

Airport M4 Business Park Kft.
1037 Budapest, Pomázi út 11.

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Jánoska-Orbán Hajnalka
környezetvédelmi engedélyezési szakügyintéző részére

Tisztelt Jánoska-Orbán Hajnalka
Környezetvédelmi Engedélyezési Szakügyintéző Asszony!

Cégünk, az Airport M4 Business Park Kft. által az Üllő, Sóderes köz 4. szám alatti, 3666/1 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai raktár- és irodaépület létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárásban PE/KTHF/OI 171-28/2025. ügyiratszámom a létesítéssel kapcsolatos tényállás tisztázására kiadott hiánypótlási végzésre

Airport M4 Business Park Kft. (székhelye: 1037 Budapest Pomázi út 11.) képviselőjében alulírott Holman Péter Sándor ügyvezető, mint a tervezett épület építtetője, tulajdonosa és leendő üzemeltetője a következő nyilatkozatot teszem:

Általánosan

A végzés a beruházási ingatlanunkkal szomszédos valamely lakótelek tulajdonosa által a benapozás/leárnnyékolás, a zajterhelés/zajkibocsátás, valamint a fényszennyezés körében feltett kérdések megválaszolására irányul.

Előttünk is ismert a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezése:

„5:23. § [A dolog használatának általános magánjogi korlátja]

A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen a szomszédokat szükségtelenül zavarná, vagy amellyel jogaik gyakorlását veszélyeztetné.”

Az Üllő város honlapján olvasható a Rossmann Magyarország Kft-vel tett közös nyilatkozatunk már évekkkel ezelőtt ennek szellemében készült:

<https://www.ullo.hu/wp-content/uploads/2022/01/1.1-gyomroi-ut-mogotti-beruhazok-kozos-nyilatkozata.pdf>

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet így rendelkezik:

„74. § (1) Az építményt és részeit, az önálló rendeltetési egységet, helyiséget úgy kell megvalósítani, ehhez az építési anyagot, épületszerkezetet, beépített berendezést és vezetékhálózatot úgy kell megválasztani és beépíteni, hogy a környezet higiéniáját és a rendeltetésszerű használók egészségét ne veszélyeztesse

- i) káros mértékű zaj és rezgés,
- j) fényszennyezés.”

Fényszennyezés

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet:

„39. fényszennyezés: olyan mesterséges zavaró fény, ami a horizont fölé vagy nem kizárólag a megvilágítandó felületre és annak irányába, illetve nem a megfelelő időszakban, színhatással világít, ezzel káprázást, az égbolt mesterséges fénylését vagy káros élettani és környezeti hatást okoz, beleértve az élővilágra gyakorolt negatív hatásokat is;”

75. § „(2) Az építmény megvilágítását, a köz- és díszvilágítást, a fényreklámot és a hirdetőberendezést úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy a fényhatás

a) az építmény és a helyiségek, valamint a környezet rendeltetésszerű és biztonságos használatát ne akadályozza,

b) a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,

c) az emberi egészséget és a környezetet ne károsítsa, valamint

d) fényszennyezést ne okozzon.”

Ezen általánosnak mondható előírásokon kívül a fényszennyezésre vonatkozó jogszabályi rendelkezés Magyarországon még nem született, de a témával több szervezet foglalkozik.

Műszaki paraméterekkel egyértelműen meghatározott szabályok lefektetéséig vállaljuk, hogy az új létesítmény kiviteli tervezésénél, már ezt megelőzően a meglevő csarnokunk térvilágításának felülvizsgálatával a következő elvek mentén valósítjuk meg a telephely térvilágítását:

A teljes telephely külső mesterséges megvilágítását a látási igénynek megfelelő

- helyre,
- elrendezésben,
- minimálisan szükséges fényáramú és számú fényforrással,
- a megvilágítás céljával összhangban lévő fényeloszlással,
- a fény megfelelő irányítására alkalmas ernyőzéssel kialakított világítótestekkel valósítjuk meg.

A lakókörnyezet felesleges zavarásának elkerülése érdekében

- kizárjuk a fény nem megfelelő irányítása következtében fellépő túlvilágítást,
- a látási feladathoz és a reális igényekhez igazítjuk az üzemelési időszakokat,
- kerüljük a nagy arányban a kék színtartományban sugárzó fényforrások alkalmazását.

A megvalósuló térvilágítással

- csökkentjük az energia és a természeti erőforrások pazarlását,
- minimalizáljuk az élővilág életfeltételeinek befolyásolását,
- csökkentjük az emberi komfortérzet és a magánszféra zavarását.

Zajterhelés

Az építési zaj- és rezgésforrás működtetésével, a zajterhelési határértékek betartása alóli felmentéssel, valamint üzemi zajforrásra vonatkozó szabályok betartatásával kapcsolatban a környezetvédelmi hatóság a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet alapján dönt.

Az építés idejére tervezett munkarend: hétfőtől péntekig reggel 7 és délután 17 óra, szombaton reggel 7 és 14 óra között, vasárnap zajt keltő munkavégzés nem történik.

A munkarend óráin kívüli néhány többlet óra munkavégzés elvétele, kivételes esetben történhet, ha a munkafolyamat technológiai okból nem szakítható meg, például munkahézag nélküli betonozás.

A munkaidő fegyelem betartása elsődleges célunk, melyet a leendő generálkivitelezővel szemben is meg fogunk követelni.

h

A tervezői zajterhelés számítás a legrosszabb esetet tartalmazza, amely nem a teljes kivitelezés idején merül fel, hanem csak a földmunkák, a külső környezet és a szerkezetépítés időszakában, amely kb. 8-12 hónapon át tart.

A földmunkák során a meglevő földmű folytatásaként kialakítjuk a zajárnyékolást szolgáló földsáncot, amellyel a zajterhelés modellezés nem számolt, így annak megépítése javítani fog a kiszámolt értékeken.

Az üzemelés alatti munkarend a kivitelezési időszakkal azonos, szórványosan itt is előfordulhat ezt meghaladó forgalom, például külföldről késve érkező kamion esetében. Vasárnaponként a telephely nem üzemel.

A nyári hétvégék nyugalma a nehéz tehergépkocsik közlekedésének korlátozásáról szóló 190/2008. (VII. 29.) Korm. rendelet („kamionstop”) biztosítja.

Véleményünk szerint a lakóépületeket a telephelyi forgalomnál már most is nagyobb mértékben terheli az M4 autópályát és a pontosan az érintett ingatlanok felett elrepülő utasszállító gépek rendszeres és jelentős zajkeltése.

Benapozás

A 2024. 12. 31-ig hatályban volt, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) a benapozással kapcsolatos előírása:

„86. § (1) A lakás legalább egy lakószobája napfény által benapozott legyen, kivéve, ha ezt a település kialakult beépítése nem teszi lehetővé. Benapozottnak tekinthető az a helyiség, ahol a benapozás lehetősége február 15-én legalább 60 percen át biztosított.”

A hatályon kívül helyező településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA), sem más jogszabály nem tartalmaz a benapozásra vonatkozó előírást.

Üllő város folyamatban lévő Helyi Építési Szabályzat módosítása során a lakóterület mentén kialakítandó **20 m-es védőtávolság 40 m-re növekszik**, ami jelentősen csökkenti a beépíthető csarnok területét. Jogilag még a régi HÉSZ az irányadó, a terveket mégis az új, számunkra előnytelenebb HÉSZ-nek megfelelő rendelkezésekkel készítettük el, a benyújtott helyszínrajz szerint.

A közös telekhatártól ilyen távolságra elhelyezett, **a megengedett 20,0 m-es épületmagasság helyett csak kb. 14,30 m-magásra** tervezett épület az ott lakók számára nemcsak a zajvédelem, hanem a benapozás szempontjából is előnyösebb, **mint amit a hatályos építési szabályok megengednének.**

A tervezők az ArchiCAD 26 tervező programmal modellezték az év „legsötétebb” napján a telephelyre néző lakóház homlokzatok benapozását, ennek eredményét a következő táblázat és mellékelt 3D-s rajzsorozat mutatja be.

A legrosszabb esetben (ha felhő nem takarja a Napot) napi 5 óra benapozás adódik:

december 21. időpont	kép sorszám	árnyékvető test a lakóházak délkeleti homlokzatán	napsütéses órák
7:28	1	napkelte	
8:00	2	csarnok	
8:30	3	csarnok	
9:00	4	csarnok	
9:30	5	benapozott	1
10:00	6	benapozott	2
10:30	7	benapozott	
11:00	8	benapozott	3
11:30	9	benapozott	
12:00	10	benapozott	4
12:30	11	benapozott	
13:00	12	benapozott	5
13:30	13	benapozott	
14:00	14	benapozott	
14:30	15	súrolt napsugár	
15:00	16	szomszédos lakóház	
15:30	17	szomszédos lakóház	
15:55		napnyugta	

Kérem a hiánypótlás elfogadását és az eljárás folytatását.

Budapest 2025. 02. 09.

Tisztelettel:



Holman Péter Sándor
Airport M4 Business Park Kft
ügyvezető igazgató

Airport M4 Business Park Kft.
1037 Budapest, Pomázi út 11.
Adószám: 27967801-2-41