata szintén zajtól védendő.

Déli irányban a Duna és az árvízvédelmi töltése, a Duna túlsó partján Halásztelek kertvárosi része található. Az itt lévő lakóépületek zajtól védendő épületek. **Északra** az M6-os autópálya található. A fenti területeken túl, a területtől, az M6-os autópályától **északi irányban** Érd lakott területe helyezkedik el (Budafoki út, Tétényi utca, Küküllő utca, Körös utca), melyek zajtól védendőek. A terület övezeti besorolása „Lke-2 – kertvárosias lakóterület”. A fenti övezetben legközelebb lévő zajtól védendő

ingatlanok a telephelytől mintegy 300 m távolságra fekszenek. (A Budafoki út, Tétényi u. és Körös u. közötti szakaszán közlekedési zajcsillapító fal található.)

A beruházási terület térségének zajvédelmi alapállapotát legnagyobb részben a közeli fő közlekedési útvonalakon zajló gépjármű forgalom határozza meg, kisebb részben a 30-as vasúti fővonal által okozott közlekedési zaj. Az **alap zajterhelés** mérése során a domináns zajterhelés a legközelebbi védendő objektumoknál mind nappal, mind éjszaka az M6-os autópályán bonyolódó forgalomból származott.

Építési fázis

Az építési munkát csak a nappali (6:00–22:00 óra közötti) időszakban tervezik végezni.

Az építés tervezett időigénye az egyes épületekre lebontva egyik épület esetében sem haladja az egy évet.

A Dokumentációban az 55/40 dB(A) nappali/éjszakai építési zajra vonatkozó határérték teljesülését vizsgálták. A számításnál figyelembe vették a párhuzamosan folyó építési munkák és a beruházással összefüggő szomszédos telken folyó szintén zajkibocsátással járó befejező munkákat. A nappali időszakban 56 db nagyobb zajkibocsátással járó építőgép (forgókotró, úthenger, gérder, dózer, cölöpfúró, villás rakodó, betonpumpa, mixer), 18 db nehéz teherjármű és 9 db kis zajkibocsátású építőgép (ollós személyemelő) egyidejű működése okozza a zajterhelést.

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy az építés során keletkező zajhatásokat a munkagépek, anyagszállító járművek közlekedése és az építési tevékenységek okozzák.

A hangterjedés számítását iNoise 2024 zajterjedés modellező szoftver segítségével végezték.

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

Közlekedés zajhatása az építés során

A szállítási tevékenység kizárólag közúton történik és csak a nappali (6:00–22:00 óra közötti) időszakban tervezett.

A vizsgált területen tervezett beruházás építési szakaszában a becsült napi forgalom 100 db személy- és 200 db tehergépjármű. A környező fő közlekedési útvonalak közül az M6-os autópálya és az M0-ás autótű forgalma számottevően nagyobb, ezen utakon megvalósuló forgalom zajhatásának növekedése kimutathatatlan a tárgyi beruházással összefüggően.

Megállapítható, hogy az M6 autópálya, M0 autót fogalmához képest a vizsgált terület beépítése kapcsán, valamint az azzal összefüggő szomszédos telken folyó építési tevékenység kapcsán vonzott forgalom együttvéve is elhanyagolható. A Dokumentáció alapján az építési forgalom a megközelítési utak zajviszonyait észrevehető módon nem befolyásolja.

Üzemelési fázis

A jelenleg vizsgált ERD3 és ERD4 általános logisztikai csarnokban kétműszakos munkarendben dolgoznának. A telephelyen az összetartozó tevékenység vizsgálata kapcsán ezt kiegészíti az ERD1, ERD2 épületek működéséből származó zajhatás és az ERD5, ERD6, ERD7, ERD8 épületek majdani üzemeltetéséből származó zajkibocsátás. A korábban engedélyezett általános logisztikai csarnokok munkarendjét figyelembe véve és a legkedvezőtlenebb eset elvét követve folyamatos munkarenddel számoltak.

A tervezett raktárépületben és minden ahhoz kapcsolódó irodában levegő/víz hőszivattyús hűtő-fűtő rendszer (SAMSUNG AC200KXAPH/EU kültéri egységekkel) tervezett. A 19 kW névleges hőteljesítményű blokkokból közel egyenlő kiosztásban telepítenek a tervezett épületek tetejére olyan számú egységet, ami az épületek légtérfogatának temperálási, hűtési és fűtési igényének megfelel. A tetőre telepíteni tervezett hőszivattyú kültéri egységek egyben üzemi zajforrások is. Az épületek üzemeltetéséhez ugyanakkor más gépészeti elem nem szükséges, egyéb üzemi zajforrás telepítésének szükségessége nem merült fel. A logisztikai központ üzemi (hőszivattyú kültéri egységek) zajforrásainak terhelése nappal, illetve éjszaka közel állandó, azaz ezen zajforrások 0-24 órában megközelítőleg állandó zajterhelést okoznak.

A csarnoképületen belül alkalmazni tervezett targoncák, emelő szerkezetek, tisztító gépek alacsony zajkibocsátású gépek. A rakodási tevékenység szabadterben nem tervezett. A járművek rakodása kizárólag kiegyenlítő dokkolókapukon tervezett, így az anyagmozgató gépek zaja, rakodási zaj, a tervezett épületen belül fog keletkezni.

A tervezési területen kialakításra kerülnek a csarnoképületekhez tartozó felszíni parkolók: az ERD3 esetében 66 db személygépkocsi (+2 db akadálymentes), 93 db kamion és 108 db kamiondokkoló, míg az ERD4 esetében 20 db személygépkocsi (+2 db akadálymentes), 15 db kamion és 33 db kamiondokkoló.

A teljes logisztikai központban (Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz. és Érd 025 hrsz.) tehát összesen 555 db személygépkocsi férőhelyes parkoló (+ 20 db akadálymentes), továbbá kialakításra kerül 330 db kamionparkoló és 432 db kamiondokkoló is.

A helyhez kötött zajforrásokon felül zajkibocsátással jár a vizsgált területen belüli teher- és személygépjármű forgalom. A számítások során, a telephelyen belüli forgalom zajhatását és az épületgépészeti elemek nappali és éjszakai működését vették figyelembe zajforrásként.

A Dokumentációban lévő számítások alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény üzemelése során **a zajterhelés megfelelne** a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 1. mellékletében megállapított határértéknek.

Az üzemelés zajvédelmi hatásterülete a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 6. § (1) bekezdés b), c) és d) pontjai alapján lett meghatározva, Halásztelek irányába nappal 45 dB, a déli irányban mezőgazdasági besorolás területek felé nappal szintén 45 dB, míg északi irányban a gazdasági terület felé nappal 55 dB. A Budafoki út irányába a háttér terheltség miatt nappal 55 dB.

A számítások alapján az egyesített zajvédelmi hatásterület **védendő ingatlanokat érint**.

Javasolt a próbaüzem során a számítások zajméréssel történő ellenőrzése, amennyiben szükséges a zajcsökkentését meg kell tervezni, valamint meg kell határozni a zajvédelmi szempontú hatásterületet.

Amennyiben a telephely zajvédelmi szempontú hatásterületén zajtól védendő épület, helyiség található, akkor a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt a környezeti zaj- és rezgésforrás üzemeltetője köteles a környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni.

Zajkibocsátási határérték megállapítása iránti kérelmet kell benyújtania a tevékenység megkezdésekor a Környezetvédelmi Hatósághoz.

Közlekedés zajhatása az üzemelés során

A vizsgált ERD3 és ERD4 általános logisztikai csarnokban kétműszakos munkarendben dolgoznának, a dolgozók nagy része személygépjárművel járna munkába. A tervezett csarnoképületek által vonzott várható gépjárműforgalom az érkező és induló irányokba:

- nappali időszakban (6:00–22:00):
 - 100-100 db személygépjármű
 - 150-150 db nehéztehergépjármű
 - 47-47 db kistehergépjármű
 - 3-3 db busz
- éjszakai időszakban (22:00–6:00):
 - 30-30 személygépjármű
 - 12-12 db nehéztehergépjármű

Ennek megfelelően a nappali és éjszakai időszakra egyaránt vizsgálták a tervezett létesítmény zajkibocsátását, valamint ezen túlmenően együtt vizsgálták a tárgyi és a szomszédos ingatlanon a korábbi eljárások során figyelembe vett forgalmat is.

Az üzemelési szakaszban vonzott napi személygépjármű-forgalom 130-130 db (az összefüggő beruházásokkal együtt összesen 550-550 db), a teherforgalom 212-212 db (az összefüggő beruházásokkal együtt összesen 874-874 db) gépjármű.

Tehát az összes személygépjármű elhaladás 1100 db/nap, a tehergépjármű (nehéz, középnehéz, busz) elhaladás 1748 db/nap a logisztikai központ 24 órás működési idejében.

Megállapítható, hogy az M6 autópálya, M0 autóút fogalmához képest a logisztikai központ által vonzott személy- és a teherforgalom egyaránt ugyan úgy elhanyagolható, mint ahogy az, az építési fázisra megállapítása került. Az létesítményt elérni kívánó és az onnan elhaladó teherforgalmat úgy kell megszervezni, hogy a nehéztehergépjárművek az M6-os Érd-észak/Nagytétény csomópontjáról hajtsanak a telephelyre és ugyan erre is hagyják el azt, így elérhető, hogy a forgalom ne növelje a terület eleve zajjal terhelt környezetét, ezzel a teherforgalom csak 220 méter szakaszon terheli a 6. sz. főút forgalmát.

A tevékenységhez kapcsolódó szállításból eredő zajterhelés kevesebb mint 3 dB-el növekedne meg, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.

Felhagyás esetén

A tevékenység felhagyása a meglévő infrastruktúra, épületek elhagyását, technológia elszállítását jelenti, így a felhagyás során az eseti jellegű zajhatásokon felül további zajhatások nem azonosíthatók.

Rezgésvédelem

A tervezett beruházás üzemeltetési fázisában rezgést okozó források üzemeltetés nem tervezett, ilyen a tervezett tevékenységhez nem kapcsolódik.

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

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

Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból:

Korábban, előzetes vizsgálati eljárást követően I. ütemben engedélyezett ERD1 és ERD2 jelű logisztikai csarnokok kivitelezése lezajlott (PE/KTHF/45275-24/2024, kijavítás: PE/KTHF/00278-5/2025; BP/ÉTDR-2601/8010-33/2024; BP/ÉTDR-2601/492-16/2026), illetőleg a vizsgált helyszín szomszédságában, az Érd, külterület 025 hrsz. alatti ingatlanon további négy logisztikai csarnok épülhet (PE/KTHF/00433-29/2026). A két terület létesítményei közötti lehetséges összeadódó hatásokat a Dokumentációban vizsgálták.

Kérelmező saját tulajdonában lévő, Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon II. ütemben kettő, ERD3 és ERD4 jelű logisztikai csarnoképületet tervez elhelyezni a hozzájuk tartozó műszaki infrastruktúrával. A tervezett ERD3 és ERD4 jelű logisztikai csarnokok kiszolgálásához összesen 86 db személygépjármű (ebből 4 db akadálymentes) parkolóhely, továbbá 108 férőhelyes kamionparkoló, illetve 141 db kamiondokkoló létesülne.

A beruházással érintett helyszín a 6. számú főút mellett elhelyezkedő, a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet értelmében Gksz övezetbe sorolható fejlesztési terület.

A vizsgált helyszín jelenleg beépítetlen, ahol a tervezett fejlesztés „zöldmezős beruházásként” valósulna meg. A tervezéssel érintett területtől délkeleti irányban találhatók a már meglévő ERD1 és ERD2 jelű raktárcsarnokok, a déli szomszédságában a Kérelmező által már korábban előzetes vizsgálat alá vont, de még meg nem épült logisztikai csarnokok (ERD5, ERD6, ERD7, ERD8) létesülhetnek. A tárgyi beruházással érintett ingatlan területe összesen 26,67 hektár. A beépíteni tervezett és már beépített terület nagysága 113 856,78 m², a tervezett és meglévő burkolt terület nagysága 75 497,03 m², így a zöldfelület tervezett nagysága 78 323,19 m².

A Dokumentációban foglaltak alapján a tervezett logisztikai csarnoképületek (ERD3, ERD4) és a kapcsolódó műszaki infrastruktúra kivitelezése várhatóan a 2026., illetve 2027. években megkezdődik, és a tervek alapján az építés várhatóan 2028. első negyedévében befejeződik.

A Dokumentáció mellékleteként benyújtott alapállapot-jelentésben foglaltak szerint 2024 júniusában, a tervezési területen egy ponton (F-1), valamint a tervezéssel érintett ingatlan környezetében négy ponton (F-2, F-3, F4 és F-5) ideiglenes mintavételi furat létesült talaj- és talajvízmintavétel céljából. A furatok mindegyikéből a 0,5 m, 3,5 m és 6,0 m-es mélységekből történt talajmintavétel, illetve minden furatból talajvízmintavétel is történt. A vett talaj- és talajvízminták esetében a vizsgálatokat összes alifás szénhidrogén (TPH), toxikus fémek, valamint általános vízkémiai komponensek (ÁVK) tekintetében végezték. Az F-3 jelű ponton a *kármentesítési tényfeltárás szűrővizsgálatával kapcsolatos szabályokról* szóló 14/2005 (VI. 28.) KvVM rendeletnek megfelelően a talaj és talajvíz tekintetében szűrővizsgálatot végeztek. Az elvégzett vizsgálatok kiértékelésénél 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 [a továbbiakban: 6/2009. (IV. 14.) KvVM–EüM–FVM együttes rendelet] szerinti (B) szennyezettségi határértékeket vették alapul.

A feltárások alkalmával az F-1 jelű furat létesült a tárgyi ingatlanon tervezett 2 db (ERD3, ERD4) logisztikai csarnoképület területén.

Talaj tekintetében elvégzett vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy az ÁVK, valamint TPH komponensek tekintetében a koncentrációk nem haladták meg a vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket. A toxikus fémek közül kizárólag a molibdén esetében történt kismértékű (B) határérték túllépés az F-1 jelű pont 6,0 méteres mélységéből származó talajmintájában, ami feltételezhetően geológiai eredetűnek tekinthető. A szűrővizsgálat során kapott vizsgálati eredmények szerint a 0,5 méteres mélységből származó talajmintákban a növényvédőszeresek közül a DDD/DDE/DDT esetében volt kimutatható kismértékű határérték túllépés, ami a mezőgazdasági tevékenységből adódik. A talajvízben kizárólag a fajlagos vezetőképesség és egyes ÁVK komponensek (szulfát, klorid és nátrium) tekintetében történt a 6/2009. (IV. 14.) KvVM–EüM–FVM együttes rendeletben meghatározott határértékek túllépése, melyek vízföldtani adottságokra, mezőgazdasági eredetre, illetve a főutak sózására vezethető vissza, intézkedést nem igényelnek.

A vizsgálatlal érintett ingatlanon a csapadékvíz elvezetésére a szennyvízelvezető rendszertől elkülönített, elválasztott rendszerű hálózat létesül. A jelenlegi tervek szerint az épületek tetőfelületeiről összegyűjtött szennyeződésmentes csapadékvizek befogadója egy burkolatlan kialakítású, nyílt felületű tározó. Az esetlegesen szennyeződhet felületekről (parkolók, rakodó területek, burkolt felületek) összegyűjtött csapadékvizek tisztítását CE minősítésű olajfogó műtárgyak telepítésével tervezik biztosítani a csapadékvíz befogadó rendszerbe bocsájtás előtt.

A beruházással érintett munkaterületen a létesítés során a földtani közeget érintő haváriák elsősorban a munkagépek és szállítógépjárművek üzemeltetéséből származó esetleges kenő- és üzemanyagok, illetve hidraulikai olajszivárgásokból adódhatnak. Ennek kockázata megfelelő műszaki állapotú és rendszeresen karbantartott munkagépek és eszközök alkalmazásával minimalizálható. A havária esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétben tartásával megoldható.

Az üzemeltetés során a szállító gépjárművek meghibásodása vagy balesete eredményezhet a környezetet veszélyeztető olyan eseményt, amelynek következtében a veszélyes anyagok (motorolaj, kenő- és üzemanyag, stb.) a földtani közegbe kerülhetnek. Ezen veszélyes anyagok utánpótlódásának megszüntetéséről gondoskodni kell, továbbá meg kell akadályozni, hogy a szennyező anyag a földtani közegbe kerüljön.

A talajra kijutó szennyező anyagok összegyűjtésekor keletkező olajos felitató anyagokat, valamint a szennyezett talajt veszélyes hulladékként kell kezelni, és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően arra jogosultsággal rendelkező szervezetnek kell ártalmatlanításra átadni. A földtani közeget érintő havária esemény a csapadékvíz-rendszer olajfogóinak meghibásodásából, a csapadékvíz puffer tartály meghibásodásából, illetve a kommunális szennyvíz rendszer kilyukadásából is adódhat. A havária események kialakulása a technológiai fegyelem maximális betartásával megelőzhető. **A Környezetvédelmi Hatóságot a havária eseményekről haladéktalanul értesíteni kell.**

A csarnoképületekben akkumulátorok, vagy azok gyártásához használt veszélyes alapanyagok, veszélyes alkatrészeinek tárolása, raktározása nem engedélyezett.

Fentiek alapján a földtani közeg szempontjából a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység, illetve az üzemeltetés során nem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás. A tervezett fejlesztés során a földtani közeg a földmunkák, az alapozás, valamint a tereprendezési munkafolyamatok által lesz terhelve.

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

A 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 a Kérelmező nem kötelezett.

A tervezett beruházással kapcsolatban a Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. A tervezett tevékenység, illetve üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
2. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.

3. Amennyiben az üzemeltetés alatt a munkagépek esetleges meghibásodásából, vagy helyszíni üzemanyag-kifolyásából eredően szennyezés következik be, úgy a szennyezés megszüntetéséről, a kár elhárításáról, a szennyezőanyag elhelyezéséről és ártalmatlanításáról a kivitelezőnek haladéktalanul gondoskodni kell.
4. Az üzemeltetés ideje alatt a tároló létesítmények folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell, szükség esetén azok javítását el kell végezni. A létesítmény területén a térburkolatok állapotát rendszeresen ellenőrizni kell, és meghibásodása esetén el kell végezni a sérült burkolat javítását.

A tervezett tevékenység és az üzemelés során a technológiai fegyelem betartása mellett földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, a kivitelezési tevékenység során sem várható a talajt, mint földtani közeget érintő szennyező hatás. Mindezekre való tekintettel környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontú megállapításait a 6/2009. (IV. 14.) KvVM–EüM–FVM együttes rendelet, a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz.-ú külterületi ingatlan egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű, és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Tvt.] 23. § (2) bekezdés alapján *ex lege* védett természeti területet nem érint. Továbbá a tárgyi ingatlan 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 nem része, valamint a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érint. *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény [a továbbiakban: MaTrT.] által lehatárolt országos ökológiai hálózat övezeteinek nem része a tárgyi telephely.

Az érintett terület jelenleg is részben beépített ipari szolgáltató környezetben található, nyomvonalas infrastruktúra elemekkel kísérve (magas feszültségű légvezeték, országos közút, autópálya, töltés). Környezetének beépítettsége és annak jellege miatt a tervezett épületek tájvédelmi érdekeket nem sértenek.

Az érintett területen a védett partifecske (*Riparia riparia*) és a fokozottan védett gyurgyalag (*Merops apiaster*) telepedhet meg potenciális fészkelőfajként az építési munkálatokból származó, és a telephelyen lerakott homokdepóniákban és földdepóniákban. A védett partifecske (*Riparia riparia*), a fokozottan védett gyurgyalag (*Merops apiaster*) 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] 2. és 4. számú melléklete értelmében védett, illetve fokozottan védett állatfajok, eszmei értékük egyedenként 50 000 Ft, illetve 100 000 Ft.

A tervezett beruházással kapcsolatban a Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontból az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

1. Az építési és tereprendezési munkálatok során védett, fokozottan védett fajok egyedei nem károsodhatnak.
2. Az építés során keletkező munkagödröket reggelente ellenőrizni kell, az esetlegesen bekerült védett kisemlősöket, hüllőket, kétélűeket ki kell menteni és szabadon kell engedni.
3. A munkálatok során esetlegesen szükségessé váló fa és cserje kivágást vegetációs időszakon kívül, valamint a madarak védelme érdekében a fészkelési időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között kell végezni. Amennyiben ez műszakilag nem megoldható, a szükségessé váló növényzetirtást a védett fajok védelme érdekében az illetékességi terület szerint a Duna–Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) szakembereivel előzetesen a helyszínen egyeztetni kell.
4. Az érintett építési terület tereprendezése során a homok- és földdepóniák, valamint a földárkok lehetőséget teremtenek költési időszakban (április 1. – augusztus 31. között) a védett partifecske (*Riparia riparia*) és a fokozottan védett gyurgyalag (*Merops apiaster*) megtelepedésének és a védett madárfajok számára potenciális fészkelő helyül szolgálhatnak. Amennyiben a beruházással érintett területen a fent említett védett madárfajok egyedei fészkelésre megtelepednek, a fészkelés megállapításának tényét a természetvédelmi kezelésért felelős Igazgatóságnak és a Természetvédelmi Hatóságnak haladéktalanul be kell jelenteni.
5. Az érintett területen esetlegesen létrejövő fészkelő- és élőhelyeket (függőleges rézsűk, partfalak, homokfalak, depóniák) április 1-től augusztus 31-ig – amennyiben a bármilyen munkálati tevékenység négy napnál tovább szünetelnek az adott területen – a partifecskék, gyurgyalagok megtelepedésének megelőzése érdekében le kell fedni.
6. Az esetlegesen megtelepedő fent említett védett madárfajok egyedei által lakott üregeket tartalmazó fészkelőhelyet (partfalat, rézsűt, depóniát) a költési időszakában (április 1. – augusztus 31. között) elbontani tilos.
7. A költési időszakban esetlegesen történő munkavégzések során a madarak zavartalanságát biztosítani kell, a fészkelés háborítatlanságának biztosításához a fészkelőhelyek körül megfelelő méretű védőzónát kell fenntartani.
8. A tervezett építmények tájba illesztéséhez szükséges környezetrendezés során a termőhelynek megfelelő, őshonos fa- és cserjefajok ültetését kell előtérbe helyezni takarófásítás céljából, pl. kocsányos tölgy (*Quercus robur*), vadrózsa (*Pyrus pyraea*), mezei juhar (*Acer campestre*), csíkos kecskerágó (*Euonymus europaeus*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), egybibés galagonya (*Crataegus monogyna*), fekete bodza (*Sambucus nigra*).
9. Az invazív növényfajokat [pl.: bálványfa (*Ailanthus altissima*), fehér akác (*Robinia pseudo-acacia*), zöld juhar (*Acer negundo*), keskenylevelű ezüstfa (*Elaeagnus angustifolia*), ürömlévelű parlagfű (*Ambrosia artemisiifolia*), aranyvessző fajok (*Solidago* sp.), selyemkóró (*Asclepias syriaca*)] teljes mértékben vissza kell szorítani, visszatelepülésüket meg kell akadályozni. Ezért a földmozgatással érintett területeken a gyomosodást tisztító kaszálással kell visszaszorítani az első két évben legalább évi két alkalommal.

Fentiek betartása mellett, a tervezett tevékenységnek táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A tervezett létesítmény a táj- és természetvédelmi szempontokkal összeegyeztethető, táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért.

A Tvt. szerint:

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

(2) A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.

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

7. § (2) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

a) gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;

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

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

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

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

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

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

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

Éghajlatvédelmi szempontból:

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 1. pont h) alpontja értelmében az előzetes vizsgálati eljárás keretében elemezni és értékelni kell az éghajlatváltozással összefüggésben a projekt éghajlatváltozásra gyakorolt hatását és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás képességét.

Ennek figyelembevételével a Dokumentáció részeként klímakockázati elemzés készült az „*Útmutató projektek klímakockázatának értékeléséhez és csökkentéséhez*” című tanulmány (Klímapolitika Kft., 2017. január), illetve a „*Módszertani útmutató az üvegházhatású gázok közvetlen és közvetett kibocsátásának számítására*” című tagozati segédlet (Magyar Mérnöki Kamara Környezetvédelmi Tagozat, 2019. szeptember 30.) és egyéb adatszolgáltatások, klímamodellek alapján.

A beruházás klímaváltozással szembeni érzékenysége elemzése:

Vizsgálták a projekt megvalósításának helyszínéhez kapcsolódó potenciális érzékenységet az éghajlati paraméterek teljes skálájára (pl. eső, szél, hőmérséklet), a másodlagos, éghajlattal összefüggő hatásokra (pl. árvíz, aszály). Az értékelés eredményeképpen beazonosítható, hogy melyek a legrelevánsabb éghajlati paraméterek a beruházás érzékenysége szempontjából. Ezek azok, amelyek tekintetében legalább egy dimenzió mentén 'magas' vagy 'közepes' minősítést kapott a projekt. Az érzékenység mátrixból összegzésképpen megállapítható, hogy a tervezett létesítmény érzékenysége az egyes éghajlati paraméterek tekintetében *alacsony*, de az érzékenységi szempontok közül a vizsgált projektet *közepes* mértékben a felhőszakadási (viharos időjárási) események számának és intenzitásának növekedése, valamint az esetleges megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés, mint éghajlati paraméter változás és azok hatásai érinthetik érzékenyebben.

A telepítési hely és a feltételezhető hatásterület kitétsége értékelése:

Meghatározásra került a kitétség, mely elemzése arra ad választ, hogy egy adott projekthelyszín milyen mértékben van kitéve egy adott éghajlatváltozási hatásnak (pl. a helyszínen jelentkezhet-e potenciálisan árvíz, villámárvíz, aszály). A kitétség vizsgálatot azoknál a hatásoknál kell elvégezni, amelyek az érzékenység vizsgálatnál 'közepes' vagy 'magas' értéket kaptak. A vizsgálat alapján a XXI. század végéig tartó (2070–2099) időszakra vonatkozóan a beruházás területe és annak környezetének kitétsége az évszakra nem jellemző időjárási események, a villámárvizek előfordulása és a tömegmozgás gyakoribb előfordulása tényezők szempontjából *alacsony*, míg az alábbi tényezők szempontjából *közepes* mértékkel került jellemzésre:

- éves csapadékmennyiség csökkenése;
- felszíni levegő átlaghőmérsékletének lassú növekedése;
- hóhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése;
- csapadék intenzitásának növekedése;
- csapadék évszaki 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;
- belvíz gyakoriságának kialakulása növekszik;
- árhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése;
- erdőtüzek gyakoriságának növekedése;
- vízkészletek csökkenése.

Sérülékenység vizsgálat:

A projektet érő potenciális fizikai hatások az esetben fordulhatnak elő, ha a projekt érzékeny egy adott éghajlati paraméterre, és ezzel egy időben a projekthelyszín ki van téve az adott éghajlati paraméternek is. A két feltétel együttes fennállása szükséges. Ebből megállapítható a beruházás sérülékenysége. Összességben az elemzés eredménye azt mutatja, hogy nincsenek „magas”

besorolású potenciális fizikai hatások, azonban a tervezett tevékenység a következő hatásokkal szemben *közepes* mértékben sérülékeny:

- viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése;
- megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés.

Kockázatelemzés:

A kockázatértékelés során meghatározták a kockázat mértékét és hatását, valamint előfordulásának gyakoriságát, mely a következmény és bekövetkezési valószínűség együttes meghatározásán alapszik. Kiemelkedő (extrém) kockázattal a projekt esetében nem kell számolni. Az értékelés alapján magas kockázattal szerepel az előre nehezen kiszámítható, de az éves gyakoriságot vizsgálva valószínűleg bekövetkező viharos időjárási események (pl.: intenzív zápor, villámcsapás, erős szél) okozza/okozhatja a pénzügyi és anyagi veszteségek, illetve az eszközökben keletkezett károk szempontjából.

Adaptációs intézkedések:

Az adaptáció és alkalmazkodás fogalmak jelentése azonos. Az adaptáció folyamata alkalmazkodást jelent az éghajlatváltozás tényleges és várható hatásaihoz. Az alkalmazkodási lehetőségek célja minden esetben a tevékenység és a hozzá kapcsolódó eszközök, berendezések sérülékenységének a csökkentése, illetve a kapacitások és lehetőségek rendszeres felülvizsgálata, valamint közvetetten a környezetben esetlegesen bekövetkező károk elhárítása.

A viharos időjárás okozta károkkal szembeni alkalmazkodás nehézségét az okozza, hogy nehezen kiszámítható, illetve előre jelezhető ezek lefolyása, kialakulása. A gyakorlatban az ilyen körülményekhez való alkalmazkodás már sok esetben bevált műszaki megoldásokkal hatékonyan megoldható:

- Éves gyakoriságú karbantartások, javítások.
- Gyakoribb ellenőrzés, felülvizsgálat.
- Forrás elkülönítés a még gyakoribb karbantartás, helyreállítások biztosítására.
- Műszaki elemek működésének rendszeres felülvizsgálata.
- Időjárás előrejelzések rendszeres figyelése, azok alapján gyors, előzetes óvintézkedések, védekezések megszervezése és elvégzése.
- Villámvédelmi rendszer, elektromos berendezések folyamatos ellenőrzése.
- Tűzriadó terv készítése, tűzvédelmi szabályzat elkészítése.
- Poroltók, tűzcsap, tűzi víztározó megléte.
- Takarófásítás, védőerdő, biológiai védősáv, gyepesítések az erős szél ellen és az üzemelési CO₂ elnyelés elősegítésére.
- Megfelelő csapadékvíz-elvezető rendszer megvalósítása.
- Jégeső elleni védekezési stratégia kidolgozása, jégeső károkozás (járműveknél) megelőzése érdekében fedett beállók létesítése.

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

Az üvegházhatású gázok várható kibocsátása:

A projektre jellemző alapállapot tekintetében – klímavizsgálati szempontból – domináns vagy számottevő üvegházhatású gáz kibocsátásról nem beszélhetünk.

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

Építési fázis:

A projekthelyszínen történő munkálatok befejezésével az adott típusú kibocsátások meg fognak szűnni.

- Az ERD3 és ERD4 épületek kivitelezése alatt a munkagépek és gépjárművek üzemanyag-felhasználása során kibocsátott CO₂ mennyisége: 3393 tonna
- Az összetartozó tevékenységként figyelembe vett ERD5, ERD6, ERD7 épületekkel együtt az ERD3 és ERD4 kivitelezési munkálatok során várható összes CO₂ kibocsátás: 7099 tonna

Üzemelési fázis:

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

- Villamosenergia-felhasználás CO₂ kibocsátása éves szinten:
 - ERD3 és ERD4 épületek esetében: 1150 tonna
 - összetartozó tevékenységként az ERD1, ERD2, ERD3, ERD4, ERD5, ERD6, ERD7 és ERD8 épületekkel együtt: 2070 tonna
- Földgázfelhasználás: jelenlegi információk szerint a logisztikai központ épületeiben nem lesz
- Üzemanyag-felhasználás CO₂ kibocsátása éves szinten:
 - ERD3 és ERD4 épületek esetében: 564,844 tonna
 - összetartozó tevékenységként az ERD1, ERD2, ERD3, ERD4, ERD5, ERD6, ERD7 és ERD8 épületekkel együtt: 1586,158 tonna

Összegzés:

A teljes logisztikai központ (ERD1, ERD2, ERD3, ERD4, ERD5, ERD6, ERD7, ERD8) összességében (a korábbi környezetvédelmi eljárásokban megvizsgált CO₂ kibocsátásokkal együtt), az üzemeléssel és forgalommal kapcsolatos éves CO₂ kibocsátása a teljes projekt megvalósítását követően az alapállapothoz képest 3656,158 tonna CO₂ növekményt eredményez.

A fentiek mellett egyéb, illetve számottevő mértékkel jellemezhető üvegházhatású gáz keletkezése nem várható, mely alapján kijelenthető, hogy a kibocsátás összességében nem haladja meg azon 20 000 tCO₂eq/év indikációs értéket, amely alapján indokolt lenne további jellemzéseket, értékelést és részletes további vizsgálatot lefolytatni.

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

Összességében megállapítható, hogy a projekt esetleges üvegházhatású gázkibocsátás mérséklését, kompenzálását célzó intézkedések – a nem számottevő mennyiségek miatt – nem relevánsak, és a projekt megvalósítása nem gátolja nemzeti, uniós klímavédelmi célok elérését.

*

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

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-11/2026 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 3. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztályát, amely BP/FNEF/03750-2/2026. számú egyedi kirendelési utasításával szakkérdés vizsgálatára kirendelte Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. (a továbbiakban: Népegészségügyi Hatóság) osztályát, amely 2026. június 24. napján BP/FNEF/03750-3/2026. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

1. Népegészségügyi Hatóság BP/FNEF/03750-3/2026. számú szakvéleménye:

„A CTPark Twenty Eight Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László u. 2.) kérelme alapján indult, a Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz-ú ingatlanra tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya hivatkozott számú levelében a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 11. § (1) bekezdésében, illetve 3. mellékletének 3. pontjában megjelölt szakkérdések vizsgálatát kérte. Tárgyi beruházást az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztályának BP/FNEF/03750-2/2026. számú egyedi kirendelési utasítása alapján kirendelésre kerültem.

A Korm. rendelet szerint az előzetes vizsgálati, a környezeti hatásvizsgálati, az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásban, az összevont eljárásban, valamint a felülvizsgálati eljárás során minden esetben vizsgálni kell

»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 szakkérdéseket.

Az elektronikus úton közzétett dokumentációt áttanulmányoztam és a dokumentáció, illetve a szakkérdések vizsgálata alapján az alábbiakat állapítottam meg:

A CTPark Twenty Eight Kft. a saját tulajdonában lévő, Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz-ú ingatlanon kettő új építésű, általános logisztikai csarnok (ERD03 és ERD04) létesítését tervezi a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel együtt. A tervezett tevékenység engedélyezéséhez előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása szükséges. A tervezési terület Budapest XXII. kerület DNY-i szélén, külterületen található, míg a tervezett építési hely és a legközelebbi lakó épületek közötti távolság 260 m.

A tervezési területen a CTPark Twenty Eight Kft. által korábban engedélyezett, ERD01 és ERD02 jelű logisztikai csarnokok (Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz. (PE/KTHF/45275-24/2024.)) kivitelezése lezajlott (BP/ÉTDR-2601/492-16/2026.), valamint a tervezési terület szomszédságában lesznek

találhatóak a CTPark Twenty Eight Kft. által korábban engedélyezett további logisztikai csarnokok (az Érd, 025 hrsz-ú ingatlanon (PE/KTHF/00433-29/2026.)), melyekhez kapcsolódóan vizsgálták a lehetséges összeadódó hatásokat a két terület hasonló létesítményei miatt.

A tervezett raktározási és logisztikai telephely területe kb. 26,7 ha, mely Gksz övezetbe sorolt gazdasági terület és azt logisztikai szolgáltató cégekkel kívánják „benépesíteni”. A területen korábban végzett fejlesztésekhez kapcsolódóan jelen eljárásban további kettő általános logisztikai funkciójú csarnoképületet és a hozzá kapcsolódó sprinkler tartályt és gépházat, valamint a tevékenységhez tartozó parkolókat tervezik elhelyezni. Az ERD03 esetében 66+2 db személygépkocsi-, és 93 db kamion parkoló, illetve 108 db kamion dokkoló, az ERD04 esetében 20+2 db személygépkocsi-, és 15 db kamion parkoló, valamint 33 db kamion dokkoló létesül, így a teljes logisztikai központban összesen 555+20 személygépkocsi parkoló, 330 db kamion parkoló és 432 db kamion dokkoló lesz elhelyezve.

A tervezett új raktárépületekben a beszállított anyagok megrendelői követelmények szerinti tárolását, majd kiszállítását tervezik végezni, ugyanakkor a leendő bérelő(k) személye még nem ismert, azokat majd piaci alapon kívánják használatba adni. A két új, ERD03 és ERD04 jelű csarnokban 9 755, illetve 19 580 raklapnyi tárolandó áru raktározására lesz lehetőség. A csarnoképületeken belül logisztikai-raktár területek és a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló blokkok és irodaterületek kerülnek kialakításra. A logisztika-raktár csarnokok különálló bérleményi területekből épülnek fel. Az új logisztikai csarnokok sem építészeti, sem környezetvédelmi szempontból nincsenek felkészítve a 2000. évi XXV. törvényben és az 1272/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott veszélyes anyagok vagy veszélyes keverékek tárolására, raktározására, illetve a csarnokokban akkumulátorok vagy azok gyártásához használt veszélyes alapanyagok, veszélyes alkatrészek tárolása, raktározása nem történik majd.

A logisztikai csarnokok fűtéséhez, temperálásához szükséges hőenergiát hőszivattyú segítségével fogják biztosítani. A CTPark Twenty Eight Kft. a tárgyi terület ivóvíz ellátására közszolgáltatási szerződést kötött az Érd és Térsége Víziközmű Kft.-vel, mely a területre települő vállalkozások szociális és tűzvíz szükségleteit fogja biztosítani, ugyanakkor technológiai vízfelhasználás nem lesz. A szükséges oltóvíz az ÉTV hálózatról közvetlenül nem biztosítható, ezért az oltóvizet tározó medencékkel, tartályokkal fogják biztosítani.

A területen tervezett tevékenység során technológiai szennyvíz keletkezésével nem kell számolni, míg a tervek szerint a korábbi logisztikai csarnokokhoz létesített duplafalú 50 m³-es tartály kiemelésre és elszállításra kerül. A csarnokok majd a jelen eljárást követően létesülő belső szennyvízhálózatra fognak csatlakozni, mely egy biofilterrel ellátott átemelővel és egy nyomóvezetéken keresztül fogja a kommunális szennyvizet a Sulák utcai befogadási pontra eljuttatni.

A terület tiszta csapadékvizeit elválasztott rendszerű csatorna és nyílt felszínű csapadékvíz tározók fogják összegyűjteni, míg a burkolt útfelületeken összegyűlekező csapadékvíz olajfogókon kerül megtisztításra.

A kivitelezés során jelentős mennyiségű talaj megmozgatására kerül sor, mely kiporzással járhat. Az építéshez használt járművek általában dízel üzeműek, melyek egyrészt légszennyező anyagot juttatnak ki a levegőbe, másrészt zajt bocsátanak ki. Az építési munkákhoz technológiai vízfelhasználás nem kapcsolódik, így a felszíni és a felszín alatti vizek szennyezésével nem kell számolni. A vizsgált terület a 2000 óta nem üzemelő Érd, Dunaparti vízbázis „hidrogeológiai B” védővezetén fekszik, azonban a vízbázis újbóli üzembe helyezése – a háttérszennyezések megnövekedése miatt – csak víztisztítómű építésével lenne lehetséges, míg a kútsor É-i kútjai 2025-ben eltömedékelésre kerültek. Az érintett terület É-i részét érinti az Érd, Papi-földek vízbázis hidrogeológiai „B” övezete is, így a vízügyi hatósággal történt egyeztetés alapján – külön eljárásban – egyedi kockázatértékelési eljárás kerül lefolytatásra.

A létesítmények üzemelése során az épületek használata (az ott képződő hulladékok, a hőszivattyúk zaja), illetve az áruk szállításához és a karbantartáshoz használt járművek légszennyező anyagai és zaja terheli főként a környezetet.

A beruházási terület zajvédelmi alapállapotát a közeli közlekedési főútvonalakon zajló gépjármű forgalom, illetve a 30-as vasúti fővonal által okozott zaj határozza meg. A legközelebbi védendő objektumoknál a domináns zajterhelés mind nappal, mind éjszaka az M6-os autópályán bonyolódó

forgalomból származik. A vizsgált területtől ÉK-i irányban a 6. sz. főút, míg a főút túloldalán a Prologis Park Budapest-Harbor található, mely épületei főleg raktározási feladatokat látnak el. A területtől D-re a Duna és az árvízvédelmi töltése, míg a Duna túlsó partján Halásztelek kertvárosi része található. Az érintett ingatlantól Ny-ra a beruházó cég korábban engedélyezett logisztikai csarnokainak területe, É-ra az M6-os autópálya található.

A tervezett tevékenység levegőminőségre gyakorolt hatásának vizsgálatához terjedésmodellezést végeztek, melynek során figyelembe vették a kapcsolódó beruházások hatásait is. A vizsgálatok alapján megállapították, hogy az építkezés porszennyeződése a legközelebbi védendő épületeket kizárólag extrém esetben (orkán erejű szél esetén) érheti el, ugyanakkor védelmi intézkedések esetén ez is mérsékelhető, illetve megelőzhető. Az építési tevékenységhez kapcsolódó forgalom a közelben lévő M6 autópálya és M0 autópálya fogalmához képest elhanyagolható. Mivel a tervezett épület hőszivattyús fűtési rendszerrel fog rendelkezni, így az épület fűtése, hűtése, használati melegvíz termelése nem fog légszennyező anyagok kibocsátásával járni és a létesítményben sem terveznek olyan tevékenységet, ahol pontforrással vagy diffúz forrással kellene számolni. A dokumentációban vizsgálták az üzemeléshez kapcsolódó forgalom légszennyező hatását is és megállapították, hogy az üzemeltetés légszennyezési hatásterülete kisebb lesz, mint az építési tevékenység légszennyezési hatásterülete és káros hatások sem az építkezés, sem az üzemelés idején nem várhatóak.

A létesítmény építése csak nappal történik majd. A beruházással összefüggő szomszédos telken folyó munkák, illetve e beruházás együttes zajkibocsátásának meghatározásához felmérték a kivitelezéshez kapcsolódó domináns zajforrásokat majd a hangterjedés számítását zajterjedés modellező szoftverek segítségével végezték el és megállapították, hogy a környező ingatlanokon határérték túllépés nem várható. Az üzemelés időszakában a hőszivattyús rendszer, illetve a csarnoképületen belül alkalmazni tervezett targoncák, emelőszerkezetek, tisztítógépek és egyéb gépek működtetése, valamint a működtetéshez kapcsolódó teher- és személygépjármű forgalom jár zajterhelő hatással. A várható zajterhelés meghatározásához ebben az esetben is zajterképező szoftvert alkalmaztak, és megállapították, hogy az üzemeltetésből származó zajterhelés jelentősen kisebb, mint a nappali, illetve az éjszakai határérték.

Az építkezéskor a dolgozók szükségleteinek kielégítésére hordozható WC-keket, illetve szociális konténereket telepítenek, míg technológiai vízigény csak a kiporzás csökkentését szolgáló locsoláskor jelentkezik, így az építési szakasz a felszíni és felszín alatti vizeket közvetlenül nem érinti. A beruházás során a talajra és a felszín alatti vizekre gyakorolt káros, szennyező hatás csak havária esetében (pl. olajelfolyás esetén) fordulhat elő. Az üzemelés időszakában technológiai szennyvíz keletkezése nem várható, míg a kommunális szennyvizet a későbbiekben kiépítésre kerülő belső szennyvízhálózat, illetve az Érd és Térsége Csatorna-szolgáltató Kft. közműhálózata fogja elvezetni, így a tervezett tevékenység a talajra, illetve a felszíni és a felszín alatti vizekre, vízbázisokra nem lesz hatással.

Az építési tevékenység során keletkező építési hulladékok (inert, kommunális, csomagolási és veszélyes hulladékok) a kivitelezői munka elvégzésére szerződött építési vállalkozó tulajdonába kerülnek, így az ő felelőssége lesz az építési hulladékok gyűjtésével, tárolásával és elszállításával kapcsolatos kötelezettségek betartása. Az üzemelés időszakában települési hulladékok keletkezése, valamint a tárolásból, karbantartásból származó veszélyes és nem veszélyes hulladékok képződése várható, melyeket munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyen fognak gyűjteni, ahol a folyékony hulladékok gyűjtődényzeteit kármentőtálcával fogják ellátni, végül a hulladékokat arra engedéllyel rendelkező szervezetnek fogják átadni.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján az új logisztikai csarnokok létesítése során jelentős környezet-egészségügyi terhelés nem keletkezik, szignifikáns humán-egészségügyi kockázatonövelő hatással nem kell számolni. Az előzetes vizsgálati eljárás során a tevékenység engedélyezését kizáró ok nem merült fel, ugyanakkor a dokumentációban megfogalmazott javaslatok betartására, illetve a szükséges védelmi intézkedések megvalósítására kiemelt figyelmet kell fordítani!

A Budapest Főváros Kormányhivatala és a Pest Vármegyei Kormányhivatal között létrejött, a szakkérdéssel összefüggő hatósági feladatok ellátásához szükséges kormányhivatalok közötti kirendelésről szóló Megállapodás 13. pontja alapján tájékoztatom, hogy a szakkérdés vizsgálata során a munkaidő ráfordításon kívül egyéb költség nem merült fel."

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-12/2026 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. sorában meghatározott – *kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek)* védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályát, melynek Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: Örökségvédelmi Hatóság) BP/2604/00987-2/2026 számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

2. Örökségvédelmi Hatóság BP/2604/00987-2/2026 számú szakvéleménye:

„Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH.) hatáskörében eljárva, a PE/KTHF/25211-12/2026 számú, kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát kérő megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló **71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése** és ugyanezen rendelet **5. melléklet I. táblázatában** [helyesen: mint fent] rögzített kulturális örökségvédelmi szakkérdést **örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam, és megállapítottam, a kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély** [helyesen: előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat] **örökségvédelmi szempontból tett feltétel nélkül megadható.**

A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély [helyesen: környezetvédelmi hatósági eljárást lezáró határozat] **rendelkező részében – figyelemfelhívásként, és nem feltételként a következőket szükséges feltüntetni:**

Kulturális örökségvédelmi szempontból az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

I. A tervezett, földmunkával járó beruházás a kulturális örökség védelméről szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősül. A tárgyi ingatlanra vonatkozóan előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, az abban foglaltakat be kell tartani, és azt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: BFKH Örökségvédelmi Osztály) eljár vagy szakhatóságként, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a Magyar Nemzeti Múzeum – Nemzeti Régészeti Intézet készíti el.

II. Régészeti lelőhelyen, a tervezett beruházással összefüggő olyan tevékenységek, amelyekhez 30 cm mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése szükséges, és amelyek más hatóság - örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott - engedélyéhez nem kötöttek, kizárólag BFKH. Örökségvédelmi Osztály engedélye alapján végezhetők.

III. Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)

- az a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvényben** vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
- a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
- a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyeztet,
- régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,

- nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.

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

A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági engedély [helyesen: környezetvédelmi hatósági eljárást lezáró határozat] **indokolási részében a következőket szükséges feltüntetni:**

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

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

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

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a **kérelemmel érintett terület** a kulturális örökség védelméről szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban **Kötv.**) **7. § 35. pontja** szerinti **régészeti lelőhely**, amely a nyilvántartásban **69977** azonosító számon szerepel, valamint műemléki területet, érdeket nem érint.

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

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

7. § E törvény alkalmazásában:

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

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

b)

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

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

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

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

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

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

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **68/2018. R.**) **3. § (3)** bekezdése szerint:

3. § (3) A Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

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

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

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

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

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

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

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

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-13/2026 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra – megkereste a Hulladékgazdálkodási Hatóságot, amely 2026. július 9. napján PE/KTHF/27445-2/2026 számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

3. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/27445-2/2026 számú szakvéleménye:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kérelmező hatóság) fenti hivatkozási számú megkeresése alapján a **CTPark Twenty Eight Kft.** (2051 Biatorbágy, Verebély László u. 2.; a továbbiakban: Környezethasználó) meghatalmazása alapján eljáró **GENERISK Kft.** (2030 Érd, Izabella u. 11-13.) (a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott, a Budapest XXII. kerület, külterület 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kettő logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) elbírálására irányuló kérelem vonatkozásában

szakkérdésben állásfoglalást terjeszték elő:

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

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

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

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. melléklet 9. táblázat 22. pontja alapján tárgyi ügy kapcsán a hulladékgazdálkodási szakhatósági hatáskörben vizsgálendő szakkérdések az alábbiak:

- Hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés.
- A hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése.
- A képződő hulladék elhelyezésére, előkezelésére, a kezelés 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.

Az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította** a 2. mellékletében foglalt táblázat 126. sora szerinti, tárgyi beruházással összefüggő környezetvédelmi hatóság eljárást.

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

Környezethasználó a saját tulajdonában lévő ingatlanokon tervezi a közel 26 700 m²-en raktározási és logisztikai telephely (2 db új csarnok, a hozzá kapcsolódó 1 db sprinkler tartályt és gépházat magába foglaló épület, valamint a tevékenységhez kapcsolódó utak és parkolók) kialakítását. A csarnokokat létesítést követően logisztikai tevékenységet folytató bérlők számára tervezik használatba adni.

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

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

A tervezett kivitelezési tevékenység (a közművek, a burkolt felületek és az épületek kialakítása) során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok (beton, téglák, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól, gipsz-alapú építőanyag, amely különbözik a 17 08 01-től, fa, üveg, műanyag, bitumen keverék, amely különbözik a 17 03 01-től, különböző fémek, vas és acél, kábel, amely különbözik a 17 04 10-től, szigetelő anyag hulladék, amely különbözik a 17 06 01 és a 17 06 03-tól), továbbá az előre gyártott építőelemek, a telepítendő berendezések csomagolási hulladéka (papír és karton csomagolási hulladék, műanyag csomagolási hulladék, fa csomagolási hulladék, vegyes összetételű kompozit csomagolási hulladék), valamint a dolgozók létszámával arányos mennyiségű (390 m³) kommunális hulladék keletkezése várható.

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

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

Az üzemeltetés során, a logisztikai csarnokban jellemzően a tárolásból származó nem veszélyes hulladékok keletkezése várható, melyek gyűjtését szelektív módon tömörítő konténerekben tervezik, zárt munkahelyi, vagy üzemi gyűjtőhelyen. A hulladékok elszállítása engedéllyel rendelkező partnercégek által tervezett szem előtt tartva a minél nagyobb arányú hasznosítást.

A keletkező kommunális hulladék megfelelő méretű gyűjtőedényzetben kerül majd gyűjtésre, és közszolgáltató által elszállításra.

A karbantartáshoz kapcsolódóan, veszélyes hulladék keletkezés is várható, amely veszélyes hulladékok alvállalkozói szerződés alapján a karbantartó cég felelősségi körét fogják képezni.

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

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

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

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

Felhívom a figyelmet különösen az alábbiakra:

1. A kivitelezés, üzemeltetés, esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.
2. **A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladékra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően Környezethasználónak meg kell győződnie.** A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
3. A kivitelezési munkálatok és a kapcsolódó építési tevékenységek végzése során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
4. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az 'SZ'-lapokat) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtőedényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
6. A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából **munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyet kell létesíteni és üzemeltetni.** Üzemi gyűjtőhely létesítése esetén az üzemi gyűjtőhely üzemeltetési szabályzatát jóváhagyásra be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő **gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.**
8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó rendelet előírásait.
9. **A tevékenység során kitermelt földtani közeget a további felhasználás előtt vizsgálni kell.** A talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.
10. **Feltöltésre, illetve visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat Környezethasználónak meg kell őriznie.**
11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
12. **A keletkezett hulladékok esetleges helyszíni kezelését, valamint szállítását csak erre a 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.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban valamint az 1. számú melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a környezetvédelmi hatósági és

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A Ht. 4. §-a értelmében:

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

Jelen döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény [a továbbiakban: Ákr.] 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

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

Vízügyi és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-14/2026 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2–3. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében megkereste a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztályát (vízügyi és vízvédelmi hatáskörben a továbbiakban: Vízügyi Hatóság), amely PE/TIV/06415-3/2026. számon adta meg válaszát (miután a PE/TIV/06415-2/2026. számú szakvéleményt a Környezetvédelmi Hatóság észrevétele nyomán adminisztrációs hibából fakadóan vissza kellett vonni), amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

4. Vízügyi Hatóság PE/TIV/06415-3/2026. számú szakvéleménye:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/b.; a továbbiakban: Kérelmező Hatóság) megkeresése alapján a XXII. kerület, 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 2 db logisztikai csarnoképület és kapcsolódó műszaki infrastruktúra létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a PE/TIV/06415-2/2026. számú szakkérdésben állásfoglalást visszavonom és egyidejűleg

szakkérdésben állásfoglalást

terjesztek elő:

A tárgybeli előzetes vizsgálati eljárás lezárásához és az előzetes vizsgálati dokumentáció elfogadásához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:

1. A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.
2. Az építési munkák során felhasznált talaj, illetve töltőanyag talajmechanikai tulajdonságai mellett azok szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeg, a felszín alatti vizeket nem károsítják. Az ivóvízbázis érintettsége miatt a tereprendezéshez csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű földtani közeg használható; építési törmelék használata tilos.
3. A tevékenységek során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. Vízbázisvédelmi területen a munkagépek karbantartása, üzemanyaggal és kenőanyaggal való feltöltése tilos, a hibaelhárítás miatti szerelési munkálatok csak a legszükségesebbekre korlátozódhatnak kármentő tálca alkalmazásával.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát.
6. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződétségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
7. Az ideiglenes, potenciálisan szennyező anyagokat is tartalmazható talajdepóniákat vízzáró aljzaton (beton, fólia, stb.) kell kialakítani és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok, a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák.
8. A szilárd, vízzáró burkolattal el nem látott területeken kizárólag olyan anyagok tárolása történhet, amelyekből (vagy átalakulási termékeiből) kimosódás és a felszín alatti vizekbe történő beszivárgás a felszín alatti vizek minőségi állapotának romlását nem okozza.
9. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező kockázatos anyagokkal szennyezett anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
10. A tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és műszaki védelemmel folytatható.
11. Az építés befejezését követően a potenciális vízszennyező anyagok jogszabályok szerinti környezetkímélő elhelyezéséről gondoskodni kell.
12. **Vízbázisok hidrogeológiai védőövezetének 'B' zónájában mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása tilos.**

13. Felszín alatti vízbázisok vízbázisvédelmi védőövezetén és védőidomában csak olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.
14. A vízbázissal érintett területrészekben a tevékenységgel kapcsolatban be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait. Hidrogeológiai védőövezetben tevékenység úgy végezhető, hogy annak következtében:
- a vízkészlet természetes védettsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,
 - a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag ne kerüljön,
 - olyan lebomló anyag ne jusson a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza. A munkaterületen üzem-anyag nem tárolható.
15. A munkálatok során a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területeken tilos olyan tevékenység végzése, amelynek következtében a fedőrétegek eltávolítása révén felszínre kerül a felszín alatti víz.
16. Az tevékenységek során, az esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária) a felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon a Vízügyi Hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok előírásait követve kell elvégezni. A talajba, vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.
17. A szennyvíz elhelyezése/elvezetése kizárólag zárt rendszerrel valósítható meg, a szennyvíz elszikkasztása tilos.
18. A zárt szennyvíztárolót vízzáró kivitelben kell megvalósítani.
19. A keletkező szennyvizek elszállítását csak megfelelő engedéllyel rendelkező szolgáltató végezheti.
20. Amennyiben tárgyi területen a közterületi szennyvízelvezető-hálózat kiépítésre kerül, haladéktalanul rá kell csatlakozni. A közcsontrára való csatlakozást követően a szennyvízgyűjtőt szakszerűen fel kell számolni.
21. Az esetlegesen bekövetkező, vízszennyezéssel járó bármilyen rendkívüli eseményről és a megtett intézkedésekről, azok eredményességéről haladéktalanul értesíteni kell a vízbázis üzemeltetőjét.
22. **Az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (2030 Érd, Fehérvári út 67.) által VÍZ-128/1/2026 iktatószámom kiadott vízbázis üzemeltetői hozzájáruló nyilatkozatban foglaltakat be kell tartani.**
23. Amennyiben a megvalósítás során munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet meglévő elvezető rendszerbe vezetni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet. A csapadékvíz-elvezetés megoldása, csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
24. **A felszíni parkolókat vízzáró burkolattal kell kialakítani, vagy más műszaki megoldással kell biztosítani a szennyeződhető csapadékvizek összegyűjtését.**
25. A burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvíz csak előkezelést követően kerülhet szikkasztásra.
26. Szikkasztásra és locsolásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
27. **A csapadékvizet a telken belül meg kell tartani. A telekről csak a nem hasznosítható, nem elszívárogtható és hasznosítási célból nem tárolható csapadékvíz vezethető el.**
28. **A csapadékvíz-szikkasztók tervezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a felszín alatti víz védelme érdekében a szikkasztási sík (fenékszint) és a mértékadó talajvízszint között legalább 1 m távolságnak kell teljesülnie.**

29. Be kell tartani a csapadékvíz- elvezetésre és vízi létesítményekre vonatkozó mindenkor hatályos vízjogi engedélyekben foglalt előírásokat.

INDOKOLÁS

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

A Vízügyi Hatóság által a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi szak-hatósági hatáskörben vizsgálándó 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.

Az elérhetővé tett tervdokumentáció, valamint a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi területen logisztikai célra 2 db csarnoképület (ERD03, ERD04) és hozzá kapcsolódó kiszolgáló létesítmények (iroda, szociális, gépészeti, erős- és gyengeáramú helyiségek) létesítése tervezett. A létesítendő csarnokokba olyan bérlők számára kívánnak helyet biztosítani, akik veszélyes anyagokat és keverékeket nem tárolnak, nem raktároznak. Tárgyi ingatlanon az épületekhez kapcsolódóan 189 db személygépkocsi, 198 db kamionparkoló, 232 kamion dokkoló kialakítása tervezett. A vízellátást és szennyvíz-elvezetést belső közműhálózattal tervezik megoldani. Jelenleg a kommunális szennyvíz gyűjtése duplafalú 50 m³-es tartály által lehetséges. Technológiai vízfelhasználás nem tervezett, technológiai szennyvíz nem keletkezik. A tiszta, tetőfelületi csapadékvizek elvezetése nyílt felszínű, burkolatlan módon kialakított csapadékvíz tározókba történik a tervek szerint. A szennyeződhetők burkolt felületekről származó csapadékvizek olajfogóval történő előkezelést követően, zárt csőtározókba kerülnek elvezetésre. Kérelmező a csapadékvizek elvezetését komplex vízkormányzási rendszerrel, öntözési célú felhasználással tervezi kialakítani. Kizárólag a feltétlenül szükséges mennyiségű csapadékvizeket tervezik késleltetéssel bevezetni az Érd Városgazda üzemeltetésében álló közterületi rendszerbe, amely földárak.

Az Érd és Térsége Víziközmű Kft. (2030 Érd, Fehérvári út 67.) VÍZ-128/1/2026 iktatószámom vízbázis üzemeltetői hozzájáruló nyilatkozatát kiadta.

Az egyedi vizsgálat elbírálása PE/TIV/05932/2026 számon folyamatban van a Vízügyi Hatóságon.

A csapadékvíz- elvezetésre vonatkozó vízjogi üzemeltetési engedély 30414/13058-4/2025 számon került kiadásra a Vízügyi Hatóságon, mely engedély **2037. október 16. napig hatályos**.

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

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

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) a) pontja alapján: »Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen

anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és - az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével - **műszaki védelemmel folytatható.**»

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

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

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] lefolytatandó eljáráshoz szükséges kérelmek összeállításánál figyelembe kell venni a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben foglaltakat. Az elővizsgálati dokumentáció formai és tartalmi követelményeit a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. számú melléklete határozza meg.

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

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

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

A vízbázis védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevételére vonatkozó korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet] 10-14. §-a, valamint az 5. számú melléklet határozza meg.

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

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

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

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

b) tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
- b) megelőzze a környezetszennyezést;
- c) kizárja a környezetkárosítást.

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

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

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

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 67. § (1) bekezdése szerint: »A csapadékvíz a telken belül meg kell tartani. A vízviasszatartás, 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 vízviasszatartás módjáról és mértékéről a helyi építési szabályzat rendelkezhet.«

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

A közcatornába 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.

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

A beruházás az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése a 2. mellékletben foglalt táblázat 126. sora alapján nemzetgazdasági szempontból **kiemelt jelentőségű ügy**.

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

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

*

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

A kérelem 2026. május 1. napján érkezett a Környezetvédelmi Hatósághoz, ennek megfelelően a tárgyi eljárás az Ákr. 37. § (2) és 50. § (1) bekezdése alapján 2026. május 1. napján indult, és a Méptv. 198. § (2) bekezdés a) pontja alapján, a Kvt. 67. § (2) bekezdése szerinti ügyintézési határidő (negyvenöt nap) is ezen a napon kezdődött, amelynek utolsó napja: 2026. június 14.

Mivel az eljárás során a Környezetvédelmi Hatóság a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására szólította fel a Kérelmezőt, az ügyintézési határidő az Ákr. 50. § (5) bekezdése alapján 2026. június 21. napjára módosult.

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

Tekintettel az ügy összetettségére, az eljárásra nyitva álló határidő nem elegendő a döntéshozatalhoz szükséges szakvélemények, illetve szakhatósági állásfoglalás megadásához és a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalára [Ákr. 81. § (1) bekezdés], ezért a Környezetvédelmi Hatóság 2026. június 18. napján PE/KTHF/35509-22/2025 számú végzésével a tárgyi eljárás ügyintézési határidejét a Kvt. 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulatára hivatkozással negyvenöt nappal meghosszabbította, melynek utolsó napja: 2026. augusztus 5.

*

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 előzetes vizsgálat során a tervezett tevékenység engedélyezésével kapcsolatban kizáró ok egyedül a közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján bevonásra került szakhatóság állásfoglalása alapján merült fel, így a Környezetvédelmi Hatóság a szakhatóság állásfoglalása szerint megállapította, hogy **a tervezett tevékenység kérelem szerinti megvalósítására településrendezési szempontból engedély nem adható.**

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.

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

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/25211-3/2025 számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

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

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

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

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

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

Jelen határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

A Környezetvédelmi Hatóság környezetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 5. § (1) bekezdés *c)* pont és (2) bekezdés; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdés *c)* pont és (2) bekezdés; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés *a)* pont és (2) bekezdés, illetve a 2. § (1) bekezdés szabályozza.

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

Budapest, 2026. július 15.

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelül:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Kerékjártóné Polonkai Mária

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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

