



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Iktatószám: FE/KTF/9279-23/2025.

Ügyintéző: Herkéné Török Erzsébet
dr. Major Barbara Claudia

Tárgy: **Előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat** – a Székesfehérvár, Palotai út 5913/5 hrsz. alatti ingatlanon piac és parkoló épület létesítése tárgyában

Melléklet: A 10/281-5/2025. számú szakhatósági állásfoglalás melléklete (5913/5 hrsz. adatlap, szabályozási terv kivágot, településszerkezeti terv kivágot)

H A T Á R O Z A T

1.0 Az **ALBA Bevásárlóközpont Kft.** (1133 Budapest, Váci út 110., KÜJ: 103772622; KSH: 26637769-6811-113-01; továbbiakban: Kérelmező) kérelmére a Székesfehérvár, Palotai út 5913/5 hrsz. alatti ingatlanon piac és parkoló épület (KTJ: 102888884) létesítése tárgyában folytatott előzetes vizsgálati eljárásban a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció és mellékletei, valamint a kiegészítő adatszolgáltatás alapján 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.

2.0 Tájékoztatom, hogy a tervezett tevékenység megkezdése előtt az alábbi engedély, hozzájárulás beszerzése szükséges:

2.1 Az épületre vonatkozó építési- és használatbavételi engedély *a magyar építészetről* szóló törvény alapján.

2.2 Közlekedési hatósági engedélyk (építési engedély, forgalomba helyezési engedély) *az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről* szóló kormányrendelet alapján.

2.3 *A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló kormányrendelet értelmében a környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt az üzemeltetőnek a Környezetvédelmi Hatóság végleges határozatában megállapított zajkibocsátási határértékkel kell rendelkeznie (a hatásterület meghatározását az Alba-Pláza I. valamint a Piac és parkoló épület teljes területén működő összes zajforrás figyelembevételével kell elvégezni).

3.0 Környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírások:

3.1 Levegővédelmi 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:

- A porterhelés csökkentése érdekében az utakat/mozgatott földtömegeket

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, Hosszúsétatér 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_9279_23_2025_határozat.docx

locsolni/nedvesíteni szükséges.

- A kivitelezés során felhasznált anyagok szállítását zárt konténerben vagy a kiporzást és kiszóródást megakadályozó ideiglenes takarású konténerben, vagy e feltételeket biztosító célgéppel, szállítójárművel, levegőterhelést kizáró módon kell végezni.
- Az utakat 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.
- 3.1.5** A burkolt felületeken és beépített területeken kívüli területrészeket háromszintes zöldfelületként kell kialakítani, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet által legalább a háromszintű növényzetre vonatkozó előírás szerinti mértékben (azaz gyeper és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²). Ezen kívül a burkolt felületek zöldfelületi intenzifikálása is szükséges, konténeres fákkal, élő virágágyásokkal. Indokolt lehet a függőleges felületek kúszó- és futónövényekkel történő növényesítése is. A növénytelepítéseket a létesítmény használatba vételének kezdeményezéséig meg kell valósítani.
- 3.1.6** A burkolt felületeken és beépített területeken kívüli területrészeket háromszintes zöldfelületként kell kialakítani, a faegyedek és azok mennyisége tekintetében legalább a benyújtott (PR1795-OETA2-EP-03-002 rajzszámú) helyszínrajzon feltüntetettek szerint, a cserjék tekintetében legalább a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet által a háromszintű növényzetre vonatkozó előírás szerinti mértékben (40 db cserje/150 m²). A faegyedek tekintetében a nagy lombkoronát fejlesztő fajok alkalmazása indokolt, az ennek lehetőségét befolyásoló kiegészítő létesítményeket is ezt figyelembe véve kell megtervezni.
- 3.1.7** Ezen kívül a burkolt felületek zöldfelületi intenzifikálása is szükséges, konténeres fákkal, élő virágágyásokkal. Indokolt lehet a függőleges felületek kúszó- és futónövényekkel történő növényesítése is.
- 3.1.8** A növénytelepítéseket a létesítmény használatba vételének kezdeményezéséig meg kell valósítani.
- 3.1.9** Az egyedek ültetőgödrének méretét úgy kell megválasztani, hogy az kellő mennyiségű csapadékvíz befogadására alkalmas legyen, vagy áteresztő felülettel kell ellátni. Javasolt a területre, épületre lehulló tiszta vagy tisztított csapadékvíznek a beruházási terület zöldfelületein, lehetőség szerint automatikus rendszerrel történő felhasználása.
- 3.1.10** A telepítés után esetlegesen kipusztult fák egyedeinek pótlásáról és folyamatos kezeléséről, egészséges állapotban tartásáról gondoskodni kell.

3.2 Hulladékgazdálkodási előírások:

Amennyiben az építési tevékenység során a keletkező hulladékok mennyiségei meghaladják a hatályos jogszabályban foglalt küszöbértéket, az alábbi előírások betartása szükséges:

- 3.2.1 Az építés során keletkező hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.
- 3.2.2 A hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvékenység és a hulladékgazdálkodási intézményi résztvékenység körébe eső hulladékok kivételével, a tevékenység során keletkező hulladékok kizárólag az adott hulladék átvételére engedéllyel és feljogosítással rendelkező szervezetnek adható át. A keletkezett hulladékok fajtájára, mennyiségére, további kezelésére vonatkozó információkat a használatbavételi engedély kérelemnek tartalmaznia kell.
- 3.2.3 Az építési tevékenység befejezését követően az építtető köteles elkészíteni az építési tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló kormányrendelet szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot.
- 3.2.4 Az építési hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségnek a hatályos jogszabály szerint eleget kell tenni.

3.3 Zaj- és rezgés védelmi előírások:

- 3.3.1 A parkolósíntek mennyezetét legalább 50%-ban hangelnyelő anyaggal kell bevonni, melynek súlyozott elnyelési együtthatója legalább 0,6.
- 3.3.2 A tevékenység megkezdése előtt, annak feltételeként az üzemeltető köteles környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni - az Alba-Pláza I. valamint a Piac és parkoló épület teljes területén működő összes zajforrás figyelembevételével megállapított hatásterületre vonatkozóan - a környezetvédelmi hatóságtól, és a határérték betartásának feltételeit megteremteni. A kérelmet a megfelelő formanyomtatvány kitöltésével elektronikus úton, (<https://epapir.gov.hu> → Kormányhivatali ügyek → Környezet- és természetvédelmi feladatok → Fejér Vármegyei Kormányhivatal) kell benyújtani.
- 3.3.3 A tervezett piac és parkoló épület üzemeltetéséből semmilyen körülmények között nem származhat határértéket meghaladó környezeti zajterhelés.
- 3.3.4 Az üzemeltetőnek szabványos műszeres méréssel kell ellenőriztetnie az Alba-Pláza I. valamint a Piac és parkoló épület együttes környezeti zajkibocsátását, és a mérési jegyzőkönyv benyújtásával igazolnia a Környezetvédelmi hatóság felé a zajvédelmi követelmények teljesülését.

Határidő: az épület üzembe helyezését követő 30 nap.

- 3.3.5 A piac és parkolóház üzemeltetésének megkezdését a Környezetvédelmi hatóságnak be kell jelenteni.

Határidő: az üzembe helyezést követő 8 napon belül

3.4 Táj- és természetvédelmi előírások:

- 3.4.1 A gyomosodás, a megjelenő özönnyvények terjedésének visszaszorításáról a kivitelezés során gondoskodni kell.
- 3.4.2 Fa- és cserjekivágásokat 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 (továbbiakban: Igazgatóság) vagy a természetvédelmi hatóság képviselőjének jelenlétében lehet csak végezni abban az esetben, ha az érintett faállománynak 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 végzett előbbiek szerinti vizsgálat megtörténtét és eredményét írásban, igazolásra alkalmas módon rögzíteni kell és erről a természetvédelmi hatóságot 8 napon belül tájékoztatni szükséges. Amennyiben a költési időszakban védett madárfaj károsítása az érintett fa- és cserjeegyedek

vonatkozásában egyértelműen nem kizárható, a fa- és cserjekivágás a fészkelési időn kívül végezhető.

- 3.4.3** Amennyiben a kivitelezés során (akár ideiglenesen) kialakításra kerülő új földrézsűkben, depóniákban a fokozottan védett gyurgyalagok vagy a védett parti fecskék költése figyelhető meg, a tereprézsűt, depóniát érintő további munkálatok (a rézsű, depónia megbontása, megfaragása, tömörítése, hozzátöltés, humuszerítés, stb.) csak a költési időszakon kívül végezhető(k) (ezen madárfajokra jellemző költési időszak: általánosságban április 15. és augusztus 15. közötti időszak, amely egyes években és/vagy másodköltés esetén elhúzódhat). A kivitelezés során a költés megkezdésének megakadályozására a partfalak, depóniák takarása végezhető, de megkezdett költés zavarása, akadályozása szigorúan tilos.
- 3.4.4** Növénytelepítéshez inváziós tulajdonságú fajok nem alkalmazhatók, a fás szárú fajok tekintetében javasolt a hazai klímához alkalmazkodott őshonos (de az érintett termőhelyhez illeszkedő) fajok felhasználása, az intenzívebb fenntartást igénylő, kényesebb egyéb kertészeti díszfajok és változatok helyett.
- 3.4.5** A nagyméretű üvegtáblákat, üveglablákat a madárütközések 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 (pl. lépcsőház esetében), szúnyogháló felhelyezése.
- 3.4.6** A tervezett létesítmény külső megjelenését, anyaghasználatát javasolt a történelmi városmag (belváros) közelségére figyelemmel és a már meglévő épületek utcaképi megjelenésével összhangban kialakítani, illetve megválasztani. Rendszeres fenntartást igénylő anyaghasználat (pl. fa) esetén az üzemeltetési feladatokba az állandó fenntartási feladatokat is be kell tervezni.
- 3.4.7** Az épületek, építmények külső megvilágítását, illetve a beruházás kapcsán kiépítendő külső környezeti világítást az ökológiai szempontokat is figyelembe véve kell megtervezni. Ennek érdekében a világítást az emberi igények alapján meghatározott világítási célhoz/feladathoz kapcsolódóan a legkisebb időtartamra és fényteljesítményre szükséges meghatározni. 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.

Az állandó megvilágításhoz csak teljesen ernaőzött, síkbúrás világítóeszközök használhatók. Ezeket olyan módon kell kialakítani és karbantartani, hogy fényük a vízszintes sík fölé közvetlenül ne vetülhessen. Színhőmérséklet tekintetében a legfeljebb 3000 K színhőmérsékletű lámpák alkalmazhatók.

4.0 Az előzetes vizsgálati eljárásban a jogszabály által meghatározott szakkérdéseket vizsgálva tett megállapítások

4.1 Közegészségügyi előírások, 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 besorolása 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 vízellétesítmények 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 védelemről 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** Vízügyi, vízvédelmi előírások:
- 4.2.1** A víziközművek közelében, illetőleg azok keresztezésénél a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben, valamint a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembevételével, a víziközmű üzemeltetőjének előírásait betartva kell eljárni.
- 4.2.2** A létesítmény szennyvizeit és az összegyűjtött csapadékvizeket fogadó közüzemi szennyvízcsatorna és csapadékcatorna hálózat üzemeltetőjének befogadói nyilatkozatát be kell szerezni.

5.0 Szakhatósági állásfoglalás

5.1 Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjének 10/281-5/2025. számú szakhatósági állásfoglalása:

„A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (8000 Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.) FE/KTF/9279-4/2025/2025. számú végzésével történt szakhatósági megkeresésre az ALBA Bevásárlóközpont Kft. (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 110.) a Székesfehérvár, Palotai út 5913/5 hrsz-ú ingatlanon piac é parkoló épület létesítésére vonatkozóan indult előzetes vizsgálati eljárásban - a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülése vonatkozásában

szakhatósági hozzájárulásomat az alábbi kikötéssel megadom:

A tervezett tevékenységekkel érintett ingatlan Székesfehérvár Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2019. (VII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) a 2. mellékletét képező Szabályozási terv a 5913/5 hrsz-ú építési telket Vi-3.2 jelű intézmény terület építési övezetbe sorolja.

A dokumentáció szerint az ingatlanon 868 db parkoló – ebből 12 db áruszállító tehergépjármű parkoló - létesítését tervezik.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Kormányrendelet (továbbiakban: TÉKA) 59.§ és 4. számú melléklete szerinti parkolószámot kell biztosítani.

Ha a 207 hrsz-ú ingatlanon meglévő Alba 1 épület bővítése és átépítése során a meglévő parkolóhelyek megszűnnek, az átalakított és bővített Alba 1 és a tervezett új Alba 2 épületeihez szükséges parkoló mennyiséget tehát a TÉKA 59.§-a és 4. számú melléklete alapján az 5913/5 hrsz-ú telken kell biztosítani.

Az eljáráshoz mellékelte előzetes vizsgálati dokumentáció alapján a tervezett létesítmény a fenti előírások betartása mellett összhangban van a Helyi Építési Szabályzat előírásával.

A hatályos településrendezési eszközök módosítása az 5913/5 hrsz-ú építési telek tekintetében nincs folyamatban.

Jelen végzés ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

6.0 Jelen határozat nem mentesít egyéb, a tevékenység megkezdéséhez külön jogszabályok alapján szükséges engedélyek beszerzésére vonatkozó kötelezettség alól.

7.0 Jelen határozattal megkeresem a tevékenységgel érintett település, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjét, hogy jelen határozatom kézhezvételét követő harmadik napon gondoskodjon a határozat teljes szövegének közhírré tételéről, és a közhírré tételt követő öt napon belül tájékoztasson a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

8.0 A határozat kiadmányozását követően a környezetvédelmi hatóság haladéktalanul gondoskodik a határozatnak a hirdetőtábláján történő kifüggesztéséről, illetve az internetes honlapján való közzétételéről.

9.0 Az eljárás során eljárási költségként 337 500,- Ft (azaz háromszázharminchétezer ötszáz forint) igazgatási szolgáltatási díj merült fel, melyet az Ügyfél visel. Az Ügyfél az igazgatási szolgáltatási díjat megfizette. Egyéb eljárási költség nem merült fel.

10.0 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 határozat elleni fellebbezésért 5000 Ft, azaz ötezer forint illetéket kell fizetni.

A fellebbezés benyújtásának a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

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.

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

INDOKOLÁS

A környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatalnál az ALBA Bevásárlóközpont Kft. (továbbiakban: Kérelmező) részére, Székesfehérváron a Palotai út 5913/5 hrsz. alatti ingatlanon piac és parkoló épület létesítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati eljárás indult.

A kérelemhez mellékeltek a Progressio Mérnöki Iroda Kft. által 2025. július-augusztusban elkészített „SZÉKESFEHÉRVÁR ALBA 2 PIAC ÉS PARKOLÓHAZ ÉPÍTÉSE 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, PALOTAI ÚT 5913/5 HRSZ. ELŐZETES VIZSGÁLAT” című dokumentációt.

Az előzetes vizsgálati eljárást a Kérelmező 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. számú mellékletének 83. „Bevásárlóközpont parkoló területe nélkül számított 10 000 m² nettó össz-szintterületől vagy 300 parkolóhelytől” megnevezésű pontja alapján kérte lefolytatni.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 3. pontja szerint a bevásárlóközpont: olyan komplex kialakítású, vegyes rendeltetésű épület, amelyben állandó jelleggel több kereskedő folytat túlnyomórészt üzletekben különböző típusú kereskedelmi tevékenységet, és ahol emellett jellemzően a szabadidő eltöltésével összefüggő szolgáltatási tevékenységet is folytatnak.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 27. pontja szerint az üzlet: kereskedelmi tevékenység folytatása céljából létesített vagy használt épület, illetve önálló rendeltetési egységet képező épületrész, helyiség, ideértve az elsődlegesen raktározás, tárolás célját szolgáló olyan épületet vagy épületrészt is, amelyben kereskedelmi tevékenységet folytatnak.

A kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV. törvény 2. § 19. pontja szerint a piac: olyan épület, épüleategyüttes vagy terület, ahol állandó vagy rendszeres jelleggel többen általában napi, esetenként heti rendszerességgel folytatnak kiskereskedelmi tevékenységet.

A fentiekre tekintettel megállapítottam, hogy a kérelem szerinti tevékenység nem tartozik a R. 3. számú mellékletének 83. „Bevásárlóközpont parkoló területe nélkül számított 10 000 m² nettó össz-szintterülettől vagy 300 parkolóhelytől” megnevezésű pontja hatálya alá, ugyanakkor a tervezett tevékenység a R. 3. számú mellékletének 92. a) „Önállóan létesített felszíni vagy felszín alatti autóparkoló, beleértve a parkolóházat is 300 parkolóhelytől” megnevezésű pontja hatálya alá tartozik.

A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítottam, hogy az eljárásba szakhatóság bevonása szükséges, ezért az eljárás megindításától számított nyolc napon belül szakhatóságot kerestem meg, és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 43. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel a kérelmet teljes eljárásban bíraltam el.

Az eljárás során a 2025. augusztus 14. napján FE/KTF/9279-8/2025. ügyiratszámom kiadmányozott végzésben hiánypótlás kérés vált szükségessé, amelynek a Kérelmező a 2025. augusztus 22. napján benyújtott FE/KTF/9279-11/2025., FE/KTF/9279-12/2025. és FE/KTF/9279-13/2025. ügyiratszámom iktatott kiegészítésekben eleget tett. Továbbá 2025. augusztus 22. napján FE/KTF/9279-10/2025. ügyiratszámom kiadmányozott végzésben tényállás tisztázása kereteiben kiegészítés kérés vált szükségessé, amelynek a Kérelmező a 2025. augusztus 26. napján benyújtott FE/KTF/9279-16/2025. ügyiratszámom iktatott kiegészítésekben eleget tett.

A teljes eljárásra történő áttérésről a Kérelmezőt tájékoztattam. A tájékoztató dokumentumot a Környezetvédelmi Hatóság a www.kormanyhivatalok.hu honlapon is közzétette.

A R. 3. § (3) és (4) bekezdésének megfelelően az eljárás megindításáról szóló közleményt tettem közzé a Környezetvédelmi Hatóság hivatalában és a honlapon, továbbá megküldtem azt a telepítés helye szerinti település jegyzőjének (Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjének), a közterületen és a helyben szokásos módon történő közhírré tétel céljából. Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője 07/21059-2/2025. iktatószámú tájékoztatása szerint a közlemény 2025. szeptember 8. napján kifüggesztésre került.

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

Az előzetes vizsgálati dokumentációval, illetve az eljárással kapcsolatos észrevétel a Környezetvédelmi Hatósághoz nem érkezett.

Természetes személy, valamint környezetvédelmi érdekek képviseletére alakult civil szervezet ügyféli minőségben történő részvételi szándékát a Környezetvédelmi Hatósághoz nem jelentette be.

A jelen eljárás keretében a Környezetvédelmi Hatósághoz benyújtott dokumentáció és az eljárás során benyújtott kiegészítések alapján vizsgálva a tervezett tevékenységet, a következők állapíthatók meg:

A tervezett tevékenység rövid ismertetése

A Környezetvédelmi Hatóság FE/KTF/57-8/2021. iktatószámom előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozatot adott ki a Kérelmező részére Székesfehérvár belterületén, a Palotai út - Halász utca - Selyem utca által határolt „murvás parkoló” területére tervezett kereskedelmi és parkoló épület létesítésére vonatkozóan.

Majd beruházói döntés alapján a koncepció tervek megváltoztak, így új előzetes vizsgálati dokumentáció került benyújtásra a Környezetvédelmi Hatósághoz, amely szerint egy új piac és parkolóház kialakítása volt tervezett, a beépítettség (12 216,9 m²-ről lecsökkent 8.050 m²-re) és a parkolószerkezet (1747 db-ról lecsökkent 1100 db-ra) lecsökkent, csak felszín feletti parkolók létesítése volt tervezett, a piac mellett más kereskedelmi egység nem volt tervezett. Ezen tevékenységre FE/KTF/10783-25/2024. iktatószámom került előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat kiadásra.

Ezt követően beruházói döntés alapján az alábbi módosításokra került sor, a 2024-es tervekhez képest, a jelen eljárás lefolytatását megalapozó előzetes vizsgálati dokumentációban részletezettek szerint:

- újabb parkolószám csökkentés tervezett (1100 db-ról 868 db-ra),
- beépítettség 8.050 m²-ről 8 434,87 m²-re emelkedik,
- zöldfelületi mutató 1350 m²-ről 2734,06 m²-re növekszik,
- csak az épületben lévő fedett parkoló létesítése tervezett.

Az ALBA2 épület tervezése szorosan összefügg az ALBA1 és ALBA3 épületekkel. Mivel az ALBA1 épület parkolóigényét az ALBA2-ben biztosítják. Az ALBA3 gyalogos átjáró pedig összeköti a két épületet.

Jelen dokumentációnak nem része az ALBA3 gyalogos átjáró és az ALBA Pláza kialakítása.

Mindkét épület jogerős építési engedéllyel rendelkezik, új épületként tervezve.

Az ALBA 2 épület:

A tervezett ALBA 2 épület földszintjén kerül elhelyezésre a piac és a hozzá tartozó parkolók. A tervezett épület FSZ + 2 emelet + tetőparkoló szintes. Az emeleti szinteken fedett, oldalról nyitott parkolósínek létesülnek, melyek biztosítják az Alba-Pláza I. működéséhez is szükséges parkolókat és azon felül fizető parkolóházi funkciót is el tudnak látni.

A teljes épületben 868 db parkoló létesítése tervezett, ebből 12 db áruszállításra fenntartott parkolóhely a tehergépjárművek számára.

Az épületen belüli közlekedést belső lépcsőházakkal és akadálymentesített felvonókkal biztosítják.

A földszinti gépkocsi tároló területén a piac mellett helyezik el az épület működéséhez szükséges elektromos csatlakozó helyiségeket (trafó, tartalék trafó stb.) illetve az esetlegesen szükségessé váló, külső megközelítésű tűzvédelmi helyiségeket.

Épületgépészeti berendezések a piac kétszintes kiszolgáló zónájának 1. emeletén és az épület tetőszintjén kerülnek elhelyezésre a lépcsőházi mag vasbeton falszerkezetén, szükség szerint hanggátló falakkal körbevett, gépészeti udvarok formájában.

Az épület hőburkon belüli helyiségei fűtését és hűtését a VRF rendszerekkel és elektromos radiátorokkal biztosítják.

Szellőzés:

A gépi szellőzést igénylő helyiségekben hővisszanyerős kompakt légkezelő berendezések kerülnek elhelyezésre. A frisslevegő vétel a tető fölül az elszívott levegő kidobása oldalfalon a parkoló felé vezetve egymástól elválasztva biztosított.

A piac étkezésre kialakított területen található konyhák és büfék részére biztosítják a zsíros levegő elszívás csatlakozási lehetőségeket. Ehhez megfelelő nyomvonalat és tető fölé felmenő aknát biztosítanak.

A veszélyes hulladék tárolónak külön elszívó rendszert terveznek, a tetőn elhelyezett elszívó ventilátorral. A kidobás szintén itt történik.

A szelektív és kommunális hulladéktárolónak külön elszívó rendszert terveznek, a tetőn elhelyezett elszívó ventilátorral. A kidobás szintén itt történik.

Hő és füstelvezetés:

Az épület parkoló zónái fedett nyitott térként természetes úton átszellőztetettek, így gépi hő- és füstelvezetés nem tervezett.

A piac, mint zárt terület két füstszakaszra osztott. A hő-és füstelvezetés ventilátorokon keresztül biztosított, melyek aknába helyezendők és ezeken keresztül tető fölé vezetett. A ventilátorok kezelése az 1. emeleten történik. Légpótlás a belmagasság alsó harmadában nyíló felületeken keresztül biztosított. A tűzvédelmi koncepció alapján hő- és füstelvezetés tervezett a menekülési útvonalként használt lépcsőházakban. A légpótlás gépészettel a földszinten az alsó 1/3-ban, a füstelvezetés gravitációs módon, a tetőn kialakított RWA kupolával kerül kialakításra. Tűz esetén a ventilátor automatikusan indul.

Az ALBA2 épület útsatlakozásai:

A parkolóház útsatlakozásait két mini körforgalom biztosítja, melyből 6 m szélességű útsatlakozás biztosítja a közúti gépjárműves be-kihajtást.

Körforgalom épül a Selyem utcán, a Sütő utcai torkolatban. A mini körforgalom járható középszigete 4,5 m sugarú, a körpálya szélessége 5,5 m. Az autóbuszok a járható középszigetre ráhajtv tudják

használni a csomópontot. A négy ága közül három a meglévő utakat, a negyedik pedig a parkolójázi be-kijárást szolgálja. Körforgalom épül a Halász utca – Csapó utcai csomópontban. A tervezett körforgalom 4,5 m sugarú járható középszigettel, és 5,5 m széles gyűrűvel épül. A négy ága közül három a meglévő utakat, a negyedik pedig a parkolójázi be-kijárást szolgálja.

A terménypiac árufeltöltését a Selyem utcai be-kijáratú utkapcsolatból nyíló egyirányú árufeltöltő út biztosítja, mely átvezet az épületen és a Halász utcába kapcsolódó kijáratú torkolaton teszi lehetővé a járművek távozását. Az árufeltöltés az épületen belül kialakított 10+2 állásos rakodó udvarban, rövid idejű megállással, kézi vagy targoncás kirakodással, kézi, görgős raklapemelővel, behúzással, vagy rekeszes kézi gyalogos behordással történik. Az árufeltöltő udvar közlekedő folyosóján a teljes közúti úrszelvény biztosítja a nagyobb teherjárművek, hulladékszállítók egyirányú közlekedését és műveleteit.

Az ALBA2 épület gyalogos kapcsolatát négy be-kijárat biztosítja. 3 a földszinten, 1 pedig a második emeleten az ALBA Pláza irányából a gyalogos átjárón keresztül.

Főbejárat a Palotai út -Halász utcai csomópont déli ténnyegyedében kialakított téren létesül a főhomlokzati portál, mely a csomópont összes kijelölt gyalogos átkelőjéhez és a meglévő kerékpárúthoz kapcsolódik. A piac másik bejárata az ALBA2 észak-keleti homlokzata és szomszédos üzletház között kialakuló térről nyílik.

Gyalogos kapcsolat létesül a parkolójáz gépjármű ki-bejáratainál is.

Sétány, közösségi tér épül az ALBA2 észak-keleti homlokzata és szomszédos üzletház között kialakuló téren, melyre a terménypiac szabadtéri kirakodós szekciója is helyet kaphat. Ez a terület egy új találkozási ponttá válik, az új piac, és a mellette meglévő, ide nyíló üzletek, cukrászda, söröző, gyorsétterem, pénzüzetet jelenlétével.

A meglévő gyaloghíd elbontásra kerül. A 2. emelet magasságában a Palotai út fölött átvezetett gyalogos átjáróval kapcsolódik az ALBA 1 épületéhez, biztosítva a két épület közötti fedett gyalogos forgalmat.

Az elbontandó gyalogos felüljáró közelében, a Liszt Ferenc utca folytatásában kijelölt gyalogos átkelőhely létesül, mely a két, közelben meglévő jelzőlámpás csomópontokkal összehangolt jelzőlámpás szabályozással ad kerülésmentes szintbeni gyalogos kapcsolatot a belváros és a terménypiac között. Az átkelőhely útburkolati jele 4,5 m széles.

Megállapítások a környezeti elemekre gyakorolt hatások alapján

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Az épület létesítése során az előkészítő földmunkavégzés, építés, alapozás és a kapcsolódó rakodás, szállítás légszennyezőanyag-kibocsátással járnak. A tervezési területen egyszerre maximálisan 13 munkagép és szállítójármű üzemelése várható. A munkálatok során főként a szállítás okozhat a területen kiporzást. Elsősorban a finom frakciók kiülepedése meghatározó, ennek következtében a portalanított utakon kívül a szállító járművek által felvert por a szállító útvonal középvezetőlétől 75-75 m-es sávban néhány percig jelentősebb lehet.

A vizsgált területhez legközelebbi lakóépületek a Csapó u. 2. és a Sütő u. 46 alatti tíz emeletes panelházak, melyek a területtől 20-20 m-re helyezkednek el. Az elvégzett számítások szerint sem a létesítés, sem az üzemelés fázisában nem várható *a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről* szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben meghatározott egészségügyi határértéket meghaladó légszennyezőanyag-koncentráció kialakulása.

A kivitelezésben csak olyan munkagépek vesznek részt, amelyek érvényes zöld kártyával rendelkeznek. A kiporzást csapadékmentes időben a szállítóút és a munkaterület locsolásával csökkentik.

Megvalósítást követően az épület fűtését VRF rendszerekkel és elektromos radiátorokkal biztosítják, így légszennyező pontforrás nem létesül. Az üzemeltetés során légszennyezőanyag kibocsátás a kapcsolódó gépjárműforgalomból adódik. Az elvégzett számítások szerint a vásárlók gépjárműveinek és az áruszállítók tehergépjárműveinek kipufogógáz kibocsátásai által az alapállapothoz adódó többlet levegőterheléssel is teljesülni fognak az egészségügyi határértékek.

A létesítmény felhagyásának, teljes lebontásának valószínűsége rendkívül csekély. A bontási munkálatok légszennyezőanyag-kibocsátással járnak, melynek mértéke megfelelő műszaki intézkedések megtételével csökkenthető. A bontási munkálatok során várható levegőterhelés mértéke a létesítéshez hasonló.

A tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi hatásainak minimalizálása érdekében a 3.1.1 pontban előírást tettem, figyelemmel a környezetvédelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 22. § (3) bekezdésére, valamint a dokumentációban foglaltakra. 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.

A Kvt. 22. § (1) bekezdése értelmében a levegő védelme kiterjed a légkör egészére, annak folyamataira és összetételére, valamint a klímára.

Ahogyan a benyújtott tervdokumentáció is rögzíti, a burkolt felületek magas aránya hőszigetek kialakulását eredményezheti, amelynek következtében ezeken a területeken több fokkal is melegebb lehet, mint a város kevésbé beépített területein.

Fentiekre figyelemmel a burkolt felületek nagyságát a megrendelői igényeket is figyelembe véve minimalizálták. A zöldfelületek kialakítására kertépítészeti tervek készülnek. Konceptió szerint a piac funkció körüli, az épületet 2 oldalról körülölelő, közösségi térként is funkcionáló burkolt terület határán, ami egyben az ingatlan határa is, zöldsávokat alakítanak ki. A telek délnyugati oldalán gyalogos és gépkocsiforgalom által nem használt területén maximalizálják a kialakítható zöldfelület nagyságát. A növényfajták választásakor fokozott figyelmet fordítanak a hazai, őshonos fajták telepítésére. A délnyugati, nagyobb területű gyepterület méhlegelőként is szolgál. A telken található burkolt felületek melletti fákat jellemzően úgy tájolták, hogy az erős napsugárzás ellen árnyékolja a burkolt felületeket, így a mikroklimatikus viszonyok javulnak. A tervezési területen jelenleg nincsenek fák. Tervekben jelentős fásítás tervezett, mely fák egy része zöldfelületbe kerül. Az intenzív gyalogos forgalmú, jellemzően burkolt zónákba is telepítenek fákat, ahol a lombkorona fedettség nagymértékű növelésével a hősziget hatás jelentősen csökkenthető. A burkolt zónákban a fák kisebb zöld szigetekben, valamint burkolatban „faveremráccsal” állnak.

A hősziget-hatás csökkentése érdekében a burkolt felületeken és beépített területeken kívüli területrészeket háromszintes zöldfelületként kell kialakítani, emellett a burkolt felületek zöldfelületi intenzifikálása is szükséges. Erre vonatkozó előírást tettem a 3.1.5 pontban.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, így környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Hulladékgazdálkodás szempontjából:

Létesítés során

A tervezett építési munkálatok során építési hulladékok, csomagoló anyagok, göngyölegek, vágási maradványok, föld, kommunális hulladék keletkezése várható. A hulladékok gyűjtése anyagfajtánként elkülönítve történik, az elszállításáról, engedéllyel rendelkező szervezetnek történő átadásról a kivitelező gondoskodik.

A keletkező kommunális hulladékot koncesszori alvállalkozóval szállíttatják el.

Veszélyes hulladék keletkezése a létesítés során csak kis mennyiségben várható, speciális építőanyagok csomagoló anyagaiból, melyeket egy kijelölt munkahelyi gyűjtőhelyen gyűjtenek elszállításig. A munkagépek karbantartása nem az építési területen történik.

Üzemelés során

A tervezett piac és parkolóház üzemelése során csomagolási-, kommunális-, veszélyes- és biológiailag lebomló hulladék keletkezése várható.

A hulladékokat osztályozva gyűjtik, hulladékgyűjtő edényekben, az adott helyiségben, majd a földszinten kialakításra kerülő központi hulladékgyűjtő helyiségbe szállítják, innen történik a kiszállítás is.

Az épület kommunális hulladékát a földszinten kialakított hulladékgyűjtő helyiségben elhelyezett konténerekbe gyűjtik.

A piac számára a hulladékgyűjtőben a hulladékok gyűjtésére 1 db 4 m³-es zöld hulladék gyűjtésére

alkalmas konténer, valamint 7 db 1,1 m³ konténer áll rendelkezésre. A zöld hulladékot forgalomtól függően heti 1-2 alkalommal szállítják el, 7 db 1,1 m³ tároló ürítése hetente kétszer történik. Az összegyűjtött papír kartonokat hetente egyszer szállítják el.

A vendéglátó egységekben keletkező használt olajt olajgyűjtő edényzetben gyűjtik, melyet 3 havonta szállítanak el.

Várhatóan üzemelés során kommunális hulladék 100 t/év mennyiségben keletkezik.

Az épületbe érkező termékek gyűjtőcsomagolása részben eldobható (papír karton, fólia), részben pedig többször használható (üveg, műanyag rekesz). A tevékenységek folytatása során keletkező csomagolási hulladékok (15 01 01, 15 01 02) becsült mennyisége 2 500 t/év. A keletkező hulladékokat szelektíven gyűjtik és a koncesszori alvállalkozó heti rendszerességgel szállítja el.

A földszinti fogyasztó térhez tartozó étkezdében keletkező hulladékot zárt edényben a földszinti hulladékgyűjtő helyiségbe szállítják, ahol hűtve történik a gyűjtésük. A hulladékok becsült mennyisége 1 t/év.

A parkoló üzemeltetésekor az olajfogókat évente tisztítják, várhatóan keletkező hulladék mennyisége 2 m³/év. Az olajfogó tisztítását arra szakosodott, és engedéllyel rendelkező vállalkozó végzi és tisztítás után el is szállítja a veszélyes hulladékot a területről.

Felhagyás esetén

A bontási munkálatokból nagy mennyiségű bontási hulladék keletkezik. A hulladék mennyisége nem becsülhető. A bontás során keletkező hulladékokat az akkor érvényes jogszabályoknak megfelelően kell elszállítani és újrahasznosítani, illetve kezelni.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció szerint a tervezett beruházás kivitelezése során keletkező hulladékok mennyisége eléri *az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet (a továbbiakban: együttes rendelet) 1. számú mellékletében rögzített küszöbértéket, ezért az 1.00 pontban előírást tettem.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (továbbiakban: Ht.) 12. § (4) bekezdése szerint a hulladékot a kezelésre történő elszállítás érdekében a hulladékbirtokos – amennyire az műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontból megvalósítható – elkülönítetten gyűjti. Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot más hulladékkal vagy eltérő tulajdonságokkal rendelkező más anyagokkal összekeverni tilos.

A Ht. 31. § (10) bekezdése szerint, ha a hulladékbirtokos a hulladékot másnak a (2) bekezdés b) pont bb)–bf) alpontja szerint adja át, meg kell győződnie arról, hogy az átvevő az adott hulladék gyűjtésére, szállítására, közvetítésére, kereskedelmére, illetve kezelésére vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkezik, vagy az adott hulladékgazdálkodási tevékenység végzéséhez szükséges nyilvántartásba vétele megtörtént.

Az előzőekben részletezettek alapján a 3.2.1 és a 3.2.2 pontokban előírásokat tettem.

Az együttes rendelet 10. § (1) bekezdése alapján a 3.2.3 pontban előírást tettem, figyelemmel az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. mellékletének I. nyilvántartó lapjára.

Az együttes rendelet 13. §-a, valamint a *hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről* szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet alapján a 3.2.4 pontban előírást tettem.

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

Zaj- és rezgésvédelem szempontjából:

A tervezéssel érintett ingatlan jelenleg beépítetlen, övezeti besorolása Székesfehérvár MJV hatályos építési szabályzata alapján Vi-3.2 – Intézmény terület.

A tervezési terület környezete:

A területtől DK-i irányban Vi, intézményi területeken üzletház, gyorsétterem majd Ln–nagyvárosias lakóterületen 10 emeletes lakóházak találhatók.

DNy-ra a Selyem utca túloldalán élelmiszerüzlet, illetve iskola, majd kisség távolabb Ln–nagyvárosias lakóterületen társasházak találhatók.

A létesítményt ÉNY-i irányban a Halász utca határolja, melynek túloldalán Vi–vegyes intézményi területen lakóház, majd bevásárlóközpont található, illetve Ln–nagyvárosias lakóterületen 10 emeletes lakóházak vannak.

ÉK-i irányban a Palotai út túloldalán az Alba Pláza bevásárlóközpont található, majd Vt–településközponti vegyes területen hotel, irodaházak, lakóépületek vannak.

Az ingatlan környezetében lévő védendő létesítményeknél a zajterhelés, vagyis az alapállapot mérésével 2020-ban meghatározásra került.

Az építési tevékenység maximum 1 évet vesz igénybe, és kizárólag a nappali időszakban zajlik.

A létesítmény építése folyamán a legnagyobb zajterheléssel vélhetően a zsaluzási, betonozási munkafolyamatok járnak.

Az építési műveletek során az alábbi gépek keltenek majd zajt:

- markoló (2 db)
- teherautó (3 db)
- homlokrakodó (3 db)
- betonmixer (2 db)
- daru (3 db)

Az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott számítási eredmények alapján látható, hogy az építési tevékenységek során a zajterhelési határértékek a védendő létesítményeknél teljesülnek.

A tervezett épület földszinti és az első parkoló szint ÉK-i oldalán a piachoz kapcsolódó létesítmények vannak, a többi oldala gyakorlatilag nyitott, míg a második szint mind a négy oldala nyitott. A tetőszinten lévő parkoló körül 2 m magas attika található, mely zajvédő falként funkcionál.

A vasbeton szerkezetet perforált fém borítással tervezik fedni, ennek zajgátló képességét a számítások során elhanyagolták.

Az előzetes vizsgálati dokumentációban megállapításra került, hogy - az előzetes számítások alapján - a parkolósínek mennyezetét legalább 50%-ban hangelnyelő anyaggal kell bevonni.

A javasolt: Heraklit/Tektalan fagyapot vagy ezzel egyenértékű anyag, melynek súlyozott elnyelési együtthatója legalább 0,6.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zajrendelet) 9. § (5) bekezdése szerint a létesítésére irányuló engedélyezési tervben szereplő zaj- és rezgésvédelmi intézkedéseket és a rezgéscsökkentő műszaki megoldásokat a zaj- és rezgésforrás üzembe helyezésének, illetve használatbavételének időpontjára meg kell valósítani. tekintettel a fentiekre a **3.3.1 pontban** szereplő előírást tettem.

Az üzemelés során figyelembe vett zajforrások:

- az épület nyitott oldalfalai, mint sugárzó felületek
- a parkolóházba történő be és kiállítás/gépjárműforgalom (az épület DNy-i és DK-i oldalán)
- a gépészeti zajforrások (4 db VRV és 4 db elszívó, melyek közül 2 db – konyhai – csak nappal üzemel)

Az előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott számítások alapján megállapítható, hogy a tervezett piac és parkoló épület üzemeltetése nem okoz határérték feletti zajterhelést a védendő ingatlanoknál.

A Zajrendelet 6. § szerint lehatárolásra került a **tervezett létesítmény zajvédelmi hatásterülete**, és a megállapításra került, hogy a hatásterület **védendő ingatlanokat érint**.

A Zajrendelet 10. § (1) bekezdése értelmében környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt a környezeti zaj- és rezgésforrás üzemeltetője - a (3) bekezdésben foglalt kivétellel - köteles a környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, és a határérték betartásának feltételeit megteremteni.

A Zajrendelet 10. § (3) bekezdése szerint nem kell környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, ha a tervezett környezeti zajforrás hatásterületén nincs védendő terület, épület vagy helyiség, vagy a tervezett környezeti zajforrás hatásterületének határvonala a számítások, illetve mérések

alapján a környezeti zajforrást magába foglaló telekingatlan határvonalán belülre esik és a telekingatlant a zajforrás üzemeltetőjén kívül más személy nem használja.

Ezen jogszabályhely alapján a jelenleg hatályos előírások szerint lehatárolt hatásterületre vonatkozóan a zajkibocsátási határérték megállapítására irányuló kérelem benyújtását a **3.3.2 pontban** előírtam.

A zajkibocsátási határérték megállapítására irányuló kérelmet a *zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról* szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott adatszolgáltatással elektronikus úton (<https://epapir.gov.hu> → Kormányhivatali ügyek → Környezet- és természetvédelmi feladatok → Fejér Vármegyei Kormányhivatal) kell benyújtani.

A Zajrendelet 3. § (1) bekezdése értelmében tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű környezeti zajt vagy rezgést okozni.

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 **3.3.3 pontban** rögzített előírásom.

A Zajrendelet 3. § (3) bekezdése értelmében a környezetvédelmi hatóság a zajvédelmi követelmények ellenőrzése érdekében mérést, számítást, vizsgálatot végezhet vagy végeztethet, illetve mérés, számítás végzésére kötelezheti a zajforrás üzemeltetőjét. Ezen jogszabályhely alapján a **3.3.4 pontban** a zajvédelmi követelmények teljesülésének műszeres méréssel történő igazolását írtam elő határidő megállapításával, melyhez kapcsolódóan a tevékenység megkezdésének bejelentését az **3.3.5 pontban** írtam elő.

A tervezett tevékenységhez kapcsolódó szállítási, fuvarozási tevékenység kevesebb, mint 3 dB mértékű járulékos zajterhelés-változást okoz. A dokumentációban foglaltak alapján a Zajrendelet 7. § szerinti közvetett hatásterület kijelölés nem indokolt.

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

A rendelkezésemre álló információk alapján megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység telepítése és üzemeltetése a határértékek betartásával környezeti zajvédelmi szempontból nem minősül jelentős környezethasználatnak, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A telepítés helyszínéül megjelölt belterületi, belváros közeli terület nem tartozik az országos (vagy helyi) jelentőségű védett természeti területek vagy a Natura 2000 területek közé, illetve nem része az ökológiai hálózat elemeinek, továbbá a tájképvédelmi terület övezetének sem. Az érintett terület közelebbi és távolabbi környezetében is beépített területek találhatók, közvetlenül lakóteleppel és már üzemelő bevásárlóközpontokkal szomszédos. A közeli Alba Pláza épületével a nagy forgalmú szomszédos Palotai út felett átvélő, térbeli összekötés is tervezett, a jelenlegi átkötő híd elbontása mellett.

A tervezett épület koncepciója többször módosult, az előző tervekhez képest tárgyi módosítás szerint a burkolt felületek nagyságát a Megrendelői igényeket is figyelembe véve minimalizálták, ennek érdekében is az épületen kívüli térszínen nem alakítanak ki parkolóhelyeket, ezzel is növelve a zöldfelületek nagyságát. A településrendezési terv szerint az érintett területre rögzített 0%-os minimális zöldfelület helyett jelen terv 20%-os zöldfelület kialakítását célozza. Az épület tetején kialakítandó parkoló-területen lesz lehetőség utólagosan napelemes rendszer telepítésére is.

A benyújtott terv szerint a növényfajok választásakor fokozott figyelmet fordítanak a hazai, őshonos fajok telepítésére, az alacsony gondozási igény, valamint az invazív fajok visszaszorítása miatt. A délnyugati, nagyobb felületű gyeperhelyként is szolgál. A dokumentáció alapján a telken található burkolt felületek melletti fákat jellemzően úgy tájolták, hogy az erős napsugárzás ellen árnyékolja a burkolt felületeket, így a mikroklimatikus viszonyok javulnak. A tervekben érdemi fásítás is szerepel, amely fák egy része zöldfelületbe kerül. Ugyanakkor az intenzív gyalogos forgalmú, jellemzően

burkolt zónákba is telepítenek fákat, ahol a lombkorona fedettség nagymértékű növelésével a hősziget hatás csökkenthető. A burkolt zónákban a fák kisebb zöld szigetekben, valamint burkolatban „faveremráccsal” tervezettek.

A beruházási terület már évszázadok óta a város szerves részét képezi, az eredeti élőhelyek már jóval korábban átalakításra kerültek. A korábbi évszázadok során a területen lakóházak álltak, amelyeket elbontottak, a területet jelenleg már több éve murvával borított parkoló-területként használják, domborzatilag a területen kisebb mélyedés található.

Jelenleg a terület legnagyobb része növényzetmentes, egy-egy spontán megjelent fa figyelhető meg, a rézsús felszíneken taposott gyomnövényzet található, a biológiailag aktív felület elenyésző. Védett növényfaj előfordulására vonatkozóan jelenleg nincs adat és a terület használatából következően megjelenésükre sincs reális esély. A növényzet hiánya és a zavartság miatt a terület állatvilága is szegényes.

Mindezek alapján a tervezett létesítés természetvédelmi szempontból értékesebb élőhelyek igénybevételével vagy megszüntetésével nem jár. A kivitelezés során a szállítás és építés okozta közvetett hatásokkal is számolni kell, amelyek ideiglenesen a környezeti elemek többletterhelését okozhatják (levegőterhelés, zajterhelés, zavarás, stb.), mindezek pedig ideiglenesen az élővilágra is hatnak. Ez a hatás azonban átmeneti jellegű és a közvetett hatásterületen is alacsony természetességű élőhelyeket, már hosszú ideje beépített területeket érint.

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

Összességében az érintett területen a tervezett beruházásnak az élővilágra gyakorolt negatív hatásai elviselhetőnek minősíthetők mind a kivitelezési, mind az üzemeltetési fázisban. A tevékenység esetleges felhagyása (jelen esetben az épület elbontása) élővilágvédelmi szempontból inkább pozitív változással jár.

A tervezett létesítmény egy nagyváros belterületén, intenzíven beépített területek között kerül megvalósításra, így a létesítés kapcsán alapvetően településképi változásokkal kell számolni, a tájképre gyakorolt változások vonatkozásában ebben az értelemben jelentős hatások nem valószínűsíthetők.

Mindezek alapján a tervezett beruházás ellen táj- és természetvédelmi szempontból összességében kizáró ok vagy jelentős hatás a rendelkezésre álló adatok alapján nem merült fel.

A táj- és természetvédelmi előírásokat a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 5. § (1) bekezdésében, a 9. § (1)-(2) bekezdésében, a 43. § (1) bekezdésében, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 5. § 39. pontjában, a 75. § (2) bekezdés d) pontjában, továbbá a Kvt. 32. §-ában foglalt jogszabályi előírások alapján rögzítettük.

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

Éghajlatvédelem:

Az épületek fűtése levegő- víz hőszivattyúkkal tervezett, légszennyező pontforrás nem létesül. A gépjárműforgalom légszennyezőanyag kibocsátása a jogszabályban megadott határértékeknek megfelelnek. A gépjárműforgalom nem okozhat olyan helyi időjárási körülményeket, amely befolyásolná az éghajlati viszonyokat. Előzetes számítások alapján elmondható, hogy a tervezett tevékenység az éghajlatváltozásra nincs hatással.

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 új épületek tervezésénél hőszivattyúk alkalmazása,
- klímatautos és klímabiztos telepítés (épülettájolás, uralkodó szélviszonyok stb.).

Továbbá az épületek kialakításánál ügyelni kell a megfelelő szigetelőrendszerek beépítésére, az energia csökkentés lehetőségeinek kiaknázására.

A létesítmény építészeti megoldásaiból, illetve rendeltetéséből megállapítható, hogy az emelkedő hőmérsékletre, illetve a heves zivatarok, viharokra nem érzékeny a létesítmény.

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 (624/2022. Korm. rendelet 3. számú melléklet 3. pont):

A szakkérdést megvizsgálva megállapítottam, hogy az elkészített és benyújtott dokumentáció alapján végzett tevékenység közegészségügyi szempontból eleget tesz a Kvt. előírásainak, a 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. A környezet- és település-egészségügyi szempontból tett feltételeket a **4.1** pont tartalmazza.

Vízügyi, vízvédelmi szempontból (624/2022. Korm. rendelet 8. számú melléklet 2. és 3. pontja):

A Székesfehérvár, 5913/5 helyrajzi számú ingatlanon épülő „Alba 2” elnevezésű épület földszintjén kerül elhelyezésre az új városi piac és a hozzá tartozó parkolók. A további szinteken fedett, oldalról nyitott parkolók létesülnek, melyek biztosítják az Alba Pláza és a piac működéséhez szükséges várakozóhelyeket, és azon felül fizető parkolóházi funkciót is el tudnak látni. A létesítményben 856 db (valamint 12 db áruszállítás) gépkocsi elhelyezése biztosítható. Az elektromos töltőhelyeket a tetőszinti parkolóterületen alakítják ki. A tervezett épület a 2. emelet magasságában a Palotai út felett átvezetett gyalogos átjáróval kapcsolódik az „Alba 1” elnevezésű épülethez, biztosítva a két épület közötti fedett gyalogos forgalmat. A parkolóház útsatlakozásait két mini körforgalom biztosítja, melyből 6 m szélességű útsatlakozás biztosítja a közúti gépjárműves be-kihajtást.

Körforgalom épül a Selyem utcán, a Sütő utcai torkolatban. A mini körforgalom járható középsszigete 4,5 m sugarú, a körpálya szélessége 5,5 m. Az autóbuszok a járható középsszigetre ráhajtván tudják használni a csomópontot. A négy ága közül három a meglévő utakat, a negyedik pedig a parkolóházi be-kijárást szolgálja.

Körforgalom épül a Halász utca – Csapó utcai csomópontban. A tervezett körforgalom 4,5 m sugarú járható középsszigettel, és 5,5 m széles gyűrűvel épül. A négy ága közül három a meglévő utakat, a negyedik pedig a parkolóházi be-kijárást szolgálja.

A létesítmény vízigénye 18,35 m³/nap, a keletkező szennyvízmennyiség 13,75 m³/nap. A vízellátás és a szennyvízelvezetés a közműhálózathoz való csatlakozással biztosítható. A szennyvíz kommunális jellegű, technológiai szennyvíz keletkezésével nem kell számolni.

Az épület tetőfelületéről és a burkolt területekről származó csapadékvizek a városi csapadékvíz-elvezető hálózatba kerülnek. Tekintettel arra, hogy a csapadécsatornába a csapadékvizek csak csillapítással vezethetők, ehhez 2 db záportározó medence készül.

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 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti víz állapota szempontjából: *érzékeny terület* (ezen belül 2.c) besorolású).

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

Kulturális örökségvédelem szempontjából (624/2022. Korm. rendelet 3. számú melléklet 4. pont):

Székesfehérvár, Palotai út 5913/5 hrsz.-ú ingatlanon található a központi örökségvédelmi nyilvántartás alapján a 28638 azonosító számú régészeti lelőhely. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 11. § (2) bekezdése értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. A tárgyi eljárást lezáró határozat

földmunkával járó kivitelezésre nem jogosít.

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 előírja, 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 20. pontja alapján tárgyi eljárásba szakhatóságot kellett bevonni.

Fentiek alapján az eljárás során megkerestem **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjét**, hogy a hatáskörébe tartozó szakkérdésekre kiterjedően, jogszabályi előírásoknak megfelelő állásfoglalását küldje meg részemre.

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője 10/281-5/2025. ügyiratszámú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárult az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához jelen határozat **6.1** pontjában foglaltak szerint. A szakhatósági állásfoglalás indokolása a következő:

„Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (8000 Székesfehérvár, Hosszúsétátér 1.) Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzőjének (a továbbiakban: Jegyző) szakhatósági állásfoglalását kérte az ALBA Bevásárlóközpont Kft. (székhelye: 1133 Budapest, Váci út 110.) a Székesfehérvár, Palotai út 5913/5 hrsz-ú ingatlanon piac é parkoló épület létesítésére vonatkozóan indult előzetes vizsgálati eljárásához A Vi-3.2 jelű intézmény terület építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ 132.§ (1) és (2) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

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

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

a) lakó,

b) iroda,

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) szállás,

e) kulturális,

f) egyéb közösségi szórakoztató,

g) hitéleti és

h) sport

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

Intézmény terület építési övezeteinek helyi szabályozással meghatározott határértékei

(Kivonat a HÉSZ 3. sz. mellékletéből)

	Építési övezet jele	Beépí- tési mód	Leg- kisebb telekszé- lesség (m)	Legkisebb telek mélység (m)	Legkisebb telekterület (m ²)	Beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Legnagyobb épület- magasság (m)	Zöldfe- lület legkisebb mértéke (%)
14.	Vi-3.2	SZ	-	-	3000	90	16,0	0

Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése 492/2019. (VII.12.) számú határozata Székesfehérvár Megyei Jogú Város Településszerkezeti Tervéről (a továbbiakban: TSZT)

A TSZT a 5913/5 hrsz-ú építési telket „Vi” jelű Intézmény terület területfelhasználásba sorolja. Ebbe a területfelhasználásba elsősorban a városi, megyei szintű igazgatási, oktatási, nevelési, kereskedelmi, szolgáltató, sport rendeltetések területe sorolt. A TSZT jogot és kötelezettséget nem keletkeztet.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltaknak megfelelően döntöttem.

Szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55.§-a alapján hoztam meg.

Az önálló jogorvoslati lehetőséget az Ákr. 55.§ (4) bekezdése alapján zártam ki.

Hatóságom hatáskörét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet „9. Környezet- és természetvédelmi ügyek” táblázat 20. sora, illetékességét az Ákr. 16. § állapítja meg.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhelyek alapján hoztam meg.

A tervezett tevékenységhez szakhatósági hozzájárulásomat a rendelkező részben írt kikötéssel adtam meg.

A jogorvoslati lehetőségről a tájékoztatást az Ákr. 55.§ (4) bekezdése alapján adtam meg.

Hatóságom illetékességét az Ákr 16. § (1) bekezdése határozza meg.

A szakhatósági állásfoglaláshoz mellékeljük a településrendezési eszközök, így a településszerkezeti terv részletét, valamint a HÉSZ 2. számú mellékletét képező szabályozási terv tárgyi ingatlant tartalmazó kivágotát az ingatlan adatait az övezeti határértékeket tartalmazó adattalappal. részletét mellékelve megküldöm.”

Ügyféli jogállás elismerése

A R. 1. § (6b) bekezdése szerint az előzetes vizsgálati eljárásban 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. Ennek megfelelően **Székesfehérvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának** ügyféli jogállását az FE/KTF/9279-5/2025. ügyiratszámú végzésben elismertem, aki az előzetes vizsgálati eljárás során nyilatkozattételi lehetőségével nem élt.

Összefoglalás

Magyarország Alaptörvénye - (2011. április 25.) P) cikk (1) bekezdése szerint, a természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.

A Kvt. 6. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő.

A Kvt. 6. § (2) bekezdése szerint, a környezethasználatot az elővigyázatosság elvének figyelembevételével, a környezeti elemek kíméletével, takarékos használatával, továbbá a hulladékképződés csökkentésével, a természetes és az előállított anyagok visszaforgatására és újrafelhasználására törekedve kell végezni.

A Kvt. 6. § (3) bekezdése szerint, a megelőzés érdekében a környezethasználat során a leghatékonyabb megoldást, továbbá a külön jogszabályban meghatározott tevékenységek esetén az elérhető legjobb technikát kell alkalmazni.

A rendelkezésre álló adatok és dokumentumok, továbbá a szakhatósági állásfoglalás 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 nem egységes környezethasználati engedély köteles.

A döntést megalapozó további jogszabályhelyek

A Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a R. 5. § (2) bekezdésének ac) pontja, valamint 3. számú mellékletének 92. pont a) alpontja értelmében, az Ákr. 81. § (1) bekezdésére, valamint minden, fentebb ismertetett körülményre tekintettel a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A tervezett tevékenység megkezdése előtt beszerzendő engedélyekre vonatkozó tájékoztatást a **2.0** pont tartalmazza a R. 5. § (2) bekezdésének ac) pontjára figyelemmel.

A Kvt. 71. § (3) bekezdése értelmében a környezetvédelmi hatóság az (1) bekezdés szerinti határozatát – annak véglegessé válására tekintet nélkül – közhírré teszi.

A R. 5. § (6) bekezdése szerint a környezetvédelmi hatóság a tárgyi határozatot megküldi az eljárásban részt vett önkormányzatok jegyzőinek, akik a környezetvédelmi hatóság által megjelölt időpontban gondoskodnak a határozat teljes szövegének közhírré tételéről. A környezetvédelmi hatóság a közhírré tételre a határozat megküldésétől számított harmadik napnál korábbi időpontot nem határozhat meg. A jegyző a határozat közhírré tételét követő öt napon belül tájékoztatja a környezetvédelmi hatóságot a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Fentiek alapján jelen határozat **7.0** pontjában rendelkeztem arról, hogy a tevékenységgel érintett település jegyzője (Székesfehérvár Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője) a határozat kézhezvételétől számított 3. napon gondoskodjon a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.

Fentiek figyelembe vételével a **8.0** pontban rendelkeztem a határozat Környezetvédelmi Hatóságnál történő kifüggesztéséről és az internetes honlapon történő megjelentetéséről.

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.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet (továbbiakban: DíjR.) 1. számú melléklet 38. sor 8. főszáma alapján 337.500,- Ft. A DíjR. 5. § (3) bekezdése szerint a díjat az eljárás kezdeményezésekor kell a kérelmezőnek megfizetnie.

Az igazgatási szolgáltatási díjat a Kérelmező a kérelem benyújtásakor megfizette.

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 összegszerűen 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 **9.0** pontban.

A döntés elleni fellebbezést az Ákr. 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése, és 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 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 közlötték, 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.

A Környezetvédelmi Hatóság az ügyintézészt a jelen döntés közlése iránti intézkedéssel (hirdetményi úton történő közléssel, illetve elektronikus úton történt továbbításával) lezárta, így az ügyintézési határidőt megtartottnak tekinti.

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

A Környezetvédelmi Hatóság a döntését a 624/2022. Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés c) pontja és (2) bekezdése, a 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 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