



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/KTF/394-4/2025.

Ügyintéző: Kertész Csaba
dr. Buda Eszter

Tárgy: **Előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat** – a Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületekhez kapcsolódó parkolók létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárásban

Melléklet: 1. sz. melléklet
(H-1 rajzszámú helyszínrajz)

HATÁROZAT

1. Az **ALBA MALL Kft.** (8000 Székesfehérvár, Börgöndi út 6; KÜJ: 104567674, KSH törzsszám: 32525117) nevében eljáró **GREEN SIDE Környezetgazdálkodási Tervező és Tanácsadó Kft.** (3525 Miskolc, Nagy Imre u. 11.) által benyújtott kérelmére a Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületekhez kapcsolódó parkolók létesítésére vonatkozó (KTJ: 103291951, EOVS: 607000, EOVS: 205470) előzetes vizsgálat tárgyában 2024. december 5. napján, FE/KTF/14444/2024. iktatószámon indult és FE/KTF/394/2025. iktatószámon folytatott eljárásban a csatolt **GREEN SIDE Környezetgazdálkodási Tervező és Tanácsadó Kft.** által készített **GS-436/EVD/2024.** munkaszámon készített "Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületek és a hozzájuk kapcsolódó parkolók létesítése" 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. Közlekedési hatósági engedélyek (építési engedély, forgalomba helyezési engedély) az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló kormányrendelet alapján.
3. **Környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírások:**
 - 3.1. Levegőtisztaság-védelmi előírások:
 - 3.1.1. Az építési tevékenységet az elérhető legjobb technika alkalmazásával úgy kell végezni, hogy a légszennyezőanyag kibocsátásokat csökkentsék a megfelelő műszaki intézkedések megtételével:

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyszámunkra!

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

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

Y:\DokuTar\OSAP\2025\ESZO-FVO\Környezetvédelmi ügyek\Határozat\FE_KTF_394_4_2025_határozat.docx

- A porterhelés csökkentése érdekében az utakat/mozgatott földtömegeket locsolni/nedvesíteni szükséges.
- A kivitelezés során felhasznált anyagok szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy a feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
- A közutakat tisztán kell tartani a diffúz porkibocsátások minimalizálása érdekében.
- A munkavégzést kedvező meteorológiai viszonyok között kell végezni. Erős szél esetén a kiporzással járó munkálatok korlátozása szükséges.
- Az ömlesztett anyagok tárolása során a diffúz légterhelés megakadályozása céljából az anyagokat takarni kell.

3.1.2. Az indokolatlan járműhasználatokat, munkagép üzemeltetéseket kerülni kell. A tevékenység során alkalmazott munkagépek, valamint szállítójárművek megfelelő gyakoriságú karbantartásáról gondoskodni kell. A tevékenységhez csak a követelményeknek megfelelő műszaki állapotban lévő munkagépek és gépjárművek alkalmazhatók, az alkalmazásukból adódó légszennyező anyag kibocsátás minimalizálása érdekében.

3.1.3. Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

3.1.4. A levegővédelmi követelmények teljesülését a légszennyező forrás üzemelése során a hatásterületen biztosítani kell.

3.2. Hulladékgazdálkodási előírások:

3.2.1. A kivitelezési munkák befejezését követően, amennyiben az építési hulladék mennyisége eléri legalább az egyik csoportban a vonatkozó együttes rendelet I. számú melléklete szerinti táblázatban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, abban az esetben a kivitelező köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékokról az **építési hulladék nyilvántartó lapot**.

3.2.2. Az építési hulladék nyilvántartó lapot, valamint a hulladékokat kezelő szervezetek átvételi igazolását a kivitelező köteles - a **3.2.1.** pontban fennálló feltétel esetén - az építési tevékenység befejeztével a területileg illetékes hulladékgazdálkodási hatóságra benyújtani.

Határidő: az építési és bontási tevékenység befejezését követő **30 napon belül**

3.2.3. Az építési tevékenység során, küszöbértéket meghaladó mennyiségben keletkező hulladékokat – a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – elkülönítetten kell gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adják.

3.2.4. A keletkező hulladékok gyűjtését, a gyűjtőhelyek kialakítását a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint kell végezni.

3.2.5. Az építés és üzemelés során keletkező hulladékok kizárólag az adott hulladék kezelésére engedéllyel és feljogosítással rendelkező szervezetnek adhatók át további kezelésre.

3.3. Zaj- és rezgésvédelmi előírások:

3.3.1 A kereskedelmi csarnoképületek és a hozzájuk kapcsolódó parkolók üzemeltetése során minden körülmények között biztosítani kell, hogy az abból származó zajterhelő hatása ne haladja meg a területre vonatkozó zajterhelési határértéket.

3.4. Táj- és természetvédelmi előírások:

- 3.4.1. A földmunkák során ügyelni kell arra, hogy a felső humuszréteget és az altalajt külön deponálják, hogy a későbbi felhasználás során a rétegek keveredése elkerülhető legyen, azaz, hogy terepredezéskor a felső humuszos talajréteg utoljára kerüljön visszatöltésre.
- 3.4.2. A földmunkák végzéséhez kapcsolódóan a kiárkolás során a nyitott munkaárkok a kétéltű- és hullófajok, valamint a kisméretű állatok számára csapdaként működnek, ezért a munkaárkok kiásása után azokat nem szabad több napig fedetlenül hagyni. Amennyiben ez nem megoldható, a munkaárokból folyamatosan – legalább kétnaponta – történő kiemelésükről és a nyomvonalától távolabb történő elhelyezésükről gondoskodni kell. Hasonlóképpen a munkaárok betöltése, illetve az érintett szakaszon a homokágyazat készítése során meg kell arról győződni, hogy nincsenek-e az árokban rekedt állatok, és a munkát csak ezek kimentése után szabad folytatni.
- 3.4.3. A munkaárkokat a lehető leghamarabb be kell temetni, hogy az állatok szabad mozgását ne akadályozza.
- 3.4.4. Amennyiben a későbbiekben az érintett területen szükségessé válik, a fa- és cserjekivágást, irtást a költési időszakon kívülre (azaz augusztus 15. és március 15. közötti időszakra) kell időzíteni. Amennyiben ez semmiképpen nem megoldható, a kivágásokat a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjének vagy a természetvédelmi hatóság képviselőjének jelenlétében lehet csak végezni abban az esetben, ha az érintett faállomány az Igazgatóság vagy a természetvédelmi hatóság képviselőjével együttesen történő átvizsgálása alapján megállapítható, hogy védett madárfaj károsítása az érintett fa- és cserjeegyedek vonatkozásában kizárható. Az Igazgatóság képviselőjével elvégzett vizsgálat megtörténtét és eredményét írásban, igazolásra alkalmas módon rögzíteni kell és erről a természetvédelmi hatóságot 8 napon belül tájékoztatni szükséges.
- 3.4.5. Amennyiben a kivitelezés során (akár ideiglenesen) kialakításra kerülő kerülő humusz dombokban 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.
- 3.4.6. A kivitelezési munkák után a terület rendezését el kell végezni, a feleslegessé váló építőanyagokat, hulladékokat a területéről el kell szállítani.
- 3.4.7. A beruházási területen rendszeresen gondoskodni kell a gyommentesítésről, a kialakított zöldfelületeket karban kell tartani.
- 3.4.8. Amennyiben tervezett, a létesítményekhez kiépítendő kültéri megvilágítás az emberi igények alapján meghatározott világítási célhoz/feladathoz kapcsolódóan a legkisebb időtartamra és fénytéljesítményre korlátozódhat. A kültéri 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 kültéri fényforrások létesítésénél az alábbi további alapelvek figyelembevétele szükséges:

Az állandó 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.

- 3.4.9.** Az újonnan telepített fás szárú növényzetet meg kell őrizni, a fa és cserjeegyedek szükség szerinti ápolásáról és pótlásáról (de semmiképpen nem invazív, a termőhelyhez illeszkedő növényegyedek telepítésével) folyamatosan gondoskodni kell.
 - 3.4.10.** A beruházási területen a H-1 rajzszámú Helyszínrajz (1. sz. melléklet) szerinti parkolók körüli fa telepítést (min. 95 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa) és az ingatlanon belül az egyéb zöldfelületeken faültetést, a K-i oldalon a kerítés mentén a gypesítést, valamint a terület kerítése mentén az É-i, Ny-i és D-i oldalán a többszintes növénytelepítést el kell végezni.
 - 3.4.11.** A zöldfelület kialakítását ős- és tájhonos növényfajok egyedei alkalmazásával szükséges kialakítani.
 - 3.4.12.** Az elvégzett növénytelepítést a használatbavételi eljáráshoz benyújtott kérelemben (beazonosítható módon fényképes melléklettel) igazolni szükséges. A létesítmények használatbavétele környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból csak a telepítések tényleges megvalósítása esetén fogadható el.
 - 3.4.13.** A tevékenység végzése során az önkormányzati rendelet szerinti legkisebb zöldfelület mértékét az érintett ingatlanon folyamatosan fent kell tartani.
 - 3.4.14.** A beruházás végeztével, amennyiben az érintett területen mesterséges szaporodó-, búvóhelyeket terveznek kihelyezni, úgy azzal kapcsolatban az Igazgatóság területileg illetékes képviselőjét vagy a természetvédelmi hatóság képviselőjét javasolt felkeresni.
- 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 felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint Székesfehérvár település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny területnek minősül, így fokozottan be kell tartani a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben foglaltakat.
 - 4.1.2.** A felszín alatti vizek védelme érdekében a kivitelezési munkák során fokozottan oda kell figyelni a deponálási helyszínek kijelölésénél, hogy onnan szennyező anyag ne juthasson a felszín alatti vizekbe.
 - 4.1.3.** A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények 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.
 - 4.1.4.** 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.
 - 4.1.5.** 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.

- 4.1.6. 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.
- 4.1.7. A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, a rendelet 4. és 5. §-a alapján, a kivitelezési 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.
- 4.1.8. A kivitelezési munkák során a tevékenységet végzők számára az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023 (I.12.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő ivóvizet kell biztosítani.
- 4.1.9. A munkáltató köteles a munkavállaló számára megfelelő védőeszközt továbbá az elsősegélynyújtás megfelelő tárgyi és személyi feltételeit biztosítani.
- 4.1.10. A szállításból eredőszennyezés esetén gondoskodni kell az eredeti környezeti állapot helyreállításáról. Ennek érdekében a gépjárművön biztosítani kell megfelelő takarító eszközöket, a területszennyezés mentesítéséhez.
- 4.1.11. A laza, porzó hulladék szállítását úgy kell végezni, hogy a környezetet ne terhelje meg a por. (pl. takarás)
- 4.1.12. A veszélyes anyagokkal, keverékekkel végzett tevékenység során be kell tartani az Európai Parlament és a Tanács vegyi anyagok regisztrálásáról, értékeléséről, engedélyezéséről és korlátozásáról szóló 1907/2006/EK (REACH) rendeletében, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvényben (a továbbiakban: Kbtv) és valamennyi végrehajtási rendeletében foglaltakat.
- 4.1.13. A kivitelezési tevékenység teljes ideje alatt biztosítani kell a keletkező hulladékok környezet szennyezést kizáró módon történő gyűjtését és folyamatos elszállítását a munkavégzés helyéről.
- 4.1.14. 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 előírások

- 4.2.1. Amennyiben a beruházás örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül, úgy a beruházással érintett terület régészeti érintettségének tisztázására, illetve mértékének megállapítására előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) kell készíteni, amely elvégzésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (1113 Budapest, Daróczi út 3.) jogosult.
 - 4.2.2. Az elkészített ERD-t az első földmunkával járó tevékenység engedélyezésére irányuló hatósági eljárás kérelméhez kell mellékelni.
5. **Jelen határozat nem mentesít egyéb, a tevékenység megkezdéséhez külön jogszabályok alapján szükséges engedélyek beszerzésére vonatkozó kötelezettség alól.**
 6. A határozat kiadmányozását követően a Környezetvédelmi Hatóság haladéktalanul gondoskodik a határozatnak a hirdetőtábláján történő kifüggesztéséről, illetve az internetes honlapján való közzétételéről.
 7. Jelen határozattal megkeresem a tevékenységgel érintett település, **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjét**, hogy a határozat kézhezvételét követő 8 napon belül 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.

8. 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.

9. Jogorvoslat

A döntés ellen fellebbezésnek van helye. A fellebbezést a döntés közlésétől számított tizenöt napon belül lehet előterjeszteni a Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál, a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz címezve.

A fellebbezést az elektronikus kapcsolattartásra/elektronikus ügyintézésre köteles fél - többek között gazdálkodó szervezet és jogi képviselővel eljáró fél - kizárólag elektronikus úton terjesztheti elő a <https://epapir.gov.hu> honlapon keresztül (Kormányhivatali ügyek → Környezet- és természetvédelmi feladatok → Fejér Vármegyei Kormányhivatal).

A jogorvoslati eljárás illetékköteles.

A fellebbezés benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs.

Ha a fellebbezés alapján a hatóság megállapítja, hogy döntése jogszabályt sért, azt módosítja vagy visszavonja. Ha a fellebbezésben foglaltakkal egyetért, és az ügyben nincs ellenérdekű ügyfél, a hatóság a nem jogszabálysértő döntését is visszavonhatja, illetve a fellebbezésben foglaltaknak megfelelően módosíthatja.

Ha a hatóság a megtámadott döntést nem vonja vissza, illetve a fellebbezésnek megfelelően azt nem módosítja, javítja vagy egészíti ki, a fellebbezést a hatóság az ügy összes iratával, a fellebbezési határidő leteltét követően felterjeszti a másodfokú hatósághoz, a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz.

A fellebbezést a másodfokú hatóság bírálja el, amely a fellebbezéssel megtámadott döntést és az azt megelőző eljárást megvizsgálja. A másodfokú hatóság eljárása során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz.

A másodfokú hatóság a döntést helybenhagyja, a fellebbezésben hivatkozott érdeksérelem miatt, vagy jogszabálysértés esetén azt megváltoztatja vagy megsemmisíti. Ha a döntés meghozatalához nincs elég adat, vagy ha egyébként szükséges, a másodfokú hatóság tisztázza a tényállást és meghozza a döntést.

INDOKOLÁS

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályán (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az **ALBA MALL Kft.** (8000 Székesfehérvár, Börgöndi út 6; KÜJ: 104567674, KSH törzsszám: 32525117) nevében eljáró GREEN SIDE Környezetgazdálkodási Tervező és Tanácsadó Kft. (3525 Miskolc, Nagy Imre u. 11.) által benyújtott kérelmére a Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületekhez kapcsolódó parkolók létesítésére vonatkozó (KTJ: 103291951, EOVS: 607000, EOVS: 205470) előzetes vizsgálat tárgyában 2024. december 5. napján, FE/KTF/14444/2024. iktatószámon közigazgatási hatósági eljárás indult. Az eljárás adminisztrációs okok miatt FE/KTF/394/2025. iktatószámon folytatódott.

A kérelem mellékleteként benyújtották a GREEN SIDE Környezetgazdálkodási Tervező és Tanácsadó Kft. által készített GS-436/EVD/2024. munkaszámon készített *"Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületek és a hozzájuk kapcsolódó parkolók létesítése"* című előzetes vizsgálati dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció).

A tervezett tevékenység a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 3. § (1) bekezdés a) pontja és a 3. § (1) bekezdés a) pontja és a 3. számú mellékletének 92. a) és 128. b) pontja alapján a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett.

A teljes eljárásra történő áttérésről az Ügyfelet az FE/KTF/14444-3/2024. iktatószámú irat megküldésével tájékoztattam, az FE/KTF/14444-2/2024. iktatószámú tájékoztató dokumentumot és a dokumentációt a honlapon (www.kormanyhivatalok.hu) is közzétettem.

A R. 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, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata Címzetes Főjegyzőjének a közterületen és a helyben szokásos módon történő közhírré tétel céljából.

A közlemény megjelenésétől kezdve az érintett nyilvánosság számára a rendelkezésemre álló dokumentációba, 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 észrevétel nem érkezett.

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

A tervezett tevékenység rövid ismertetése

A Székesfehérvár, 14481/2 helyrajzi számú ingatlanra I. és II. csarnoképületet terveznek építeni. Az ingatlan északnyugati és délkeleti telekhatárára 1-1 kapubejáratot terveznek. Ezen keresztül történik a parkolók és a csarnoképület megközelítése. A két épülethez összesen 379 db parkolóhely létesül. Az üzemelés megkezdése várhatóan 2025. év.

Megállapítások a környezeti elemekre gyakorolt hatások alapján

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

A tervezési terület a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 8. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A terület légszennyezettségi állapotát a közlekedési eredetű kibocsátások, a település ipari tevékenységei és a lakossági fűtésből származó légszennyezőanyag kibocsátások alakítják. A szálló és ülepedő por szennyezettség alakulásában, a vegetációs időszakban a mezőgazdasági tevékenység is jelentős befolyással bírhat.

A kivitelezés során a munkagépek és tehergépjárművek által kibocsátott kipufogógázok, illetve a felvert por okozhat levegőterhelő hatást. Az építési munkafolyamatok során a vizsgált területen a földmunkagépek, kotrógépek és a szállító gépjárművek, mint mozgó légszennyező források kibocsátásaival kell számolni.

A kivitelezési területen egy időben maximálisan 2 db földmunkagép, 2 db nehéz tehergépjármű és 2 db kotrógép együttes jelenlétével, és ebből adódó légszennyezőanyag-kibocsátással kell számolni.

A kivitelezés fázisában a hatásterület a munkaterületek középpontjától számítva 123 méternek adódott. A hatásterületen lakóterület nem található.

A kivitelezés során a környezet porterhelésének átmeneti növekedésével kell számolni a tereprendezéssel, földmozgatással járó munkák miatt.

A burkolatlan utakon történő mozgás esetében a kipufogógázok légszennyező hatása mellett a domináns még az útról felvert por. A PM10-nél nagyobb szemcseméretű részecskék viszonylag magas ülepedési sebességük miatt az úton, illetve annak közvetlen környezetében kiülepednek.

Légszennyezőanyag nemcsak a vizsgált területen belül, hanem azon kívül is jelentkezik. A kivitelezéshez kapcsolódó szállítási tevékenység levegőterhelése ideiglenes és a vonatkozó határérték alatt marad.

A szállítási tevékenység hatását vizsgálták a 62 sz. főút, valamint a Rozmaring utca (É-i irány), Palánkai utca (Ny-i irány), valamint Kamilla utca (D-i irány) esetében is.

A dokumentáció megállapítása szerint a kivitelezéshez kapcsolódó teherforgalom a vizsgált útszakaszok meglévő forgalmára számottevő hatással nincs.

Az épületek fűtési és hűtési igényének ellátása rooftop berendezésekkel tervezett. A fűtés levegő-levegő hőszivattyús rendszerű multisplit kialakítású légkondicionáló berendezéssel biztosított. A melegvíz önálló rendeltetési egységenként hőszivattyús bojlerrel lesz megoldva. Bejelentés-köteles légszennyező pontforrás nem létesül.

Az üzemelés fázisában levegőterhelés a kapcsolódó személy- és teherforgalomból várható. Az elvégzett számítások szerint a tervezett létesítmény üzemelése által generált többlet forgalom nem okoz jelentős változást a közlekedésre használt közutak környezetében sem az üzemelés során, sem a távlati időszakban.

A tevékenység esetleges felhagyása során a bontási munkálatok révén a telepítés fázisában jelentkező levegőterhelő hatás várható.

A tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi hatásainak minimalizálása érdekében a **3.1.1.** pontban előírást tettem *a környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) 22. § (3) bekezdése alapján. A **3.1.2.-3.1.4.** pontokban *a levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 4. § és 5. § (2) bekezdése alapján tettem előírást.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A tervezési területen a kivitelezés során műtárgyak elbontására nem kerül sor.

Az építési munkálatok elsősorban építési hulladék, települési szilárd hulladék és kis mennyiségű veszélyes hulladék képződésével járnak.

A keletkező hulladékok gyűjtésére hulladék gyűjtőhelyek kerülnek kialakításra. A hulladékok szelektív gyűjtése tervezett.

A hulladékok elszállítását, kezelését a megfelelő engedéllyel rendelkező szervezetekkel végezteti az üzemeltető.

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációban foglaltak szerint kb. 600 kg építéssel összefüggő hulladék képződésére lehet számítani, melyek az alábbiak: csomagolóanyag hulladék, betontörmelék, műanyag hulladék, vegyes építési és bontási hulladék, ásványi eredetű építőanyag-hulladék.

Az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet (a továbbiakban: együttes rendelet) 10. § (1) bekezdése értelmében az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot, illetve a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti bontási hulladék nyilvántartó lapot.

Az együttes rendelet 3. § (6) bekezdése szerint amennyiben az építési és bontási hulladék mennyisége egyik csoportban sem éri el az együttes rendelet 1. számú melléklete szerinti táblázatban megadott mennyiségi küszöbértéket, az építető mentesül a 8-11. §-ban foglalt kötelezettségek alól.

A dokumentációban foglaltak értelmében az építési munkák során várhatóan egyik hulladék esetében sem haladja meg a képződő mennyiség az együttes rendelet szerinti küszöbértékeket, azonban arra az esetre, ha valamilyen okból valamely keletkező hulladék mégis meghaladná a hozzá tartozó küszöbértéket, az együttes rendelet 10. § (1) és (3) bekezdései, valamint *a hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban: Ht.) 82. § (1) bekezdés alapján az **3.1.1.** és a **3.1.2.** pontokban

előírásokat tettem, figyelemmel az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. mellékletére.

Az együttes rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint a Ht. 12. § (4) bekezdése alapján a **3.1.3.** pontban rendelkeztem.

Figyelemmel arra, hogy a képződő hulladékok gyűjtésére vonatkozóan konkrét információt a dokumentáció nem tartalmaz, így a **3.1.4.** pontban előírást tettem a Ht. 12. § (4) bekezdésben, valamint az *egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX.29.) Korm. rendelet 13-17. §-aiban foglaltakra tekintettel.

A Ht. 31. § (10) bekezdése alapján a hulladék birtokosának meg kell győződnie arról, hogy a hulladék átvevője rendelkezik-e az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel, vagy nyilvántartásba vétellel, ezért az **3.1.5.** pontban előírást tettem.

A tervezett tevékenységgel kapcsolatban hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A tervezési terület egy jelenleg is kiépülő ipari park mellett található, ahol folyamatosan épülnek a kereskedelmi és ipari létesítmények. A terület a „Vi-7.5” jelű, intézményi vegyes övezetbe esik. A beruházással érintett szomszédos területek szabályozási terv szerinti besorolása északi, déli és keleti irányokban: „Gá” általános gazdasági terület, nyugati irányban „Vi” intézményi terület. Legközelebbi védendő lakóépület megközelítőleg 500 méterre található. A két épülethez összesen 379 db parkolóhely létesül.

Az építkezés időtartama várhatóan 1 hónap és 1 év közötti időintervallumban történik, kizárólag nappali időszakban. A védendő lakókörnyezet és a tervezési terület kellő távolsága miatt nagy biztonsággal kijelenthető, hogy a kivitelezési tevékenység hatásterülete nem éri el a védendő lakókörnyezetet.

A kivitelezéshez kapcsolódó személygépkocsi, illetve teherforgalom nem okoz 3 dB-es változást beruházási területet megközelítő utak esetében.

Az üzemeléshez kapcsolódóan elvégzett mérések és számítások szerint a tervezett tevékenységtől nem várható határértéket meghaladó környezeti zajterhelés a védendő létesítményeknél, így a tevékenység végzésének *a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (továbbiakban: Zajrendelet) 9. § (1) bekezdése alapján zajvédelmi szempontból kizáró akadálya nincs.

A Zajrendelet 6. § szerint lehatárolásra került a zajvédelmi hatásterülete. Tekintettel arra, hogy a hatásterület zajvédelmi szempontból védendő létesítményt vagy területet nem érint, a Zajrendelet 10. § (3) bekezdése értelmében zajkibocsátási határérték megállapítására irányuló kérelem benyújtása nem indokolt.

A megvalósulását követően az érintett útszakaszok környezetében a közlekedési zajterhelés csekély mértékű zajterhelés növekedést okoz a forgalmas útszakasz esetében, így a Zajrendelet 7. § értelmében a szállítási útvonal nem minősül közvetett hatásterületnek.

A Zajrendelet 9. § (1) bekezdése értelmében a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

Fenti jogszabályhelyeken alapul a **3.3.1.** pontban rögzített előírásom.

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az érintett ingatlan területe nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, Natura 2000 területnek, természeti területnek, az ökológiai hálózat elemeinek.

A tervezési terület szabályozási terv szerinti besorolása a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 17/2019. (VII.12.) *Helyi Építési Szabályzatról* szóló önkormányzati rendelete (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) alapján: Vi intézményi terület. A konkrét terület Vi-7.5 besorolású. A rendelet 3. sz. melléklete szerint az érintett területen a legkisebb zöldfelület mértékét 20 %-ban jelöli meg.

Az önkormányzati rendelet 73. § szerint a szabályozási terven jelölt, vagy az építési övezeti, vagy övezeti előírásokban rögzített beültetési kötelezettség esetén többszintes növényállomány telepítendő, mely az előírt legkisebb zöldfelület területébe beleszámít.

A rendelkezésre álló adatok és légifelvételek alapján az érintett terület nudum, azaz növény nem fordul elő rajta, ezáltal az érintett terület állatfajoknak sem ad otthont.

A Németh-Seregélyes-féle kategóriák szerint a vizsgált terület természetességi értéke: 1, azaz a természetes állapot teljesen leromlott, az eredeti vegetáció nem ismerhető fel, csak gyomok és jellegtelen fajok fordulnak elő.

A Dévai-féle ökológiai minősítő értékszám (5.75 - V. osztály) alacsony volta azt mutatja, hogy a beruházás kikötések nélkül megvalósítható.

A kérelem benyújtásakor hatályos *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 42. § (7) bekezdése alapján a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló-) helyet fásítani kell. A napenergia-hasznosító létesítményekkel nem lefedett parkolóterületeknél a parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást – helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló-) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be. A 6. § (2) bekezdés 6–10. pontja szerinti besorolású területek kivételével a napenergia-hasznosító létesítmény alapterülete a parkolófelületek területének 30%-át nem haladhatja meg.

Az önkormányzati rendelet ezt szigorítja, a 96. § szerint a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.

A dokumentáció alapján az 1. épülethez a telken összesen 185 db, a 2. épülethez a telken összesen 194 db parkolóhelyet biztosítanak. Azaz a két épülethez összesen 379 db parkolóhely létesül.

Az előzőekben leírtak alapján az önkormányzati rendeletben is kötelezően előírt növénytelepítést el kell végezni, azaz a beküldött a H-1 rajzszámú Helyszínrajz szerinti parkolók körüli fa telepítését, valamint a terület kerítése mentén az É-i, Ny-i és D-i oldalon a többszintes növénytelepítést és a területen belül és a K-i oldalon a zöldfelület kialakítását el kell végezni. A zöldfelület kialakítását ös- és tájhonos növényfajok egyedei alkalmazásával szükséges kialakítani.

Ezen növénytelepítések tényleges megvalósítása klímavédelmi és biológiai aktivitás növelésének szempontjából is indokolt, az OTÉK 2. § a) pontjára (A telek alakítása, valamint az építmény tervezése, elhelyezése, építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, elmozdítása vagy lebontása, továbbá az építmény rendeltetésének megváltoztatása során gondoskodni kell a) pont: a település és a táj szerves kapcsolatáról, az építmény környezetbe illeszkedő elhelyezéséről, a település ökológiai rendszerének védelméről) figyelemmel.

A fentiekkel összefüggésben tájékoztatom, hogy 2025. január 1-jével hatályba lépett a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), amely rendelet az OTÉK-ot hatályon kívül helyezte.

Az újonnan eltelepített növényállományok megőrzés, fenntartása, a későbbiekben azok pótlása (ös- és tájhonos növényfajok egyedei alkalmazásával) szükséges.

A dokumentáció alapján a bejáraskor a terület felett egy karvaly (*Accipiter nisus*), egy egerészölyv (*Buteo buteo*) és egy mezei pacsirta (*Aluda arvensis*) repült át, melyeknek a beruházási terület nem fészkelő-, táplálkozó-, pihenő-, vagy búvóhelye.

A tervezett beruházás megépítése és az üzemelési stádiumában is szinte kizárólag a kultúrákővető és toleráló, zavarástűrő fajok megjelenésére lehet számítani, melyeket nem zavar az ember közelsége.

A nudum területen létesülő beruházás zöldfelületei lehetőséget teremtenek az élővilág számára a megtelepedésre, tekintettel a kötelezően telepítendő háromszintes zöldfelületek fészkelési lehetőségeire, így a beruházás hatása természetvédelmi szempontból a jelenlegi nudum állapothoz viszonyítva pozitívnak tekinthető.

Tekintettel a viszonylag nagy mesterséges területre mesterséges szaporodó- vagy búvóhelyek (molnárfecske/sarlós fecske műfészkek, különféle madárodúk, rozsdafarkú deszkák, bagolyládák, vércseládák, denevérhotel, darázsgarázs, sündörgő, madáritató stb.) kihelyezése, illetve kifejezett méhlegelők telepítése javasolt, hogy az érintett területen a biológiai aktivitás növekedjen.

A szabad talajfelszínekre visszatelepülő növényfajok közül az invazív fajok megtelepedésének valószínűsége nagy, az özönnövényekkel terhelt környezetben pedig domináns fajjá válhatnak a friss felületeken. Továbbá az üzemelés során is számolni kell az inváziós növényfajok terjedésével a parkolók közvetlen környezetében, amely negatív hatás a rendszeres kaszálással, illetve az inváziós fajok irtásával elkerülhető, csökkenthető.

A beruházással érintett szomszédos területek szabályozási terv szerinti besorolása É-i, D-i és K-i irányokban Gá-3 általános gazdasági területek, Ny-i irányban Vi-3 intézményi terület. Azaz a táj erősen átalakított, egyéb ipari létesítményekkel van körülvéve.

A vizsgált tevékenység a szomszédos tájhasználatokat nem szünteti meg, illetve nem korlátozza.

Tekintettel az előző, már korábban felszámolt mezőgazdasági használatra, az Alba Ipari Zóna V. ütemében az új beruházás megvalósításával a táj szerkezetére, jellegére gyakorolt hatások nem változnak. A beruházás (a környező ipari beruházásokkal együtt) a tájképben és a tájhasználatban eredményez módosulást, a beépítés intenzívebbé válik, ellenben az újonnan kialakításra kerülő parkolók így ebben a környezetben már nem váltanak ki jelentős tájképromboló hatást.

Az Alba Ipari Zóna V. ütemében tájvédelmi szempontból történeti tájak, műemléki területek, műemlékek és régészeti örökség területei, megőrzendő karakterű települések vagy településrészek nem találhatóak. Az érintett terület nem része tájképvédelmi övezetnek, rajta és környezetében egyedi tájértékek sem találhatóak.

A kivitelezés során jelentkező negatív hatások (zavarás, por- és zajszennyezés) átmenetiek lesznek, értékesebb élőhelyet nem érintenek, így összességében elviselhető hatásúnak értékelhetők. A létesítés során a vonatkozó környezetvédelmi határértékek betartása mellett a táj- és természetvédelmi érdekek sérelme előreláthatólag nem várható.

Összességében a vizsgált tevékenység új építéssel, területfoglalással jár, ökológiai hatásai csekély mértékűek, és még rendkívüli esemény bekövetkezése esetén sem számottevőek. A tervezett létesítmény helyen belüli üzemszerű működés során természetes élőhelyek nem érintettek. A tervezett tevékenység értékes növénytársulásokat, védett növény- és állatfajokat nem érint, és nem veszélyeztet, nem okozza élőhelyek megszűnését, illetve felszabdalását. A vizsgált tevékenységgel érintett területen értékes vagy védett növény-és állatvilág nem található, az élővilágra a tervezett funkció várhatóan pozitív hatással lesz, az élőhelyek létrehozásával. A terület biológiai aktivitása növekedni fog, ha az önkormányzati rendelet szerinti fásítás, többszintes növénytelepítés megvalósul.

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 kivitelezésre vonatkozóan több természetvédelmi szempontú előírás rögzítése szükséges az élővilágra, illetve tájra gyakorolt negatív hatások csökkentése érdekében.

A táj- és természetvédelmi előírásokat a fentiekén túl a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 5. § 1) bekezdése, a 7. § (2) bekezdésének a) pontjában, 9. § (1)-(2) bekezdésében, a 17. § (1) bekezdésében és a 43. § (1) bekezdésében, az OTÉK 1. sz. melléklete, az 54.

§ (2) bekezdése és a Kvt. 32. §-ában foglalt jogszabályi foglalt jogszabályi előírások alapján rögzítettük a 3.4. pontban.

Táj- és természetvédelmi szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Éghajlatvédelem:

A projekt megvalósulását befolyásoló éghajlati változások:

- átlagos felszíni hőmérséklet lassú növekedése,
- hóhullámok gyakoriságának és intenzitásának növekedése,
- csapadék intenzitásának növekedése,
- megnövekedett UV sugárzás, csökkent felhőképződés,
- viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése.

A fenti elsődleges hatások további másodlagos hatást okozhatnak, melyek kihathatnak a társadalom és gazdaság egészére. A fizikai infrastruktúrát érintő negatív hatások magasabb fenntartási költségeket eredményeznek, illetve eleve magasabb beruházási költséget tehetnek szükségessé.

Tervezett létesítmény éghajlatváltozásra gyakorolt hatásainak értékelése során megállapítható, hogy tevékenység nem befolyásolja a feltételezhető hatásterület alkalmazkodási képességét a klímaváltozáshoz. A terület használata megváltozik a beruházás kapcsán, illetve a terület jellege, és képe is átalakul. Burkolt, illetve beépített területek kerülnek kialakításra. A fentebb leírtak következtében nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében.

Megállapítások további érdemi kérdések vonatkozásában

A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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”.

A Korm. rendelet 12/A. §-a szerint, a környezetvédelmi hatóság az engedélyezési eljárásában – az adott eljárásra vonatkozó különös szabályokban meghatározott szempontok mellett – a 8. mellékletben foglalt táblázat szerinti feltételek esetén vizsgálja a táblázatban meghatározott szakkérdést.

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

A szakkérdést megvizsgálva megállapítottam, hogy a benyújtott dokumentáció alapján végzett tevékenység a 4.1 pontban foglalt előírások betartása mellett közegészségügyi szempontból eleget tesz a Kvt. előírásainak, az R.-nek, a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletnek, levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendeletnek, valamint az egyéb hatályos közegészségügyi rendelkezéseknek.

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

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20. pontja értelmében a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás örökségvédelmi szempontból nagyberuházásnak minősül.

A rendelkező részben tett kikötéseket az alábbiak alapján tettem:

1.) pont: a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése alapján nagyberuházás esetén előzetes régészeti dokumentációt kell készíttetni, amelyet a Kötv. 23/D. § (3) bekezdése és a Kr. 3. § (3) bek. alapján a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (továbbiakban: MNMKK) készít el. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 39. § (1) bekezdése szerint az előzetes régészeti dokumentáció (ERD) két fázisban is készülhet: adattári és lelőhely-felderítési (ERD-I.), valamint próbafeltérési (ERD-II.). A Kötv. 23/C. § (5) bekezdése szerint az ERD készítése során – a jogszabályban meghatározott kivételekkel – próbafeltérést kell végezni, amely nem a megelőző feltárás része. Kötv. 23/D. § (1) és (2) bekezdése alapján az ERD

záródokumentuma a feltérési projektterv, amely meghatározza a nagyberuházáshoz kapcsolódó valamennyi régészeti feladatellátást, annak módját, az érintett területet és annak régészeti jellemzőit, a várható kockázatokat. A Kötv. 23/D. § (4) bekezdése szerint a feltérési projekttervet a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv a beruházó részére megküldi, majd a beruházó által jóváhagyott anyagot a Kötv. 23/D. § (4) bekezdése alapján az MNMKK megküldi a projekttervben szereplő, a régészeti feladatellátás elvégzésére megjelölt intézménynek. A feltérési projektterv alapján a beruházás földmunkával járó kivitelezése során el kell végezni a projekttervben előírt szükséges régészeti szakfeladatokat.

2.) pont: Az elkészült feltérési projekttervet tartalmazó teljes ERD benyújtási idejét a Kr. 40. § (7) bekezdése határozza meg, amely alapján a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy közlekedési infrastruktúra-beruházás esetén a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben a hatóság eljár vagy szakhatóságként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.

A fentiekkel összefüggésben előírást tettem a 4.2. pontban.

A szakkérdés vizsgálat jogalapja: a Korm. rendelet 3. számú melléklet 4. pontja a Kötv. vonatkozó rendelkezései, illetve a Kr. 87. § (1) bekezdése és 88. § (1) bekezdése.

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

A talajvédelmi hatóság hatásköre a *termőföld védelméről* szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) 32. § (1) bekezdés alapján a termőföldekre terjed ki. A Tfv. 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, mely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

Tekintettel arra, hogy a Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlan *kivett beruházási terület* művelési ágban van nyilvántartva, környezetében nem találhatók termőföldek, ezért a tárgyi ingatlanra tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületek és a hozzájuk kapcsolódó parkolók létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárásban talajvédelmi előírások tétele nem indokolt.

Szakkérdés vizsgálat jogalapja: a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfv.) 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) bekezdése; a Korm. rendelet 11. § (1) bekezdés, és 3. melléklet 6. pontja.

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

A Székesfehérvár 14481/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett I. és II. kereskedelmi csarnoképületek és a hozzájuk kapcsolódó parkolók létesítésére vonatkozó környezetvédelmi vizsgálata tárgyában a termőföld mennyiségi védelme tárgyú szakkérdés vizsgálata nem szükséges az alábbiakra tekintettel.

Az igénybevétel a Székesfehérvár belterületi 14481/2 hrsz.-ú, valamint a környező ingatlanokat érinti.

Az érintett földrészletek az ingatlan-nyilvántartás szerint nem minősülnek termőföldnek, azok belterületi, művelésből kivett beruházási területek.

Tekintettel arra, hogy a tevékenység termőföldet nem érint, így a termőföld mennyisége nem csökken, ezért a termőföld mennyiségi védelme szempontjából a tevékenységet a Korm. rendelet 3. melléklet 8. pontja alapján nem kell vizsgálni.

Vízügy, vízvédelem szempontjából (624/2022. Korm. rendelet 8. számú melléklet 2. és 3. pontja):

A GREEN SIDE Környezetgazdálkodási Tervező és Tanácsadó Kft. által 2024 novemberében készített GS-436/EVD/2024. munkaszámú előzetes vizsgálati dokumentáció alapján az alábbiak állapíthatók meg:

Székesfehérváron, az Alba Ipari Zóna területén lévő Kamilla utcában két új csarnoképület létesül.

Az érintett ingatlan északnyugati és délkeleti telekhatárán egy-egy kapubejárat alakítanak ki. Ezeken keresztül történik a parkolók és a csarnoképületek megközelítése.

Az épületekhez szükséges közműcsatlakozások (vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna) telken belül rendelkezésre állnak. A létesítményben kereskedelmi egységek kapnak helyet, így kizárólag kommunális jellegű szennyvízzel kell számolni. A keletkező szennyvíz mennyisége: max. 4,32 m³/nap.

Az épületek tetőfelületéről és a burkolt területekről származó csapadékvizeket ingatlanon belül elszikkasztják. Az ásványolaj származékokkal feltételesen szennyezett csapadékvizek tisztításra kerülnek.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban rögzítésre került, hogy „a tervezett létesítmény létesítése és működése a felszíni és felszín alatti vizekre nincs negatív hatással.”

A rendelkezésre álló nyilvántartás szerint a tervezési terület üzemelő vagy távlati ivóvízbázis védőterületét nem érinti.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésén alapuló 1:100000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti víz állapota szempontjából: *érzékeny terület* (ezen belül 2.a) besorolású).

A tevékenység nincs hatással az árvíz és jég levonulására. A vizek lefolyására és állapotára kifejtett káros hatás megelőzhető körütekintő kivitelezéssel, valamint a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával.

A benyújtott dokumentációban foglaltak ellen vízgazdálkodási és vízvédelmi szempontból nem emeltem kifogást.

Ügyféli jogállás elismerése, nyilatkozattétel

A R. 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 fentiekre figyelemmel a tárgyi az előzetes vizsgálati eljárás során FE/KTF/14444-4/2024. iktatószámú végzésben Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának ügyféli jogállását elismertem.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármestere 16/20-2/2025. számú nyilatkozata az alábbiakat tartalmazza:

„Az érintett telek tekintetében Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzata nem tervez fejlesztést, beruházást, településrendezési eszközök módosítását.

A tervezett tevékenység a helyi építési, valamint környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozással nem áll ellentétben.

A Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019 (VII.12.) önkormányzati rendelet 96.§-a értelmében a 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be. Az Előzetes vizsgálati dokumentáció szerint mindösszesen 379 db parkoló létesül. A parkolófásítást minimum 95 db fa telepítésével kell teljesíteni, mely az Előzetes vizsgálati dokumentáció mellékletét képező helyszínrajzon jelölt tervezett fásítás alapján megvalósul.

Az előzetes vizsgálati eljárás során figyelembe kell venni az alábbi kapcsolódó nyilatkozatokat:

- *A Székesfehérvár, 14481/2 hrsz-ú ingatlanon kereskedelmi csarnok (I.-II. épület) építési engedélyezési eljárása során a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közlekedési Iroda által kiadott 15/810-2/2024 számú közútkezelői hozzájárulás.*

- A Székesfehérvár, Kamilla u. 14481/2 ingatlanon Alba Mall kereskedelmi csarnoképületek útcsatlakozásainak és belső közlekedési létesítményeinek kiépítéséhez a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közlekedési Iroda által kiadott 15/928-2/2024 számú közútközelítői hozzájárulás.
- A FE/KTF/14444-7/2024. számú végzésre válaszul a Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda által kiadott 25/627-2/2024. számú nyilatkozat.”

Megkeresés - településrendezési tervvel való összhang vonatkozásában

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 fenti jogszabályhely alapján az előzetes vizsgálati eljárás során FE/KTF/14444-7/2024. iktatószámú végzésben megkerestem Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatát, hogy adja meg nyilatkozatát a településrendezési tervvel való összhang tekintetében.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítész Iroda 25/627-2/2024. ügyszámom a településrendezési tervvel való összhang tekintetében az alábbi nyilatkozatot tette, melyhez mellékleként Szabályozási terv kivonatát csatolt:

„[...] Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019 (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 2. mellékletét képező szabályozási terv tárgyi ingatlan Vi-7.5 jelű, „**intézményterület**” építési övezetbe sorolja.

Intézmény terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

(Kivonat a HÉSZ 3. számú mellékletéből)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekmélység (m)	Legkisebb telekterület (m²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi-7.5	sz	-	-	1500	30	30	20

A HÉSZ 132. § (1)-(2) bekezdése szerint

„(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt rendeltetéseken kívül az épület lakó,

iroda,

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

szállás,

kulturális,

egyéb közösségi szórakoztató,

hitéleti és

sport

rendeltetést tartalmazhat, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt rendeltetési egységek használatát nem zavarja, és nem korlátozza.”

A HÉSZ 88. §-a szerint „az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához az OTÉK -ban előírt mennyiségű és fajtájú járművek elhelyezését kell biztosítani, az 5. mellékletben rögzített eltérésekkel”.

A járművek elhelyezésére vonatkozó OTÉK-tól való eltérés mértéke

(Kivonat a HÉSZ 5. számú mellékletéből)

1	<i>Rendeltetési egységek megnevezése</i>	<i>Az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való eltérés mértéke (%)</i>	<i>A minimálisan biztosítandó parkolóhelyek mennyiségéből a közterületen, közhasználat elől el nem zárt magánút területén kiépíthető mérték (%)</i>
15	<i>Új kereskedelmi épület, kivéve a kereskedelemről szóló törvény szerint napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzletet</i>	-25	0

Mivel a tervezett kereskedelmi csarnoképülete alapterülete meghaladja a 300 m² bruttó alapterületet, **a fenti eltérés nem alkalmazható.** Az OTÉK 4. számú mellékletében előírtaknak megfelelően „egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

2. kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után”.

A dokumentáció szerint a parkolószámítás a fenti előírásoknak megfelelően történt.

Nyilatkozunk tehát, hogy a tervezett tevékenység az előzetes vizsgálati dokumentáció alapján megfelel a fenti előírásoknak, így nem ellentétes a jelenleg hatályos településrendezési tervvel.

Tájékoztatom, hogy a hatályos településrendezési terv módosítása az érintett telek tekintetében nincs folyamatban.”

Összefoglalás

A rendelkezésre álló adatok és dokumentumok, továbbá megkeresésre adott nyilatkozat 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.

A határozat **2.1** pontjában tett megállapítás értelmében a tervezett tevékenység megvalósításához végleges, és hatályos közlekedési hatósági engedélyre (építési engedélyre, forgalomba helyezési engedélyre) van szükség az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet alapján, mely eljárás lefolytatására a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Utügyi Osztály rendelkezik hatáskörrel.

A fentiekre tekintettel a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a R. 5. § (2) bekezdésének ac) pontja, 5. § (3) bekezdése, valamint 3. sz. mellékletének 19. pontja értelmében, az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A Kvt. 71. § (3) bekezdése értelmében a környezetvédelmi hatóság az (1) bekezdés szerinti határozatát – annak véglegessé válására tekintet nélkül – közzhírré teszi. A **6.** pontban rendelkeztem a határozat

Környezetvédelmi Hatóságnál történő kifüggesztéséről és az internetes honlapon történő megjelentetésről.

A R. 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 **7. pontjában** rendelkeztem arról, hogy a tevékenységgel érintett település – **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjét** - a határozat kézhezvételétől követően gondoskodjon a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.

Kérem a Tisztelt Címzetes Főjegyzőt, 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 R. 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 összekszerűen 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 **8. pontban**.

A határozat **9.** „Jogorvoslat” című pontjában az alábbiakra figyelemmel rendelkeztem:

A döntés elleni fellebbezést az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése, a R. 26/A. §-a biztosítja.

A fellebbezésre nyitva álló határidőről az Ákr. 118. § (3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezésre vonatkozó részletes tájékoztatást az Ákr. 116-119.§-ai alapján adtam.

Az Ákr. 82. § (2) bekezdése szerint, ha az adott ügytípusban törvény megengedi a fellebbezést, a hatóság döntése véglegessé válik, ha

- a) ellene nem fellebbeztek, és a fellebbezési határidő letelt,
- b) a fellebbezésről lemondtak vagy a fellebbezést visszavonták, vagy
- c) a másodfokú hatóság az elsőfokú hatóság döntését helybenhagyta, a másodfokú döntés közlésével.

Fellebbezés előterjesztése kapcsán *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) rendelkezéseire figyelemmel biztosítottam tájékoztatást.

A jogorvoslati illetékről az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 29. § (2) bekezdése, a 73. § (1) bekezdése és az eljárási illeték megfizetésének és megfizetése ellenőrzésének részletes szabályairól szóló 44/2004. (XII.20.) PM rendelet rendelkezik.

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

A Környezetvédelmi Hatóság a döntését *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: 624/2022. Korm. rendelet) 5. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, *a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 625/2022. Korm. rendelet) 6. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, valamint *a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet

(a továbbiakban: 124/2021. Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja szerinti hatáskörében, valamint a 624/2022. Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, a 625/2022. Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, illetve a 124/2021. Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése szerinti illetékességére tekintettel hozta 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 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és *a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról* szóló 19/2024. (XI. 21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Dr. Tanárki Gábor
főispán
nevében és megbízásából

Rákóczi Mária
osztályvezető