



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/18572-37/2025.

Ügyintéző: Kamarásné Buchberger Edit

Jánoska-Orbán Hajnalka

Kapronczay Orsolya

Krista Klaudia

dr. Kiss Enikő

Illés Gábor

Tárgy: A Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő

Ingatlanbefektetési Alap által a

Budapest III. kerületi 19250/9, 19250/10

és 19250/11 hrsz-ú ingatlanokon

létesítendő 10 épülettömb, valamint a

hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes

mélygarázs létesítésére vonatkozó

előzetes vizsgálati eljárás

Telefon: (06-1) 77 66 280

H A T Á R O Z A T

A **Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap** (1023 Budapest, Lajos utca 28-32., KÜJ: 104681165; nyilvántartási szám: 1221-109; a továbbiakban: Kérelmező) képviselője a Biggeorge Alapkezelő Zrt. (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) meghatalmazása alapján az EY denkstatt Kft. (1132 Budapest, Váci út 20., a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és dokumentáció, továbbá kiegészítései (a továbbiakban együttesen: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

megállapítom, hogy

a Budapest III. kerületi 19250/9, 19250/10 és 19250/11 hrsz-ú ingatlanokon 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére **a településrendezési tervekkel való összhang hiánya miatt**

engedély nem adható.

I.

SAKCHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főjegyzője (a továbbiakban: Főjegyző) FPH059/1122-4/2025. számú szakhatósági állásfoglalásában, a tervezett létesítmény Budapest Főváros III. kerület településrendezési tervével való összhangjának megállapítása érdekében az alábbi szakhatósági állásfoglalást adta:

„Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet) 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában foglalt kijelölés alapján Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya

(1016 Budapest, Mészáros utca 58/b) (a továbbiakban: Engedélyező) környezetvédelmi hatósági eljárás megindítása keretében „A Biggeorge 48 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerület 19250/9, 19250/10 19250/11 hrsz.-ú ingatlanokon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás” tárgyú kérelme ügyében a következő

h a t á r o z a t o t

hozom:

A „A Biggeorge 48 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerület 19250/9, 19250/10 19250/11 hrsz.-ú ingatlanokon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás” tárgyú terv - a Budapest Főváros III. Kerületi Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel **elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata** (a továbbiakban: **ÓBÉSZ**) 219. § -220. § bekezdéseiben, valamint a 16. táblázat 9. sorában foglalt **követelményeknek nem felel meg, ezért a kerületi építési szabályzatnak való megfelelés, valamint a kerületi településrendezési tervnek való összhang tekintetében az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint az 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-B) oszlopában megállapított hatásköröm szerint a szakhatósági hozzájárulást nem adom meg.**

Jelen határozatom ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, az csak az eljáró hatóság határozata, ennek hiányában az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

*

Egyidejűleg megállapítom, hogy az eljárás igazgatási szolgáltatási díja 250 000 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóság részére benyújtott, de az Energiaügyi Minisztérium környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár részére címzett fellebbezéssel lehet élni.

Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.

A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra önhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.

Természetes személy a fellebbezést elektronikus úton vagy papír alapon is benyújthatja.

A digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést.

Elektronikus úton a fellebbezést csak e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely az alábbi elektronikus felületen található: „<https://epapir.gov.hu>”.

Az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezet illetve az ügyfél jogi képviselője elektronikus ügyintézésre köteles. A képviselő elektronikus kapcsolattartás esetén a fellebbezés mellékleteként csatolja az elektronikus okiratként rendelkezésre álló vagy az általa digitalizált meghatalmazást, kivéve, ha a képviselő meghatalmazása a rendelkezési nyilvántartásban szerepel.

A fellebbezés illetéke 5000 Ft.

INDOKOLÁS

A Meghatalmazott benyújtotta a Környezetvédelmi Hatósághoz a tárgyi eljárás lefolytatására vonatkozó kérelmet és Dokumentációt.

A Dokumentáció szerint a tervezett létesítmény helye és rövid ismertetése:

A tervezési terület helye: Budapest, III. kerület 19250/9 (kivett magánút); 19250/10 (kivett lakóház, udvar és ipartelep, üzem és benzinkút); 19250/11 (kivett magánút) hrsz alatti ingatlanokon

KTJ száma: 102756549

A telek teljes területe: 34 929 m²
Beépítettség terepszint felett: 23 127,3 m²

A mélygarázsban kialakítandó parkolóhelyek száma: 1800 db

A Kérelmező a tárgyi ingatlanokon összesen 10 döntően lakó funkciójú épülettömb létesítését tervezi az alábbiak szerint.

A tervezett épületek kialakítása:

- 5 db földszint + 11 emeletes, 39 m magas lakóház
- 3 db földszint + 15 emeletes, 51 m magas lakóház
- 2 db földszint + 19 emeletes, 65 m magas lakóház

A területen jelenleg található épületállomány bontásra kerül.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. – „Egyéb, az 1-127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól; b) 300 parkolóhelytől és c) 50 m-es épületmagasságtól” – pontjai alapján a Környezetvédelmi Hatóság döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

A Környezetvédelmi Hatóság a fentiek és a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján az előzetes vizsgálati eljárást 2025. március 14. napján megindította.

A Kérelmező a 250 000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tevékenységgel kapcsolatban országhatáron áterjedő jelentős környezeti hatás bekövetkezése nem várható.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése értelmében, a Környezetvédelmi Hatóság eljárásában a tevékenység telepítési helye szerinti település, a fővárosban a kerület (a továbbiakban együtt: település) önkormányzata ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

Fentiekre való tekintettel, a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-5/2025. számon értesítette Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatát az eljárás megindításáról. A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdésében megjelölt időponton belül ügyféli nyilatkozat nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében, a hivatalában és a honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat és a teljes Dokumentációt – közhírré tétel céljából – megküldte a tervezett létesítmény helye szerinti Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Jegyzőjének (a továbbiakban: Jegyző).

A Jegyző I/S/328-2/2025. számú levelében tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről és a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

Tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítására vonatkozó kérelmet nem nyújtottak be.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének d) pontjában megjelölt időponton belül észrevétel nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság az *általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény* (a továbbiakban: Ákr.) 25. (1) bekezdésére - a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával kapcsolatban PE/KTHF/18572-7/2025. számon megkereste a Jegyzőt.

A Jegyző XIV/430-2/2025., XIV/430-4/2025. és XIV/429-2/2025. számú leveleiben az alábbi tájékoztatást adta:

„A PE/KTHF/18572-7/2025. számon érkezett megkeresésükre és ismételt felhívásukra az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 25. §-a alapján a tervezet tevékenység helyi környezet és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatom.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (Khvr.) szerint Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerületi 19250/9, 19250/10, és 19250/11 hrsz-ú ingatlanokon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció a tevékenység létesítésére és annak üzemeltetésére vonatkozóan készült.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció tartalma kiterjed a - Levegőtisztaság-védelemre: tevékenység következtében a legközelebbi lakóterületekre vonatkozóan a forgalmi eredetű légszennyező anyag kibocsátás kismértékű változása várható, mely a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában az egészségügyi határérték alatt marad. - Felszíni és felszín alatti víz, talajra: havária eseményenként talaj és felszín alatti víz szennyezés feltételezhető. A területen a kivitelezés és az üzemeltetés időszakában egyaránt biztosított lesz a kárelhárítás általános eszközállománya. - Természet és tájvédelemre: Természeti területekre, helyi jelentőségű védett természeti területekre és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekre (Natura 2000) a jelentős távolságnak köszönhetően, a tervezett létesítés és az üzem későbbi működtetése értékelhető hatással nem lesz.

- *Klímaadaptációra: a beruházás kapcsán nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében.* - *Hulladékgazdálkodásra: kivitelezés és üzemelés során a hulladékkezelés a vonatkozó jogszabályok betartásával, kötelezettségek teljesítésével tervezett.* - *Zaj- és rezgésvédelemre: a kivitelezés és az üzemelés nem okozza a zajvédelmi határérték túllépését. A vizsgálati eredmények összegzése szerint a határérték túllépés a kivitelezés időszakában az érintett útszakaszok mentén várható, az üzemeltetési szakaszban a Szentendrei út mentén található védendő vonatkozásában, alapállapotban a határérték túllépése feltételezhető. Állásfoglalásom szerint tekintettel az előzetes vizsgálati dokumentáció adataira, annak - értékelésére mivel a - légszennyező anyag kibocsátásban, bár kismértékű változása várható, és a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában annak mértéke egészségügyi határérték alatt marad, szükséges olyan technológiát, műszaki megoldást kidolgozni, hogy ez a terhelés a kivitelezés alatt tovább csökkenthető legyen.* - *természet- és tájvédelmi szempontból a terület közelsége miatt - Hajógyári -szigeten található galériaerdő természetvédelmi terület - fokozott figyelmet kell fordítani a természetes élőhelyek megővésére, őshonos növényzet védelmére - Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének a kerületi zöldterületek és zöldfelületek, valamint a fás szárú növények védelméről szóló 23/2018. (V.30.) önkormányzati rendelete alapján III. kerület területén fakivágás kizárólag önkormányzati engedéllyel végezhető.* - *zajvédelmi határérték túllépés a kivitelezés idején határérték alatt várható. Az üzemeltetési szakaszban a Szentendrei út mentén található védendő vonatkozásában, amennyiben az alapállapotban a határérték túllépése feltételezhető, szükséges kidolgozni annak lehetőségét, hogy ez a terhelés a kivitelezés és az üzemeltetés alatt tovább csökkenthető legyen. Budapest Főváros M Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 24/2005.(11-13.) önkormányzati rendelete rendelkezik a zajvédelem helyi szabályozásról (a továbbiakban: CIR). Az ÖR. 3.§-a szerint az építési övezetek zajvédelmi besorolását és határértékeit a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza, mely határértékek betartását a kivitelezés és üzemelés alatt mindig védendő homlokzat előtt kell értelmezni.* Az Önkormányzat különösen fontosnak tartja a fenntartható, klímadatastos fejlesztéseket, ezért javasoljuk, hogy az építető fokozott figyelmet fordítson a zöldfelületek megtartására, új felületek kialakítására, esővíz-visszatartásra, valamint a közlekedési és egyéb zajterhelés csökkentésére irányuló műszaki megoldásokra, szem előtt tartva III. Kerület Klímastratégiájának irányelveit, célkitűzéseit."

A Környezetvédelmi Hatóság a Jegyző fenti számú tájékoztatását a döntése kiadásánál figyelembe vette.

A Környezetvédelmi Hatóság - figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – **szakhatósági állásfoglalás** kialakítása céljából PE/KTHF/18572-8/2025. számon megkereste az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. számú melléklet 9. pont 20. alpontja alapján, a tervezett tevékenység a településrendezési tervvel való összhangjának megállapítása érdekében a Főjegyzőt.

A Főjegyző a FPH059/1122-4/2025. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiak szerint indokolta:

Indokolás

Engedélyező 2025. április 3. napján a „A Biggeorge 48 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerület 19250/9, 19250/10 19250/11 hrsz. -ú ingatlanokon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás” tervvel szakhatósági állásfoglalás iránti kérelemmel fordult - „A településrendezési tervben, és a

helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek -e” szakkérdésben - Budapest Főváros Főjegyzőjéhez, mint az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopában kijelölt elsőfokon eljáró szakhatósághoz.

Az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 9. cím 20. sora értelmében az előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárásban a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e szakkérdés a fővárosban a főjegyző hatáskörébe tartozik.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés értelmében a fővárosban a kerületi önkormányzatok állapítják meg a kerületek területére vonatkozó helyi építési szabályzatokat, így a fővárosi önkormányzat által megállapított hatályos településrendezési tervek – kivéve a Duna-parti Építési Szabályzat és a Városligeti Építési Szabályzat – nem tartalmazzak helyi építésügyi követelményeket.

Mivel a helyi településrendezési eszközökkel való összhang megállapításához szükséges adatokkal és információkkal a létesítés helye szerinti fővárosi kerületi jegyző rendelkezik, és ezek hiányában megalapozott szakhatósági állásfoglalás nem adható, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján megkerestem Budapest Főváros III. kerületi jegyzőjét a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges adatok, nyilatkozat megadása céljából.

A III. kerületi jegyző nevében eljáró főépítész az alábbi 2025. május 6-án érkezett nyilatkozatot tette:

„Tárgyi területre a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (a továbbiakban: ÓBÉSZ) van érvényben, amely a 19250/9, 19250/10 19250/11 hrsz. –ú ingatlanokat K-Ker/SZ-I különleges — kereskedelmi övezetbe sorolja.

Az övezetre vonatkozó általános előírásokat az ÓBÉSZ 219. § -220. § tartalmazza.

A megküldött tervdokumentációval kapcsolatban megállapítom, A Biggeorge 48 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerület 19250/9, 19250/10 19250/11 hrsz. –ú ingatlanokon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében szakhatósági állásfoglalás kérése nem felel meg az ÓBÉSZ előírásainak.

A K-Ker/SZ-I övezetben nem létesíthető lakó funkció.

Az ÓBÉSZ 2. melléklet „Az építési övezetek és az övezetek paramétereit meghatározó táblázatok” 16. táblázata 9 sora 30 méteres épületmagasságot, valamint az épület legmagasabb pontját 45 méterben határozza meg. A benyújtott tervdokumentáció szerint több tervezett épület is meghaladja az ÓBÉSZ-ban meghatározott épületmagasságot.”

A III. kerületi jegyző nevében eljáró főépítész nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy a „A Biggeorge 48 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerület 19250/9, 19250/10 19250/11 hrsz. - ú ingatlanokon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás” tárgyú terv, a tárgyi területen hatályos 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának nem felel meg.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatom a tárgyi területen hatályos területen hatályos 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatán alapul.

Az önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslat lehetőségéről az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

A fővárosi főjegyző hatáskörét és illetékességét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-D) oszlopa határozza meg.”

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és indokolását az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján foglalta a határozatba. A szakhatóság állásfoglalása ellen az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a határozat elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

*

A benyújtott Dokumentáció vizsgálatát követően megállapításra került, hogy az ahhoz mellékelte, a Meghatalmazott részére kiállított meghatalmazás nem megfelelő, mivel nem szabályszerűen, az arra jogosultsággal rendelkező személyek által került aláírásra.

Továbbá megállapításra került az is, hogy a létesítendő épületek, utak pontos adatait, területfoglalását a Dokumentáció nem tartalmazza, nem állapítható meg az épületek magassága, a mélygarázs paraméterei, valamint a beépítési és a zöldfelületi mutató sem.

A Dokumentáció 7.6. „Klímaadaptáció lehetőségének vizsgálata a tervezett projekt kapcsán” című fejezetében található táblázatokat követően nem tartalmaz külön szöveges kiértékelést, hogy a klímaváltozás milyen hatással van a konkrét beruházásra és a tevékenységnek milyen hatása van a klímaváltozásra.

A benyújtott Dokumentáció vizsgálatát követően megállapításra került az is, hogy nem tartalmazza az épületek látványterveit, a homlokzati burkolóelemek kialakítását és a tájbaillesztési tervet, továbbá a Vízügyi és Vízvédelmi Osztály szakvéleményének kialakításához szükséges csapadékvíz elvezetés, kezelés módját, befogadóját, ezekről részletes helyszínrajzot, a hidrogeológiai szakvéleményt, valamint hulladékgazdálkodási szempontból is több okból hiányos, pl. nem tartalmazza az elbontandó épületek, egyéb burkolt felületek, növényborítottság, illegálisan elhagyott hulladékok, felszín alatti létesítményeket, a várhatóan keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének, további kezelésére történő átadásának stb. tervezett módját.

A fentiek miatt a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-3/2025., PE/KTHF/18572-14/2025., PE/KTHF/18572-21/2025. és PE/KTHF/18572-24/2025. számú végzéseivel felszólította a Meghatalmazottat a hiányosságok pótlására. A Meghatalmazott a felszólításoknak eleget tett.

Jelen ügyben az ügyintézési határidő a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 67. § (2) bekezdése szerint 45 nap.

Az Ákr. 50. § (5) bekezdése szerint „(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be b) az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama”, melyről a Környezetvédelmi Hatóság a fenti végzésekben tájékoztatást adott.

Tekintettel arra, hogy az eljárásra nyitva álló határidő nem volt elegendő a döntéshozatalhoz szükséges összes információ megadásához és a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalához, a Környezetvédelmi Hatóság a PE/KTHF/18572-35/2025. számú végzésével tárgyi eljárás ügyintézési határidejét a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulatára hivatkozással 45 nappal meghosszabbította.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan – a rendelkező részben előírásként rögzítettekén túl – **a következők szerinti értékelést tette a Környezetvédelmi Hatóság**, figyelembe véve a terület igénybevételének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételének, illetve használata korlátozásának nagyságát, a tevékenység kapacitásának vagy más méretjellemzőjének nagyságát, a tevékenység telepítése, megvalósítása és felhagyása során keletkező hulladék mennyiségét, veszélyességét, kezelhetőségét, a környezetterhelés nagyságát, jelentőségét, a baleset, üzemzavar kockázatának mértékét (különös tekintettel a felhasznált anyagokra és az alkalmazott technológiára), valamint a vonzerőt más jelentős környezeti hatású tevékenységek, létesítmények létesítésére a telepítési hely szomszédságában.

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A vizsgált terület Budapest III. kerületében, a Szentendrei út – Bogdáni út – Ladik utca által határolt ingatlanon belül található.

A létesítményhez legközelebbi lakóházak és egyéb védendő területek Budapest III. kerület, Bogdáni út lakóházai, mely délre, délkeletre kb. 40 m-re helyezkednek el a beruházási terület határától.

Építési fázis

A tervezési területen 10 tömb (5 db 11 emeletes lakóház, 3 db 15 emeletes lakóház és 2 db 19 emeletes lakóház) és a piceszintben egy 1800 férőhelyes mélygarázs kerül kialakításra.

Az építési munkálatokat kizárólag nappali időszakban kívánják végezni. Az építkezés szakaszainak várható időtartama 1 évnél több időt vesz igénybe.

Az építési munkálatok során földmunkagépek, kéziszerszámok, emelő berendezések, valamint tehergépjárművek által okozott zajterheléssel kell számolni.

Organizációs terv hiányában jelenleg még nem ismert az egyes ütemek átfedésének mértéke, ezért a zajterhelés számításnál a legrosszabb esetet vizsgálták.

A kivitelezés időszakában várható zajvédelmi hatásterület a telekhatártól számítva északi irányban maximálisan 263, keleti irányban (közlekedési területek és gazdasági területek) 167, déli irányban (Vivégyes intézményi terület) 134, valamint nyugati irányban (közlekedési területek és gazdasági területek) 228 méterben határozható meg.

A Dokumentációban ismertetett számítások alapján a kivitelezés zajvédelmi hatásterülete védendő ingatlant érint, de a vonatkozó határértékek teljesülnek, azaz várhatóan nem lesz zajterhelési határérték túllépés.

Amennyiben a zajterhelés túllépése várható, abban az esetben a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 13. § szerint:

„13. § (1) A kivitelező felmentést kérhet a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól

- a) egyes építési időszakokra, ha a kibocsátási határérték-kérelem szerint a zajkibocsátás műszaki vagy munkaszervezési megoldással határértékre nem csökkenthető,
- b) építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre.

(2) A kérelemben meg kell jelölni a határérték túllépés okát, a felmentéssel érintett időszak kezdő és végnapját, a zajcsökkentés érdekében tervezett intézkedéseket és azok várható eredményeit.”

Az építés idejére a zajterhelési határértékek betartása alóli felmentést a Környezetvédelmi Hatóságtól kell kérni.

Felhívom a figyelmet, hogy a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes számú rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes számú rendelet 2. melléklete szerinti zajterhelési határértékek túllépésével érintett építési fázisok csak jogerős zajterhelési határérték betartása alóli felmentés és túllépési engedély birtokában végezhetők.

Az építkezéshez kapcsolódó forgalom zaja a megközelítési utak zajkibocsátását érzékelhető mértékben nem növeli meg, a zajnövekedés elhanyagolhatónak tekinthető.

Üzemelés zajhatása

Az épületek tetejére tervezett gépészeti berendezések háztartási igényeket fognak kielégíteni, mely a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdés c) pontja szerint nem minősül gazdasági tevékenységnek, ezért a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet hatálya ezen berendezések zajkeltéseire nem terjed ki.

Közlekedési zaj

A tervezett beépítéshez tartozó gépjármű elhelyezés az egyes épületekhez tartozó mélygarázsokban valósul meg. A lakóparkba irányuló forgalom megközelítési útvonala a Szentendrei úton keresztül lehetséges.

A megadott adatok alapján az épületekhez kapcsolható gépjárműforgalom a környező védendő területek jelenlegi közúti zajterhelését kevesebb, mint 3 dB mértékben emeli meg.

A beruházásnak így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján közúti közlekedési tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterülete nem határozható meg.

A fentiek alapján a tervezett beruházásnak zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet, a 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet és a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével tette.

Levegővédelmi szempontból:

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a létesítés során a munkálatokkal, illetve szállítással járó kiporzás, valamint a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok – az időjárási viszonyoktól függően – lokálisan jelentkező, időszakos levegőterhelést okozhatnak, mely a megfelelő intézkedések végrehajtása és a technológiai fegyelem betartása esetén csökkenthető.

A lakóépületek fűtését és használati melegvíz ellátását hőszivattyús rendszeren keresztül kívánják biztosítani. A létesítményekhez kapcsolódóan bejelentés köteles helyhez kötött légszennyező pontforrás nem létesül.

A Dokumentációban foglaltak alapján megállapítható, hogy a mélygarázs elszívó rendszerének működésekor jelentős változás nem lép fel a levegő minőségében.

Az üzemeltetés során az ingatlanok napi célforgalmából adódó levegőterhelés mértéke a Dokumentációban közölt számítások alapján szintén nem okoz jelentős változást a levegő minőségében.

A fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés során jelentős környezeti hatással levegőtisztaság-védelmi szempontból nem kell számolni, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság levegőtisztaság-védelmi szempontú megállapításait a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

A földtani közeg védelme szempontjából:

A tervezési terület jelenleg két benzinkúttal, gyárépületekkel és az ezekhez kapcsolódó burkolt, aszfaltozott területekkel teljesen beépített.

2024-ben a felszín alatti közegek állapotvizsgálata céljából 12 db furatot létesítettek. A fúrási jegyzőkönyvek alapján a teljes területen építési-bontási törmelékkel kevert, salakos, vegyes anyagú feltöltés borítja a felszínt 1,6 - 4,4 méter között változó vastagságban.

A 48 db vizsgált szilárd fázisú minta közül 31 db származott a feltöltéses rétegekből. A mintákon fémek és félfémek, TPH, BTEX és PAH komponensek vizsgálatát végezték el.

A feltöltés a vizsgálatok alapján alifás szénhidrogénekkel (TPH) kismértékben, fémekkel és policiklikus aromás szénhidrogénekkel (PAH) nagymértékben szennyezett.

A 48 db szilárd fázisú minta közül 17 db származott a termett talajból. Ezek közül 1 mintában detektáltak arzént, 4 mintában PAH komponenseket (B) szennyezettségi határérték feletti koncentrációban.

A felszín alatti vízben egyes általános vízkémiai paraméterek, fémek illetve PAH komponensek voltak kimutathatók lokálisan kismértékben határérték feletti koncentrációban.

A kimutatott szennyezettségi állapotok miatt az építési engedélyezés során a földtömeg számítások ismeretében a kitermelésre kerülő anyagok – elsősorban a feltöltés – minőségvizsgálatának módját, a kitermelt anyagok további sorsát, felhasználásuk módját részletesen ismertetni kell.

Tekintve, hogy a mélygarázs kialakításával a szennyezett feltöltés jelentős része várhatóan a területről kiszállításra kerül, a termett talaj pedig csak pontszerűen és kismértékben szennyezett, földtani közeg védelmi szempontból kármentesítés a jelenlegi adatok alapján nem szükséges.

Ugyanakkor a feltárt szennyezettség humán-egészségügyi kockázatelemzését el kell végezni mind az építést végző munkások, mind a későbbi lakosok tekintetében, és az eredmények alapján szükség intézkedéseket be kell mutatni.

Az építés során esetlegesen fellépő olajfolyások megfelelő állapotú és karbantartott munkagépek használatával minimalizálhatóak, a haváriás esetekre történő felkészülés a kárelhárítás általános eszközállományának készenlétnél tartásával megoldható.

Az üzemelés során a szennyvizek és a csapadékvizek zártan kerülnek elvezetésre egyesített rendszerű közcsonnába. A csapadékvizek 4 db csillapító tározón keresztül késleltetve kerülnek a csatornába. A mélygarázsban keletkező csurgalékvizek olajfogón keresztül kerülnek elvezetésre.

A tervezési terület környezeti kármentesítéssel nem érintett.

A fentiek alapján a felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme szempontjából tárgyi beruházás továbbtervezése és megvalósítása kapcsán a Környezetvédelmi Hatóság az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

1. Az építési engedélyezési eljárás(ok)hoz benyújtandó dokumentáció(k) környezetvédelmi tervfejezetében földtömegszámítások alapján ismertetni kell az alapozási, tereprendezési munkálatok során kitermelésre kerülő, salakos, szennyezett feltöltés, illetve termett talaj minőségvizsgálatának és kezelésének módját (deponálás, helyszíni felhasználás, hulladékként történő elszállítás stb.).
2. A környezetvédelmi tervfejezet(ek)ben ismertetni kell továbbá azokat a kockázatsökkentő intézkedéseket, melyekkel biztosítható, hogy az igazoltan szennyezett feltöltésből eredő, az elfogadható mértéket meghaladó humán-egészségügyi kockázat nem jön létre sem a kitermelés során, sem azt követően.
3. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. A bontások, az építés, illetve az üzemeltetés során a kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
4. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.
5. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen végezhető. Amennyiben olaj vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.

A tervezett tevékenység során a bontás, építés és az üzemelés során a technológiai fegyelem betartása esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, hogy földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A területen tervezett létesítmény nem szerepel a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet] 2. számú melléklet az „üzemi terv készítésére kötelezettek” felsorolásában, melynek értelmében üzemi kárelhárítási terv benyújtására Kérelmező nem kötelezett.

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelmi szempontú megállapításait a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A beruházással érintett ingatlanok országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti.

A Duna-folyam részét képezi Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: 2018. évi CXXXIX. törvény) lehatárolt ökológiai hálózat ökológiai folyosója övezetének, környezetében nem zárható ki a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet [a továbbiakban: 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet] alapján védett fajok egyedeinek előfordulása.

A tervezett többemeletes épületek üvegfelületei veszélyt jelenthetnek a repülő madarakra nézve, mert azok szabad repülésre alkalmas képet látnak, ezért teljes sebességgel nekirepülnek azoknak és az esetek jelentős százalékában halálos sérülést szenvednek.

A problémát fokozhatja, hogy a lakásokban gyakran késő délutánig, estig, a belső világítás felkapcsolása mellett folyik a tevékenység. Az őszi és a tavaszi vonulási időszakban korán sötétedik, a repülő madarakat pedig a fény még vonzza is az épületekhez.

A fentiek figyelembevételével szükséges olyan műszaki megoldás alkalmazása, amely a nagyméretű üvegfelületeket madarakra veszélytelenné teszi.

A fentiek alapján táj- és természetvédelmi szempontból tárgyi beruházás továbbtervezése és megvalósítása kapcsán a Természetvédelmi Hatóság az alábbiakra hívja fel a figyelmet:

1. A tervezett épületek nem veszélyeztethetik és nem károsíthatják a védett és fokozottan védett fajok egyedeit.
2. Nagy méretű üvegfelületek alkalmazása esetén, azokat madarakra veszélytelenné (üvegfelületnek ütközés megelőzése) kell tenni [madárvédő üveg (ORNILUX) alkalmazása, speciális fólia felhelyezése, az ablaküvegtáblák megdöntése, egyéb megoldás].
3. Az építés során ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült (csapdázódott) védett fajok egyedeit naponta, valamint a betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen szabadon kell engedni.

A terület Budapest belterületén található. Az érintett terület szűkebb környezetében lakóingatlanok, kereskedelmi és vendéglátó egységek, benzinkutak és képzési-oktatási létesítmény is található. Tájvédelmi szempontból a tervezett épületek megjelenésükben illeszkednek a meglévő városias környezetbe.

A Tvt. 5. § (1) bekezdése értelmében „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.”

A Tvt. 17. § (1) bekezdése szerint a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek, és területek kíméletével kell végezni.

A Tvt. 43. § (1) bekezdése szerint „Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kíntása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bűvőhelyeinek lerombolása, károsítása”.

A tervezett beruházás a Természetvédelmi Hatóság előírásainak maradéktalan betartása esetén táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet, a 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet és a 2018. évi CXXXIX. törvény figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A Dokumentációban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletének 1. ha) pontjában foglaltaknak megfelelően a tevékenység érzékenységének vizsgálata során - az éghajlatváltozás hatásait, érintettségét - a beruházásra és a beruházás által nyújtott szolgáltatások hatásának elemzése szerint vizsgálták.

A klíma adaptációra és klímaváltozásra gyakorolt hatások vizsgálata a 2014/52/EU irányelvvel módosított 2011/92/EU az egyes projektek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálatáról szóló irányelv előírásainak megfelelően készült.

Az értékeléshez a <https://sites.ualberta.ca/~ahamann/data/climateeu.html> honlapon ingyenesen elérhető ClimateEU szoftver által szolgáltatott adatokat használták fel.

A klímaváltozás hatása a beruházásra

A Dokumentációban vizsgálták, a projekt megvalósításának helyszínéhez kapcsolódó potenciális érzékenységet a releváns éghajlati paraméterek vonatkozásában (pl. hőhullámok, hideghullámok, rendkívüli, intenzív csapadékok), valamint a másodlagos, éghajlattal összefüggő hatásokra (pl. belvíz veszélyeztettség), valamint a kitétséget, mely elemzése arra ad választ, hogy egy adott projekthelyszín milyen mértékben van kitéve egy adott éghajlatváltozási hatásnak.

A térségi jellegzetességek és a globális, valamint regionális tényezők figyelembevételével a vizsgált telephely környezetében az alábbi, éghajlatváltozással összefüggő, a tevékenység végzését esetlegesen befolyásoló hatások várhatók:

- Az átlag hőmérséklet változása kapcsán a fűtési igények csökkenése, és a hűtési igények növekedése feltételezhető. A fűtési/hűtési rendszer csúcsterhelésre történő megfelelő méretezésével, valamint megfelelő hőszigeteléssel lehet a hőmérsékleti szélsőértékekre, anomáliákra felkészülni. A tervezés során törekedni kell a létesítmény energiafogyasztásának csökkentésére a megújuló energiák hasznosításával (hőszivattyús rendszer, vagy napelemek telepítése).
- Az átlaghőmérséklet emelkedése az öntözési igények növekedését okozhatja. A területen belül a szükséges zöldterületek megfelelő öntözése biztosított.
- Szélsőséges viharok kapcsán nagyobb figyelmet a hirtelen lehulló nagyobb csapadékhozamokra, illetve annak elvezetésére kell fordítani a csapadékvízgyűjtő és a befogadó rendszer megfelelő méretezésével.
- A megnövekedett csapadékmennyiség előrevetíti nagyobb pufferkapacitás kiépítésének szükségességét a megfelelő tároláshoz, mely kialakítása lehetőséget biztosít a szárazabb/melegebb időszakokban a hatékonyabb öntözésre.

Összességében a tervezés, kivitelezés, üzemelés során fontos a környezeti változók figyelembevétele és a műszakilag megfelelő méretezés, védelem kialakítása. A tervezés korai időszakában megtett lépések sokban hozzájárulhatnak ahhoz, hogy a változó klimatikus viszonyok csak minimálisan legyenek hatással a létesítményekre.

A beruházás hatása a klímaváltozásra

A tevékenység nem befolyásolja jelentősen a feltételezhető hatásterület alkalmazkodási képességét a klímaváltozáshoz. A terület használata megváltozik a beruházás kapcsán, illetve a terület jellege, és képe is nagyban átalakul. Burkolt, illetve beépített területek, valamint zöldterületek kerülnek kialakításra, mely során a jelenleg erősen degradált állapotú zöldterületek minősége javulni fog a több szintes növényzetkialakítás miatt.

A fentebb leírtak következtében nem várható jelentős változás a környezet adaptációs képességében.

*

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás megindulásakor hatályos a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 11. § (1) bekezdése és 3. melléklete alapján vizsgált szakkérdésre vonatkozóan a következő megállapításokat teszi.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-12/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 17. pontjában megjelölt, a hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése, a hulladékgazdálkodási előírások alapján a technológiából származó környezetterhelések kockázata, a tevékenység végzése során képződő hulladék elhelyezése, a hulladék kezelésének megfelelősége, továbbá a hulladékgazdálkodásból eredő környezeti kockázatok, az építési vagy bontási tevékenység során az építési-bontási hulladékok kezelése, valamint a bezárt hulladéklerakók rekultivációjánál szükséges intézkedések tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra is – szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/PE/KTHF/22668-4/2025. számú szakvéleményében tett előírásait és azok indokolását az alábbiak szerint adta meg:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Kérelmező hatóság) fenti hivatkozási számú megkeresése alapján az Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest, Lajos u 28-32.; a továbbiakban: Környezethasználó) kezelőjeként eljáró Biggeorge Alapkezelő Zrt. (1023 Budapest, Lajos u 28-32.) által benyújtott, az EY denkstatt Kft. (1132 Budapest, Váci út 20., a továbbiakban: Tervező) által elkészített, a Budapest III. kerület, 19250/9, 19250/10, 19250/11 hrsz. alatti ingatlanokon 10 lakótömb, valamint hozzájuk tartozó felszín alatti parkoló létrehozására vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) elbírálására irányuló kérelem vonatkozásában szakkérdésben állásfoglalást terjeszttek elő:

Környezethasználó meghatalmazása alapján eljáró Tervező kérelmére az EVD elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárulok.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

Kérelmező hatóság az EVD elbírálása ügyében állásfoglalást kért a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálytól (a továbbiakban: Hulladékgazdálkodási Hatóság).

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet] 1. melléklet 9. táblázat 22. pontja alapján tárgyi ügy kapcsán a hulladékgazdálkodási szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdések az alábbiak:

- Hulladékgazdálkodási előírásoknak való megfelelés.
- A hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, valamint a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése.
- A képződő hulladék elhelyezésére, előkezelésére, a kezelés megfelelőségére, hasznosítására, ártalmatlanítására vonatkozó hulladékgazdálkodási előírások vizsgálata.
- Szükséges-e hulladékkezelő létesítmény létesítése, merülnek-e fel a technológiából eredő környezetterhelési és a hulladékgazdálkodásból eredő környezeti kockázatok.

- Az építési vagy bontási tevékenység során az építési-bontási hulladékok kezelése, valamint a bezárt hulladéklerakók rekultivációjánál szükséges intézkedések bemutatása.

A megkereséshez csatolt, Tervező által elkészített EVD tartalmazza a létesítési, üzemeltetési és a felhagyási szakaszban keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének, további kezelésre történő átadásának tervezett módját. A Tényállás tisztázása során megküldésre került a kivitelezést megelőzően a tárgyi ingatlanon található épületek, burkolt felületek bontására vonatkozó dokumentum. A Nyilatkozat alapján az épületek jelentős többsége elbontásra került, a felszín bontási munkálatai folyamatban vannak. Az elbontott épületek hulladékai válogatást követően elszállításra, illetve hasznosításra kerülnek a tárgyi ingatlanon. A hulladékok gyűjtése, elszállítása és hasznosítása hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező partnerek által történik. A nyilatkozatban foglaltak szerint a tevékenység megkezdését megelőzően a területen illegálisan elhagyott hulladék nem volt megtalálható, jelenleg 2 db üzemanyag töltőállomás (OMV, Agip), valamint 2 db trafóállomás épülete vár bontásra.

A tervezett tevékenység kivitelezése során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok, (pl. beton, aszfalt, kevert építési-bontási hulladék, vas és acél, műanyagok, föld, egyéb települési hulladék), csomagolási hulladékok keletkeznek. A keletkező hulladékok gyűjtését elkülönítve, szelektíven tervezik.

A hulladékok gyűjtését, szállítását, hasznosítását és ártalmatlanítását hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át. A munkagépek üzemelése, karbantartása során keletkező veszélyes hulladékok elhelyezése munkahelyi gyűjtő kialakításával fog történni, a hulladék kezelése az alvállalkozó, valamint a beruházó felelősségi körébe tartozik. A keletkező kommunális hulladékot a közszolgáltatóval szállíttatnák el.

Az üzemelés során a lakóépületek működéséből adódó kommunális hulladék, az épületek közötti zöldfelületekről települési jellegű hulladék keletkezése várható. Az épületek karbantartásából karbantartási hulladékok keletkezhetnek, azonban ezt a szerződéssel rendelkező karbantartó cég feladata lesz megfelelő módon kezelni.

A felhagyás időszakában a bontási munkálatok eredményeképpen nem veszélyes építési-bontási hulladékok keletkeznének.

Megállapítható, hogy a tervezett tevékenység végzése során a keletkező nem veszélyes és veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtése, illetve a hulladékok további kezelésének (hasznosítás, ártalmatlanítás) megoldása esetén jelentős környezeti hatás hulladékgazdálkodási szempontból nem feltételezhető, hulladékgazdálkodási szempontból környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Fentiek alapján megállapítom, hogy a hulladékgazdálkodási hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a tevékenység ellen hulladékgazdálkodási szempontból kifogást nem emelek.

A tervezett tevékenységgel kapcsolatban hulladékkezelő létesítmény létesítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy a várhatóan keletkező hulladékok kezelésére engedéllyel rendelkező szervezetek megfelelő kezelési kapacitással rendelkeznek.

Felhívom a figyelmet különösen az alábbiakra:

- A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
- A kivitelezés, üzemelés, esetleges felhagyás során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni és a környezet veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni.
- A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladékra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át. A kezelési engedély meglétéről a hulladék átadását megelőzően Környezethasználónak meg kell győződnie. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
- A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-jegyeket) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
- A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából munkahelyi és/vagy üzemi gyűjtőhelyet kell létesíteni és üzemeltetni. Üzemi gyűjtőhely létesítése esetén az üzemi gyűjtőhely üzemeltetési szabályzatát jóváhagyásra be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.
- A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
- A kivitelezés során kitermelt talajt vagy más természetes állapotában meglévő anyagot azok szennyezettsége esetén, illetve abban az esetben, ha azokat nem a kitermelés helyén használják fel, hulladéknak kell besorolni és kezeléséről hulladékbirtokosként gondoskodni kell.
- Feltöltésre, visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő tiszta ásványi anyag, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező, szennyeződésmentes anyag használható fel. A felhasznált anyag eredetét igazoló dokumentumokat, illetve a hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentumokat Környezethasználónak meg kell őriznie.
- Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.
- A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
- A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

Tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ban valamint az 1. számú melléklet 9. táblázat 22. pontjában foglaltakra – a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. pontjában megjelölt szakkérdés vizsgálatát végeztem.

A keletkező hulladékok szállításával, illetve helyszíni kezelésével kapcsolatos követelményeket a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény [a továbbiakban: Ht.] 14. § (1) és 15. § (2) bekezdései tartalmazzák.

A hasznosítható hulladékok hasznosításra történő átadásának kötelezettségét a Ht. 15. § (1) bekezdése írja elő.

A kivitelezési munkálatok során keletkező építési és bontási hulladékokkal kapcsolatos feltételeket az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM–KvVM együttes rendelet 3-7. §-ai tartalmazzák.

A keletkező hulladékoknak a hulladékjegyzékről szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerinti besorolására vonatkozó kötelezettséget Ht. 63. § (1) bekezdése írja elő.

A veszélyes hulladékok gyűjtésével, illetve kezelésével kapcsolatos szabályokat a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet 3-4. §-a és a 14. §-a szabályozza.

A létesítendő hulladék gyűjtőhelyek kialakításának és üzemeltetésének szabályait az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 13-17. §-ai tartalmazzák.

A kitermelt talajra vonatkozó feltételeket a Ht. 2. § (4) bekezdése szabályozza.

A feltöltésre, illetve visszatöltésre felhasználható anyagokkal kapcsolatos szabályozás a Ht. 9. § (1) bekezdésén alapul.

A nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség szabályait a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet 4. §-a, 10. §-a, 14-16. §-a tartalmazza.

A Ht. 4. §-a értelmében:

„Minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy az a környezetet a lehető legkisebb mértékben érintse, vagy a környezet terhelése és igénybevétele csökkenjen, ne okozzon környezetveszélyeztetést vagy környezetszennyezést, biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentését, a hulladék hasznosítását, továbbá környezetkímélő ártalmatlanítását.”

Jelen döntés az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény [a továbbiakban: Ákr.] 80. § (1) bekezdésén és 81. § (1) bekezdésén alapul.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontja és 2. § (1) bekezdése, illetve az 1. § (2) bekezdése szabályozza.”

Vízügyi- és vízvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-9/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a **Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztálytól** (a továbbiakban: Vízügyi és Vízvédelmi Osztály), aki **30414/6068-4/2025.ált.** számon, az alábbiak szerint adta meg szakvéleményét.

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a tárgyi előzetes vizsgálati eljárással kapcsolatosan az alábbi szakvéleményt adom.

A tárgybeli előzetes vizsgálati eljárás lezárásához az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:

1. A tevékenység (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) nem járhat az érintett környezeti elemek (talaj, felszíni és felszín alatti vizek) veszélyeztetésével, illetve károsításával. Az esetlegesen bekövetkező környezetszennyezésért és annak ártalommentes megszüntetéséért az ingatlan tulajdonosát és használóját egyetemleges felelősség terheli.
2. A tevékenység során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a csapadékvíz, földtani közeg és a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A tevékenységet úgy kell végezni, hogy a felszín alatti víz, földtani közeg állapotában ne okozzon (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást. A tervezett tevékenységek nem okozhatják a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.
3. A tervezett tevékenységek nem okozhatják a térség talajvízviszonyainak káros megváltozását.
4. A felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet értelmében tevékenység csak
 - környezetvédelmi megelőző intézkedésekkel végezhető a külön jogszabály szerinti legjobb elérhető technika, illetve a leghatékonyabb megoldás alkalmazásával;
 - ellenőrzött körülmények között történhet,
 - úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
5. A használat és az esetleges karbantartás során a töltésmenti védősávban nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, vagy elszennyeződését eredményezné.
6. Az építési munkák során felhasznált talaj, illetve töltőanyag talajmechanikai tulajdonságai mellett azok szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeget, a felszín alatti vizeket nem károsítják.
7. Az ideiglenes talajdepóniákat vízzáró aljzaton (beton, fólia, stb.) kell kialakítani, és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák. Átmeneti veszélyes anyag tárolás csak kialakított műszaki védelem mellett végezhető.
8. A munkaterületen keletkező kommunális szennyvizek ártalommentes gyűjtéséről, elszállításáról és elhelyezéséről a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően gondoskodni kell. Szennyvíz szikkasztása nem végezhető.
9. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és veszélyes hulladékként, arra alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
10. A tevékenység során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ezáltal a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegetést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.

11. A munkaterületről elfolyó szennyeződhető csapadékvizek csak tisztítást követően vezethetők el.
12. A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.
13. Amennyiben a munkálatok során a munkagödör víztelenítése válik szükségessé, meg kell oldani a kitermelt víz minőségének ellenőrzését, ezt követően ártalommentes elhelyezését. A kitermelt vizet közcsontrába engedni csak az üzemeltető hozzájárulásával lehet.
14. Amennyiben a kivitelezési munkálatok során olyan földtani és hidrogeológiai viszonyokra derül fény, melyek az előzetes vizsgálatokból nem voltak előre láthatók, abban az esetben a tényleges viszonyok meghatározására ismételt vizsgálatok végrehajtása szükséges.
15. Felszín alatti vízbázisok vízbázisvédelmi védőövezetén és védőidomában csak olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.
16. A vízbázissal érintett területrészekben a tevékenységgel kapcsolatban be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait. Hidrogeológiai védőövezetben tevékenység úgy végezhető, hogy annak következtében:

- a vízkészlet természetes védettsége ne csökkenjen, vagy ne növekedjen a környezet sérülékenysége,
- a vízkészletbe 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag ne kerüljön,
- olyan lebomló anyag ne jusson a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza.

17. A telephely területén a földtani közegre, felszín alatti vízre potenciális veszélyforrást jelentő létesítmények műszaki védelmének rendszeres ellenőrzéséről, karbantartásáról gondoskodni kell.
18. A csapadékvíz-elvezetés megoldása csak a helyi településrendezési eszközökkel összhangban történhet.
19. Csak tiszta szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet szikkasztásra.
20. A közcsontrába vezetett szennyvíz vezetett csapadékvíz minősége nem haladhatja meg a vonatkozó jogszabályban előírt küszöbértékeket.
21. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződésének tényét telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon az Vízügyi Hatóságnak, be kell jelenteni, és a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló rendelet, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló rendelet előírásait követve kell elvégezni. A talajba, felszíni vagy felszín alatti vízbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), felszíni és felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról Építető köteles gondoskodni. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

Felhívom a figyelmet, az alábbiakra:

- A területileg illetékes vízügyi hatóságtól elvi vízjogi engedély kérhető a vízlétesítmény tervezését megelőzően, valamint vízimunka végzése, vízlétesítmény megvalósítása, átalakítása kizárólag vízjogi engedély (vízjogi létesítési engedély) birtokában történhet.
Továbbá vízjogi engedély szükséges a vízlétesítmény használatba vételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély) és a vízlétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély)
- Amennyiben az épület kivitelezésekor annak **állandó víztelenítése válik szükségessé**, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízlétesítmények létesítésére, üzemeltetésére

vonatkozóan a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet], valamint vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet] 1/B. §-ában meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a vízügyi hatóságtól.

- A területen keletkező, kommunálistól eltérő szennyvizek (**mélygarázs csurgalékvi**zei) tisztítására beépítésre kerülő ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel előtisztító berendezésre vonatkozó bizonyítvány másolatának csatolásával, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval a kibocsátási engedély a vízügyi hatóságtól kérhető.
- A vízjogi létesítési és kibocsátási engedély a vonatkozó jogszabály szerint előírt tartalmú dokumentáció csatolásával,
 - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 35. § (2) bekezdése,
 - a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése és
 - a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.) 33/G. § (1) bekezdésének figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.

Indokolás

Kérelmező hatóság a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 24. § (1) és (2) bekezdései, valamint 26. §-a értelmében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól tárgyi ügyben.

A Vízügyi Hatóság által a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálendő szakkérdések az alábbiak:

- annak elbírálása, hogy a tevékenység vízellátása, a keletkező csapadék és szennyvíz elvezetése, valamint a szennyvíz tisztítása biztosított-e, vízbázis védőterületére, védőidomára, jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e, továbbá annak elbírálása, hogy a tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.
- annak elbírálása, hogy a tevékenység kapcsán a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e.

A szakhatósági megkereséshez csatolt, „Budapest III. kerület, 19250/9, 19250/10 és 19250/11 helyrajzi számú ingatlanokat érintő előzetes vizsgálat” című EVD, hiánypótlásként csatolt dokumentumok és a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A tárgyi területen 10 épülettömbből álló társasházakat terveznek építeni mélygarázsokban összesen 1800 férőhelyes parkolóval. Az épületek vízellátása, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetése közműhálózatra való csatlakozással lesz megoldva. A tetőfelületre hulló csapadékvizeket a pinceszinten kialakítandó csillapító tárolóba vezetés után egyesített rendszerű közcsatornába vezetik.

A mélygarázsban tervezett parkolók csurgalékvi

A Trischler Hungária Geotechnikai és Környezetvédelmi Mérnöki Tanácsadó Kft. „BUDAPEST, III. SZENTENDREI ÚT 35-37., HRSZ 19250/10 ELŐZETES VIZSGÁLATI DOKUMENTÁCIÓ HIDROGEOLOGIAI SZAKVÉLEMÉNY” (2025.05.17) című dokumentációja [a továbbiakban együttesen: Szakvélemény] alapján kerültek ismertetésre.

Budapest Építésföldtani Térképe, Felszín alatti első vízadó képződményeinek térképe szerint 5,0 méter körüli mélységben van. Az 5 méter körüli átlagos talajvízállás jó egyezést mutat a Waterfront City Északon és a vizsgált területen mélyített fúrásokban mért talajvízszinttel.

A talajvíz maximális szintjét a közeli Duna határozza meg. A Duna maximális árvízszintje a maximális talajvíztérkép készítése óta már magasabb lett és a klímaváltozás miatt a jövőben várhatóan még tovább fog emelkedni. A folyó maximális vízállásának megemelkedése pedig a talajvíz maximális szintjét is meg fogja emelni.

Budapest Építéshidrológiai Atlasza alapján, a területen a becsült maximális talajvízszint 104-103 mBf között található.

„Az alkalmazott hidrodinamikai modell alapján megállapítható, hogy még a véglegesen bennmaradó, fekübe kötött, vízzáró munkatér körülhatárolás sem okoz olyan mértékű talajvízszint emelkedést a talajvíz–Duna kapcsolatrendszerben, ami ne fordulna elő anélkül is egy hosszantartó, magasszintű árvízi időszakban. Kritikus időszakban a bennmaradó a tervezett épület és a Duna között okozhat talajvízszint emelkedést, ott, ahol árvíz idején ettől függetlenül is a felszínig emelkedhet a talajvíz.

Résfal talajvízszint emelkedést a Szentendrei úti oldalon csak alacsony- és átlagos. illetve ahhoz közeli talajvízállás idején okozhat, ami ekkor is a maximális talajvízszint alatt marad.”

„A tervezett beruházás során kétszintes mélygarázs építések, bennmaradó vízzáró munkatérhatárolás esetén sem lesz káros hatással sem az épített-, sem a természetes környezetre.”

Tárgyi terület érinti a Fővárosi Vízművek Zrt. (1138 Budapest, Váci út 182.) üzemeltetésében álló, 35100-13236-3/2017.ált. (FKI-KHO: 8532-2/2017.) számon (vízikönyvi szám: D.2/1/247) előzetesen lehatárolt **Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai védőterületének „B” zónáját.**

A tárgyi terület szennyeződéserőssége a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: fokozottan érzékeny.

A vízbázis védőidomok, védőterületek és védőövezetek igénybevitelére vonatkozó korlátozásokat a távlati vízbázisok, az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 10-14. §-a, valamint az 5. számú melléklet határozza meg.

Tárgyi létesítmény a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret**, valamint a nagyvízi meder, a 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 1. § 11. pontja alapján meghatározott **parti sávot nem érint.**

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 8. § c) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.

A (B) szennyezettségi határértékeket 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 állapítja meg.

A felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítására vonatkozó előírás a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) és c) pontján alapul.

A 219/2004 (VII.21). Korm. rendelet 19. § (1) bekezdése szerint az üzemeltető az általa okozott szennyezést, illetve károsodást a vízvédelmi hatóságnak köteles bejelenteni, illetve a vizek állapotának azonnali beavatkozást igénylő környezetkárosodása esetén köteles megkezdeni a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendeletben foglaltaknak megfelelően.

A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése alapján:

„a) Szennyező anyagok felszín alatti vízbe történő bevezetésének megelőzésére vagy korlátozására, a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata, illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és - az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével - műszaki védelemmel folytatható”.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 3. §-a alapján:

„33. műszaki védelem: a környezetvédelmi megelőző intézkedések közé tartozó olyan műszaki megoldások összessége, amelyek megakadályozzák vagy minimalizálják a tevékenységekből származó szennyező anyagok bejutását a felszín alatti vízbe, vagy a földtani közegbe;”

A Vgtv. 28/A § (1) bekezdés alapján:

„A jogszabály által bejelentéshez kötött tevékenységektől eltekintve vízjogi engedély szükséges

a) a vízimunka elvégzéséhez, a vízilétesítmény megépítéséhez és átalakításához (vízjogi létesítési engedély),

b) a vízilétesítmény használatbavételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély), és

c) a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély)”

A vízilétesítmény és vízimunka fogalmát a Vgtv. 1. számú melléklet 25. és 26. pontja határozza meg.

A Vgtv. 1. számú mellékletének 25. pontja szerint:

25. **vízimunka:** az a tevékenység, amelynek az a rendeltetése, hogy a víz lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrét, partját a vizek kártételeinek elhárítása, a víz hasznosítása, minőségének és mennyiségének megfigyelése, ásványi és földtani kutatások végzése, ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja;

A Vgtv. 1. számú mellékletének 26. pontja szerint:

„26. **vízilétesítmény:** az a mű (víziközmű), műtárgy, berendezés, felszerelés vagy szerkezet, amelynek rendeltetése, hogy a vizek lefolyási, áramlási viszonyait, mennyiségét vagy minőségét, medrének vagy partjának állapotát, a **vizek kártételeinek elhárítása**, a vizek hasznosítása – ideértve a víziközművekkel végzett közüzemi tevékenységgel nyújtott szolgáltatást -, minőségének és mennyiségének megfigyelése, illetve ásványi és földtani kutatások végzése céljából vagy ásványi nyersanyag kitermelése céljából befolyásolja:

a) **közcélú vízilétesítmény:** az a vízilétesítmény, amely az államnak, illetve a helyi önkormányzatnak törvényben meghatározott vízgazdálkodási feladatait, különösen a víziközművekkel nyújtott szolgáltatást, a vizek kártételei elleni védelmet, a vízkészletek feltárását, megóvását, hasznosítását, pótlását és állapotának figyelemmel kísérését, a vízkészlettel való gazdálkodását szolgálja; közcélú vízilétesítménynek minősülnek továbbá az országos közút és a törzshálózati vasút kiépítését, fejlesztését és fenntartását szolgáló vízilétesítmények;

b) **saját célú vízilétesítmény:** rendeltetésük szerint üzemi, háztartási, mezőgazdasági vízellátást, valamint vízkárelhárítási, víztisztítási, vízerő hasznosítási feladatokat ellátó, továbbá a közcélú vízilétesítménynek nem minősülő szennyvíz gyűjtését, tisztítását, hasznosítását és elhelyezését szolgáló mű, és ami a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény szerint nem minősül víziközműnek;”

A 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (12) bekezdése alapján az ÉME engedéllyel, vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkező előkezelő berendezések létesítése, használatbavétele, üzemeltetése

nem vízjogi engedély köteles tevékenység, ugyanakkor a szennyvízkibocsátással járó tevékenységet a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai szerint csak érvényes engedély birtokában lehet végezni.

A közcsatornába vezetett szennyvizek és csapadékvizek minőségét a 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 17.§-a alapján, a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.

Fentiek alapján az épület kivitelezéséhez vízügyi és vízvédelmi szempontokból kifogást nem emelek.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Kvt.] 6. § (1) szerint „a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő;
- b) megelőzze a környezetszennyezést;
- c) kizárja a környezetkárosítást.”

A Kvt. 18. § (1) bekezdése alapján „a víz védelme kiterjed a felszíni és felszín alatti vizekre, azok készleteire, minőségére (beleértve a hőmérsékleti viszonyait is) és mennyiségére, a felszíni vizek medrére és partjára, a víztartó képződményekre és azok fedőrétegeire, valamint a vízzel kapcsolatosan - jogszabályban vagy hatósági határozatban - kijelölt megkülönböztetett védelem alatt álló (védett) területekre.”

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996.

(V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés 2 pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-10/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 3. pontjában megjelölt 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 kiterjedő szakkérdés tekintetében megkereste **Budapest Főváros Kormányhivatala** (a továbbiakban: BFKH) **II. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztályát** (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály).

A Népegészségügyi Osztály BP-02/NEO/01714-4/2025. számon adott szakvéleményt, mely az alábbiakat tartalmazza:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály megkeresésére, melyben a Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerületi 19250/9, 19250/10 és 19250/11. hrsz-ú ingatlanon létesítendő 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1800 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárásban benyújtott dokumentumai alapján a BFKH II. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztály (továbbiakban: Hivatal), mint szakkérdésben eljáró hatóság az alábbi népegészségügyi állásfoglalást alakította ki:

I. Szakkérdésben adott állásfoglalás rendelkezései:

A Hivatal a megvizsgálni kért népegészségügyi szakkérdések tekintetében Hivatal az alábbi kikötésekkel járul hozzá:

1. „A bontási és építési munkálatok során zajvédelmi szakértői kontroll szükséges, határérték túllépése esetén az üzemeltetőnek a szakértő javaslatai alapján kell eljárnia. Javasolt a zaj határérték túllépése esetén a határérték alóli felmentés kérelmezése.
2. A bontási és építési munkálatok alatt gondoskodni kell a felszín alatti és feletti vizek, valamint a talaj szennyeződésének megelőzéséről, esetlegesen bekövetkezett szennyeződés esetén szakemberrel történt egyeztetést követően szükséges a megfelelő intézkedések meghozatala.
3. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező veszélyes hulladék – azbeszt, ólom – elszállítását kizárólag engedéllyel rendelkező szakcég végezheti.
4. A bontás és építkezés során a keletkezett por csökkentéséről gondoskodni kell.
5. A keletkezett folyékony hulladék (pl. olajos mosóvíz) elszállítását engedéllyel rendelkező szakcég végezheti.
6. A területen dolgozók számára biztosítani kell az előírásoknak megfelelő közművesített, ivóvíz-minőségű vízzel ellátott szociális létesítményeket (tisztálkodási, kézfertőtlenítési, WC-használati lehetőség), valamint a megfelelő felszereltségű és kialakítású étkezésre alkalmas étkezési helyet, valamint öltözési lehetőséget, amelyeknél gondoskodni kell a folyamatos, rendszeres és hatékony fertőtlenítő takarításáról.
7. Elsősegélynyújtó felszerelést feltöltött állapotban a telephelyen folyamatosan biztosítani kell.
8. A munkálatok idején gondoskodni kell a terület rovar- és rágcsálómentesítéséről.
9. A telephely vonatkozásában biztosítani szükséges a takarítási vízvételi (hideg, meleg víz- és kiöntési lehetőséget, a takarító eszközök tárolását funkcionként kell megoldani. A takarításhoz használt szereket zártan kell tárolni.
10. A veszélyes anyagok és készítmények biztonsági adatlapjai alapján a veszélyes anyagokkal és készítményekkel foglalkozók számára megfelelő kémiai biztonsági oktatásról gondoskodni kell.
11. A munkahelyi expozíciót (veszélyeztettséget) figyelembe véve az alkalmazottak védőoltásairól gondoskodni szükséges.
12. Mivel az építkezési területen lezárt benzinkút is található, így üzemanyag állomás kármentesítésére különös figyelmet kell fordítani, mely kapcsán kármentesítési monitoring záró dokumentációt szükséges elkészíteni és a szakértő által leírtak szerint szükséges a bontási és építési munkáknak nekikezdeni.”

II. A rendelkező részben foglaltakat, az alábbi jogszabályok szabályozzák:

- A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet,
- A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet,
- a hulladéklerakással, valamint a hulladéklerakóval kapcsolatos egyes szabályokról és feltételekről szóló 20/2006. (IV. 5.) KvVM rendelet,
- Az ivóvíz minőségi követelményekről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet
- A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet,
- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet,

- 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,
- A nemdohányzók védelméről és a dohánytermékek fogyasztásának, forgalmazásának egyes szabályairól szóló 1999. évi XLII. törvény,
- A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II.8.) SzCsM–EüM együttes rendelet,
- A kémiai biztonságról szóló 2000 évi XXV. törvény, illetve a veszélyes anyagokkal és veszélyes készítményekkel kapcsolatos egyes eljárások, illetve tevékenységek részletes szabályairól szóló 44/2000. (XII. 27.) EüM rendelet,
- A fertőző betegségek és a járványok megelőzése érdekében szükséges járványügyi intézkedésekről szóló 18/1998 (VI.3) NM rendelet
- A munkaköri, szakmai, illetve személyi higiénés alkalmasság orvosi vizsgálatáról és véleményezéséről 33/1998. (VI. 24.) NM rendelet
- Az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV törvény,
- A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény
- A hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet
- az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014 (IX.29.) Korm. rend.

A Budapest Főváros Kormányhivatala II. Kerületi Hivatala Népegészségügyi Osztály hatáskörét és illetékességét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 3. pontja alapján, valamint az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 4 §-a; 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 (a továbbiakban: R.) 13. § (1) bekezdése, a R. 4. § (1) bekezdése, valamint az 5. § 2. sz. melléklete állapítja meg.

A Hivatal felhívja az alapügyben eljáró szervezeti egység figyelmét, hogy:

- a) az ügyben eljáró hatósági döntés rendelkező részének szakmailag indokolt tartalmaznia az állásfoglalás I. pont alatti részeit,
- b) az ügyben meghozandó hatósági döntés indokolási részének szükséges tartalmaznia az állásfoglalás II. pontja alatti indokokat és jogszabályi hivatkozásait.
- c) a hatósági eljárásban felhasznált szakkérdésben történő állásfoglalásomban foglaltak változatlan tartalommal építhetők be a hatóság által kiadásra kerülő döntésbe.”

A Népegészségügyi Osztály BP-02/NEO/01714-4/2025. számon adott szakvéleményében tett fenti előírásait a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozat rendelkező részébe nem foglalta bele, mivel a tervezett létesítmény megvalósítására a településrendezési tervekkel való összhang megteremtéséig engedély nem adható.

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-11/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. mellékletének 4. pontjában megjelölt, a kulturális örökség (műemlékek, műemléki

területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére vonatkozó szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztályától (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály).

Az Örökségvédelmi Osztály BP/2604/00709-2/2025. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg és az alábbi indokolást adta:

„A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban megküldött megkeresésére az alábbi választ adom.

I. A Budapest III. kerület Szentendrei út - Bogdáni út - Ladik u. 19250/9, 19250/10, 19250/11 hrsz. alatti ingatlanra tervezett 10 db épülettömb, valamint 1800 férőhelyes mélygarázs előzetes vizsgálata eljáráshoz kikötést nem teszünk.

II. Az állásfoglalás kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése és részletes szakmai indokolás:

*A tervezett beruházással érintett terület, A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban **Kötv.**) 7. § 23. pontja alapján, az **Építési és Közlekedési Minisztérium Hatósági Nyilvántartásban 45907, 72911-es azonosító számon szereplő KIEMELTEN VÉDETT régészeti lelőhely.***

*A BFKH Örökségvédelmi Osztálya – mint a régészeti örökség védelméről szóló jogszabályban rögzített követelmények teljesülését vizsgáló hatóság – Az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Ép. rend.**) 15. § (1) bekezdése szerint, az **Ép. rend.** 3. melléklete alapján működik közre Az építésügyi hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 237/2024. (VIII.8.) Korm. rendeletben kijelölt építésügyi hatóság engedélyezési eljárásában.*

A Budapest III. kerület Szentendrei út-Bogdáni út-Ladik u. 19250/9, 19250/10, 19250/11 hrsz. alatti ingatlanon, a tervezett beruházás előzetes vizsgálata a terület régészeti védeltségének hatályát nem érinti, ezért az előzetes vizsgálati eljáráshoz kikötés nélkül hozzájárulok.

Szakkérdésre adott válaszként A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormány rendelet 88. § - ban foglalt követelmények és szempontok érvényesülése érdekében kikötés nélkül adtam meg.

Felhívom az alapügyben eljáró szervezeti egység figyelmét, hogy

- a) az ügyben meghozandó hatósági döntés rendelkező részének tartalmaznia kell az állásfoglalás I. pontok alatti részeit.*
- b) az ügyben meghozandó hatósági döntés indokolási részének tartalmaznia kell az állásfoglalás II. pontja alatti indokokat és jogszabályi hivatkozásait.*
- c) a hatósági eljárásban felhasznált szakkérdésben történő állásfoglalásomban foglaltak változatlan tartalommal építhetők be a hatóság által kiadásra kerülő döntésbe.”*

*

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, illetve annak 5. számú melléklete alapján a tervezési terület és a feltételezhető hatásterületek érzékenységét, valamint a várható környezeti hatások jellemzőit. Összességében az eljárásba bevont szakhatóság, valamint a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálat során a tervezett tevékenységgel

kapcsolatban megállapították, hogy a tervezett létesítmény a településrendezési tervekkel nincs összhangban, annak hiánya miatt engedély nem adható.

A Dokumentációban nem került – megjelölve, elkülönítve – ismertetésre olyan adat, amely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 3. b) pontja szerint minősített adat, vagy amely a Kérelmező szerint üzleti titkot képez.

A fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a Kvtv. 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése és a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés c) pontja és ca) alpontja értelmében - az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel - a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/18572-2/2025. számon tájékoztatta a Kérelmezőt arról, hogy a tárgyi eljárást az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján teljes eljárásban folytatja le. Tekintettel arra, hogy a Környezetvédelmi Hatóság jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, ezért az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

A határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a Kvtv. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján a hivatalában, a honlapján (www.pvkh.hu) közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyzőnek, aki – 15 nap időtartamra – köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.** A Jegyző a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet 1. melléklet 35. pontja alapján került megállapításra.

A fellebbezéshez való jogot az Ákr. 112. § és 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 26/A. § biztosítja az ügyfél számára.

A fellebbezés előterjesztéséről, és idejéről az Ákr. 118. § (1) és (2) és (3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezés illetékének mértéke az *illetékekről* szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján került megállapításra.

Jelen határozatot a Környezetvédelmi Hatóság a *környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

A Környezetvédelmi Hatóság környezetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 5. § (1) bekezdésének c) pontja és (2) bekezdése; természetvédelmi feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. §, 6. § (1) bekezdésének c) pontja és (2) bekezdése; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet szabályozza.

Jelen döntés – fellebbezés hiányában – **a fellebbezési határidő lejártát követő napon** külön értesítés nélkül, a törvény erejénél fogva **véglegessé válik** az Ákr. 82. § (2) bekezdés a) pontja alapján. A döntés közlésének napja az a nap, amelyen azt kézbesítették. Az Ákr. 85. § (5) bekezdés b) pontja értelmében a hirdetmény útján közölt döntést **a hatóság hirdetőtábláján** való kifüggesztését követő 15. napon kell közzélni tekinteni.

Budapest, 2025. július 11.

dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cserkúti Szabolcs s. k.
főosztályvezető

A kiadmány hitelül:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Másolatot készítette:

Tulkán Ágnes

Pest Vármegyei Kormányhivatal

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály

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

Blank lined area for writing.