



Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Iktatószám: FE/KTF/4064-16/2024.

Ügyintéző: dr. Győri Andrea

Kleiber-Bujdosó Julianna

Tárgy: **Előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat** – ILOVEWOOD Kft. kérelmére a Pákozd 016/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésének előzetes vizsgálata tárgyában indult eljárásban

HATÁROZAT

1. Az **ILOVEWOOD Kft.** (8630 Balatonboglár Dózsa György út 51., KSH törzsszám: 11481586, KÜJ szám: 104389478) kérelmére a Pákozd 016/6 hrsz-ú ingatlanra (KTJ: 103171734; EOVS_x: 212 027 m, EOVS_y: 612 412 m) tervezett birtokközpont létesítésének előzetes vizsgálata tárgyában 2023. november 13. napján, FE/KTF/13967/2023. iktatószámon indult eljárásban a csatolt, PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. által készített, 2023. november hónapban kelt „MARKOVICH BIRTOK PÁKOZD 016/6 HRSZ. ELŐZETES VIZSGÁLAT” című előzetes vizsgálati dokumentáció és kiegészítései alapján, mint környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatóság az alábbiakat

állapítom meg.

- 1.1. A tervezett tevékenység megvalósításából **jelentős környezeti hatások nem származnak.**
- 1.2. A tervezett tevékenység **egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött.**
2. Tájékoztatom, hogy a tervezett tevékenység megkezdése előtt az alábbi engedélyek, hozzájárulások beszerzése szükséges:
 - 2.1. A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálytól a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó engedély a *termőföld védelméről* szóló törvény alapján.
 - 2.2. A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálytól építésügyi hatósági engedélyek (építési engedély, használatbavételi engedély).
 - 2.3. A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól a beruházás során esetlegesen megvalósuló vízelvezítésművelethez vonatkozó vízjogi létesítési, majd vízjogi üzemeltetési engedély.
 - 2.4. A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól amennyiben a parkolóknál CE megfelelőségi jelöléssel vagy ÉME engedéllyel rendelkező csapadékvíz-tisztító berendezések kerülnek beépítésre és az adott tisztító/elvezető rendszer más vízjogi engedély köteles műtárgyat nem tartalmaz, abban az esetben szennyvízkibocsátási engedély.
3. **Környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírások:**
 - 3.1. **Táj- és természetvédelmi előírások**
 - 3.1.1. A kivitelezési munkák csak az ingatlanhatárok, alrészletek természetben történő beazonosítása után kezdhetők meg, szomszédos, termőföld végleges más célú hasznosítással vagy erdőterület igénybevétellel nem érintett Natura 2000 területek még ideiglenes jelleggel sem vehetők igénybe.

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

8000 Székesfehérvár, Szent István tér 9., Tel. szám: 22/526-900, Fax: 22/526-905, e-mail: hivatal@fejer.gov.hu

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Ügyintézés helye: 8000 Székesfehérvár, Hosszúsétátér 1. Levelezési cím: 8002 Székesfehérvár, Pf.: 137.

Hivatali Kapu: FMKHKOTE, 733602766

Telefonszám: (22) 795-145, E-mail: kornyeztvedelem@fejer.gov.hu

Ügyfélfogadás: Hétfő: 8³⁰-12⁰⁰, Szerda: 8³⁰-12⁰⁰ és 13⁰⁰-15³⁰, Péntek: 8³⁰-12⁰⁰

Y:\DokuTar\OSAP\2024\ESZO-FVO\Környezetvédelmi ügyek\Határozat\FE_KTF_4064_16_2024_elozetes.docx

- 3.1.2.** Az épületek, építmények létesítése csak a benyújtott tervben bemutatott cél érdekében, azaz a mezőgazdasági ismeretek átadása érdekében történhet, így a létesítés csak a tervezett növénykultúrák tényleges megvalósítása esetén végezhető. Ennek megfelelően a telepítéseket az épületek használatba vételének kezdeményezéséig el kell végezni.
- 3.1.3.** Az épületek külső színezése (homlokzat, tető) kizárólag a környezethez illeszkedő lehet, a csillogó fém színű vagy harsány, környezetbe nem illeszkedő színű (pl. kék, narancs színű) felületek tájvédelmi szempontból nem elfogadhatók. Javasolt a természetes anyaghasználat.
- 3.1.4.** Amennyiben a létesítéshez (vagy útfeljavításhoz) fa- és cserjékivágás, -irtás, gallyazás szükséges, az csak a műszaki szempontból elkerülhetetlen mértékben, a költési időszakon kívül (azaz augusztus 15. és március 15. közötti időszakban) végezhető. Amennyiben ez semmiképpen nem megoldható, ezen munkálatokat a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjének jelenlétében lehet csak végezni abban az esetben, ha az érintett faállománynak az Igazgatóság képviselőjével együttesen történő átvizsgálása alapján megállapítható, hogy védett madárfaj károsítása az érintett fa- és cserjeegyedek vonatkozásában kizárható.
- 3.1.5.** A nyitott munkaárkok munkagödrei a kétélű- és hullófajok, valamint a kisemlősök számára csapdaként működnek, ezért ezek kiásása után azokat nem szabad több napig fedetlenül hagyni. Amennyiben ez nem megoldható, a munkaárokból, munkagödrökből folyamatosan – legalább kétnaponta – történő kiemelésükről és a nyomvontól távolabb történő elhelyezésükről gondoskodni kell. Hasonlóképpen a betöltés megkezdése előtt meg kell arról győződni, hogy nincsenek-e bennrekedt állatok, és a munkát csak ezek kimentése után szabad folytatni.
- 3.1.6.** Amennyiben a kivitelezés során (akár ideiglenesen) kialakításra kerülő új földrézsűkben, depóniákban a fokozottan védett gyurgyalagok vagy a védett parti fecskék költése figyelhető meg, a tereprézsút, depóniát érintő további munkálatok (a rézsű, depónia megbontása, megfaragása, tömörítése, hozzátöltés, humuszterítés, stb.) csak ezen madárfajokra együttesen jellemző költési időszakon kívül (azaz április 1. és augusztus 15. közötti időszakon kívül) végezhető(k). A kivitelezés során a költés megkezdésének megakadályozására a partfalak, depóniák takarása végezhető, de megkezdett költés zavarása, akadályozása szigorúan tilos.
- 3.1.7.** A nagyméretű üvegtáblákat, üveglakokat a madárütkezések elkerülése érdekében madárvédelmi szempontok szerint kell kialakítani. Figyelembe kell venni, hogy a **ragadozómadár-sziluettek hatásfoka igen alacsony, és az idő előrehaladtával a hozzászokás következtében ez az alacsony hatékonyság is jelentősen csökken vagy megszűnik. Jó megoldást nyújthat azonban a madárvédő üveg vagy nem víztiszta üveg alkalmazása, szúnyogháló felhelyezése.**
- 3.1.8.** A létesítendő épületeken, építményeken állandó külső világítás nem alkalmazható és az épületek, építmények díszvilágítása nem végezhető, a beruházás kapcsán kiépítendő külső környezeti világítás az emberi igények alapján meghatározott világítási célhoz/feladathoz kapcsolódóan kizárólag a **legkisebb időtartamra** és fénytjeljesítményre korlátozódhat. A megvilágítás elhelyezése során a kizárólagos lokális megvilágításra kell törekedni, szükséges a fény megfelelő irányításával a környező élőhelyek mentesítése a szóródó, visszaverődő fénytől, továbbá a világítótestek magasságának ésszerű minimalizálása. A fényforrások létesítésénél az alábbi alapelvek figyelembevétele szükséges:
- A megvilágításhoz csak teljesen ernyőzött, síkbúrás világítóeszközök használhatók. Ezeket olyan módon kell kialakítani és karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík fölé közvetlenül ne vetülhessen.
 - Legfeljebb 3000 K színhőmérsékletű lámpák használhatók.

- Kizárólag a megvilágítási célhoz minimálisan szükséges fényáramú világítótestek alkalmazhatók.
- 3.1.9.** A birtok megközelítését – a benyújtott tervekkel összhangban – a K-i irányból kell bonyolítani, a Pákozdi-ingókövek Természetvédelmi Terület felé vezető úthálózat fejlesztése természetvédelmi szempontból kerülendő.
- 3.1.10.** Az ingatlanon belül kialakítandó úthálózat felületének stabilizálását elsősorban szórt anyaggal kell végezni, aszfaltburkolat létesítése kerülendő.
- 3.1.11.** A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű parkoló helyet a vonatkozó jogszabályi előírásban rögzített módon és mértékben fásítani kell.
- 3.1.12.** A telepítendő növénykultúrák esetében javasolt a régi, intenzív fenntartást nem igénylő, ellenálló gyümölcsfajták telepítése.
- 3.1.13.** A telepítendő növénykultúrák fenntartása, gondozása és kezelése során biztosítani kell, hogy az érintett ingatlan környezetében lévő Pákozdi-ingókövek Természetvédelmi Terület élőhelyeit és a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló élőhelyeket vegyszerhasználatból eredő káros hatás ne érje, ezért a telepítések során az ingatlanhatároktól megfelelő puffertávolságot kell tartani.
- 3.1.14.** Inváziós növényfaj nem telepíthető (még haszon- vagy dísnövényként sem).
- 3.1.15.** A haszonnövényeken kívül fás szárú növénytelepítés kizárólag őshonos és tájhoson fajokkal történhet és az épületek közvetlen környezetét kivéve kertészeti változatok sem alkalmazhatók.
- 3.1.16.** A telepítendő növénykultúrák, (a benyújtott tervben ismertetett kiterjedésű) épületek és burkolt felületek közötti területeken gyepfelületeket kell kialakítani és fenntartani. A gyepfelületek kialakítása gyeptelepítéssel javasolt. A fenntartás során kerülendő az intenzív fűnyírás, természetvédelmi szempontból a rendszeres (de nem intenzív) kaszálás vagy legeltetés kedvező.
- 3.1.17.** A tevékenységgel érintett területen a gyomosodás visszaszorításáról, inváziós fajok irtásáról – rendszeres kaszálás, a kialakítandó gyepterületeket érintően esetlegesen legeltetés útján – folyamatosan gondoskodni kell, mind a kivitelezés, mind a működés során.
- 4. Az előzetes vizsgálati eljárásban a jogszabály által meghatározott szakkérdéseket vizsgálva tett megállapítások**
- 4.1. Közegészségügyi, környezet- és település-egészségügyi előírások**
- 4.1.1.** A tevékenységet úgy kell végezni, hogy ne szennyezze a felszín alatti és felszíni vizeket, valamint a körülötte elhelyezkedő földtani közeget, a tevékenység végzése során valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, be kell tartani.
- 4.1.2.** A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak alapján, kiemelten fontos a talaj- vagy vízszennyezés elkerülése, a felszín alatti vizek jó mennyiségi és minőségi állapotának biztosítása, aminek érdekében valamennyi vonatkozó előírást be kell tartani.
- 4.1.3.** Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.

- 4.1.4.** A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. számú mellékletében meghatározott határértékeket.
- 4.1.5.** A tevékenységgel előidézett rezgésterhelés nem lépheti túl a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 5. számú mellékletében meghatározott „az emberre ható rezgés vizsgálati küszöbértékei és terhelési határértékei az épületekben” értékeket.
- 4.1.6.** A levegő védelemről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, a rendelet 4. és 5. §-a alapján, valamint, az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységéről szóló 1991. évi XI. törvény 4. § (1) bekezdés b.) pontja szerint, a tevékenységet a dokumentációval összhangban úgy kell végezni, hogy abból a lehető legkevesebb légszennyező anyag kerülhessen a környezetbe, és így a tevékenység az azt végzők és más személyek egészségét ne veszélyeztesse, és a környezet károsodását, illetve szennyezését ne idézze elő, illetőleg annak kockázatát ne növelje meg.
- 4.1.7.** A tevékenységet végzők számára az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023 (I.12.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő ivóvizet kell biztosítani.
- 4.1.8.** Az ivóvizet biztosító fűtő kút vizének folyamatos vízvizsgálatát végezni kell az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023 (I.12.) Korm. rendelet alapján.
- 4.1.9.** A keletkező szennyvíz tárolását zártan kell megoldani, úgy, hogy a talajba ne kerüljön ki, és a folyamatos elszállítását biztosítani kell.
- 4.1.10.** A birtokközponton dolgozók részére a munkajellegének megfelelő öltöző-fürdőt kell biztosítani a munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SzCsM-EüM együttes rendelet 18. §. és 19.§-a alapján.
- 4.1.11.** A munkáltató köteles biztosítani, hogy a munkavállaló ne étkezzon, ne igyon és ne dohányozzon a munkahelyen, illetve olyan helyiségben, ahol kémiai vagy biológiai kóroki tényezők kockázatával kell számolni. Továbbá a munkáltató köteles a munkavállaló számára megfelelő védőeszközt továbbá az elsősegélynyújtás megfelelő tárgyi és személyi feltételeit biztosítani.
- 4.1.12.** A veszélyes anyagokkal, keverékekkel végzett tevékenység során be kell tartani a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvényben (a továbbiakban: Kbtv.) és valamennyi végrehajtási rendeletében foglaltakat.
- 4.1.13.** Veszélyes anyaggal és keverékkel végzett tevékenység a Kbtv. 28. §-a alapján csak a felhasznált anyag vagy keverék adatait tartalmazó biztonsági adatlap birtokában kezdhető meg.
- 4.1.14.** A Kbtv. 20. § (3) bekezdése szerint a veszélyes anyaggal, illetve a veszélyes keverékkel kapcsolatos tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy a tevékenység az azt végzők és más személyek egészségét ne veszélyeztesse, a környezet károsodását, illetve szennyezését ne idézze elő, illetőleg annak kockázatát ne növelje meg.
- 4.1.15.** A veszélyes hulladékkal végzett tevékenység kapcsán be kell tartani a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait.
- 4.2. Kulturális örökség védelmére vonatkozó megállapítás**
- 4.2.1** A Pákozd 016/6 hrsz.-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésének előzetes vizsgálat tárgyában indult közigazgatási hatósági eljárás során a rendelkezésemre álló iratok alapján *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek*

kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. számú melléklet előzetes vizsgálat határozata örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül megadható.

4.3 A termőföldre gyakorolt hatások védelmére vonatkozó előírások

4.3.1 A tervezett munkálatok az érintett ingatlannal szomszédos termőföldek (Pákozdi 016/7, 015 hrsz.) talajára semmilyen hatással nem lehetnek (humuszos talaj megbontása, taposási károk, talajidegen anyagok elhelyezése, szennyezés, vízelvezetésből eredő eróziós károk stb.).

4.3.2 A kivitelezési munkálatok során az érintett területen a humuszos termőtalaj minőségét óvni kell.

4.4 A termőföld mennyiségi védelmére vonatkozó előírások

4.4.1 A tervezett birtokközpont a Pákozdi külterületi 016/6 helyrajzi számú ingatlanon termőföldet érint. A termőföld igénybevétele megkezdése időpontjában az igénybevevőnek **rendelkezni kell a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező véglegessé vált határozattal.**

5. Szakhatósági előírások

5.1. A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály 35700/9426-2/2023.ált. számú szakhatósági állásfoglalása:

1. *„Az ILOVEWOOD Kft. (8630 Balatonboglár, Dózsa György út 51.) kérelmére a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályán FE/KTF/13967/2023. ügyiratszámom indult, **Pákozdi 016/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás** lezárásához az alábbiak rögzítésével*

szakhatóságként hozzájárulok:

*A tervezett létesítmény megvalósítását **kizáró ok nem merült fel.***

*A tervezett tevékenységből adódóan – az alábbiakban ismertetett szempontok betartása mellett – a felszíni és felszín alatti vizeket, valamint a földtani közeget érintő **jelentős környezeti hatás nem feltételezhető**, vízgazdálkodási és védelmi szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.*

*A tevékenység megvalósításához/megkezdéséhez az alábbi **engedélyek beszerzése** szükséges:*

- *A beruházás során esetlegesen megvalósuló vízelétesítményekre (pl. fűrt kút) vízjogi létesítési, majd üzemeltetési engedélyt kell kérniük a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Vízügyi Hatósági Osztályától.*
- *Amennyiben a parkolóknál CE megfelelőségi jelöléssel vagy ÉME engedéllyel rendelkező csapadékvíz-tisztító berendezések kerülnek beépítésre, és az adott tisztító/elvezető rendszer más vízjogi engedély köteles műtárgyat nem tartalmaz, a kibocsátás követelményeit a vízügyi hatóság külön engedélyben – szennyvízkibocsátási engedély – határozza meg.*

*A tevékenység megvalósításához/megkezdéséhez az alábbi **szempontok figyelembe vétele** szükséges:*

- *A tevékenységet különös gondossággal, a felszín alatti és felszíni vizek szennyeződésének kizárásával kell végezni.*
- *A létesítmény csapadékvizeinek károkozás nélküli elvezetését biztosítani kell. A csapadékvíz-elvezető rendszer kialakítása során – lehetőség szerint- törekedni kell a tiszta csapadékvizek helyben tartására.*
- *A létesítmény megvalósítása során csak a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő állapotú, olaj és üzemanyagcsepegtől mentes munkagépek és*

szállítójárművek működtethetők. Az esetleges szennyezések megelőzésére fokozott figyelmet kell fordítani, a gépi berendezések rendszeres ellenőrzésével, karbantartásával azt minimális mértékűre kell szorítani.

- *A használatbavétel feltétele a zárt szennyvíztároló vízzáróságát igazoló jegyzőkönyv megléte.*

2. *Jelen szakhatósági állásfoglalás más jogszabályi kötelezettség alól nem mentesít.*

3. *Jelen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye.”*

6. Jelen határozat nem mentesít egyéb, a tevékenység megkezdéséhez külön jogszabályok alapján szükséges engedélyek beszerzésére vonatkozó kötelezettség alól.
7. A határozat kiadmányozását követően a Környezetvédelmi Hatóság haladéktalanul gondoskodik a határozatnak a hirdetőtábláján történő kifüggesztéséről, illetve az internetes honlapján való közzétételéről.
8. Jelen határozatommal megkeresem a tevékenységgel érintett település, Pákozd Város Jegyzőjét – valamint a feltételezhetően érintett település – Pátka – jegyzőjét, hogy a határozat kézhezvételét követően haladéktalanul gondoskodjon a határozat nyilvános közzétételéről, és a közzétételt követő 5 napon belül tájékoztassa a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.
9. Az eljárás során eljárási költségként 250 000,- Ft (azaz kettőszázötvenezer forint) igazgatási szolgáltatási díj merült fel, melyet az Ügyfél visel. Az Ügyfél az igazgatási szolgáltatási díjat megfizette. Egyéb eljárási költség nem merült fel.

10. Jogorvoslat

Szakhatósági állásfoglalás ellen külön jogorvoslatnak helye nincs, az a jelen döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

A döntés a közléssel végleges.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál kell benyújtani, a Veszprémi Törvényszéknek címezve. A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, a <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu> honlapon keresztül, elektronikus űrlap használatával nyújthatja be.

A végleges döntést a törvényszék az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a Fejér Vármegyei Kormányhivatalt új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a törvényszék a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni, a kérelmet megalapozó tényeket pedig valószínűsíteni kell.

A törvényszék a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a törvényszék döntése szerint kell megfizetni.

INDOKOLÁS

A környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál (továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) eljárás indult az **ILOVEWOOD Kft.** (8630 Balatonboglár, Dózsa György út 51.; a továbbiakban: Kft.) megbízásából a PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.) által 2023. november 13-án benyújtott kérelem alapján a Pákozdi 016/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett birtokközpontról (KTJ: 103171734) előzetes vizsgálata tárgyában a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdés a) pontja és a 3. számú mellékletének 84. pont b) alpontja alapján.

A kérelemhez mellékeltek a PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. által készített, 2023. november hónapban kelt „MARKOVICH BIRTOK PÁKOZDI 016/6 HRSZ. ELŐZETES VIZSGÁLAT” című előzetes vizsgálati dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció), valamint mellékleteit.

A teljes eljárásra történő áttérésről a Kft.-t az FE/KTF/13967-2/2023. iktatószámú irat megküldésével tájékoztattam, a tájékoztató dokumentumot és a dokumentációt a honlapon is közzétettem.

A Rendelet 3. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően, az eljárás megindításáról szóló közleményt tettem közzé a hivatalban és a honlapon, továbbá megküldtem azt a telepítés helye szerinti település jegyzőnek – Pákozdi Város Jegyzőjének, – valamint a feltételezhetően érintett település – Pátka – jegyzőjének a közleményt, a közterületen és a helyben szokásos módon történő közhírré tétel céljából.

A közlemény megjelenésétől kezdve az érintett nyilvánosság számára a rendelkezésemre álló dokumentációkba, valamint az ügyfelek részére az eljárás iratanyagába a betekintési lehetőséget a Környezetvédelmi Hatóság ügyfélfogadási rendjének megfelelően, folyamatosan biztosítottam.

A környezetvédelmi érdekek képviselőjére alakult civil szervezet ügyféli minőségben történő részvételi szándékát hatóságomhoz nem jelentette be. A kifüggesztés ideje alatt a dokumentációban foglaltakkal, vagy az eljárással kapcsolatban lakossági észrevétel nem érkezett.

Az FE/KTF/13967-4/2023. iktatószámú végzésben hiánypótlás benyújtására szólítottam fel a Kft.-t, aki megküldte a kért adatokat.

Az FE/KTF/13967-24/2023. iktatószámú végzésemben elismertem a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság ügyféli jogállását, valamint ügyféli nyilatkozatát kértem a tervezett tevékenység vonatkozásában. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság a DINPI/6384-2/2023. ügyiratszámú levelében megküldte a kért nyilatkozatot.

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárást lezáró döntését FE/KTF/13967-40/2023. számon (továbbiakban: Alaphatározat) hozta meg. A tervezett tevékenység megkezdése előtt beszerzendő engedélyeket és hozzájárulásokat az Alaphatározat 2. pontja tartalmazta.

Az ügy adminisztrációs okokból 2024-ben FE/KTF/4064-1/2024. iktatószámra került átitkításra.

A Kft. meghatalmazásában eljáró Progressio Mérnöki Iroda Kft. 2024 februárjában nyilatkozatot küldött a hatóság részére, amely nyilatkozat vonatkozásában a hatóság megállapította, hogy amennyiben az megfelel a jogszabályi előírásoknak, akkor az előzetes régészeti dokumentáció előírása jogszabályt sért, ezért a tényállás további tisztázása vált szükségessé.

Fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság az Alaphatározatot az FE/KTF/4064-3/2024. iktatószámú döntésével visszavonta, majd az ügyintézési határidőt meghosszabbította, és tényállás tisztázására, valamint hiánypótlásra szólította fel a Kft.-t.

A kért nyilatkozatot és az örökségvédelmi hatástanulmányt a Progressio Mérnöki Iroda Kft. benyújtotta, amelyet megküldtem szakkérdés vizsgálat érdekében a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály részére. Az Örökségvédelmi Osztály a szakkérdés vizsgálatot ismételten elvégezte, amely alapján igazoltá vált, hogy a beruházás nem minősül nagyberuházásnak.

A jelen eljárás keretében a Környezetvédelmi Hatósághoz benyújtott dokumentáció és a kiegészítő adatszolgáltatás alapján vizsgálva a tervezett tevékenységet, a következők állapíthatóak meg:

A tervezett tevékenység rövid ismertetése

Az ILOVEWOOD Kft. a Pákozd 016/6 hrsz.-ú ingatlanokon olyan birtokközpont létesítését tervezi, mely nemcsak szálláshelyként szolgál, hanem oktatásra is alkalmas lesz.

Cél, hogy több csoportot egyszerre tudjon kiszolgálni a birtok. A kisebb szállásépületek és a két, funkcióban is komplexebb főépület lehetőséget teremt a különböző társaságok egyidejű ellátásra, mezőgazdasági ismereteik fejlesztésére. A fő- és fogadóépület egyaránt magába foglal egy-egy közösségi teret mely a közösségformálás, az oktatás színtere, ugyanakkor a kiszolgáló konyhával akár kisebb konferenciák helyszínéül is szolgálhatnak. A fogadóépületben ezen felül a gyakorlati ismeretek elsajátításához elengedhetetlen felszerelések, a kertészkedéshez, gyümölcsösök gondozásához szükséges eszközök tárolására és karbantartására szolgáló helyiségek is teret kapnak.

A birtok célja nem a mezőgazdasági „haszon” megteremtése. A kitűzött cél, hogy a kertészkedés öröme újból megismertesse az itt megforduló vendégekkel. A fő-, és fogadóépület az oktatás elméleti színtere, a két egymástól is különálló épület lehetőséget teremt egyszerre több csoport, társaság fogadására. Az épületekhez 6-6 parkolóhely tartozik.

A Huszárház elnevezésű 6 db kisebb épület (6 x 123 m²) szálláshelyként funkcionál. Minden épülethez 1 parkoló tartozik. Az épületek teljesen egyforma kialakításúak.

Lábas pajta egy fedett-nyitott terű létesítmény lesz, mely különféle, esőtől/napfénytől védett, de a hőmérsékleti változásokra nem érzékeny eszközök tárolására szolgál.

Az 1.600 m³ kapacitású öntözőtavat az ingatlan közepén a huszárházaktól Ny-ra alakítják ki.

A beruházással érintett ingatlan: Pákozd 016/6 hrsz. (138 837 m²).

Tervezett beépítettség: 1469 m².

Megállapítások a környezeti elemekre gyakorolt hatások alapján

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tervezett birtok telepítési helyéül kijelölt Pákozd 016/6 hrsz.-ú ingatlan nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, de a Velencei-hegység (területkód: HUDI20053) kiemelt jelentőségű természet-megőrzési Natura 2000 területhez és az országos ökológiai hálózat magterületéhez tartozik, a telepítési terület a Natura 2000 terület D-i szegélyén lévő szántóterületen, a szántóterület É-i részén található. Az érintett terület továbbá része az Országos Területrendezési Terv által kijelölt tájképvédelmi terület övezetének is. A telepítéssel érintett terület a Pákozd-ingókövek Természetvédelmi Terület közvetlen közelében található, amelytől egy keskeny erdősáv és egy földút választja el. A telepítési területet erdőterületek és erdősávok határolják, amelyek között vegyes lombos erdők, akác- és fenyőerdők is találhatók.

A tervezett tevékenység célja egy olyan birtokközpont kialakítása, amely a mezőgazdasági ismeretek átadását helyezi a középpontba. Az elméleti és gyakorlati ismeretek átadásához a jelenlegi szántókon különböző növénykultúrák telepítésére kerülne sor (diófás kert: kb. 15.000 m², szőlő: 13.400 m², körtéskert: 9.000 m², manduláskert: 5.200 m², almáskert: 2.300 m², levendulakert: 1.500 m², málnás: 700 m², ribizlis: 700 m², kajszibarackos: 600 m², szilváskert: 400 m²), amelyek a gyakorlati képzés, oktatás helyszínei lennének. Ehhez a fő- és fogadóépületen túlmenően szállásépületek és egy lábas pajta létesítése tervezett az ingatlanon belüli, az egyes épületek megközelítését szolgáló, 3 m szélességű murvával stabilizált út létesítésén kívül. Az épületek és utak, egyéb burkolt felületek által elfoglalt területek kiterjedése (a kapcsolódó termőföld végleges más célú hasznosítási eljárásban szereplő adatokat is figyelembe véve) összesen 1,1 ha. A beruházással érintett ingatlan jelenleg földúton megközelíthető, amelynek feljavítása előreláthatólag szükséges lesz. Figyelemmel azonban arra, hogy a földút érintett ingatlan előtti szakaszának (Pákozd 016/9 hrsz.) természetben haladó nyomvonala eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen rögzített nyomvonalától, a feljavításra kerülő nyomvonal helyzetének függvényében nem kizárható különböző mértékű fa- és cserjekivágás szükségessége is. A tervezett birtokközpont víz- és villamos energia ellátását fűt kútról, és épületre szerelt napelem-rendszer (illetve akkumulátorok) kiépítésével tervezik megoldani.

A keletkező szennyvizeket zárt szennyvíztározóban tervezik tárolni, majd arra szakosodott vállalkozóval alkalmanként elszállíttatni. Ennek megfelelően a létesítéshez kapcsolódóan az ingatlanon kívüli közműhálózat fejlesztése alapvetően nem szükséges.

A tervezett beruházással közvetlenül érintett szántóterület jelenlegi természetességi állapota alacsony, védett növényfajok számára élőhelyet nem nyújt, magasabb természetességű területek (és egyben az érintett Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló élőhelyek) csak a tervezési terület környezetében található, ezek a Pákozdi-ingókövek Természetvédelmi Terület lejtősztyeppjei, molyhos tölgyesei, illetve a tervezési területet DK-i környezetében lévő Pákozdi 016/10-11 hrsz.-ú erősen cserjésedő-fásodó ingatlanok lejtősztyepp foltjai és kisebb kiterjedésű puhafás ligeterdeje. A tervezési terület környezetében észlelt védett növényfajok is ezen területekhez kötődnek.

A tervezett beruházás során az épületek és burkolt felületek létesítése élőhely veszteséget okoz. A szántóföldi művelésre figyelemmel ugyanakkor a tervezési területen jelenleg a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló élőhelytípus vagy növényfaj élőhelye, illetve állatfaj jelentősebb élőhelye, továbbá védett növényfaj élőhelye, állatfaj jelentősebb élőhelye nem található, ennek megfelelően a beruházás ezeket közvetlenül nem érinti. A tervezett gyümölcsösök, szőlőskert és egyéb kertészeti kultúrák létesítése és művelése a terület jelenlegi természetességi állapotát nem rontja, bár alapvetően annak helyreállítását sem szolgálja. A telepítendő fás szárú növényzet és az ültetvények között létesítendő gyepterület ugyanakkor egyes védett (vagy esetlegesen a Natura 2000 terület jelölésének alapjául szolgáló) állatfajok élőhelyéül is szolgálhat.

A kivitelezés során a szállítás és építés okozta megnövekedett gépjármű forgalommal kell számolni, amely ideiglenesen a környezeti elemek többletterhelését okozhatja (levegőterhelés, zajterhelés, zavarás, stb.), mindezek pedig ideiglenesen az élővilágra is hatnak. Ez a hatás a közvetlen hatásterületen alacsony természetességű élőhelyet (szántóterületet) érint, a közvetett hatásterületen azonban már természetvédelmi szempontból értékesebb élőhelyek is érintettek lesznek, ugyanakkor ez a hatás csak átmeneti jellegű.

A zajterhelés átmeneti időszakában védett állatfajok tartós elvándorlása előreláthatólag nem várható. A porhatás vagy egyéb levegőterhelés ugyancsak átmeneti hatása alatt a várható terhelés mértékét is tekintve a közvetett hatásterületen lévő természetvédelmi szempontból értékesebb növénypopulációk pusztulása vagy ilyen élőhelyek, védett növényfajok egyedeinek kimutatható, közvetlen károsodása nem valószínűsíthető.

Az emberi jelenlétből származó zavarás a létesítés után a működés során is fennáll, ugyanakkor a telepítési terület és annak közvetlen környezete zavarásra érzékeny állatvilág számára jelentős élőhelyként jelenleg sem funkcionál.

Minden építéskor számolni kell továbbá az inváziós növényfajok és gyomfajok új helyeken történő megjelenésével, illetve terjedésével. Ez ellen azonban rendszeres mechanikus beavatkozással (kaszályással) megfelelően lehet védekezni.

Tárgyi eljárásban a Környezetvédelmi Hatóság FE/KTF/13967-24/2023. iktatószámú végzésében a természetvédelmi kezelő Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: DINPI) ügyféli jogállását megállapította, illetve a tervezett tevékenység vonatkozásában nyilatkozatát is kérte. A DINPI DINPI/6384-2/2023. ügyiratszámú nyilatkozatában a beruházást kizáró okot nem jelzett.

Mindezeket összességében mérlegelve a tervezett beruházásnak az élővilágra, illetve a Natura 2000 területre gyakorolt negatív hatásai tárgyi határozatban rögzített továbbtervezési szempontok és előírások érvényesítésével elviselhetőnek minősíthetők. Továbbá a Natura 2000 terület kijelölésének alapjául szolgáló élőhelyek, növény- és állatfajok természetvédelmi helyzetére, illetve a Natura 2000 területre jelentős negatív hatás nem várható, a beruházás a Natura 2000 terület koherenciáját nem befolyásolja jelentős mértékben.

A vizsgált terület Pákozdi belterületétől mintegy 3,5 km, Pákozdi-Újtelep elnevezésű részben lakó-, részben üdülő funkciójú településrészről pedig 1,5 km távolságban, külterületen fekszik. A terület D-i irányban lejt, legmagasabb pontja 180 m, legalacsonyabb pedig mintegy 166 m magasan fekszik, jelenlegi művelési ága szántóterület. A területet DNY-i irányból kerüli meg kijelölt turistaút, valamint a Velencei-hegység mtb kerékpárút Pákozdi-Sukorói szakasza is.

A terület alapvetően zavartalan, a befogadó tájrészletben épület/beépített terület, tájszerkezeti tagoló elem nem található, a területen a természeti tájlemek dominálnak. A legközelebbi, mezőgazdasági jellegű épület a Lics pincészet, amely a vizsgált területtől mintegy 2,5 kilométerre található. A területet minden irányból erdő, illetve erdősávok, fasorok határolják, zárják közre.

A tervezett beruházás közvetlen (tájhasználati) hatásterületeként az érintett ingatlan, közvetett (tájképi) hatásterületeként (azaz a frekvenciált nézőpontnak tekinthető tájrészlet, ahonnan a tervezett beavatkozások legalább középtérben megjelennek) – a környező erdőterületek és erdősávok miatt – a közelben haladó turistaút egy rövidebb, fátlan szakasza tekinthető.

A térség jelentős vonzástényezője a Velencei-hegység táji adottsága, amely közül kiemelkednek a változatos geológiai és felszínalaktani adottságok, a sajátos dombsági tájszerkezet és a tájkép, mint a tájkarakter meghatározó elemei. Tájképi értéknek tekinthető többek között a Velencei-hegység kilátópontjairól feltáruló tájrészletek látványa, a rálátás a Velencei-tóra, a nyílt vízfelületek és a nádasok változatos mintázata. A terület domborzati adottsága, tagoltsága, hullámossága révén, kedvező fekvése (kitérttség és magassági elhelyezkedés) miatt is kiemelkedő tájképi adottságokkal rendelkezik.

A táj szerkezete már a kivitelezés során megváltozik az új beépítés következtében. Az évszázadok óta beépítetlen, fátlan területen új beépítés jelenik meg, amely a település széttelepülési folyamatát is erősítheti, ezzel alakítva a település településszerkezetét. A fejlesztés megvalósulása során kultúrtörténeti egyedi tájérték, műemlék, műemléki környezet, műemléki jelentőségű terület, illetve helyi védelem alatt álló épített érték, valamint régészeti lelőhely nem érintett közvetlenül.

A beruházás megvalósulása által a terület jelenlegi hasznosítási formája (szántóföldi növénytermesztés, vadászati tevékenység) átalakul. A tájszerkezet a beavatkozás jellegéből, zöldmezős beruházásként, a beépítések megjelenésével változik és a létesítmény működése során infrastruktúra, közmű-, illetve energiaigényeket, közlekedési kényszert is generál. A védelmi tájhasználat, természetvédelmi, tájvédelmi funkciók, tájökológiai adottságok vonatkozásában elmondható, hogy a megjelenő emberi jelenlét, zaj, megnövekvő közúti forgalom, a fényszennyezés egyaránt zavarást, terhelést jelent. Ezeket a hatásokat a tervezett, telepítésre kerülő fás növény állományok/gyümölcsösök részben mérsékelni tudják. Előbbi szempontokat mérlegelve a beruházás tájhasználatra, táj- és településszerkezetre, tájpotenciálra gyakorolt hatásai tájvédelmi szempontból elviselhetőnek tekinthetők.

A beruházás megvalósítását követően több típusú és funkciójú épületek, építmények lesznek kialakítva, amelyek új, művi tájlelmékként jelennek meg. A tervezett épületek, létesítmények pontos építészeti, kiviteli tervei ezen szakaszban még nem állnak rendelkezésre, ugyanakkor a rendelkezésre álló koncepció tervek alapján az épületek kialakításukban (tájolás, alapvető megjelenés), építészeti koncepciójukban, volumenükben és mértékükben nem haladják meg Pákozdi településre jellemző adottságokat. A tervezett épületek és a hozzá tartozó létesítmények, gyümölcsösök összképe a jelenlegi természetközeli, mozaikos tájképet átalakítják. A látványkapcsolatokat elemezve megállapítható, hogy a település belterületeiről a domborzati adottságoknak és az erdőterületek, erdősávok magas aránya miatt nem lesz látható a beruházás. A frekvenciált nézőpontok közül, a területet határoló turistaút, kerékpárút egyes, kis szakaszairól lesz csak középtérben látható a tervezett létesítmény, az utat határoló fás növényállomány miatt. A fenti szempontokat mérlegelve a beruházás tájképre, tájkarakterre gyakorolt hatásai a megvalósítás, üzemelés során összességében elviselhetőnek értékelhetők.

Fentieket összességében mérlegelve a tervezett beruházás negatív tájképi hatásai tárgyi határozatban rögzített továbbtervezési szempontok és előírások érvényesítésével elviselhetőnek minősíthetők.

Mindezek alapján a tervezett beruházás ellen táj- és természetvédelmi szempontból összességében kizáró ok vagy jelentős hatás a rendelkezésre álló adatok alapján nem merült fel, ugyanakkor a továbbtervezésre és a kivitelezésre, üzemeltetésre vonatkozóan több táj- és természetvédelmi szempontú előírás rögzítése szükséges az élővilágra, illetve tájra gyakorolt negatív hatások csökkentése érdekében.

A táj- és természetvédelmi előírásokat a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 5. § (1) bekezdésében, a 7. § (2) bekezdésének a) pontjában, a 9. § (1) bekezdésében, a 17. § (1) bekezdésében, a 43. § (1) bekezdésében és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. sz. melléklete, a 42. § (7) bekezdése, az 54. § (2) bekezdése, továbbá a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény 32. §-ában foglalt jogszabályi előírások alapján rögzítettük.

Táj- és természetvédelmi szempontból hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Pákozd település a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A tervezési területen mezőgazdasági tevékenység zajlik, tehát jelenleg csak üledő porszennyezéssel számoltak, a mezőgazdasági gépjármű légszennyezőanyag kibocsátása elhanyagolható.

Az építési időszakban a kivitelezési munkák, és az azokhoz kapcsolódó szállítás jár légszennyezőanyag-kibocsátással. Az alapozáshoz 1 db mixer kocsi szükséges. Földmunkák során 1db kotrógép, 1db kotró-, rakodógép dolgozik majd a területen. Az épület összeszerelésekor 1 db autódarura lesz szükség, valamint 2 db szállító tehergépjárműre, melyek a szükséges anyagok helyszínre szállításáról gondoskodnak.

Az építkezés fázisához kapcsolódó légszennyezőanyag-kibocsátások (PM10, CO, NO₂, SO₂) mértéke várhatóan nem haladhatja meg a *levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet 1. számú melléklete szerinti egészségügyi határértéket.

A birtokközpont üzemelése során a belső, és külső úthálózat terhelése nem számottevő, betakarítási munkák idején, amikor az oktatási tevékenység is koncentrálódik, akkor napi 10-15 járművel kell számolni. Alkalmanként kis haszongépjárművek (max. 3,5 t) is érkeznek a területre.

Az üzemelés során légszennyező anyagok a személygépjárművek és a kis haszongépjárművek kipufogó gázaiból származnak. Járműforgalomból származó légszennyezőanyag-kibocsátás a dokumentáció szerint érdemi levegőterheléssel nem jár. Az épületek hűtése-fűtése levegő-levegő hőszivattyúkkal, fan-coilok, illetve a fűtés padlófűtés alkalmazásával lesz megoldva.

Pontforrás létesítése nem tervezett.

A tevékenység felhagyása során a kivitelezési fázisban szereplő hatótényezőkkel kell számolni.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A dokumentáció alapján az építkezés időszakában építési bontási hulladékból kb. 2 db 1100 literes konténernyi hulladék keletkezhet az előzetes becslések alapján. A konténereket engedéllyel rendelkező vállalkozó szállítja a területre és a munkálatok elvégzése után ők is szállítják el a hulladékot.

A létesítés során keletkező építési-bontási hulladékok mennyisége:

Hulladékazonosító kód	Megnevezés	Becsült mennyiség (kg)
17 01 03	cserép és kerámia	400
17 01 07	beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól	200
17 06 04	szigetelő anyag, amely különbözik a 17 06 01 és a 17 06 03-tól	200
15 01 10*	Veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó, vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok	50

Az építési munkálatok során keletkező veszélyes hulladékokat a jogszabályi előírásoknak megfelelő kialakítású munkahelyi gyűjtőhelyen gyűjtik, ahonnan megfelelő engedéllyel rendelkező vállalkozó szállítja el.

A munkagépek karbantartását a kivitelező cég telephelyén végzik. Veszélyes hulladék a területen a munkagépek üzemeltetése során nem keletkezik.

A területen maximum 10 építómunkás jelenlétét feltételezik, az általuk képződő települési hulladék mennyisége 8 kg/napra becsülhető. A kivitelező a kommunális hulladék összegyűjtéséhez 1 db 120 literes gyűjtőedényt helyez el a munkaterületen.

A dokumentációban leírtak alapján, a megvalósítás időszakában a hulladéknak, mint önálló hatótényezőnek hatása semleges.

A létesítmény működése során keletkező hulladékok:

A dokumentáció alapján, ahol hulladék keletkezik, zárható lámpedálos szemetes edényekben történik az ideiglenes tárolása. Az épületek települési hulladékát a főépület, a fogadóépület és a huszárházaknál 1-1-1 db 240 l-es hulladékgyűjtő edényzetben gyűjtik. A képződő települési hulladék mennyiségét 5,3 t/év mennyiségre becsülik. Veszélyes hulladék nem keletkezik a területen.

A Pákozdi 016/6 hrsz.-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésének előzetes vizsgálata tárgyában indult eljárás során hulladékgazdálkodási szempontból észrevételt, előírást nem teszek, kifogást nem emelek. **Hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.**

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezési terület Pákozdi külterületén található. A tervezési terület besorolása a helyi építési szabályzatról szóló 15/2018 (XI.26.) önkormányzati rendelet szerint általános mezőgazdasági terület (Má-2). A tervezéssel érintett területen jelenleg mezőgazdasági tevékenységet folytatnak.

A területet ÉNy-i irányból Pátka külterületén Ev – Védelmi erdőterület határolja.

A vizsgált területtől K-i és DK-i irányban Má – Általános gazdasági területek találhatóak.

Dél-nyugati irányban szintén Má – Általános gazdasági terület helyezkedik el, melyen túl Ev – Védelmi erdőterület található.

A legközelebbi védendő lakóépület az ingatlantól 1 km-re található DK-i irányban Pákozdon.

A létesítés időszakában az alkalmazott munkagépek, szállítóeszközök okoznak környezeti zajhatást. Az építkezés nappali időszakban, 8 órás munkarendben tervezett. Az építkezés tervezett megkezdése 2024. IV. negyedév, várható időtartama 18 hónap.

Az elvégzett számítások alapján látható, hogy a kivitelezés zajvédelmi hatásterülete védendő ingatlant, védendő létesítményt nem érint, a legközelebbi lakott területeken a vonatkozó határértékek teljesülnek.

A működés során figyelembe vett zajforrások a tervezett létesítmény üzemeltetéséhez kapcsolódó gépészeti berendezések (hőszivattyúk, légkezelő berendezések) és az épületekhez kapcsolódó parkolók.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott számítások alapján megállapítható, hogy az üzemelés zajvédelmi hatásterülete védendő ingatlant, védendő létesítményt nem érint, a zajterhelési határértékek nagy biztonsággal teljesülnek; a létesítmény üzemeltetése nem okoz határérték feletti zajterhelést a védendő ingatlanoknál.

A telepítési körülmények és a dokumentációban foglaltak figyelembe vételével a környezeti zaj és rezgés elleni védelme egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Zajrendelet) 9. § (1) bekezdése alapján a tervezett birtokközpont kialakítása és üzemeltetése ellen zajvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban a Zajrendelet 6. § szerint számítással lehatárolásra került a tevékenység zajvédelmi hatásterülete.

Megállapításra került, hogy a hatásterület védendő létesítmény, ingatlant nem érint. A számítások alapján a Zajrendelet 10. § (3) bekezdésére tekintettel zajkibocsátási határérték megállapítására irányuló kérelem benyújtása nem indokolt.

A felhagyás időszakában a bontási és szállítási tevékenységekből eredő zajterhelés mértéke várhatóan megegyezik a létesítési fázisban vizsgált zajterheléssel.

A tervezett tevékenység zajvédelmi szempontból nem minősül jelentős környezethasználatnak, így hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Éghajlatvédelem:

A tervezett tevékenység az éghajlatváltozásra nincs hatással. A tevékenységben tervezett változások nincsenek hatással a környezetvédelmi elemekre, hatótényezőkre. A tevékenységből származó kibocsátásokban változás nem történik. Üvegházhatású gázok kibocsátása a területen közlekedő gépjárművek közlekedéséből származhat. A Fejér Megyei Klímastratégia részletesen foglalkozik az elkövetkező évek szélsőséges időjárás viszonyainak elemzésével. Az épületek, építmények szerkezetét, állékonyságát az időjárási események változatos módon veszélyeztetik; a hőhullámok, a tartós fagyok, a szélviharok, a szélsőséges csapadékok és áradások egyaránt kedvezőtlenül érinthetik az épített környezetet.

A Klímastratégia útmutatása szerinti javaslatok, melyeket a tervezett létesítményeknél is alkalmazni fognak:

- előre gyártott elemekből történő építés mérsékli az építési területeken jelentkező klimatikus kockázatokat,
- az elektromos áramellátásra napelem rendszer kialakításával tervezett,
- az új épületek tervezésénél hőszivattyúk alkalmazása.

Továbbá az épület kialakításánál ügyelni kell a megfelelő szigetelőrendszerek beépítésére, az energia csökkentés lehetőségeinek kiaknázására. A tervezett létesítménynél ezeket a szempontokat figyelembe veszik.

Megállapítások további érdemi kérdések vonatkozásában

A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 624/2022. Korm. rendelet) 11. § (1) bekezdése alapján „(...) a területi környezetvédelmi hatóság a 3. mellékletben meghatározott szakkérdéseket is vizsgálja, ha a 3. melléklet szerinti előzetes vizsgálati (...) eljárásban a 3. mellékletben megjelölt feltételek fennállnak.

Környezet- és település-egészségügyi szempontból (Korm. rendelet 3. számú melléklet 3. pont):

A Közegészségügyi Hatóság megállapította, hogy az elkészített dokumentáció eleget tesz *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletnek, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletnek, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletnek, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendeletnek, valamint az egyéb hatályos közegészségügyi rendelkezéseknek és engedélyezhető a dokumentációban foglalt betartásával, valamint a **4.1 pontban** foglalt előírásokkal.

Kulturális örökségvédelmi szempontból (Korm. rendelet 3. számú melléklet 4. pont):

A Pákozdi 016/6 hrsz.-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésének előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása tárgyában megkeresés érkezett.

Az ILOVEWOOD Kft. (8630 Balatonboglár, Dózsa György út 51.) által 2024. március 5-én kelt nyilatkozata alapján a Pákozdi 016/6 hrsz.-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésének bekerülési költsége nem haladja meg a bruttó 500 millió Ft értékhatárt, így a beruházás nem minősül az örökségvédelmi jogszabály alapján nagyberuházásnak.

A nyilatkozat értelmében, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 10.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 87. § (4) bekezdés b.) pontja alapján a beruházó elkészítette a szakvélemény megadásához szükséges örökségvédelmi hatástanulmányt.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.), illetve a beruházáshoz kapcsolódóan dr. Szücsi Frigyes, régész által 2024.március 14-én kelt örökségvédelmi hatástanulmány alapján **felhívom az engedélyes figyelmét arra, amennyiben régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő**, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján a **Fejér Vármegyei Kormányhivatalnak** (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, 8000 Székesfehérvár, Mátyás király körút 6. I. em.) azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, valamint a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltáráshoz jogosult intézmény intézkedéseig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása **örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után.**

A termőföldre gyakorolt hatások szempontjából (Korm. rendelet 3. számú melléklet 6. pont):

Az előzetes vizsgálati eljárásban a **4.3.1–4.3.2 pontokban** talajvédelmi előírásokat tettem, melynek jogalapja a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tftv.) 32. § (1), 53. § (1) bekezdései és 54. §, a *földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 52. § (1) bekezdés, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés, és 3. melléklet 6. pontja.

A termőföld mennyiségi védelme szempontjából (Korm. rendelet 3. számú melléklet 8. pont)

A tervezett beruházás termőföldet érint, így a termőföld igénybevételének megkezdése időpontjában az igénybevevőnek rendelkeznie kell a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező véglegessé vált határozattal (**4.4.1** pont).

A beruházásra vonatkozó termőföld végleges más célú hasznosítást a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya külön, 10686/2023. számú földvédelmi eljárás keretében vizsgálja, mely eljárás az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárásban hozott döntés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásáig felfüggesztésre került.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. 7. § (1) bekezdése, a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 5. számú melléklet I./7. pontja, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. r. 1.§ a) pontja, a 36.§ b) pontja, illetékességét a 37.§ (1) bekezdése, 3.§ (3) bek. b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

Az erdőre gyakorolt hatások az erdő-igénybevétel engedélyezhetőségének szempontjából (Korm. rendelet 3. számú melléklet 7. pont)

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya PE/ERDŐ/10435-2/2023. számú szakkérdés-vizsgálatában az előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat kiadásával egyetért.

Indokolása az alábbiakat tartalmazza:

„Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladék-gazdálkodási Főosztálya (továbbiakban: eljáró hatóság) 2023. november 22-én érkezett megkeresésében birtokközpont létesítésének előzetes vizsgálata tárgyában indult eljárásban kérte a Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályt (továbbiakban: erdészeti hatóság), hogy a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklet 7. pontjában meghatározott szakkérdés tekintetében a hatósági feladat ellátásához szükséges szakmai álláspontját adja meg.

A fenti jogszabály alapján az erdészeti szempontból vizsgálandó szakkérdés a következő:

”ha az eljárás erdőt érint, és ugyanezt a szakkérdést korábban önálló eljárásban vagy szakhatóságként nem vizsgálták:

a) az erdőre gyakorolt hatások vizsgálata,

b) ha az eljárás során vizsgált beruházás vagy tevékenység erdő igénybevételevel jár, akkor az a) pontban foglaltakon túl az erdő igénybevétele engedélyezhetőségének a vizsgálata.”

A megküldött dokumentációt áttekintve megállapítottam, hogy a tervezett létesítmény nem érint közvetlenül az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. (Evt.) 6. § (1) bekezdés szerinti erdőt.

Az erdő igénybevétele engedélyezhetőségének vizsgálata adott ügy kapcsán nem szükséges.

A tervezett létesítménynek a környező erdőkre gyakorolt közvetett hatása várhatóan nem jelentős, ezért azt erdészeti hatósági szempontból nem kifogásoltam.

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztályának hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.”

Szakhatósági állásfoglalás

Az Ákr. 55. § (1) bekezdése értelmében törvény vagy a szakhatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóság számára előírhatja, hogy az ott meghatározott szakkérdésben és határidőben más hatóság (a továbbiakban: szakhatóság) kötelező állásfoglalását kell beszereznie.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. számú melléklet 9. táblázatának 2. és 3. pontja alapján tárgyi eljárásba szakhatóságot kell bevonni.

Fentiek alapján az eljárás során megkerestem a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot mint szakhatóságot, hogy a hatáskörébe tartozó szakkérdésekre kiterjedően, jogszabályi előírásoknak megfelelő állásfoglalását szíveskedjen részemre megküldeni.

A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály 35700/9426-2/2023.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához jelen határozat **5.1.** pontjában foglaltak szerint. A szakhatósági állásfoglalás indoklása a következő:

„A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya FE/KTF/13967-7/2023. ügyiratszámú végzésében a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság szakhatósági állásfoglalását kérte az ILOVEWOOD Kft. (továbbiakban: Ügyfél) kérelmére indult, Pákozd 016/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett birtokközpont létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás tárgyában.

A megkereséshez csatolásra került a Progressio Mérnöki Iroda Kft. (továbbiakban: Meghatalmazott) által 2023. november hónapban összeállított Előzetes vizsgálati dokumentáció, mely alapján megállapítottam, hogy Ügyfél Pákozd 016/6 hrsz.-ú ingatlanokon, olyan birtokközpont létesítését tervezi, mely nemcsak szálláshelyként szolgál, hanem oktatásra is alkalmas lesz. A fő-, és fogadóépület az oktatás elméleti színtere, a két egymástól is különálló épület lehetőséget teremt egyszerre több csoport, társaság fogadására. Az épületekhez 6-6 parkolóhely tartozik. A Huszárház elnevezésű 6 db kisebb épület (6 x 123 m²) szálláshelyként funkcionál. Minden épülethez 1 parkoló tartozik. Az épületek teljesen egyforma kialakításúak. Lábas pajta egy fedett-nyitott terű létesítmény lesz, mely különféle, esőtől/napfénytől védett, de a hőmérsékleti változásokra nem érzékeny eszközök tárolására szolgál. Az 1.600 m³ kapacitású öntözőtavat az ingatlan közepén a huszárházaktól Ny-ra alakítják ki.

A tervezéssel érintett terület Fejér Vármegyében, Pákozd Nagyközség külterületén, a lakott területtől kb. 1 km-re (légvonalban) ÉK-i irányban helyezkedik el.

Közművek

A tervezési terület nem közművesített. Várhatóan, csúcsidőszakban 40 fővel számolhatunk, így a méretezéseket ennek megfelelően adták meg a tervezők. Átlagosan 8-10 fővel számolhatunk az év 90%-ban. Az ivóvíz ellátást fűrt kútról biztosítanak, melyet a főépület északi homlokzatánál, az épület ÉNy-i sarkánál terveznek kialakítani. A szennyvizet 2 db 15 m³-es Grünwald típusú zárt szennyvíztározóban tervezik tárolni, majd arra szakosodott vállalkozóval alkalmanként elszállítatják. Az elektromos áramellátás szigetüzemű napelem rendszer kialakításával tervezett. Csapadékvíz elvezetése zárt hálózaton keresztül történik, melyet az öntözőtőbe vezetnek.

A létesítés vizekre gyakorolt hatása:

A munkálatok a legszigorúbb munka es technológiai fegyelem betartásával történnek. A munkálatok nem járnak vizek terhelésével. A telepítés során maximálisan 8-10 fő folyamatos tevékenysége tervezett. A szükséges ivóvizet palackos vízzel biztosítják. A telepítés fázisában technológiai vízigény nincs. A dolgozók szükségleteinek kielégítésére hordozható WC-eket telepítenek, melyeket meghatározott időközönként cserélnek.

A létesítmény üzemelésének hatásai a vizekre:

Várhatóan, csúcsidőszakban 40 fővel számolhatunk, így a méretezéseket ennek megfelelően adták meg a tervezők. Átlagosan 8-10 fővel számolhatunk az év 90%-ban. Az ivóvíz ellátást fűrt kútról biztosítanak, melyet a főépület északi homlokzatánál, az épület ÉNy-i sarkánál terveznek kialakítani. A tervezett kút 30 m mély és Ø 100 mm kialakítással tervezett. Maximális vízigény: átlagosan 560 l/nap, csúcsidőben 2000 l/nap. Csapadékvíz elvezetése zárt hálózaton keresztül történik, melyet az öntözőtőbe vezetnek. Az öntözőtő 1600 m³ csapadékvíz tárolására lesz alkalmas. Az öntözőtő a huszárházaktól Ny-ra kerül kialakításra.

A létesítmény felhagyásának hatása a vizekre:

A létesítmény felhagyása kapcsán a jogszabályi előírásoknak megfelelően végzett bontási munkálatok a felszíni és felszín alatti vizeket nem terhelik.

Az ingatlan közelében felszíni vízfolyás nem húzódik. Az ingatlan felszín alatti vízbázist, valamint annak előzetesen lehatárolt, vagy hatósági határozattal kijelölt védőövezetet nem érinti. Szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: **faviR.**) 7. § (4) bekezdésén alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2c es 2e) terület. A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolásáról szóló 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet mellékletében Pákozdi település nem szerepel.

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján, a hatáskörömbé utalt kérdéseket megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység a rendelkező részben felsorolt feltételek teljesítése esetén vízügyi és vízvédelmi érdeket nem sert, ezért szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: **Ákr.**) 55.§ (1) bekezdésére tekintettel, az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rend. 1. számú melléklet 9. táblázat 2. es 3. pontjai alapján adtam meg.

Végzésem rendelkező részében meghatározott feltételeket a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény, a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV.26.) Korm. rendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, a **faviR.**, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Vhr.**) rendelkezései alapján tettem.

Felhívom az eljáró hatóság figyelmét, hogy az **Ákr.** 81. § (1) bekezdése értelmében a hatósági döntés indokolásának tartalmaznia kell a szakhatósági állásfoglalás indokolását.

Jelen szakhatósági állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg az **Ákr.** 55. § (4) bekezdése alapján.

*A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság hatáskörét a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28. § (2) bekezdése a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V.22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízvédelmi hatáskörömet a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 66/A. §, és a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Korm. rendelet**) 10. § (1) bekezdés 4. pontja, vízügyi és vízvédelmi illetékességet a **Korm. rendelet** 10. § (2) bekezdése és a 2. mellékletének 4. pontja állapítja meg.”*

Megkeresés

Az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján, a hatóság – legalább ötnapos határidő tűzésével – más szervet vagy személyt kereshet meg, ha az eljárás során szükséges adattal vagy irattal más rendelkezik.

A Rendelet 1. § (6b) bekezdése szerint, a környezetvédelmi hatóság az előzetes vizsgálati eljárásában a tevékenység telepítési helye szerinti település önkormányzata ügyfélnek minősül, aki a környezetvédelmi hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

A fenti jogszabályhely alapján az előzetes vizsgálati eljárás során – az FE/KTF/13967-6/2023. iktatószámú, az FE/KTF/13967-34/2023. iktatószámú és az FE/KTF/13967-38/2023. iktatószámú végzésekkel többször – megkerestem az érintett település, Pákozdi Nagyközség Önkormányzatát, valamint – az FE/KTF/13967-16/2023. iktatószámú végzéssel – a feltételezhetően érintett település, Pátka Község Önkormányzatát.

Pákozdi Nagyközség Önkormányzata által 2023. december 20-án megküldött, PAK/4576-7/2023. számú nyilatkozatában tett megállapítások:

„A Pákozdi külterület 016/6 hrsz-ú földrészleten az ILOVEWOOD Kft. (8630 Balatonboglár, Dózsa Gy. u. 51.) által tervezett birtokközpont a megküldött tervdokumentáció és a PAK/1681/2023 iktatószámon kiadott „Előzetes szakmai konzultáció” alapján megfelel a Pákozdi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete által elfogadott 15/2018. (XI. 26.) számú önkormányzati rendeletének 3. mellékletét képező külterületi szabályozási tervnek, valamint a helyi építési szabályzat előírásainak.”

Pátka Község Önkormányzata által 2023. november 24-én kelt nyilatkozata:

„Pátka Község Önkormányzata Pátka Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelete 1. számú melléklete alapján megállapítható, hogy a Pákozdi 016/6 hrsz-ú ingatlan Pátka Község szabályozási tervében Beépítésre nem szánt terület EV védelmi erdő megnevezésű területtel határos. A tervezett tevékenység az önkormányzat településrendezési tervét nem sérti, azzal nem ellentétes.”

Összefoglalás

A rendelkezésre álló adatok és dokumentumok, továbbá a szakhatósági állásfoglalás és a jegyzői nyilatkozatok alapján összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett tevékenység megvalósításából sem az egyes környezeti elemekre, sem azok rendszerére nem feltételezhető olyan jelentős hatás, amely a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását szükségessé tenné. A tervezett tevékenység egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött.

A döntést megalapozó további jogszabályhelyek

A tervezett tevékenység megkezdése előtt beszerzendő engedélyekre vonatkozó tájékoztatást a **2. pont** tartalmazza a R. 5. § (2) bekezdésének ac) pontjára figyelemmel.

Tekintve, hogy a beruházás termőföldet érint, így a termőföld igénybevételeének megkezdése időpontjában az igénybevevőnek rendelkeznie kell a termőföld végleges más célú hasznosítását engedélyező véglegessé vált határozattal, így a **2.1** pontban foglaltak szerint rendelkeztem.

A beruházó nyilatkozata alapján a Pákozdi 016/6 hrsz-ú ingatlanra tervezett birtokközpont z örökségvédelmi szabályok alapján nagyberuházásnak minősül, így a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, melyet az első földmunkával járó tevékenység engedélyezésére (jelen beruházás esetében a más célú hasznosítás) irányuló hatósági eljárás kérelemhez kell mellékelni, erről a **2.2** pontban rendelkeztem.

A határozat **2.3** pontja szerint a tervezett tevékenység megvalósításának feltétele az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti építési hatósági engedélyek – építési, majd használatbavételi engedély – megszerzése, mely eljárások lefolytatására a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Építésfelügyeleti Osztály 1. (Székesfehérvár) – rendelkezik hatáskörrel.

A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35700/9426-2/2023.ált. számú szakhatósági állásfoglalása alapján a **2.4** és **2.5** pontokban rendelkeztem.

A fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) 71. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a Rendelet 5. § (2) bekezdésének ac) pontja, 5. § (3) bekezdése, valamint 3. sz. mellékletének 4. pont b) alpontja értelmében, az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A Kvt. 71. § (3) bekezdése értelmében a környezetvédelmi hatóság az (1) bekezdés szerinti határozatát – annak véglegessé válására tekintet nélkül – közhírré teszi. A **7.** pontban rendelkeztem a határozat Környezetvédelmi Hatóságnál történő kifüggesztéséről és az internetes honlapon történő megjelentetéséről.

A Rendelet 5. § (6) bekezdése szerint a Környezetvédelmi Hatóság a tárgyi határozatot közli az eljárásban részt vett önkormányzatok jegyzőivel, akik a Környezetvédelmi Hatóság által megjelölt időpontban gondoskodnak a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről. A jegyző a döntés közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról. Fentiek alapján jelen határozatom **8.** pontjában rendelkeztem arról, hogy a tevékenységgel érintett település – Pákozdi és Pátka – Jegyzője a határozat kézhezvételétől követően haladéktalanul gondoskodjon a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.

Kérem a Tisztelt Jegyzőket, hogy a határozat közzétételét követő 5 napon belül a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról a Környezetvédelmi Hatóságot tájékoztatni szíveskedjen, a Rendelet 5. § (6) bekezdésének megfelelően.

A *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet (a továbbiakban: DíjR.) 2. § (1) bekezdése szerint igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni a rendelet 1–4. mellékletében meghatározott eljárásokért. A DíjR. 1. számú mellékletének 35. pontja szerint jelen eljárás igazgatási szolgáltatási díja 250 000 Ft, amely az Ügyfél által megfizetésre került. Az eljárás során egyéb eljárási költség nem merült fel.

Az *eljárási költségekről, az iratbetekintéssel összefüggő költségtérítésről, a költségek megfizetéséről, valamint a költségmentességről* szóló 469/2017. (XII. 28.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés 2. pontja alapján a közigazgatási hatósági eljárásban eljárási költség: az igazgatási szolgáltatási díj. Az Ákr. 129. § (1) bekezdése szerint, az eljárási költséget a hatóság összességében határozza meg, és dönt a költség viseléséről, illetve a megelőlegezett költség esetleges visszatérítéséről. A Környezetvédelmi Hatóság az eljárási költség viseléséről a fentiekre figyelemmel, az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a **9. pontban**.

A jogorvoslatról az Ákr. 112–114. §-ában, a *közigazgatási perrendtartásról* szóló 2017. évi I. törvény 13., 37., 39., 50. §-ában, továbbá a XV. és XVI. fejezeteiben foglaltak alapján adtam tájékoztatást a határozat **10.** pontjában.

Ezúton tájékoztatom az érintetteket, hogy az Ákr. 82. § (1) bekezdése értelmében a döntés a közléssel véglegessé válik. Az Ákr. 85. § (5) bekezdése szerint, ha törvény vagy kormányrendelet másként nem rendelkezik, a döntés közlésének napja *a)* az a nap, amelyen azt írásban vagy szóban közölték, vagy *b)* a hirdetmény kifüggesztését követő tizenötödik nap.

Az Ákr. 55. § (4) bekezdése értelmében a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Az ügyintézés a jelen döntés közlése iránti intézkedéssel (hirdetményi úton történő közléssel, illetve elektronikus úton történt továbbításával) lezártam, így az ügyintézési határidőt megtartottnak tekintem.

A Korm. rendelet 28. § (4) bekezdésére figyelemmel jelen eljárás során hozott határozat egy példányát az illetékes vármegyei katasztrófavédelmi igazgatóság részére is megküldöm.

A Környezetvédelmi Hatóság hatáskörét és illetékességét *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet, *a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet és *a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet állapítja meg.

A környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet szerint jelen határozat nyilvántartásba vételéről gondoskodtam.

A kiadmányozási jog gyakorlása *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2022. (XII. 21.) MvM utasítás és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 2/2023. (II. 20.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, *időbélyegző szerint*

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető