



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: KE/041/00468-24/2025.
Ügyintéző: Illés Edina, Hajnal Gábor
Póczéné Vajda Eszter
Wenzdorfer Csilla
Horthyné Németh Szilvia
Telefonszám: 34/795-888
Tárgy: MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft.
– Kereskedelmi csarnok építése,
Komárom 813/5 hrsz. –
Előzetes vizsgálat

HATÁROZAT

I.

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Főosztály), mint a fenti számú ügyben eljáró hatóság az **MP-REAL Ingatlanhasznosító és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 7632 Pécs, Árnys liget 6. Fsz. 1. ajtó; KÜJ: 104634895, KTJ: 103297469; a továbbiakban: Ügyfél), meghatalmazottja: Rajnai István (cím: 7632 Pécs, Keleti kőhid dűlő 36/A/1.; a továbbiakban: meghatalmazott) 2900 Komárom, Táncsics Mihály utca 813/5 hrsz.-ú ingatlan alatti területen kereskedelmi csarnok építésére vonatkozó **előzetes vizsgálati eljárását**

lezárom és megállapítom

a következőket.

II.

Az előzetes vizsgálati dokumentációt elfogadom, miután a környezeti hatások – jelen határozat IV-VI. fejezeteiben foglalt feltételek betartása mellett – nem jelentősek és a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró ok sem merült fel; ezért környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.

III.

A vizsgált tevékenység alapadatai, és bemutatása

1. Tervezett tevékenység

A tervezett tevékenység ismertetése:

Az Ügyfél Komárom város jól megközelíthető részén, az országos közúthálózat szomszédságában egy 4 épületből és 13 külön bejáratú üzletből álló kereskedelmi létesítményt kíván létrehozni 8 ütemben megvalósítva. A városba és környékére érkező forgalom elhalad az érintett terület előtt, így nagy vásárlóközönséget vonz magához.

A tervezett létesítmény mellett kialakításra kerül egy, az üzemeltetéséhez szükséges 512 db parkolórészből álló parkolófelület és egy parkosított zöldövezet is.

Az építési területet északnyugati irányban Vt jelű településközponti vegyes terület, északkeleti irányban Zkp-1 jelű zöldterület, déli irányban Gksz-10 jelű gazdasági terület, nyugati irányban Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület, illetve Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület határolja. Délkeleti irányban a gazdasági terület mögött Lf-3 jelű falusias lakóterület található.

A létesítés a tereprendezési műveletekből (földmunkák), az alépítményi-, valamint a felépítményi munkákból tevődik össze. A tereprendezési munkák 2025. január hónapjában megkezdődtek. Az üzemelés fázisa két szakaszra különíthető el. Az első szakasz működésének várható kezdete 2026. év eleje, a másodiké pedig 2026. év vége.

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan:

Komárom 813/5 hrsz.

IV.

**Az eljárásban szakhatóságként közreműködő
Komárom Város Jegyzője KP/2661-6/2025. számon
a következő állásfoglalást adta:**

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztálya megkeresésére, Komárom, 813/5 hrsz. alatti ingatlanon az MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. Kereskedelmi csarnok építésének előzetes vizsgálata ügyében az engedély megadásához

a szakhatósági hozzájárulást megadom.

Szakhatósági hozzájárulásom építésügyi, egyéb engedélyek, hozzájárulások megszerzése alól nem mentesít. Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Jelen szakhatósági állásfoglalás más hatóság eljárásában az irat keltétől számított egy évig használható fel.”

V.

1. Jelen határozat a vizsgált tevékenység megkezdéséhez szükséges – külön jogszabály alapján más hatóságok által kiadandó – egyéb engedélyek megszerzése alól nem mentesít.
2. **Földtani közeg védelme szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
 1. A beruházás során a létesítményeket úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy a későbbiekben, az üzemeltetés során, sem eredményezhet a tevékenység kedvezőtlenebb állapotot, mint a felszín alatti víz és a földtani közeg „B” szennyezettségi határértéke!
3. **Környezeti zajt- és rezgésvédelmi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
 1. A szállítási útvonalak úgy legyenek kijelölve, hogy azok a meglévő fő és gyűjtő úthálózatot vegyék igénybe, és minél kisebb mértékben terheljék az eddig terheletlen környezetet.
 2. Amennyiben a létesítési munkálatok során jelentkező zajterhelés meghaladja a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet (a továbbiakban: Együttes Rendelet) 2. mellékletében szereplő vonatkozó határértékeket, úgy a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zvr.) 13. § alapján a kivitelezőnek felmentést kell kérnie a zajterhelési határértékek betartása alól az illetékes környezetvédelmi hatóságtól.
 3. A telephelyen folytatott tevékenységet úgy kell végezni, hogy az abból származó zajkibocsátás megfeleljen Zvr., valamint az Együttes Rendelet 1. mellékletében foglalt előírásoknak.
 4. A környezeti zajforrás területén és hatásterületén bekövetkező minden olyan változást, mely határérték túllépést okozhat, az üzemeltető **30 napon belül**, külön jogszabályban foglalt eljárás szerint köteles bejelenteni a Főosztály részére.
 5. Amennyiben a létesítmény működése során annak üzemeltetőjeként az Ügyfél olyan intézkedéseket hajt végre, ami miatt tárgyi tevékenység zajvédelmi szempontból védendő épületet, illetve egyéb területet érint – és így az engedélyezés során megállapított feltételek a tevékenység folytatása során már nem állnak fenn –, a létesítményben folytatott tevékenységre vonatkozó zajkibocsátási határérték megállapítása iránti kérelmet kell benyújtani.

4. Levegőtisztaság-védelemi szempontból az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:

1. Az építési munkálatokat a lehető legkevesebb légszennyező anyag levegőbe juttatásával kell végezni, a szállítási utak és a munkaterület (diffúz forrás) rendszeres takarításáról, karbantartásáról, esetleges locsolásáról gondoskodni kell.
2. Az építési anyagokat szállító tehergépjárművek csak leponyvázott raktérrel közlekedjenek.
3. Az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni.

5. Természet- és tájvédelmi szempontból az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:

1. A munkálatok során létrejött árkokat és gödröket mihamarabb be kell temetni. A nyitott árkokat és gödröket naponta és a betemetésük előtt még egyszer ellenőrizni kell, továbbá a munkálatok megkezdése/folytatása előtt a helyzetváltoztatásuk során esetlegesen beléjük került állatfajok (rovarok, kételtűek, hüllők és kisemlősök) egyedeit kíméletesen el kell azokból távolítani és természetsterű élőhelyen elhelyezni, a kivitelezéssel érintett területtől biztonságos távolságra.
2. Folyamatosan gondoskodni kell a tevékenységnek helyt adó telephelyen az igénybevett gyepfelszínek rendszeres kaszálásáról-, továbbá az oda betervedő inváziósnak minősülő lágú- és fűszárú növények visszaszorításáról, a gyomosodás és az inváziós fajok terjedésének megakadályozása érdekében.
3. A tevékenységek végzése során, az adott területen lévő, vagy ott megjelenő védett természeti értékek és közösségi jelentőségű fajok nem szenvedhetnek károsodást.
4. A tevékenységgel igénybe vett területek, felhagyott depóniák, egyéb zöldfelületek esetleges rekonstrukciója során, kerülni kell a tájidegen lágú és fűszárú növényfajok alkalmazását, invázióra hajlamos fajokat telepíteni tilos.
5. Mindazon tevékenységek esetében, melyek a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.), illetve más természet védelmét szolgáló jogszabály alapján természetvédelmi engedély-kötelesek, az adott tevékenység(ek) engedélyezése céljából, természetvédelmi engedély iránti kérelmet kell benyújtani az illetékes természetvédelmi hatósághoz.

VI.

Az eljárásban vizsgált környezetvédelmi szakkérdések, megkeresésekre adott tájékoztatások

1. A vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 30408/641-3/2025.ált. számú szakkérdés vizsgálatában** az alábbi megállapításokat tette:

„A tevékenységből a megküldött dokumentáció alapján vízügyi és vízvédelmi szempontokból kizáró ok nem merült fel, valamint ezen szempontokból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető, ezért ezen szempontok alapján környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Kormányhivatal tájékoztatja az Ügyfelet, hogy a vízimunka elvégzéséhez, illetve vízi létesítmény megépítéséhez vízjogi létesítési engedély, üzemeltetéséhez pedig vízjogi üzemeltetési engedély szükséges.”

2. A termőföldvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.** a termőföld mennyiségi védelmének követelményei tekintetében **a szakkérdés vizsgálatot elvégezte és a 13031/2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült véleményében az alábbi megállapításokat tette:**

- *„A <https://komarom-filr.kh.gov.hu> weboldalról letöltött KE-041-00468-7-2025.zip dokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tevékenység közvetlenül termőföld területeket nem érint.*
- *A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Tfv.) 8. § (2) bekezdés alapján a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység nem akadályozhatja.*
- *A termőföld havária okozta igénybevételének különös szabályait a Tfv. 14/B. - 14/E. § szabályozza.”*

3. A talajvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a termőföldre gyakorolt hatások vizsgálatát elvégezte és a KE/040/352-2/2025. számú szakkérdés véleményében az alábbiakról tájékoztatott:**

„Az eljárás során megállapítottam, hogy az eljárással érintett ingatlan „kivett beépítési terület” megnevezésű, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXXIX. tv. 2. § 19. pontja alapján nem minősül

termőföldnek, valamint szomszédságában sem található termőföld, így osztályom az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 17.§-a alapján hatáskörének hiányát állapította meg. Osztályom illetékességéről és hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. Rendelet 3.§ (2) bekezdése és 52.§ (1) bekezdése rendelkezik.”

4. Az örökségvédelmi feladatkörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály a kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedően **a szakkérdés vizsgálatot elvégezte és a szakkérdés vizsgálatról készült KE/028/77-2/2025. számú feljegyzésében az alábbi eredményt állapította meg:**

„A közhiteles hatósági nyilvántartás jelenlegi adatai alapján a vizsgált építési helyszín teljes terjedelmében a **95999 ("Komárom – Gyakorló tér")** azonosítójú régészeti lelőhely területén található.

A tervezett létesítés nagyberuházásnak számít, ezért előkészítése során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése alapján előzetes régészeti dokumentáció (ERD) is készült hozzá. Ennek érdekében a területen geofizikai vizsgálatok és próbafeltárás zajlottak.

A kutatások eredményei alapján a beruházási terület teljes felületű megelőző feltárása vált indokolttá.

A feltárás engedélyezési eljárásában Hatóságom 2024. X. 16-án kiadott határozatával engedélyt adott a tevékenységre a jogosult feladatellátó **Magyar Nemzeti Múzeum Közgűjteményi Központ** (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.) részére.

Az engedélykérelem alapjául szolgáló szerződés szerint a feltárásnak még 2024. során be kellett fejeződnie. Erről szóló hivatalos jelentés azonban mindeddig nem érkezett Hatóságomhoz.

Mindazonáltal feltételezhető, hogy a munkálatok lezárultak, a terület régészeti értékeinek feltárása és dokumentálása befejeződött.

Mindezeknek megfelelően a kivitelezés már nem jelent kockázatot a régészeti örökség elemeire nézvést, így a tervezett tevékenységek engedélyezése örökségvédelmi szempontból nem kifogásolható.

A szakkérdés vizsgálata során a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (VI. 28.) KTM utasítás mellékletének 24-27. §-ában foglaltakat, és a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal egységes ügyrendje szerinti eljárásrendet alkalmaztam.”

5. A népegészségügyi feladatkörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály, a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedően **a szakkérdés vizsgálatot elvégezte és a szakkérdés vizsgálatról készült KE-03/NEO/00102-2/2025. számú feljegyzésében az alábbi eredményt állapította meg:**

„Az eljárásban az alábbi kikötéseket fogalmazom meg:

A többször módosított, az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. Tv. 44. §. (2), és 46. §.-ra hivatkozva a létesítményt olyan műszaki állapotban kell tartani, hogy a vizeket ne szennyezze, az emberi egészséget közvetve vagy közvetlenül ne veszélyeztesse.

A dokumentáció elfogadásához fenti kikötés teljesítésével hozzájárulok.

6. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a KE/8/117-2/2025. számú feljegyzésében a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát elvégezte és a szakkérdés vizsgálata során az alábbi eredményt állapította meg:

„A Környezetvédelmi Hatóság a 2025.01.27-én kelt, KE/041/00468-4/2025. számú végzésében megkereste hatóságomat a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 11. § (1) bekezdése és 3. sz. mellékletének alapján. Az eljárás szünetelt, annak folytatásáról a Környezetvédelmi Hatóság a KE/041/00430-4/2025. számú végzésében 2025. január 21.-én értesített.

A Rendelet 3. melléklet 9. pontja alapján a területrendezési tervekkel - a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (MoTrT) és Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati rendeletével - való összhang tekintetében a szakkérdést a kormányhivatal vizsgálja, ha a

kérelem a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet szerinti **országos vagy térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények megvalósítására, valamint azok jelentős módosítására irányul.**

A területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 7. számú melléklete tartalmazza a területrendezési tervek részletes tartalmi követelményeit, mely nevesíti az egyedi építményeket is. **A hivatkozott mellékletben a kereskedelmi csarnok nincs egyedi építményként nevesítve.**

Fentiek alapján nem rendelkezem hatáskörrel a szakkérdés vizsgálatával kapcsolatban, ezért a vizsgálatot megszüntetem.”

VII.

Eljárási költségként az Ügyfél igazoltan megfizetett 250.000,- Ft, (azaz kettőszáz-ötvenezer forint) összegű igazgatási szolgáltatási díjat eljárása során, melynek viselője az Ügyfél.

VIII.

Jelen határozattal szemben annak közlésétől számított **15 napon belül** a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz címzett, de a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztályához – gazdálkodó szervezet a fellebbezést kizárólag elektronikus úton (azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítés szolgáltatással (AVDH), a <https://epapir.gov.hu> honlapon) lehet előterjeszteni) – benyújtandó **indokolással ellátott fellebbezésnek** van helye.

A fellebbezés illetékének összegét, 5.000 Ft-ot, (azaz ötezer forintot) – a közlemény rovatban az iktatószám feltüntetésével – a Magyar Allamkincstárnál vezetett „Eljárási illetékbevételei számla” megnevezésű 10032000- 01012107-00000000 számlaszámra kell átutalni. A fellebbezési illeték átutalása esetén a teljesítését igazoló befizetési bizonylat másolatát a fellebbezési kérelemhez mellékelni kell.

INDOKOLÁS

Az Ügyfél – a meghatalmazottja által – 2900 Komárom, Táncsics Mihály utca 813/5 hrsz.-ú ingatlan alatti területen kereskedelmi csarnok építésére vonatkozóan előzetes vizsgálati dokumentációt terjesztett elő 2025. január 21 napján.

Az Ügyfél által végezni tervezett tevékenység a Khvr. 3. sz. mellékletének 83. pontja (*Bevásárlóközpont parkoló területe nélkül számított 10 000 m² nettó össz-szintterületől vagy 300 parkolóhelytől*) szerint történik, melynek alapján a Khvr. 3. § (1) bekezdés a) pontja értelmében előzetes vizsgálati eljárást kell lefolytatni.

Fentiek nyomán – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 50. § (1) és a 37. § (2) bekezdéseinek megfelelően – 2025. január 21. napján közigazgatási eljárás indult; melynek ügyintézési határideje a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 67. § (2) bekezdése értelmében 45 nap, amibe nem számítanak be az Ákr. 50. § (5) bekezdése a) pontja szerinti időtartamok.

A Khvr. 3. § (3)-(4) bekezdései szerinti közleményt közzétettem.

A Khvr. 3. § (3)-(4) bekezdései alapján publikált közlemény nyomán nem érkezett az eljárással kapcsolatos nyilatkozat, avagy észrevétel a rendelkezésre álló határidőn belül.

Az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően a Khvr. 1. § (6b) bekezdése alapján megkerestem a tervezett beruházás helye szerint illetékes Jegyzőt, valamint a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 11. § (1) bekezdése és 3. sz. mellékletének alapján a – népegészségügyi, örökségvédelmi, talajvédelmi, termőföldvédelmi, állami főépítési és hulladékgyűjtési feladatkörében eljáró – kormányhivatalt.

A Kr. 12/A. §-a és 8. sz. melléklete alapján megkerestem a vízügyi és a vízvédelmi feladatkörben eljáró kormányhivatalt.

A kérelemnek és mellékleteinek a Khvr. 3. § (2) bekezdése és 4. sz. melléklete szerinti vizsgálatát követően – az Ákr. 44. §-a alapján kibocsátott – végzéssel hiánypótlásra hívtam fel az Ügyfelet, amelynek megfelelően eleget tett.

Fentiekre tekintettel az Ákr. 41. § (2) bekezdése alapján mellőztem az Ákr. 41. § (1) bekezdése szerinti sommás eljárás szabályait és a teljes eljárás szabályai szerint jártam el.

*

A tárgyi eljárás során az alábbi környezeti igénybevételeket állapítottam meg a tervezett tevékenység környezeti hatásaival összefüggésben:

1. Földtani közeg védelme:

Az érintett helyrajzi számú területen (Komárom 813/5 hrsz.) környezeti kármentesítés nincs folyamatban. Komárom *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004.(XII. 25.) KvVM rendelet* melléklete szerint felszín alatti víz szempontjából érzékeny területen található.

Az ingatlan vízellátása-, a keletkező szennyvizek elvezetése közcsonnába, az Északdunántúli Vízmű Zrt. közüzemi hálózatáról biztosítható.

Létesítés

A létesítési tevékenység három szakaszra különíthető el, melyekhez különböző munkagépek rendelhetők. A teljes folyamat – tehát mindhárom szakasz – tehergépjárművek szállítási tevékenysége mellett folyik:

- előkészítő munkák
- talajmunkák
- építési munkák

A tervezett létesítményhez új csapadékvíz elvezető hálózat kerül kivitelezésre. A csapadékvizek összegyűjtése az útról és a parkolókról külön rendszerben történik. A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz Hauraton SK40/4000 tip. olajfogón kerül átvezetésre és előtisztításra.

A közlekedési utakról, gyalogjárdákról, tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz külön csatornaágon kerül összegyűjtésre és az olajfogó után kerül rákötésre az egyesített, csapadék elvezető vezetékre, amely a csapadékvizet tározó medencében gyűjti.

A puffer tároló aknában elhelyezésre kerül egy ABS.MF 504 W szivattyú, ami a puffertárolóban lévő csapadékvizet vagy átemeli a puffertároló utáni tisztító-fogadó aknába és onnan gravitációs úton a meglévő, már erre a célra kiépített csapadékcsonnába, vagy kilocsolja a területen belüli zöldfelületre.

Üzemelés

A kereskedelmi csarnok és a bennük helyet kapó üzletek működése a földtani közegre és talajra hatást nem gyakorol.

A földtani közegre negatív hatás a betonozott közlekedő utak és parkolók használatából származhat. A betonozott közlekedő utak és parkolók felületén minimális mértékben keletkezhet szennyezés a szénhidrogén származékokból (benzin, gázolaj, kenőolaj)

Az érintett szennyezőanyag burkolt felületen való megjelenése, nem szükségszerű, a bekövetkezés valószínűsége alacsony, várható mennyisége pedig kismértékű. A csapadék a burkolt felületről az olajszenyeződést lemossa.

A közlekedési létesítmények normál üzemeltetése, megfelelő karbantartása esetén a földtani közeg szennyeződése nem várható.

Felhagyás

A létesítmények megszüntetése során gyakorlatilag ugyanazon jellegű hatások várhatók, mint a létesítési tevékenység kapcsán. Esetleges felhagyást követően, el kell készíteni a telepen lévő épületek és egyéb létesítmények (műtárgyak, közművek) bontási tervét, és az illetékes hatóság engedélyének birtokában – az abban foglalt előírások betartásával - el kell végezni a bontást és a teljes területet rekultiválni kell.

A létesítmények felhagyása a közeljövőben nem várható.

Havária

A kivitelezési munkálatok során, havária, (munkagép meghibásodása) üzemanyag- és hidraulika olaj elfolyás esetén fordulhat elő a földtani közeg felszínén kismértékű lokális jellegű szennyeződés, melyet az előírásoknak megfelelően felszámolnak, megakadályozva a szennyeződés földtani közegbe történő beszivárgását. Körültekintő munkavégzéssel és jó üzemállapotú gépjárművek alkalmazásával az üzem- és kenőanyag elfolyás minimalizálható. A munkagépek, gépjárművek tárolását, amennyiben megoldható, szilárd burkolatú helyen kell végezni.

A telephelyen belüli biztonságos anyagmozgatást a biztonságos munkavégzés előírásainak figyelembevételével kell végezni. Szállítás során az esetlegesen előforduló elszóródást azonnal meg kell szüntetni.

A közlekedési létesítmények üzemeltetése során a nem megfelelő műszaki állapotú járművekből az üzem- és kenőanyag elfolyások a burkolt térrészekről csapadék általi bemosódást követően a csapadékvíz gyűjtő rendszerbe kerülnek.

A csapadékvíz elvezető rendszer kiépítése és olajfogóval való ellátása védelmet jelent a gépjárművek üzem- illetve kenőanyag elfolyása okozta talajszennyezések ellen.

A technológiai előírások és kezelési utasítások maradéktalan betartása szükséges, hogy a telephelyen környezetszennyezés ne következzen be.

Az V. fejezet 2. pontban tett továbbtervezési szempont jogalapja:

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés c) pontja.

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

2. Környezeti zaj- és rezgésvédelem

Jelenlegi állapot

A tervezési terület Komárom északkeleti, könnyen megközelíthető részén, az országos közúthálózat szomszédságában található, a hatályos szabályozási terv szerint Vt jelű településközponti vegyes területen. Az építési területet északnyugati irányban Vt jelű településközponti vegyes terület, északkeleti irányban Zkp-1 jelű zöldterület, déli irányban Gksz-10 jelű gazdasági terület, nyugati irányban Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület, illetve Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület határolja. Délkeleti irányban a gazdasági terület mögött Lf-3 jelű falusias lakóterület található.

Az alapállapot és háttérterhelés meghatározása érdekében, környezeti zajmérés elvégzésére került sor. Az eredmények alapján a telephely környezeti zajkibocsátása az alapzajtól nem különíthető el.

Létesítés

A területen egy 4 épületből álló, 13 üzletet magába foglaló áruházat terveznek építeni. Az üzletek működéséhez szükséges parkoló terület döntő többsége, 447 db parkolóállással az üzletsor nyugati oldala mellé kerül, míg 65 db a Táncsics M. u. délnyugati oldalára, a nagyvárosias lakóterület szélére, a kijelölt kisvárosias lakóterület mellé kerül.

A létesítés a Zvr. hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással jár.

Az építés főbb szakaszai a következők:

- tereprendezési műveletek, földmunkák;
- alépítményi munkák;
- felépítményi munkák.

A létesítés során a munkagépek, helyszíni munkaeszközök valamint az építési és bontási anyagokat szállító gépjárművek okozta zajkibocsátással kell számolni, amely hatás átmeneti. A kivitelező feladata, hogy a zajcsökkentés érdekében, elsődlegesen, műszaki vagy munkaszervezési megoldásokkal a határértékeknek való megfelelést teljesítse. Kivitelezési munkálatok csak a nappali időszakban fognak történni.

A létesítés során, az előzetes számítások alapján, a zajterhelés az Együttes Rendelet 3. § (1) bekezdése és 2. mellékletének zajterhelési határértékeinek megfelel. A zajvédelmi hatásterület a benyújtott számítások alapján érintendő környezetet.

Hatásterülettel érintett ingatlanok:

Komárom 817/125, 817/126, 817/127, 817/128, 817/129, 817/104, 815/2, 815/3, 811/14, 811/16, 811/17, 811/9, 807/13, 807/15 hrsz.

A célforgalom által generált zajterhelés emelkedés a számítások szerint nem éri el a Zvr. 7. § (1) bekezdésében meghatározott 3 dB mértékű járulékos zajterhelés-változást, ezért a hatásterület, mint a szállítási útvonalakkal szomszédos, zajtól védendő terület nagysága nem határozható meg.

Üzemelés

Az üzemelési tevékenység a Zvr. hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással jár. Az üzemi zajkibocsátás egyrészt az épületgépészeti egységek zajkibocsátása, valamint a gépjárművek és pakolás okozta üzemi zajkibocsátás.

Az üzemelés során, az előzetes számítások alapján, a telephely zajkibocsátása az Együttes Rendelet 1. mellékletében szereplő vonatkozó zajterhelési határértékeinek megfelelő, a tevékenység zajvédelmi hatásterülete a benyújtott dokumentáció alapján nem érint zajvédelmi szempontból védendő létesítményeket.

A hatásterület határa:

- délnyugati irányban nagyvárosias lakóterületen a P01-es parkolózónától mért 11 m,
- keleti irányban vegyes területen a G04-es zajforráscsoporttól mért 26 m,
- északkeleti irányban vegyes területen a G01-es zajforráscsoporttól mért 34 m,
- északkeleti irányban zöldterületen a G01-es zajforráscsoporttól mért 59 m.

A benyújtott dokumentáció alapján a hatásterület határa a tervezési terület határát nem lépi át.

Az üzemelés alatti célforgalom által generált zajterhelés emelkedés a számítások szerint nem éri el a Zvr. 7. § (1) bekezdésében meghatározott 3 dB mértékű járulékos zajterhelés-változást, ezért a hatásterület, mint a szállítási útvonalakkal szomszédos, zajtól védendő terület nagysága nem határozható meg.

Zaj- és rezgésvédelmi ügyekben a hatósági jogkört a Zvr. 4. § (3) bekezdés b) pontja alapján a területi környezetvédelmi hatóság gyakorolja.

Felhagyás

A felhagyást követően a területen vagy hasonló tevékenységet folytatnak, vagy a bontást követően visszaállítják az eredeti környezeti állapotot. A felhagyás során a bontási tevékenységek zajhatása az építési zajjal közel megegyezik, így annak hatásterülete is megegyezik.

Havária

Az esetleges havária események (pl. baleset) során bekövetkező zajhatás átmeneti és zajvédelmi szempontból a környezetre gyakorolt hatása várhatóan kismértékű.

A V. fejezet 3. pontban tett továbbtervezési szempontok jogszabályi háttere:

Zvr. 3. § (1) bekezdése, 9. § (1) bekezdése, 10. §, 12. §, 13. §.

Együttes Rendelet 2. § (1) bekezdése és 1. melléklet, valamint a 3. § (1) bekezdése és 2. melléklet.

A zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII.18.) KvVM rendelet 2. §-a és 2. számú melléklete.

3. Levegőtisztaság-védelem

A tervezési terület *a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a „Komárom-Tatabánya-Esztergom” légszennyezettségi zónába tartozik.

Létesítés

Az építés ideje alatt átmenetileg nagyobb porszennyezés várható, de ez lokálisan és időszakosan fog megjelenni. Az építés által okozott levegőterhelést nagyban befolyásolják a diffúz forrásként megjelenő munkagépek és szállítójárművek (mozgó légszennyező források) száma és a szállítás gyakorisága. Az építés során felmerülő légszennyező források a munkagépek mozgása, az építőanyagok fel és lepakolása, valamint a helyszíni kivitelezési tevékenységek lehetnek. Az építési tevékenység során óránként átlagosan 9 darab tehergépkocsi és 3 darab személyautó forgalmával lehet számolni, valamint 4 db munkagép 8 órában fog dolgozni a helyszínen naponta. A közlekedési/szállítási tevékenység során a szállító járművek által kibocsátott kipufogógáz (CO, NO₂, CH, SO₂) és az általuk felvert por közvetlenül a levegőbe kerül.

A benyújtott számítások alapján a létesítési tevékenységből eredő szennyezőanyag-kibocsátás a vonatkozó határértéket nem lépi túl, az ezekből származó járulékos terhelés nem jelentős.

Az építés során *a levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lvr.) hatálya alá tartozó bejelentésre kötelezett légszennyező forrás nem kerül kialakításra.

A hatásterület nagysága a munkavégzés helyszínétől számított 7 m sugarú körrel írható le a NO₂ frakció tekintetében, ahol a levegővédelmi követelmények teljesülnek. A hatásterület védendő területet nem érint.

Levegőtisztaság-védelmi hatásterülettel érintett ingatlanok:

Komárom 813/2, 814/2, 815/5, 813/6, 807/15, 807/18, 807/19, 807/20, 807/23, 807/25, 807/7 hrsz.

Üzemelés

A létesítmény hőenergia ellátását az épület nyugati és déli homlokzatán elhelyezésre kerülő **Gree gyártmányú levegő-víz hőszivattyúk** biztosítják majd. Az épületben a belső terű helységek szellőzése helyi villanykapcsolóval vezérelt, késleltetős ventilátorokkal lesz biztosítva.

Az üzemelés során helyhez kötött bejelentés köteles légszennyező pont vagy diffúz forrást nem üzemeltetnek, a normál üzemeltetéséből jelentős légszennyező hatás nem várható.

A parkoló egy részében dolgozói parkolás (kb. 40 autó/műszak) lesz, másik részében viszont rövid idejű max. 1-2 órás (várhatóan műszakonként kétszeres forgásban kb. 500 db) vendégparkolás.

Az üzletkebe várhatóan heti 10 db 24 tonnás pótkocsi szerelvény és heti 20-25 db 7,5 tonnás, vagy annál kisebb teherautó szállít majd árut.

A benyújtott dokumentációt készítő szakértő nyilatkozata alapján az üzletkehez érkező gépjárművekkel kapcsolatos levegőszennyezés hatásterülete nem lépi át a parkoló területét.

Felhagyás

A bontási munkálatok során tapasztalható levegőszennyezés mértéke várhatóan megegyezik majd a létesítési fázisban vizsgált levegőszennyezés mértékével.

Havária

A tervezett tevékenység az üzemszerű működés esetén havária helyzetet nem generál. Az esetleges havária esemény során bekövetkező hatás átmeneti és levegővédelmi szempontból a környezetre gyakorolt hatása várhatóan kismértékű.

Az V. fejezet 4. pontban tett továbbtervezési szempontok jogszabályi háttere:

Az Lvr. 4. § és 26. § (1) és (2) bekezdése.

4. Természet- és tájvédelem:

A tárgyi építésnek helyt adó Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: tárgyi terület) nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózatnak, nem része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben kihirdetett „ökológiai hálózat”-nak, nem része a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM. rendelettel kihirdetett „tájképvédelmi terület” övezetének sem.

Közvetlenül tárgyi területen a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által adatállománnyal feltöltött és aktualizált – térképes faj-adatbázis nem jelzi védett, illetve Natura 2000 jelölő fajok előfordulását.

Tárgyi építés kapcsán az alábbi megállapításokat teszem:

- A védett és közösségi jelentőségű fajokra nézve a tevékenység kimutatható hatást gyakorolni vélhetően nem fog.
- A rendelkezésemre álló információk alapján, a kereskedelmi csarnok építése során – alapesetben, egy havária helyzetet leszámítva – nem valószínűsíthető olyan anyagok felszabadulása, melyek a távolabbi magasabb természetességű területekre és azok élővilágára közvetlen veszélyt jelentenének. Ezen tény vonatkoztatható a fellépő zaj, rezgés, fény és egyéb hatásokra is. Az előírt szabályozók mentén, tárgyi építési tevékenység természet- és tájvédelmi szempontból elfogadható.
- Tárgyi építés a tájképi megjelenést önmagában nem érinti negatívan, abban mérhető változást nem okoz, így a tájvédelmi érdekek sem sérülnek.
- **Összességében megállapítottam, hogy az előirányzott szabályozók betartása esetén, a tevékenység jelentős kedvezőtlen hatással nem jár, védett természeti értéket nem veszélyeztet (a védett és közösségi jelentőségű állat, és növényfajok szempontjából jelentős hatások fellépése nem várható), természet és tájvédelmi érdeket nem sért.**

Tekintettel a Khvr.-ben foglaltakra, környezeti hatásvizsgálati dokumentáció benyújtása nem indokolt.

A V. fejezet 5. pontban tett továbbtervezési szempont jogszabályi háttere:

A Tvt. 5. § (1) bekezdése, 8. § (1) bekezdése, 17. § (1) bekezdése, 42. § (1) bekezdése, 43. § (1) bekezdése.

Az inváziós fajokra vonatkozó továbbtervezési szempontok alapját a Tvt. releváns jogszabályhelyein túl „az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről” szóló 408/2016. (XII. 13.) Korm. rendeletben, továbbá az Európai Parlament és a Tanács „az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről” szóló 1143/2014/EU rendeletében (2014. október 22.) foglaltak is képezik.

Fentiekén túl, a létesítés és üzemelés tekintetében mérvadó még a Tvt. 80. §-a.

5. Hulladékgazdálkodás:

Létesítés:

A Komárom 813/5 hrsz.-ú ingatlanon egy 4 épületből és 13 üzletet magába foglaló áruházat kívánnak létrehozni 8 ütemben megvalósítva. Az építendő áruházban 13 külön bejárattú üzlet, parkolóterület, és egy parkosított zöldövezet lesz kialakítva.

A létesítés során az alábbi hulladékfajták keletkezhetnek:

Hulladék kód	Megnevezés
16 01 19	műanyagok
16 01 17	vasfémek
15 01 06	egyéb, kevert csomagolási hulladék
15 01 02	műanyag csomagolási hulladék
15 01 01	papír és karton csomagolási hulladék
16 02	elektromos és elektronikus berendezések hulladéka

A helyben fel nem használt kitermelt szennyeztelen talaj hulladékstátuszát a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 2. § (1) bekezdés 23. pontja szerinti fogalom meghatározással, valamint a melléktermékre vagy a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó rendelkezésekkel összhangban kell a kivitelezőnek meghatározni a felhasználás előtt.

Az ingatlanon található bontásra váró épület, építmények nem találhatók, bontási hulladék nem keletkezik. A szerelés során keletkező elektromos hulladékokat (kábel erek, védőcső végek, blankolásnál keletkező vezetékvégek) szelektíven gyűjtik.

Üzemelés:

Az üzemeltetés során az áruházban alapvetően kommunális és csomagolási (raklap, műanyag) hulladék keletkezik.

A települési szilárd hulladékok közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján kerülnek elszállításra.

A kommunális szilárd hulladékok gyűjtésével és kezelésével kapcsolatos közszolgáltatási feladatokat a NHSZ Vértes Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft látja el. A keletkező kommunális szennyvizet a meglévő ÉDV Zrt. által üzemeltetett elosztóhálózatba vezetik, az elvezetett szennyvizet komáromi szennyvíztisztító fogadja. A tervezett tevékenységből adódóan veszélyes hulladék képződéssel nem, vagy csak minimálisan kell számolni. Építendő 512 db parkoló kialakítását tervezi. A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz olajfogón kerül keresztülvezetésre. A közlekedési utakról, gyalogjárókról, tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz külön csatornaágon kerül összegyűjtésre és az olajfogó után kerül rákötésre az új csapadékvíz tározóra menő bekötő vezetékre. A Ny-i parkolótömbben a csapadékvizeket víznyelők beépítésével gyűjtik össze és kiépített csatornán keresztül kötik be a Hauraton SK40/4000 beton zárportúlfolyós olajleválasztó műtárgyba. Ezután kötnek rá az épület belső csapadékvíz kivezetései a közös gerinc csatornára. A parkoló szennyezett csapadékvizeinek tisztítására szolgáló műtárgyakban összegyűlő olajfőlözék (olaj-víz szeparátorokból származó olaj 13 05 06*), az olajos iszap (olaj-víz szeparátorokból származó iszapok 13 05 02*). Az olajfogó műtárgyak kezelését és az ebből eltávolított veszélyes hulladékok ártalmatlanítását külső vállalkozó bevonásával biztosíthatják. A keletkező veszélyes hulladékok elszállítása hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezettel kötött szerződés alapján történik.

Felhagyás:

A létesítmény bontása során a létesítési szakaszban keletkezett hulladékok keletkeznek. A hulladékokat engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadásáról gondoskodni kell. A tervezett létesítmény megszüntetése jellegéből adódóan a közeljövőben nem várható.

A felhagyáskor az alábbi hulladékfajták keletkezhetnek:

Hulladék kód	Megnevezés
170101	beton
17 01 02	téglák
17 09 04	Kevert építési és bontási hulladék amelyek különböznek a 17 09 01, 17 09 02 és 17 09 03-tól
17 01 03	cserép és kerámiák
17 04 05	vas és acél

A bontási munkák során a keletkező hulladékok előírászerű gyűjtéséről és elszállításáról, valamint ezen tevékenységek dokumentálásáról az bontást végző szakcég, ill. az épület/terület tulajdonosa köteles gondoskodni. A bontási munkák során keletkező hulladékok gyűjtését és elhelyezését is biztosítani kell.

A 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásaival összhangban az építési, illetve bontási tevékenység befejezését követően az építető/bontást végző 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.

A felhagyás ideje alatt az előírások betartása esetén a környezetnek hulladék általi veszélyeztetése, szennyezése nem várható.

Havária esetén a keletkező hulladékok elsősorban a kárelhárítási tevékenységekből származnak.

Az alábbi havária esetek fordulhatnak elő:

- üzemanyag, vagy kenőanyag elfolyás a ki- és beközelkedő gépjárművek meghibásodása miatt;
- keletkező építési hulladékok nem megfelelő tárolása;
- esetleges karbantartási munkáknál keletkező veszélyes hulladékok nem megfelelő kezelése.

A kármentesítéshez szükséges anyagoknak a helyszínen mindig rendelkezésre kell állni.

Havária esetben az alábbi veszélyes hulladékok keletkeznek:

Hulladék kód	Megnevezés
17 05 03*	Veszélyes anyagokat tartalmazó föld és kövek
15 02 02*	veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebről meg nem határozott olajsűrőket), törlőkendők, védőruházat

A tervezett tevékenység megvalósításából hulladékgazdálkodási szempontból nem várhatók jelentős környezeti hatások a hatályos jogszabályok betartása mellett történő kivitelezés és üzemeltetés során, hatásvizsgálat elvégzése nem indokolt. Az előzetes vizsgálat lezárható.

*

A **Komárom Város Jegyzője** szakhatósági állásfoglalásának rendelkező részét – az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megfelelően – e határozat IV. fejezetében rögzítettem, az indokolása – az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megfelelően – a következőket tartalmazta:

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi És Természetvédelmi Osztálya - mint eljáró hatóság – megkereste Komárom Város Jegyzőjét a KE/041/00468-5/2025. ügyiratszámú, az MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlanon tervezett kereskedelmi csarnok építésének előzetes vizsgálata ügyében, hogy szakhatósági állásfoglalást tegyen.

Megállapítottam, hogy a Komárom, 813/5 hrsz. alatti ingatlanon nem található Komárom Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi jelentőségű természeti értékek védelméről szóló 15/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet szerinti védett természetvédelmi terület vagy természeti érték. Legközelebbi természetvédelmi terület a Csillag erőd területe.

A Komárom 813/5 hrsz. alatti ingatlan Komárom Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2022. (X.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és szabályozási terve szerint az érintett ingatlan Vt-24 jelű, településközpont terület övezetben található.

A HÉSZ az övezetre vonatkozóan az alábbi előírásokat tartalmazza:

„Településközpont terület

35.§ (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- a) lakó;
- b) igazgatási, iroda;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- d) szállás;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport
rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközponti terület építési övezeteiben zavaró hatású rendeltetés nem helyezhető el.”

Szakhatósági állásfoglalásomat az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § és 56. § alapján adtam ki.

Az önálló jogorvoslatot az Ákr. 112. § alapján zártam ki.

Szakhatósági részvételemet az Ákr. 55. § (1) bek. és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm.rendelet 2. §-a és 1. sz. melléklete írja elő. Illetékességemet, illetve hatáskörömet az Ákr. 1. §-a és 16. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.”

*

Az eljárásban vizsgált környezetvédelmi szakkérdés vizsgálatok tényét, azok eredményét és az annak alapján meghatározott egyedi előírásokat – a Kvt. 66/A. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltaknak megfelelően – e határozat VI. fejezetében rögzítettem. A jelen határozat VI. fejezetében rögzített szakkérdés vizsgálatok a Kvt. 66/A. § (3) bekezdés b) pontja alapján a következőket tartalmazzák.

A hulladékgazdálkodási feladatkörben eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Hulladékgazdálkodási Osztály a KE/046/00624-2/2025. számú szakkérdés véleményében** tett megállapításait jelen határozat Indokolás „A tárgyi eljárás során az alábbi környezeti igénybevételeket állapítottam meg a tervezett tevékenység környezeti hatásaival összefüggésben: 5. Hulladékgazdálkodás” részében rögzítettem.

A jelen határozat VI. fejezet 1. pontjában rögzített vízügyi és vízvédelmi hatáskörben eljáró **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály 30408/641-3/2025.ált. számú szakkérdés vizsgálatában** tett megállapításait az alábbiakkal indokolta:

„A Kormányhivatal a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontjai alapján tárgyi ügyben vízügyi és vízvédelmi szakkérdések vizsgálatában működik közre.

Az Ügyfél a Komárom, Táncsics Mihály utca 813/5 hrsz.-ú ingatlan alatti területen egy 4 épületből és 13 üzletet magába foglaló kereskedelmi központot (bevásárlóközpontot) kíván létrehozni hozzá tartozó 512 db parkolóval. A vizsgálatnál érintett Komárom 813/5 hrsz.-ú ingatlan ellátása teljes közműellátottsággal tervezett. A telephelyhez legközelebb eső vízfolyás a komáromi Táncsics Mihály utcától É-i irányban, mintegy 850 méterre húzódó Duna folyó. A telephely környezetében további élővízfolyás nem található, a telephely felszíni vízfolyásokkal nincs kapcsolatban. Az ingatlan vízellátása az Észak-dunántúli Vízmű Zrt. közüzemi hálózatáról biztosított. A keletkező szennyvizek elvezetésére szintén az Észak-dunántúli Vízmű által üzemeltetett közcsontra kerül sor. A tervezett létesítményhez új csapadékvíz elvezető hálózat kerül kivitelezésre. A csapadékvizek összegyűjtése az útról és a parkolókról külön rendszerben történik. A parkolók felületéről összegyűjtött csapadékvíz Hauraton SK40/4000 tip. olajfogón kerül átvezetésre és előtisztításra. A közlekedési utakról, gyalogjárdákról, tetőfelületekről összegyűjtött csapadékvíz külön csatornaágon kerül összegyűjtésre és az olajfogó után kerül rákötésre az egyesített, csapadék elvezető vezetékre, amely a csapadékvizet tározó medencében gyűjti. Az épületek tetőfelületeiről összegyűlő csapadékvizek a parkolókból származó olajjal szennyezhető csapadékvizektől külön, a csarnoképület épület K-i oldalán föld alatt kerülnek kivezetésre, és rákötésre az É-i parkolótömb

tisztított csapadékvizeit szállító gerinccsatornára. A Ny-i parkolótömbben a csapadékvizeket víznyelők beépítésével gyűjtik, amely Hauraton SK40/4000 tip. beton zárportúlfolyós olajleválasztó műtárgyon kerül átvezetésre. A puffer tároló aknában elhelyezésre kerül egy ABS.MF 504 W szivattyú, ami a puffertárolóban lévő csapadékvizet vagy áttemeli a puffertároló utáni tisztító-fogadó aknába és onnan gravitációs úton a meglévő, már erre a célra kiépített csapadékcsatornába, vagy kilocsolja a területen belüli zöldfelületre.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet melléklete alapján, Komárom város területe a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területre esik.

A tervezési terület nem érinti vízbázis védőterületét.

A tárgyi ingatlan nem érint nagyvízi medret, parti sávot, a tevékenység nincs hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz-és jég levonulására.

A tervezett tevékenységből származóan a vonatkozó jogszabályok betartása mellett és a dokumentációban foglaltak alapján nem várható a felszíni és a felszín alatti vizek szennyeződése, károsodása.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet a következőkre:

- A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A. §-a szerinti vízimunka elvégzése, vízilétesítmények megépítése, üzemeltetése vízjogi engedély köteles tevékenységnek minősül. A vízjogi engedélyezési eljárásához benyújtandó mellékleteket a vízjogi engedélyezési eljárásához szükséges kérelemről és mellékleteiről szóló 41/2017. (XII.29.) BM rendelet tartalmazza.

A szakkérdés vizsgálata a további jogszabályok figyelembevételével történt:

- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,
- a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet,
- a nagyvízi meder, parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet
- a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet (**a továbbiakban: Korm. rendelet**) 10. § (1) bekezdés 1. pontján és a 10. § (3a) bekezdésén alapul, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. melléklet 1. pontja.”

A termőföldvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a 13031/2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült véleményében** tett megállapításait a jelen határozat VI. fejezet 2. pontjában rögzítettem. A termőföldvédelmi feladatkörében eljáró kormányhivatal a véleményét az alábbiakkal indokolta:

„Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály KE/041/00468-7/2025. számú levelében megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy fenti tárgyú ügy kapcsán a földvédelmi szakkérdés vizsgálatát végezze el.

A <https://komarom-filr.kh.gov.hu> weboldalról letöltött ke-041-00468-2025. számú vizsgálati eljárás dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az MP-REAL Ingatlanhasznosító Kft. Komárom 813/5 hrsz.-ú kereskedelmi csarnok építésére vonatkozó környezeti hatásvizsgálati előzetes vizsgálata keretében termőföld terület más célú hasznosítására nem kerül sor.

A Tfv. 1. § törvény hatálya kiterjed a termőföldre, valamint - ha e törvény így rendelkezik – a termőföldnek nem minősülő ingatlanokra. A termőföldre vonatkozó rendelkezéseket – a földvédelemre, valamint a mellékhasznosításra e törvényben megállapított szabályok kivételével - alkalmazni kell a mező-, erdőgazdasági művelés alatt álló belterületi földre is. A Tfv. 8. § alapján az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében termőföld területek esetében. A szakkérdés vizsgálatával összefüggésben eljárási költség nem merült fel.

A szakkérdés vizsgálata során az ingatlanügyi hatóság a Tfv. 8 §.-ban foglaltak érvényesülését vizsgálja. Hatóságom hatásköréről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36. § b) pontja valamint a 37. § (1) bekezdése, illetékességéről a 3.

§ (3) bekezdés b) pontja, továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése rendelkezik.”

A talajvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a KE/040/352-2/2025. számú szakkérdés véleményében** tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 3. pontjában rögzítettem.

Az örökségvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály a KE/028/77-2/2025. számú feljegyzésében** a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának eredményeként tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 4. pontjában rögzítettem.

A népegészségügyi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Komáromi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály a KE-03/NEO/00102-2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült feljegyzésének** szakkérdés vizsgálat eredményére vonatkozó részét jelen határozat VI. fejezet 5. pontjában rögzítettem, feljegyzésében az alábbiakat állapította meg:

- „Az Építető Merito Rent Zrt. a város ezen részén kiváló megközelíthetőséggel rendelkező telken egy 4 épületből és 13 üzletet magába foglaló áruházat kíván létrehozni 8 ütemben megvalósítva. Az építendő áruházban 13 külön bejáratú üzlet lesz kialakítva, az első üzletet bútoráruház, még a többi nagyobb üzletet hasonló referenciával rendelkező multinacionális vállalat fogja bérelni.
- A tervezési terület Komárom északkeleti, könnyen megközelíthető részén, az országos közúthálózat szomszédságában található, a hatályos szabályozási terv szerint Vt jelű településközponti vegyes területen.
- Az építési területet északnyugati irányban Vt jelű településközponti vegyes terület, északkeleti irányban Zkp-1 jelű zöldterület, déli irányban Gksz-10 jelű gazdasági terület, nyugati irányban Lk-10 jelű kisvárosias lakóterület, illetve Ln-4 jelű nagyvárosias lakóterület határolja. Délkeleti irányban a gazdasági terület mögött Lf-3 jelű falusias lakóterület található.”
- Az üzemeltetés során az áruházban alapvetően kommunális és csomagolási (raklap, műanyag) hulladék keletkezik.
- A települési szilárd hulladékok közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján kerülnek elszállításra.
- A kommunális szilárd hulladékok gyűjtésével és kezelésével kapcsolatos közszolgáltatási feladatokat a NHSZ Vértes Vidéke Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft látja el.
- A csomagolási hulladékot szelektíven gyűjtik, majd a megkötendő szerződés szerint szállítják el a hulladék válogató telepre. A minimális mértékű veszélyes hulladékot (takarítószeres flakonok, stb.) a kialakítandó munkahelyi gyűjtőhelyen gyűjtik, majd engedéllyel rendelkező szállítónak adják át ártalmatlanításra..
- A keletkező kommunális szennyvizeket a meglévő ÉDV Zrt. által üzemeltett elosztóhálózatba vezetik, az elvezetett szennyvizet komáromi szennyvíztisztító fogadja.
- A felszín alatti vizek tekintetében szintén nem várható érintettség.

A szakkérdésre adott vélemény „általános közigazgatási rendtartásról szóló” 2016. évi CL. Törvény 55. § (1) kezdés és az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. Tv. 4.§ (1) e) pont figyelembevételével készült.

A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet nevesíti, a területi illetékesség a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 4 § (1) bekezdése és 2. számú melléklete, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (4) bekezdés írja elő.”

Az állami főépítési hatáskörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a KE/8/117-2/2025. számú feljegyzésében** a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során tett megállapításait jelen határozat VI. fejezet 6. pontjában rögzítettem.

*

Fentiek, valamint – az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontjának megfelelően – a beruházással érintett illetékes Jegyző szakhatósági állásfoglalása, továbbá a – népegészségügyi, örökségvédelmi, talajvédelmi, termőföldvédelmi, állami főépítész, hulladékgazdálkodási és vízügyi és vízvédelmi feladatkörében eljáró – kormányhivatal Kr. 11. § (1) bekezdése és 3. sz. valamint 12/A. §-a és 8. sz. melléklete alapján adott véleményei nyomán azt állapítottam meg, hogy a tervezett tevékenység földtani közegvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, környezeti zaj- és rezgésvédelmi, valamint természet- és tájvédelmi szempontból – a jelen határozat IV., V. és VI. fejezetében foglalt feltételek betartása mellett – jelentős környezeti hatást várhatóan nem gyakorol; ekképp a környezetvédelmi hatásvizsgálat elvégzését nem tartottam indokoltnak, ezért a Khvr. 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontjának megfelelően döntöttem az Ákr. 80. § (1) bekezdése szerint. (I-VI. fejezet)

Felhívom az Ügyfél figyelmét arra, hogy az általa nem ismert tények, adatok, illetve egyéb körülmények alapján a tevékenység végzéséhez további hatósági engedélyek is szükségesek lehetnek.

Az Ákr. 124. §-a szerinti eljárási költségként – figyelemmel az eljárási költségekről, az iratbetekintéssel összefüggő költségtérítésről, a költségek megfizetéséről, valamint a költségmentességről szóló 469/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés 2. pontjára – az Ügyfél igazoltan megfizetett 250.000,- Ft, (azaz kettőszáz-ötvenezer forint) összegű igazgatási szolgáltatási díjat – a Kvt. 95/A. §-ának megfelelően – a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet (a továbbiakban: Rend.) 2. § (1) bekezdése és 1. sz. mellékletének 35. főszáma alapján.

Jelen határozat VII. fejezete – az Ákr. 81. § (1) bekezdésének megfelelően – az Ákr. 124. §-án, 125. § (1) bekezdésén, 126. § (1) bekezdésén és a 129. § (1) bekezdésén alapul.

A határozattal szembeni fellebbezési jogot az Ákr. 112. §-ának megfelelően – az Ákr. 118. § (2) bekezdése és 118. § (3) bekezdése szerint – az Ákr. 116. § (1) bekezdése, a Khvr. 26/A. §-a biztosítja, míg a szakhatósági állásfoglalásban foglaltak elleni jogorvoslati utat – fentiek szerint – az Ákr. 55. § (4) bekezdése állapítja meg, digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-a határozza meg; minderről az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján tájékoztattam az Ügyfelet.

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. (VIII. fejezet)

Hatáskörömet a Kr. 5. § (1) bekezdés c) pontja, valamint a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.rend.) 6. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III.12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hkr.) 2. § (1) bekezdése, illetékességemet a Kr. 2. § (1) bekezdése, a Korm.rend. 2. § (1) bekezdése és a Hkr. 1. § (2) bekezdése állapítja meg.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Dr. Kancz Csaba főispán nevében és megbízásából

Makra Gábor
főosztályvezető

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

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