



KOMÁROM-ESZTERGOM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: KE/041/03411-19/2025
Ügyintéző: Schórné Juhász Gyöngyvér/
Schmidtmayer Judit
Imre Ildikó
Wenzdorfer Csilla
Ferenczy Judit
Battyányi Gábor
Telefonszám: 34/795-888
Tárgy: Cornmill Kft.
– irodaház bővítés –
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 a **Cornmill Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2942 Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripark 03/10, továbbiakban: Ügyfél) 03/31 hrsz. telephelyén irodaház bővítésre 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 – összességükben tolerálhatók és a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró ok sem merült fel; ezért környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.

III.

A vizsgált tevékenység adatai, és bemutatása

1. Tervezett tevékenység.

1.1. Tervezett tevékenység bemutatása:

Az érintett ingatlan 2942 Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripark 03/31 hrsz. alatt található. Északi és déli irányban az Ipari park létesítményei helyezkednek el. Keleti irányban kb. 200 m távolságban épültek a legközelebbi lakóházak. A terület övezeti besorolása: Gip-1.

A telephelyen jellemzően gabona, vetőmag, takarmány nagykereskedelme zajlik. Ezt egészíti ki a nagykereskedelem során felvásárolt termények tárolása, illetve szárítása és tisztítása. A telephelyen árpa, búza, kukorica, napraforgó, tritikálé, zab tárolása zajlik a betakarítási időny, valamint a piaci viszonyoknak megfelelő időszakban és mennyiségben. A tárolás összesen 18 darab beton falú, lemez kupola tetővel ellátott síktárolóban történik meg. A termények itt száraz takarítást (seprőgép) követően kerülnek elhelyezésre.

A termény fajtájától és a felhasználás jellegétől függően megfelelő nedvességtartalomra szárítják azokat, és megtisztítják az idegen anyagtól (növényi maradványok; törtszem). Éves szinten 150.000. tonna termény fordul meg a telephelyen.

Az Ügyfél irodaépület bővítést szeretne végrehajtani az adminisztratív tevékenységek megfelelő elhelyezése érdekében.

Jelenleg az ingatlanon központi irodaként egy földszintes épület helyezkedik el. Ezen kívül a telephelyen található még a terménytárolásra szolgáló síkraktárak és a szárító-tisztító berendezés. Az infrastruktúrához hozzátartozik a telephelyen belüli úthálózat és a gabonaforgalom mennyiségi ellenőrzésére szolgáló hídmérlegek.

Az irodaház bővítéssel a tevékenységi kör jellege és volumene nem változik, azonban a beépítéssel a területfoglalás meghaladja a 2 ha-t.

Tervezett bővítés:

- Közlekedő 43,99 m²
- Teakonyha 18,48 m²
- Tárgyaló 39,60 m²
- Asszisztensi iroda 19,11 m²
- Relax szoba 18,07 m²
- Iroda 36,40 m²
- Labor 22,48 m²
- Iroda 63,14 m²
- Irattár 13,65 m²
- Tároló 3,08 m²
- Összesen 278,00 m²**

A már meglévő és újonnan létesíteni kívánt épületrészekkel az irodaépület nagysága összesen 558,11 m².

A bővítéssel a jelenlegi területi besorolások továbbra is érvényben maradnak.

1.2.Tervezett beavatkozás várható megkezdésének időpontja, időtartama:

Az építési munkák nagyságrendileg 3-4 hónapot vesznek igénybe, függően az építési eljárások (pl.: betonozás) időigénye és az időjárási viszonyok alakulásától. A műszaki átvétel és használatbavételi eljárást követően kezdené meg a szervezet az irodaház új szárnyának birtokba vételét és a célnak megfelelő használatát.

1.3.A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan:

A tervezett tevékenységgel érintett ingatlan: Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripari Park 03/31 hrsz

Telek területe: 128.324,00 m²

Beépített bruttó alapterület összesen: 31.733,97 m²

IV.

Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Nagyigmándi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 2234-4/2025. számon a következő állásfoglalást adta:

„A Cornmill Hungary Kft (Burger Róbert Agráripari Park 2942 Nagyigmánd, 03/10 hrsz.) kérelmére induló, a Nagyigmánd 03/10. hrsz-ú ingatlanra tervezett irodaház bővítésének engedélyezési eljárásában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázat 20. pontjában meghatározott szakhatósági jogkörömben eljárva az

előzetes szakhatósági hozzájárulásomat - kikötés nélkül - megadom.

Jelen szakhatósági hozzájárulásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, ellene az ügy érdemében hozott döntés, annak hiányában az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben lehet kifogást emelni.

Kérem, hogy jelen szakhatósági állásfoglalásomat a kiadásra kerülő határozatba belefoglalni, annak egy példányát — ügyiratszámunk feltüntetésével — szakhatóságunknak megküldeni szíveskedjenek.”

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 létesítményt úgy kell megtervezni és kivitelezni, hogy a tevékenység sem a kivitelezéskor, sem az üzemelés során ne eredményezzen kedvezőtlenebb állapotot, mint a felszín alatti víz és a földtani közeg „B” szennyezettségi határértéke!
 2. A tevékenységet a megfelelő elővigyázatossággal, a földtani közeg veszélyeztetését kizárva szükséges végezni.
 3. A földtani közegben, illetve a felszín alatti vízben okozott szennyezést, illetve károsodást a környezetvédelmi, valamint a vízvédelmi hatóság részére is szükséges bejelenteni a kárelhárítás haladéktalan megkezdése mellett.
3. **Környezeti zajt- és rezgésvédelmi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
 1. A kivitelező a zaj- és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani
 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 telephely tényleges környezeti zajkibocsátását a hatásterület lehatárolással (az érintett ingatlanok helyrajzi számainak feltüntetésével) és a zajterhelési határértékek teljesülésének igazolásával – a teljes telephely vonatkozásában – zajméréssel kell alátámasztani! A mérésről készült dokumentációkat meg kell küldeni a Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály részére.
Határidő: a használatbavételt követő 30 napon belül!
 5. 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.
5. **Természet- és tájvédelmi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
 1. A közműhálózat- és az alapok kialakítása során létrejött ideiglenes árkokat és gödröket mihamarabb be kell temetni, azokat naponta és a betemetésük előtt még egyszer ellenőrizni kell, továbbá a munkálatok megkezdése/folytatása előtt a helyzetváltoztatásuk során esetlegesen beléjük került állatfajok (kisemlősök, hüllők, kétélűek, rovarok) egyedeit kíméletesen el kell azokból távolítani és számukra alkalmas élőhelyen elhelyezni, a kivitelezéssel érintett területtől biztonságos távolságra.
 2. A tevékenységek során, a területen potenciálisan megjelenő védett természeti értékek (fajok) nem szenvedhetnek károsodást.
 3. A kivitelezés során gondoskodni kell az átmenetileg igénybe vett gyepterületek rendszeres kaszálásáról, a gyomosodás és az inváziós fajok terjedésének megakadályozása érdekében.
 4. Biztosítani kell, hogy az építéssel érintett ingatlanon, invázióra hajlamos fajok a zöldfelületek képzése/átalakítása (pl. gyepesítés, fásítás) során ne kerüljenek telepítésre, illetve spontán megtelepedésük esetén haladéktalanul el legyenek távolítva.
6. **Levegőtisztaság-védelmi szempontból** az alábbi továbbtervezési szempontok javasoltak:
 1. Az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodni.
 2. A kivitelezés során a szállítási utak és a munkaterület esetleges locsolásáról gondoskodni kell, továbbá meg kell akadályozni a diffúz légszennyezés kialakulását.
 3. Az építési (bontási) anyagokat szállító tehergépjárművek csak leponyvázott raktérrel közlekedjenek.

Az eljárásban vizsgált környezetvédelmi szakkérdések, megkeresésekre adott tájékoztatások

1. 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 13159/2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült véleményében az alábbi megállapításokat tette:

„A KE/041/003411-6/2025. ügyiratszámú megkeresésben megjelölt szakkérdés vizsgálata alapján a Cornmill Hungary Kft. – Nagyigmánd 03/31 helyrajzi számot érintő irodaház bővítés ügyének előzetes vizsgálata keretében - a termőföld mennyiségi védelmének követelményei tekintetében – a szakkérdés vizsgálati eljárása során az alábbiakról tájékoztatom:

- A <https://komarom-filr.kh.gov.hu> weboldaltól letöltött ke-041-03411-2025.zip dokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tevékenység közvetlenül termőföld területeket nem érint, azonban lehetséges, hogy a hatásterületen belül termőföld területek is érintettek.
- A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (a továbbiakban: Tftv.) 8. § (2) bekezdés alapján a szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység nem akadályozhatja.
- A termőföld havária okozta igénybevételének különös szabályait a Tftv. 14/B. - 14/E. § szabályozza.”

2. A talajvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály** a termőföldre gyakorolt hatások vizsgálatát elvégezte és a KE/040/1779-2/2025. számú szakkérdés véleményében az alábbiakról tájékoztattott:

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztálya a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. sz. melléklet alapján megkereste a Növény- és Talajvédelmi Osztályt (továbbiakban: osztályom), mint talajvédelmi hatóságot.

Az eljárás során megállapítottam, hogy az eljárással érintett ingatlan „kivett/üzem, irodaház” megnevezésű, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. 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.”

3. 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 vizsgálatáról készült KE/028/559-2/2025. számú feljegyzésében az alábbi eredményt állapította meg:

„A szakkérdés vizsgálatának eredménye:

A közhiteles hatósági nyilvántartás jelenlegi adatai alapján a vizsgált építési helyszínen nem található ismert régészeti lelőhely. Ebből adódóan a tervezett tevékenység engedélyezése örökségvédelmi szempontból nem kifogásolható.

Ha azonban a tervezett irodaépület-bővítés a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak számít, előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készíttetni hozzá az erre jogosult Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központtal (1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.). Az elkészült ERD-t legkésőbb az ipari létesítmény építési engedélyezési eljárásának megindításáig csatolni kell az építési tervdokumentációhoz.

A szakkérdés vizsgálata során a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás mellékletének 24-27. §-ában foglaltakat, és a Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal egységes ügyrendje szerinti eljárásrendet alkalmaztam.

Kiadmányozási jogom a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a Komárom- Esztergom Vármegyei Kormányhivatal kiadmányozási rendjéről szóló 5/2023. (I. 9.) számú utasításán alapul.”

4. A népegészségügyi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Esztergomi 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/01121-2/2025. számú feljegyzésében az alábbi eredményt állapította meg:**

Szakkérdés vizsgálatának eredménye:

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály 2025. szeptember 22-én megkeresett a Cornmill Hungary Kft.(H-2942 Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripark 03/10, adószám: 10569566-2-11, továbbiakban: ügyfél Nagyigmánd 03/10 hrsz.– előzetes vizsgálatának eljárásában, szakkérdés kiadása végett.

A mellékelt dokumentum vizsgálata alapján megállapítottam:

- Az ügyfél építési engedélyezési eljárás érdekében irodaház bővítési tervdokumentációt nyújtott be a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztályának. Az illetékes építésügyi hatóság szakkérdés véleményezése érdekében a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztályához fordult. A szakkérdés véleményezése során az illetékes Osztály megállapította, hogy a tervezett bővítéssel a beépítettség meg fogja haladni a 20.000 m²-t.
- A telephely ivóvíz igényének ellátása közüzemi hálózatról biztosított. Extra technológiai vízigényre nem lesz szükség a létesítés során. A tervezett változtatások ebből a szempontból nem okoznak eltérést a jelenlegi állapottól. A vízellátást az Északdunántúli Vízmű Zrt. közüzemi szerződés mellett, illetve a területen található Bonafarm csoport vízhálózati szolgáltatással biztosítja. Mennyisége havonta 50-55 m³-t tesz ki. Kút fúrása nem történik. Egyéb vízi létesítményt nem hoznak létre.
- Szennyvízelvezetés és kezelés témakörön belül megállapítható, hogy a telephelyen csak kommunális szennyvíz keletkezik. Technológiai szennyvízzel nem kell számolni. A keletkező kommunális szennyvíz, amelynek várható éves mennyisége gyakorlatilag megegyezik a felhasznált tiszta vízzel a csatornába kerül, amelyet szintén a Bonafarm csoport üzemeltet. A létesítés során extra vízigénnyel nem kell számolni. A szennyvíz közüzemi csatornahálózaton keresztül jut a terület szennyvízkezelését ellátó tisztító műbe.
- A működés során az épület funkciója iroda lesz. Benne kizárólag a kereskedelmi/szolgáltatói tevékenységhez kapcsolódó irodai/szociális tevékenység fog zajlani.
- A telephelyen keletkező kommunális hulladék gyűjtése az erre kialakított területen és alkalmas edényzetben, konténerekben fog történni.
- A vonatkozó, környezeti hatásvizsgálatról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti jelentős környezeti hatás egyetlen környezeti elem területén se állapítható meg. A kibocsátások határérték alattiak, vagy nem mérhetők, illetve nem relevánsak.

A csatolt tervet elfogadom az alábbi kikötéssel:

- 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 ne veszélyeztesse.”

5. Az állami főépítési hatáskörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda** a **KE/8/572-2/2025. számú feljegyzésében a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát elvégezte és a szakkérdés vizsgálata során az alábbi eredményt állapította meg:**

„A környezetvédelmi Hatóság a 2025.09.19-én kelt, KE/041/03411-6/2025. 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.

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 az irodaépület nincs egyedi építményként nevesítve.**

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

A kiadmányozási jog Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának III/11/11.2 pontjaiban foglaltakon alapul.”

6. A Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi és Vízvédelmi Osztály) 30408/5190-1/2025.ált. számon vízügyi és vízvédelmi szakkérdés vizsgálatát követően az alábbi megállapítást adta:

„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.”

VII.

A Főosztály felhívja az Ügyfél figyelmét, hogy amennyiben a tevékenység volumene meghaladja a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Khvr.) 2. számú melléklet 9.2 alpontjában szereplő mennyiségi küszöbértéket, abban az esetben a környezethasználónak egységes környezethasználati engedélyezési eljárás lefolytatására irányuló kérelmet kell benyújtania a Főosztályhoz.

VIII.

Eljárási költségként az Ügyfél igazoltan megfizetett 337.500,- Ft, (azaz háromszázharminchétezer-ötszáz forint) összegű igazgatási szolgáltatási díjat eljárása során, melynek viselője az Ügyfél.

IX.

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 Hulladékgazdálkodási 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 igazgatási szolgáltatási díjának összege 168.750,- Ft, (azaz százhatvan-nyolcezer-hétszázötven forint) – természetes személyek és civil szervezetek esetében 5.000,- Ft, (azaz ötezer forint) –, melyet – a közlemény rovatban az iktatószám feltüntetésével – a Magyar Államkincstárnál 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 fenti ingatlanon irodaépület bővítésére vonatkozóan előzetes vizsgálati dokumentációt terjesztett elő 2025. szeptember 12. napján.

A létesítmény(ek) és annak engedélyezése *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) hatálya alá tartozik. A Korm. rendelet 3. sz. melléklet 132. pontja szerint „A 3. számú melléklet 1–128. pontjában feltüntetett mennyiségi küszöbérték alatti tevékenység bővítése, ha az a bővítés következtében eléri vagy meghaladja a küszöbértéket, kivéve, ha a bővítés az 1. számú melléklet B. és C. oszlopa szerint meghatározott tevékenység vagy létesítmény megvalósítása” **előzetes vizsgálat köteles** tevékenység.

Fentiek nyomán – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 50. § (1) és a 37. § (2) bekezdéseinek megfelelően – 2025. szeptember 12. 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. 55. § (1) bekezdésének megfelelően az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. táblázat 20. pontja alapján tárgyi eljárásába szakhatóságot kellett bevonni a tényállás tisztázása érdekében.

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 megkerestem a népegészségügyi, örökségvédelmi, talajvédelmi, termőföldvédelmi, állami főépítési és hulladékgazdálkodási 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:

Nagyigmánd település a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából „érzékeny” kategóriába sorolt terület.

Az érintett ingatlanon jelenleg környezeti kármentesítés nincs folyamatban.

Létesítés:

A telephely Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripark 03/31 hrsz. alatt található. Északi és déli irányban az Ipari park létesítményei helyezkednek el. Keleti irányban kb. 200 m távolságban épültek a legközelebbi lakóházak. A terület övezeti besorolása: Gip-1.

Az Ügyfél irodaépület bővítést szeretne végrehajtani az adminisztratív tevékenységek megfelelő elhelyezése érdekében. A rendelkezésre álló adatok szerint a bővítés 278 m² területű, mellyel együtt az irodaépület összesen 558,11 m² nagyságú lesz.

Az ingatlanon és az épületekben a közüzemi víz, kommunális szennyvízcsatorna, elektromos közműellátottság adott. A jelen beruházással új bekötés nem készül. Közművek fejlesztésére nincs szükség.

A földtani közeget érintő jelentősebb kivitelezési munkafolyamatok:

- durva földmunka: a bővített épületrész és környezetében a 25 cm vtg. gyökérzóna leszedésre és ingatlanon belül deponálásra kerül.
- földmunka: az alapárok a tartószerkezeti tervek szerinti geometria méretekké és mélységben kerül kialakításra.
- alapozás: az épület alá C16-32/F2 vasalt beton sávalap készül.

A földmunkák lebonyolítása során környezeti kockázatot képvisel a munkagépekből elfolyó üzemanyag, illetve hidraulika olaj. Ez a kockázat minimálisra csökkenthető a munkagépek rendszeres karbantartásával, képzett, az adott berendezés kezelésére jogosult személyek alkalmazásával.

Üzemelés

A tervezett épület funkciója iroda lesz. Benne kizárólag a kereskedelmi/szolgáltatói tevékenységhez kapcsolódó irodai/szociális tevékenység fog zajlani.

Az épületben csak kommunális szennyvíz keletkezik, technológiai szennyvízzel nem kell számolni. A keletkező kommunális szennyvíz, amelynek várható éves mennyisége gyakorlatilag megegyezik a felhasznált tiszta vízával, közüzemi csatornahálózatba kerül.

A csapadékvizek a területéről, illetve a tervezett építmény tetejéről egy irányban távozhatnak a területen történő elszikkasztásra.

Normál üzemmenet esetén az irodaépület üzemeltetése során a földtani közeg szennyezése nem várható.

Felhagyás

A felhagyás környezeti hatásai lényegében megegyeznek az építés hatásaival. A terület felhagyására, az épületek, műtárgyak esetleges elbontására vonatkozóan terv jelenleg nem áll rendelkezésre.

Havária

Havária helyzet esetén – pl. személygépjárművek, szállítójárművek balesete, műszaki meghibásodás - következhet be a földtani közeg szennyezése. Havariás esemény bekövetkeztekor a környezetterhelés megakadályozása érdekében a szennyező forrás megszüntetését, a hibaelhárítást, a szennyezőanyag felitátását haladéktalanul meg kell kezdeni.

A továbbtervezési szempont jogalapja:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 6. §.
- 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.
- A haváriára vonatkozó előírás a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004 (VII. 21.) Korm. rendelet 19. § (1) bekezdésének figyelembevételével, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII tv. 8. §-án, valamint a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeleten alapul

2. Környezeti zaj- és rezgésvédelem

A telephely ipari gazdasági terület (Gip) besorolással rendelkezik. A telephelytől nyugati irányban általános mezőgazdasági terület (Má) húzódik. A telephelytől északra ipari gazdasági terület (Gip) és általános mezőgazdasági terület (Má) található. Keleti és déli irányban szintén ipari gazdasági területek (Gip, Gipe) helyezkednek el. A legközelebbi védendő ingatlanok a vizsgált telephelytől 310 méterre helyezkednek el (Nagyigmánd, Vasút utca és Arany János utca melletti lakóterület, „Lke” – *kertvárosias lakóterület* övezetben).

Létesítés

A létesítés a Zvr. tárgyi hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással jár. A kivitelezés során tereprendezés, illetve földmunkálatok tervezettek. A létesítés során a munkagépek, helyszíni munkaeszközök valamint az építési anyagokat szállító gépjárművek okozta zajkibocsátással kell számolni. Az építési tevékenység során a tereprendezési munkálatok során várható a legnagyobb zajterhelés.

Az építési munkálatokat kizárólag nappali időszakban kívánják végezni. Az építkezés szakaszainak várható időtartam egy hónapnál hosszabb, de egy évnél rövidebb időt vesz igénybe.

A létesítés során, az elvégzett előzetes számítások alapján, a zajterhelés az Együttes Rendelet 3. § (1) bekezdése és 2. mellékletének zajterhelési határértékeinek megfelelő. A zajvédelmi hatásterület a benyújtott dokumentáció alapján nem érint védendő környezetet.

Hatásterülettel érintett ingatlanok (Nagyigmánd): 03/6, 03/15, 03/29 hrsz.

Az építkezés alatt fennálló szállítási igény:

- Tehergépjármű fordulók száma: 30 db (beton, illetve egyéb építési anyagok helyszínre szállítása)
- Személygépjármű fordulók száma: 150 db (napi 3 db szgk, 50 munkanapon, 1 forduló/nap)

A célforgalom által generált zajterhelés emelkedés várhatóan 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. tárgyi hatálya alá tartozó környezeti zajkibocsátással jár. A jelenlegi állapot és a tervezett beruházások megvalósulása utáni állapot zajkibocsátása között jelentős különbség a benyújtott dokumentáció alapján nem várható.

Az Ügyfél tárgyi telephelyre vonatkozóan a 12145-7/2012. számon zajkibocsátási határérték megállapító határozattal rendelkezik.

Az üzemi zajkibocsátás egyrészt az épületgépészeti egységek zajkibocsátásából, a technológiai berendezések zajkibocsátásából, valamint a gépjárművek és rakodás okozta üzemi zajkibocsátásból adódik. A telephely nyitvatartási ideje 7:00-15:30-ig, betakarítási szezonban 7:00-19:00-ig tart. A kukorica betakarítási időszakában a terményszárító akár folyamatosan, a nap 24 órájában is működhet. A tervezett fejlesztés során 1 db új zajforrás telepítését tervezik (MIDEA MHA-V16W/D2RN8-B M-Thermal hőszivattyú).

A vizsgált létesítmény környezetében 2025. május 15-én szabványos műszeres mérésekkel lett meghatározva a háttérterhelés nagysága. Az üzemelés során, a benyújtott számítások alapján, a telephely zajkibocsátása az Együttes Rendelet 1. mellékletében szereplő vonatkozó zajterhelési határértékeinek megfelel, a tevékenység zajvédelmi hatásterülete a benyújtott dokumentáció alapján nem érint zajvédelmi szempontból védendő létesítményeket.

Hatásterülettel érintett ingatlanok:

Nagyigmánd: 03/25, 03/10, 03/14, 1457/1, 07/4, 05/6-7, 06/3-10 hrsz.

Bábolna: 0285/2, 0262/3, 0262/4, 0276, 0351/3 hrsz.

A telephelyen egy átlagos munkanap kb. 40 db tehergépjármű és 20 db személygépkocsi fordul meg, de az aratási időszakokban a tehergépjárművek száma elérheti a 100 db-ot.

Tárgyi fejlesztés megvalósulását követően, a vizsgált telephelyen belüli szállítási-közlekedési tevékenység napi szintű növekedése nem várható a jelenlegi állapothoz képest. Az üzemelés alatti célforgalom által generált zajterhelés emelkedés 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.

Az új zajforrások megjelenésére való tekintettel, a bővítés megvalósulását követően a zajvédelmi követelmények teljesülésének méréssel történő igazolását írtam elő a teljes telephely vonatkozásában. A mérési eredmények függvényében a 12145-7/2012. számú határozattal kiadott zajkibocsátási határérték megállapító határozat módosítása szükséges.

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

Felhagyás

A felhagyás során a bontási és szállítási tevékenységekből eredő zajterhelés mértéke várhatóan megegyezik a létesítési fázisban vizsgált zajterheléssel. Az üzemelés felhagyása során a technológiai berendezések kitelepítésével a zajkibocsátás megszűnik. A tevékenység megszüntetése nem tervezett.

Havária

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

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció alapján megállapítható, hogy zaj- és rezgésvédelmi szempontból környezetvédelmi hatásvizsgálat elvégzése nem indokolt, az előzetes vizsgálat lezárható - a rendelkező részben tett továbbtervezési javaslatok és szempontok betartása mellett.

Az előírások jogszabályi háttere:

- Zvr. 3. § (1) és (3) bekezdése, 5. § (4) bekezdése, 9. §, 10.§, 11. § (1) bekezdése, 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

Az érintett terület (Nagyigmánd), a *légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről* szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján „az ország többi területe, kivéve a kijelölt városok” légszennyezettségi zónába tartozik.

A telepítési helyszín pontos címe: 2942 Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripark 03/31 hrsz.

Jelenleg az ingatlanon központi irodaként egy földszintes épület helyezkedik el. Ezt egészítik ki a terménytárolásra szolgáló síkraktárak és szárító-tisztító berendezés.

Az Ügyfél ezekhez a tevékenységekhez kapcsolódóan rendelkezik KE/041/04038-3/2022. számon kiadott levegőtisztaság védelmi engedéllyel 3 db légszennyező pontforrás üzemeltetésére vonatkozóan, az engedély 2027. december 15. napjáig hatályos.

A benyújtott dokumentáció alapján megállapítható, hogy a jelenlegi és a kivitelezés alatti légszennyezőanyag kibocsátási koncentrációk levegővédelmi szempontból megfelelőek, határérték túllépés normál üzemben nem várható.

Létesítés

Az építési munkák (földmunkák, alapozás, alapréteg terítés, utómunkák), valamint az ehhez kapcsolódó szállítási munkálatok járnak légszennyező anyag kibocsátással.

Az építési munkák előreláthatólag 3-4 hónapot vesznek igénybe. A már meglévő és újonnan létesíteni kívánt épületrészek összesen 558,11 m².

A helyszínre érkező építési anyagok azonnal beépítésre, felhasználásra kerülnek. Pontforrást, illetve diffúz forrást nem telepítenek.

Az építés során felmerülő légszennyező források egyrészt az építőanyagok beszállítása (járművek kipufogó gázai), valamint a helyszíni kivitelezési tevékenységek lehetnek.

A kivitelezéshez kapcsolódó mozgó légszennyező források döntő részét a be- és kiszállítást végző tehergépjármű forgalom, illetve a kivitelezésben résztvevők személyforgalma teszi ki.

Az építési tevékenységre vonatkozóan a következő szállítási igénnyel lehet számolni:

- Tehergépjármű fordulók száma: 30 db (beton, illetve egyéb építési anyagok helyszínre szállítása)
- Személygépjármű fordulók száma: 150 db (napi 3 db szgk, 50 munkanapon, 1 forduló/nap)

Egyéb raktározási, szállítási, vízrendezési műveletet nem terveznek a kivitelezés során.

A legnagyobb járműmozgással járó építési művelet a földmű építése. A földmunkák során a környezet porterhelésének átmeneti növekedésével kell számolni. A számítások alapján az immissziós koncentrációk 10-60 méter távolságra a járművektől maximalizálódnak, majd innentől kezdve viszonylag kis távolságon belül jelentősen csökkennek, a hatásterületek a telephelyen belül maradnak.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból az építkezés levegőre gyakorolt hatása átmeneti és kismértékű.

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

Üzemelés

Az üzemeltetés nem jár plusz forgalomnövekedéssel. A telephelyen dolgozók száma az épület megnagyobbítása miatt nem változik, ezzel együtt a kommunális jellegű kibocsátások sem növekednének.

Jelenleg és közeljövőben a következő szállítási, illetve jármű forgalommal lehet számolni naponta:

- 35-40 db nyerges vontató pótkocsival (gabona be- illetve kiszállítás; aratási szezonba, illetve egy-egy nagyobb kiszállítás esetében)
- 5-10 db kisteher gépjármű (partnerek, karbantartók, stb..)
- 20-30 db személygépjármű (dolgozók, partnerek, egyéb látogatók).

Az üzemelés során az Lvr. hatálya alá tartozó bejelentés köteles légszennyező forrás nem kerül kiépítésre.

Felhagyás

A felhagyást illetően a bontási munkák becsléseink szerint hasonló kibocsátásokkal rendelkeznek, mint az építések, hiszen a szétszerelés/bontás, elszállítás és földmunkák hasonló jellegűek, mint az építési fázisban.

Havária

A szállítási útszakaszon a gépjárművek balesete vagy műszaki hibája miatt különféle szennyezőanyagok (gázok, korom stb.) kerülhetnek a levegőbe. A havária esetében előforduló környezetkárosítás ideiglenes károsító hatású, helye lokalizálható, kárelhárítással felszámolható, gyors beavatkozás esetén a káros hatás minimális.

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció alapján megállapítható, hogy levegőtisztaság-védelmi szempontból környezetvédelmi hatásvizsgálat elvégzése nem indokolt, az előzetes vizsgálat lezárható - a rendelkező részben tett továbbtervezési javaslatok és szempontok betartása mellett.

Az előírások jogszabályi háttere:

- Lvr. 4. § és 26. § (1) és (2) bekezdései.

4. Természet- és tájvédelem

A Nagyigmánd 03/31 hrsz. alatti ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) nem része országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területnek, nem része a Natura 2000 hálózathoz, 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 biotikai adatbázis nem jelzi védett, illetve Natura 2000 jelölő fajok előfordulását.

Felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályra a 2. pontban foglalt előírás kapcsán:

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (továbbiakban: Tvt.) 21/A. § szerint:

Ha a magyar építészetről szóló törvény szerinti építési munka végzése során természeti érték kerül elő, a kivitelező köteles azt a természetvédelmi hatóságnak haladéktalanul bejelenteni, és a természeti értéket és a természeti érték előkerülésének helyszínét a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

Összességében megállapítottam, hogy tárgyi irodaház bővítése, átalakítása a fentiekben javasolt feltételek előírása és betartása esetén – a természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és uniós jogi követelményeknek megfelel, védett természeti értéket nem veszélyeztet, természetvédelmi érdeket nem sért.

Megállapítottam továbbá, hogy tárgyi építés az érintett tájrészlet tájképi megjelenését sem érinti negatívan, figyelemmel arra, hogy a létrejövő építmény – a dokumentáció alapján – kialakításában (paraméterek, színhasználat....stb.) a helyszínhez és a környezetében korábban létesült épületek adottságaihoz és használati funkcióihoz igazodik.

Az V. fejezet 5. pontban tett továbbtervezési szempontok jogszabályi háttere:

- 5. § (1) bekezdése szerint „Minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. Ennek érdekében a tőlük elvárható mértékben kötelesek közreműködni a veszélyhelyzetek és károsodások megelőzésében, a károk enyhítésében, következményeik megszüntetésében, a károsodás előtti állapot helyreállításában”. Védett természeti értékek minősül a Tvt. 4. § e.) pontja szerint az „e törvény vagy más jogszabály által védetté, fokozottan védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – élő szervezet egyede, fejlődési alakja, szakasza, annak származéka, illetőleg az élő szervezetek életközösségei, továbbá barlang, ásvány, ásványtársulás, ősmaradvány.”
- 8. § (1) bekezdése szerint „A vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.”
- 17. § (1) bekezdése alapján „A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.”
- 42. § (1) bekezdése szerint „Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.”
- 43. § (1) bekezdése szerint „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.”
- 44. § (3) bekezdése szerint „védett állat- és növényfaj egyedének károsítása, veszélyeztetése vagy jogellenes zavarása esetén a természetvédelmi hatóság köteles az ilyen magatartás tanúsítóját a tevékenység folytatásától eltiltani.”

Az inváziós növényfajok tárgyában tett előírások 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.

5. Hulladékgyaldálkodás:

Létesítés:

A Cornmill Hungary Kft. nagyigmándi telephelye (Burgert Róbert Agrár-ipari Park, 03/31 hrsz környéke) a helyi tervek és módosítások alapján ipari-gazdasági környezetben van.

A területen meginduló építkezések során keletkező építési, esetlegesen visszabontási maradékokból keletkezik építési-bontási hulladék.

Üzemelés:

A Cornmill Hungary Kft a Nagyigmánd 03/31 hrsz alatti telephelyén gabona tárolással, ezen termények nagykereskedelmével foglalkozik. A tárolási, kereskedelmi tevékenységhez párosul még be- és kiszállítás tehergépjármű szerelvényekkel, illetve a termények igény szerinti szárítása – tisztítása.

A fent leírt szolgáltatási folyamatok során a következő hulladéktípusok keletkeznek:

HAK kód	Hulladék megnevezése	Kg/év
150101	papír és karton csomagolási hulladék	50-100
150102	műanyag csomagolási hulladék	50-600
200301	egyéb települési hulladék, ideértve a vegyes települési hulladékot is	5500-6000

Felhagyás:

A felhagyás alapvetően a falak, tetőszerkezet, illetve a padozat és a pontalapok bontását jelentik. Jelenleg az épület anyagainak nagy része újrahasznosítható. Alapvető cél az esetleges felhagyás alkalmával, hogy az épület és ezzel együtt a felhasznált anyagok jelentős tömege újrahasználható legyen. Másodlagosan preferált az anyagában történő hasznosítás. Jelenleg tervek szerint az anyagok csak kis része nem esne bele ezen két körbe.

A felhagyás, bontás során keletkező hulladékok fajtái és becsült mennyiségük a következőként alakulhat:

HAK kód	Hulladék megnevezése	Mennyiség (kg)
170101	beton	800000-1000000
170401	vörösréz, bronz, sárgaréz	500-600
170405	vas és acél	250-300
200136	kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezések, amelyek különböznek a 20 01 21-től, a 20 01 23-től és 20 01 35-től	150-200

Havária:

Havária esetén kis mértékű terheléssel számolhatunk a felszíni vizeket, illetve a földtani közeget illetően (teher- és személygépjárművek jelenléte, használatukból fakadóan nem volt még havária helyzet).

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 Nagyigmándi Közös Önkormányzati Hivatal 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 (2800 Tatabánya, Fő tér 4.) a helyi építésügyi követelményeknek és a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott természetvédelmi követelményeknek való megfelelés megállapítása kérdésében előzetes szakhatósági állásfoglalás kialakítása

érdekében kereste meg hatóságomat, mint a Nagyigmánd 03/10. hrsz-ú ingatlanra tervezett irodaház bővítésének építési engedélyezési eljárásában hatáskörrel és illetékességgel rendelkező szakhatóságot. A Cornmill Hungary Kft irodaház bővítésének előzetes vizsgálati dokumentációját megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy a létesítmény helyi jelentőségű védett természeti területet nem érint, az építési tevékenység a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott természetvédelmi követelményeknek a kérelemben foglaltak szerint megfelel.

Megállapítottam továbbá, hogy a benyújtásra kerülő építésügyi hatósági engedélyezési tervdokumentációban foglaltak Nagyigmánd Nagyközség Önkormányzatának 10/2021. (DC. 27.) Kt. számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatával, valamint a területre irányadó Szabályozási Tervvel nem ellentétesek, mindezek alapján az előzetes szakhatósági hozzájárulást - kikötés nélkül - megadtam.

Az ügyben Nagyigmándi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője hatáskörét és illetékességét az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv (Ákr.) 55. § (1) bekezdésére tekintettel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. táblázat 50. sorában foglaltak rögzítik.”

*

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/046/04551-2/2025. számú szakkérdés véleményében** 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 termőföldvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. a 13159/2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült véleményében** tett megállapításait a jelen határozat VI. fejezet 1. pontjában rögzítettem.

„A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály KE/041/03411-6/2025. számú levelében megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy fenti tárgyú ügy kapcsán a földvédelmi szakkérdés vizsgálatát végezze el.

Az előterjesztett tervdokumentáció tartalmának elektronikus elérhetőségén keresztül letöltött KE-041-03411-6/2025. számú vizsgálati eljárás dokumentáció alapján megállapítottam, hogy a Cornmill Hungary Kft. Nagyigmánd 03/31 helyrajzi számot érintő irodaház bővítés előzetes vizsgálata során 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 szakhatósággént 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 hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 36.§ b) pontja, 37.§ (1) bekezdése, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése, továbbá a Korm. rend. 4.§ (1) bekezdése és 2. sz. mellékletének 6. sora jelöli ki.”

A talajvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály a KE/040/1779-2/2025. számú szakkérdés véleményében** tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 2. pontjában rögzítettem.

Az örökségvédelmi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály a KE/028/559-2/2025. számú feljegyzésében** a kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának eredményeként tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 3. pontjában rögzítettem.

A népegészségügyi feladatkörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Esztergomi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztály a KE-01/NEO/01121-2/2025. számú szakkérdés vizsgálatáról készült feljegyzésének** szakkérdés vizsgálat eredményére vonatkozó részét jelen határozat VI. fejezet 4. pontjában rögzítettem.

„A szakkérdésre adott vélemény „általános közigazgatási rendtartásról szóló” 2016. évi CL. Törvény 55. § (1) bekezdés 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.

A kiadmányozási jog a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Főispánjának a kiadmányozás rendjéről szóló 5/2023. (I.9.) számú utasításának 2. számú mellékletében foglaltakon alapul.”

Az állami főépítési hatáskörében eljáró **Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda a KE/8/572-2/2025. számú feljegyzésében** a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során tett megállapításait jelen határozat VI. fejezet 5. pontjában rögzítettem.

A vízügyi és vízvédelmi feladatkörében eljáró **Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály a 30408/5190-1/2025.ált. számú vízügyi és vízvédelmi szakkérdés** vizsgálatának eredményeként tett megállapítását a jelen határozat VI. fejezet 6. pontjában rögzítettem.

„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 2942 Nagyigmánd, Burgert Róbert Agráripark 03/31 hrsz.-ú ingatlanon, telephelyén irodaház bővítését tervezi, az adminisztratív tevékenységek megfelelő elhelyezése érdekében, javítva, fejlesztve az ebben az épületben dolgozók munkahelyi körülményeit. A telephelyen az Ügyfél jelenleg gabona nagykereskedelmével, raktározásával, az ehhez kapcsolódó kiegészítő tevékenységekkel (szárítás, tisztítás) foglalkozik. Ezen tevékenységi kör jellege és volumene nem változna, viszont a beépítéssel a területfoglalás meghaladja a 2 ha területet, így válik szükségessé az előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása. A meglévő irodaház 280,11 m², a tervezett bővítés összesen 278,00 m². A már meglévő és újonnan létesíteni kívánt épületrészek összesen 558,11 m² területűek. Az épület funkciója iroda lesz. Benne kizárólag a kereskedelmi/szolgáltatói tevékenységhez kapcsolódó irodai/szociális tevékenység fog zajlani. Szociális helység létesül, így vízfelhasználással, szennyvíz és kommunális hulladék keletkezésével továbbra is kell számolni, de a létszám változatlansága miatt ezek mennyisége nem fog növekedni. A telephely ivóvíz igényének ellátása közüzemi hálózatról biztosított. A tervezett változtatások ebből a szempontból nem okoznak eltérést a jelenlegi állapottól. A vízellátást az Észak-dunántúli Vízmű Zrt. közüzemi szerződés mellett, illetve a területen található Bonafarm csoport vízhálózati szolgáltatással biztosítja. Mennyisége havonta 50-55 m³-t tesz ki. Kút fűrése nem történik. Egyéb vízi létesítményt nem hoznak létre. A telephelyen csak kommunális szennyvíz keletkezik. Technológiai szennyvízzel nem kell számolni. A keletkező kommunális szennyvíz, amelynek várható éves mennyisége gyakorlatilag megegyezik a felhasznált tiszta vízzel a csatornába kerül, amelyet szintén a Bonafarm csoport üzemeltet. A létesítés során extra vízigénnyel nem kell számolni. A szennyvíz közüzemi csatornahálózaton keresztül jut a terület szennyvízkezelését ellátó tisztító műbe. A csapadékvizek a területéről, illetve a tervezett építmény tetejéről egy irányban távozhatnak a területen történő elszikkasztásra. Az irodaépületben, illetve annak környékén nem történik veszélyes anyag tárolás/felhasználás, így a lehulló és összegyűjtött csapadékvizek nem szennyeződnek. Az építési tevékenység megkezdésének várható időpontja 2025. szeptember-október. Az építési munkák nagyságrendileg 3-4 hónapot vesznek igénybe, függően az építési eljárások (pl.: betonozás) időigénye és az időjárási viszonyok alakulásától. A műszaki átvétel és használatbavételi eljárást követően kezdené meg a szervezet az irodaház új szárnyának birtokba vételét és a célnak megfelelő használatát.

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

A tervezési terület nem érinti vízbázis védőövezetét.

Az érintett terület nem érint nagyvízi medret, parti sávot. A tervezett beruházás várhatóan nincs káros hatással a vizek lefolyására, mederfenntartásra, illetve az árvíz- és jég levonulására.

A tevékenység a felszíni és felszín alatti vizekre mennyiségi és minőségi szempontból a benyújtott dokumentációban foglaltak betartása esetén várhatóan nem gyakorol káros hatást.

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 vízi létesítmények 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.”

*

Fentiek, valamint a beruházással érintett illetékes Jegyző szakhatósági állásfoglalása, a népegészségügyi, örökségvédelmi, vízügyi és vízvédelmi, talajvédelmi, termőföldvédelmi, állami főépítési és hulladékgazdálkodási feladatkörében eljáró – kormányhivatal Kr. 11. § (1) bekezdése és 3. sz. melléklete valamint ugyanezen jogszabály 12/A. §-a 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. és V. 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 337.500,- Ft, (azaz háromszázharminchétezer-ötszáz forint) összegű igazgatási szolgáltatási díjat – a Kvt. 95/A. §-ának megfelelően – a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2025. (III. 31.) FM rendelet (a továbbiakban: Rend.) 2. § (1) bekezdése és 1. sz. mellékletének 8. főszáma alapján.

Jelen határozat VIII. 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 fellebbezés igazgatási szolgáltatási díjának összegét a környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)-(7) bekezdései alapján határoztam meg. (IX. 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.rendelet) 6. § (1) bekezdés c) pontja, illetve a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III.21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Hkr.) 2. § (1) bekezdése, illetékességemet a Kr. 2. § (1) bekezdése, a Korm.rendelet 2. § (1) bekezdése és a Hkr. 1. § (2) bekezdése állapítja meg.

Tatabánya, az elektronikus bélyegző szerinti időpontban

Makra Gábor főosztályvezető helyett helyettesítési jogkörben eljárva:

Jelena Viktória Ildikó
osztályvezető

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező

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