



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/KTHF/29180-23/2025.

Ügyintéző: Farkas Ildikó

Jánoska-Orbán Hajnalka

Sárpátki Xénia

Daróczi Zsuzsanna

Zsille Ákosné

dr. Kiss Enikő

Nagy Tamás

Tárgy: A Porsche Hungaria Kft. által tervezett
Budaörs, Rét utca 2. szám alatti
telephelyén 10853 hrsz.-ú ingatlanon
logisztikai-raktár épülettömb bővítésére
vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Telefon: (06-1) 77 66 280

H A T Á R O Z A T

A Porsche Hungaria Kft. (1139 Budapest, Fáy utca 27., KÜJ: 100487004; Cg.; 01-09-071123; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazása alapján az ENVIPROG GROUP Kft. (8000 Székesfehérvár, Honvéd utca 3. A. ép. 2. em. 33. ajtó; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és dokumentáció (a továbbiakban: 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 Budaörs, Rét utca 2. szám alatti - 10853 hrsz.-ú - ingatlanon logisztikai-raktár épülettömb bővítésének

**jelentős környezeti hatása nincs,
környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.**

Az építési engedély és használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: **Környezetvédelmi Hatóság**; természetvédelmi hatáskörben: **Természetvédelmi Hatóság**; hulladékgazdálkodási hatáskörben: **Hulladékgazdálkodási Hatóság**) környezet- és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is.

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

1. A létesítmény, telephely helye:

Budaörs, Rét utca 2. szám alatti 10853 hrsz.-ú ingatlan

Létesítmény KTJ száma: 100677293

2. A tervezett létesítmény, tevékenység rövid ismertetése:

Kérelmező Budaörs, Rét utca 2. szám alatti telephelyén 10853 hrsz.-ú ingatlanon logisztikai-raktár épülettömb bővítését tervezi.

A telephelyen jelenleg 3 épület helyezkedik el, amelyek épület alapterület és burkolt felületek területfoglalása összesen 50906,18 m², a tervezett bővítés csarnoképület alapterülete és burkolt felületek területfoglalása összesen 11783,22 m² nagyságú.

A tervezett beruházás keretében az ingatlan nagysága 84322 m².

Környezetvédelmi feltételek, szempontok, amelyeket a tevékenység további engedélyezése során figyelembe kell venni:

Levegővédelmi szempontból:

1. A tervezett spinkler-rendszerhez kapcsolódó diesel szivattyúk pontfórássai a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] alapján bejelentés kötelesnek minősülnek, ezekre vonatkozóan teljesíteni kell a 31. § (1) bekezdésében előírt adatszolgáltatást, továbbá működési engedély iránti kérelmet kell benyújtani a Környezetvédelmi Hatósághoz a 25. § (1) bekezdése alapján.

Felszín alatti vizek és a földtani közeg védelme szempontjából:

1. A földtani közeg minősége nem veszélyeztethető. 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.
2. A munkagépek üzemanyaggal való feltöltése, esetleges karbantartása csak vízzáró burkolatú területen, vagy kármentőtálca alkalmazása mellett végezhető. Amennyiben olaj vagy üzemanyag elfolyás következik be, azt azonnal a megfelelő anyaggal fel kell itatni.
3. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tervezett beruházás nem veszélyeztetheti, nem károsíthatja védett és fokozottan védett fajok egyedeit.
2. A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok a tervezési területen előforduló védett madárfajok védelme érdekében csak fészkelési és utódnevelési időszakon kívül (március 15. előtt és augusztus 15. után), valamint azon időszakokban, amelyekben odú, korhadás vagy ágtörés következtében keletkezett üreg található, a denevérfajok telelési időszakának megkezdése előtt (augusztus 31. és október 31. között) végezhetők. Az ettől eltérő időpontban történő fakivágási és növényzetirtási tevékenységet a védett természeti értékek természetvédelmi kezeléséért felelős Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (2509 Esztergom, Strázsa-hegy; a továbbiakban:

Igazgatóság) szakembereivel a helyszínen egyeztetni kell. Az egyeztetésről jegyzőkönyvet kell készíteni.

3. Amennyiben a tevékenység során az érintett területen védett, vagy fokozottan védett üreglakó madarak megtelepednek, abban az esetben a költési és fiókanevelési időszakban (április 15. és augusztus 15. között) a költőüregek 20 méteres körzetében tilos olyan tevékenység végzése, amely a madarak költését és fiókanevelését zavarja. A fenti időszakon kívül a költőüreges rézsűk megbonthatóak.
4. A munkák megkezdése előtt – a fészkelési időszakot megelőzően – az Igazgatósággal egyeztetve sűrű szövésű háló kihelyezésével vagy a fejtési homlok megfelelő rézsűzésével meg lehet akadályozni a madarak megtelepedését az arra alkalmas rézsűkben.
5. A kivitelezés során kialakított ideiglenesen nyitott gödrökbe és árkokba bekerült, csapdázódott védett állatokat (kisemlősök, kételtűek, hüllők stb.) naponta és betemetés előtt ki kell menteni és megfelelő helyen, szabadon kell engedni.
6. A roncsterületeken esetlegesen megjelenő inváziós fajok visszaszorításáról folyamatosan gondoskodni szükséges.
7. Növénytelepítés esetén a terület táji és termőhelyi adottságainak megfelelő, őshonos növényfajok alkalmazását kell előnyben részesíteni.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály (a továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) a PE/EPO/1686-2/2025 számú szakvéleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

1. Tájékoztatásul közlöm, amennyiben az érintett ingatlanon tervezett teljes beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 20/a) pontja szerinti **nagyberuházásnak (500 millió Ft bruttó bekerülési költséget meghaladó összegű beruházás)** minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltárási projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint **előzetes régészeti dokumentációt** (a továbbiakban: ERD) **be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez.** Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.
2. Amennyiben a földmunkák során váratlanul régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság a PE/EPO/1686-2/2025 számú szakvéleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

1. A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
2. 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.
3. **A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladéokra 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.

4. 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.
5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
6. 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.
7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő **gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.**
8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
9. 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.
10. **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 Kérelmezőnek meg kell őriznie.**
11. **Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.**
12. A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladéokra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 30414/8383-1/2025.ált. számú szakvéleményében az alábbiakra hívta fel a figyelmet:

1. *A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a 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 minőségromlást.*
2. *A tevékenységek során esetlegesen bekövetkező káreseményt (havária), a felszíni, felszín alatti víz, vagy a földtani közeg szennyeződését telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon a Vízügyi Hatóságra be kell jelenteni, és a kárelhárítást a vonatkozó jogszabályok 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 gondoskodni kell. Havária bekövetkezése esetén biztosítani kell a földtani közeg és a felszín alatti vizek maximális védelmét.

3. A felszín alatti vizek jó állapotának biztosítási érdekében a 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.
4. A munkálatok során csak olyan anyagok használhatók fel, melyek a felszín alatti vizeket nem károsítják. A tereprendezés során csak bizonyítottan szennyeződésmentes, a fedőképződménnyel megegyező szemcseméretű föld használható, építési törmelék használata tilos.
5. A munkaterületen esetlegesen elfolyó szennyezőanyagot haladéktalanul fel kell itatni, össze kell gyűjteni és a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződhetőségének kizárására alkalmas gyűjtőedényben kell tárolni az elszállításig.
6. A szilárd, vízzáró burkolattal el nem látott területeken kizárólag olyan anyagok tárolása történhet, amelyekből (vagy átalakulási termékeiből) kimosódás és a felszín alatti vizekbe történő beszivárgás a felszín alatti vizek minőségi állapotának romlását nem okozza.
7. A tevékenység végzése során esetlegesen keletkező kockázatos anyagokkal szennyezett anyagok csak fedett, kármentő tálcával és megfelelő műszaki védelemmel ellátott területen tárolhatók oly módon, hogy onnan a felszíni és felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
8. A munkálatok során üzemeltetett gépek esetében a biztonsági előírásokat be kell tartani, az üzemanyag, kenőanyag elfolyásokat, és ez által a felszíni és felszín alatti vizek szennyezését meg kell akadályozni. A gépek üzemanyaggal, kenőanyaggal történő ellátásakor csepegést felfogó, megfelelő magasságú védőperemmel ellátott védőtálcát kell alkalmazni.
9. **A beépített előkezelő berendezéseket a kezelési és karbantartási utasításban foglaltak alapján kell üzemeltetni.**
10. Szikkasztásra csak tiszta, szennyeződésmentes csapadékvíz kerülhet.
11. **Be kell tartani a csapadékvíz - elvezetésre vonatkozó, mindenkor hatályos vízjogi üzemeltetési engedélyben foglalt előírásokat.**
12. A szennyvizek (mosóvizek) elvezetésére vonatkozó kibocsátási engedély 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 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.
13. **A kibocsátási engedély köteles tevékenységekre vonatkozóan kibocsátási engedély beszerzése szükséges.**

II. SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

Törökbálint Város Önkormányzat Jegyzője a X/219-2/2025. számú szakhatósági állásfoglalásában a településrendezési eszközökkel való összhang vizsgálatára vonatkozóan a Budaörs, Rét u. 2. 10853 hrsz. ingatlanra tervezett logisztikai-raktár épülettömb bővítése ügyében a kérelemhez csatolt dokumentáció alapján szakhatósági hozzájárulását kikötés nélkül megadta.

III. EGYÉB

Jelen határozat az I. fejezetben foglalt alapadatokkal meghatározott létesítmény továbbtervezésére jogosít. Amennyiben a tervezés, a megvalósítás során, vagy azt követően bármikor **a tevékenység módosítását, bővítését tervezik, erről szóló részletes leírással kell megkeresni a Környezetvédelmi Hatóságot** annak megállapítására, hogy a változtatás milyen engedélyezési kötelezettséget von maga után.

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

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóságnál (1016 Budapest, Mészáros utca 58/b) 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 fellebbezési eljárás díja **168 750 Ft**, amit a Kormányhivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00335728-00000000 számú előirányzat-felhasználási számlájára átutalási megbízással vagy postai úton készpénz-átutalási megbízással (csekk) kell megfizetni. **Természetes személyek és - abban az esetben, ha az eljárás nem a civil szervezet kérelmére indul – a civil szervezetek által a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj a jelen eljárásban meghatározott díjtétel 1 %-a, de legalább 5000 Ft.**

INDOKOLÁS

Kérelmező meghatalmazása alapján a Meghatalmazott benyújtotta a Környezetvédelmi Hatósághoz a Budaörs, Rét utca 2. szám alatti telephelyen 10853 hrsz.-ú ingatlanon logisztikai-raktár épülettömb bővítésére vonatkozó Dokumentációt.

A Környezetvédelmi Hatóság megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. a) pontja – „Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól” és a 130. pont Az 1. számú melléklet 1–31., 33–35., 38–40., 42–44., 48–55. pontjában, valamint a 3. számú melléklet 1–75., 80–85., 89–94., 96–101., 103., 105–128. pontjában felsorolt tevékenység vagy létesítmény 2. § (2) bekezdés a) pont ab) alpontja szerinti jelentős módosítása, kivéve, ha a módosítás az 1. számú melléklet B. és C. oszlopa szerint meghatározott tevékenység vagy létesítmény megvalósítása” - 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. június 5. 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/29180-10/2025. számon értesítette Budaörs Város Önkormányzatát az eljárás megindításáról. A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdésében megjelölt időponton belül ügyféli nyilatkozat érkezett Budaörs Város Önkormányzatától az alábbi tartalommal:

„A tárgyi ingatlan Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet alapján a Gksz-13 jelű kereskedelmi-szolgáltató övezetbe tartozik. A tervezett beruházás a településrendezési követelményeknek és a helyi környezet- és természetvédelmmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásnak megfelel, továbbá önkormányzati érdekeket nem sért, ezért a beruházás ellen kifogást nem emelek.”

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 Budaörs Város Önkormányzat Jegyzőjének.

A Budaörs Város Önkormányzat Jegyzője XIII/1867-3/2025. 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.

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/29180-8/2025. számon megkereste Budaörs Város Önkormányzat Jegyzőjét.

Budaörs Város Önkormányzat Jegyzője XI/450-4/2025. számú levelében az alábbi tájékoztatást adta:

A tárgyi ingatlan Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete BUDAÖRS VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 24/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet alapján a Gksz-13 jelű kereskedelmi-szolgáltató övezetben van.

A tervezett létesítmény a helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásnak megfelel.

A Környezetvédelmi Hatóság a Budaörs Város Önkormányzat Jegyzőjének fenti számú tájékoztatását a döntése kiadásánál figyelembe vette.

A Környezetvédelmi Hatóság – figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – 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] 2. § (1) bekezdése, valamint az I. számú melléklet 9. számú táblázatának a 20. pontjában meghatározott szakhatóságot Budaörs Város Önkormányzat Jegyzőjét.

Budaörs Város Önkormányzat Jegyzője PE/KTHF/29180-7/2025 számú megkeresésünkre vonatkozóan kizárási kérelmét továbbította a felettes szervének.

Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya a PE/040/1858-3/2025 számú végzésével az előzetes vizsgálati eljárás szakhatósági eljárásból kizárta Budaörs Város Önkormányzat Jegyzőjét, és Törökbálint Város Jegyzőjét jelölte ki eljáró szakhatósággént.

Törökbálint Város Önkormányzat Jegyzője a XI/219-2/2025. számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiak szerint indokolta:

„A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya a tárgyi vizsgálati eljárásban szakhatósági megkereséssel élt Budaörs Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője felé. Budaörs Város Jegyzője az ügyben a hivatalát érintő kizáró okot jelentett be. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Hatósági Osztálya a PE/040/1858-3/2025. számú végzésében Hivatalomat jelölte ki eljáró szakhatósággént.

A rendelkezésre álló – az Upright Masters Építőipari Szolgáltató Kft. által készített - engedélyezési tervdokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenység nem ellentétes a Budaörs Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 24/2014. (IX.29.) számú önkormányzati rendeletben, illetve a hozzá tartozó Szabályozási Tervben foglaltakkal.

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

Hatóságom hatáskörét az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet 1. számú melléklet 9. táblázatának 20. pontja határozza meg.

Döntésemet a hivatkozott jogszabályhely(ek) alapján hoztam. Az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható 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 Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének b) pontjában megjelölt, 21 napos határidőn belül az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett.

Tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítása iránti kérelem nem került benyújtásra.

*

Jelen ügyben az ügyintézési határidő a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 67. § (2) bekezdése szerint 45 nap, amely határidőt a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 67. § (2) bekezdés második fordulatára - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. tv. (továbbiakban Ákr.) 81. § (1) bekezdésére figyelemmel – PE/KTHF/29180-18/2025. számú végzésével az ügyintézési határidőt meghosszabbította, mert még nem állt rendelkezésre az ügy elbírálásához szükséges összes szakvélemény a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalára.

Az Ákr. 50. § (5) bekezdése szerint „(5) Az ügyintézési határidőbe nem számít be b) az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama”. Mindezekről a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/29180-2/2025. számú levelében tájékoztatta a Kérelmezőt.

*

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 Budaörs déli iparterületén belül Gksz-13 jelű övezetben helyezkedik el. A területet északi irányból az M1 és M7 autópályák közös bevezetőszakasza, délről a Budapest- Hegyeshalom vasútvonal, nyugati oldalon az autópálya Sport utcai felüljárójának déli ága, kelet felől a 4073 hrsz-ú közút és raktárházak határolják.

A telephelyen a megnövekedett árulógisztikai feladatok és az átalakuló áruszállítási struktúra miatt szükségessé vált a raktározás újabb bővítése és az épület áruátvételi-átadási rendszerének átalakítása. A raktárépület alapvető feladata a cégcsoporthoz tartozó gépjárművek alkatrészeinek érkeztetése, tárolása és kiszállítása az ügyfelek részére. A meglévő gépjárműtároló helyek mellé új gépjárműtároló létesítése nem szükséges.

A létesítmény környezete:

- Északi irányban Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek – övezetben autókereskedés telephelye látható, majd az M1-M7 bevezető szakasza található.
- Nyugati irányban az M1-M7 közös bevezető szakaszának le és felhajtója, azon túl a Vörösmarty Mihály út található. Ebben az irányban nincs védendő létesítmény.
- Déli irányban a vasútvonalon túl Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek –, és Üh – üdülőterületek – övezetben hétvégi házak, illetve Gip-Tg – településgazdálkodási ipari – övezetben telephely látható.
- Keleti irányban szintén Gksz – Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek – övezetben kereskedelmi épületek találhatóak.

A telephelyhez legközelebb eső védendő terület a telephelytől délre lévő üdülőterület, melynek távolsága a telekhatártól kb. 100 m.

Az alapállapot zajvédelmi helyzetének felmérésére 2025. április 9. napján környezeti zajmérések történtek a legközelebbi védendő létesítmények homlokzata előtt.

A zajmérése normál üzemi állapot mellett történt. A mérési eredmények szórása mérőpontonként 2 dB.

Az elvégzett mérések eredményei szerint a létesítmény működése által okozott környezeti zajterhelés a követelményeknek megfelel.

Létesítés zajhatása

A Dokumentáció a tervezett létesítmény építési munkafázisait és más hasonló építési tevékenység zajteljesítménye alapján számolt zajteljesítmény szintjét az alábbiak szerint veszi figyelembe:

- előkészítő földmunkák, LWA = 111 dB
- alépítményi munkák, LWA = 112 dB
- felépítményi munkák LWA = 110 dB
- útburkolatok készítése, végső tereprendezés LWA = 108 dB

A Dokumentáció a zajterhelés meghatározása során az építési fázisok közül a legnagyobb zajkibocsátással járó folyamatot vizsgálta a legközelebbi védendő homlokzatoknál. A számítások a legeslegkedvezőtlenebb állapotot feltételezve készültek, a valóságban ettől kedvezőbb zajhelyzet várható.

Az építési tevékenység szakaszai külön-külön előreláthatólag egy hónapnál hosszabb, de egy évnél rövidebb ideig tartanak, valamint az építési tevékenységet csak nappal kívánják végezni, értelemszerűen csak a nappali határértéket kell figyelembe venni.

A Dokumentáció vizsgálati eredményei alapján megállapítható, hogy a tervezett kivitelezési munkáktól származó zajterhelés a tevékenységhez legközelebbi zajtől védendő területeken a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet [a továbbiakban: 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet] 2. mellékletében előírt zajterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve a határértékek nagy biztonsággal teljesülnek.

Üzemelés zajhatása

A létesítmény üzemelésének zaját a gépészet zajforrásai, valamint a rakodás okozza.

Gépészeti zajforrásokat a fűtés-hűtési feladatot ellátó 3 darab Daikin EWHT100Q-XSA1 típusú, R-32 hűtőközeggel üzemelő víz-víz hőszivattyú jelenti, mely az új épületrészben található, melynek zajteljesítmény szintje 81 dB(A).

A csarnokhoz külön szellőztető rendszer kiépítése nem tervezett. A WC elszívás, illetve targonca töltő szellőzés zajhatása elhanyagolható.

A korábbi mérések alapján a rakodás kb. fél órát tart, zajteljesítmény szintje 89 dB(A).

A Dokumentáció számításai szerint a zajtől védendő területeken a létesítmény bővítését követően a vonatkozó határértékek továbbra is nagy biztonsággal teljesülnek, a jelenlegi állapothoz képest változás nem várható.

A Dokumentációban meghatározásra került a létesítmény üzemelése során adódó zajvédelmi szempontú hatásterülete.

A helyszíni tapasztalatok és a számítási eredmények alapján lehatárolt hatásterület a telephely határán belül marad, védendő létesítményt nem érint.

A létesítmény megközelítési útvonalaként az M1-M7 jelű autópálya bevezető szakaszát fogják használni.

A tervezett létesítmény üzemeléséhez kapcsolódó járműforgalom a bővítést követően a 3 dB mértéket nem éri el, ezért a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 7. §-ának értelmében közlekedési/szállítás hatásterületének meghatározása nem indokolt.

A tervezett tevékenység esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, hogy zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Levegővédelmi szempontból:

Létesítés: A meglévő logisztikai-raktár épülettömb bővítését tervezik 11488 m² területű csarnokrészrel. A kivitelezés során átmeneti csekély levegőterhelést okoz a munkagépek, és a szállításra használt gépjárművek kipufogógáz kibocsátása, valamint a munkaterületen fellépő, illetve a szállítás során keletkező kiporzás. Nem várható jelentős a hatás a környezeti levegő minőségére.

Működés: A telephelyen jelenleg 3 db, egyenként 650 kW teljesítményű Buderus gázkazán üzemel hatályos pontforrás-működési engedéllyel, kibocsátásuk határérték alatti. A bővítés után az új csarnoktérben a fűtést-hűtést és a használati-melegvizet elektromos hőszivattyúkkal és bojlerekkel fogják megoldani. Új légszennyező forrásként csak az új épületrész sprinkler-rendszeréhez kapcsolódó diesel szivattyúk kéménye jelenik meg. Ezek csak esetleges havária és a szivattyúk próbajáratása során üzemelnek, nincs jelentős hatásuk a környezeti levegő minőségére.

A telephelyi forgalom egy része vasútvonalon történik, az ingatlan külön iparvágánnyal és épületen belüli vasúti átrakóval is rendelkezik. A gépjárműforgalomhoz a meglévő 287 db parkolóhely túlméretezett, új parkolóhelyet nem létesítenek, a gépjárműforgalom levegőterhelése jelentéktelen.

Felhagyás Teljes felhagyás esetén a létesítéshez hasonló hatások várhatók, nem várható jelentős a hatás a környezeti levegő minőségére.

A tervezett tevékenység esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, hogy levegővédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

A földtani közeg védelme szempontjából:

A tervezett beruházási helyszínt évtizedek óta ipari telephelyként hasznosítják. A raktárépület alapvető feladata a logisztikai-raktározási területet bővítése, a cégcsoporthoz tartozó gépjárművek alkatrészeinek érkeztetése, tárolása és kiszállítása az ügyfelek részére.

A logisztikai csarnoképület rendeltetése a bővítéssel nem változik; új tevékenység megvalósítására nem kerül sor.

A tervezett csarnokban raktár blokkterület, csomagolóanyag raktár, szerszámraktár, veszélyes árutároló terület, nagyfeszültségű akkumulátorok tárolója, mosdó blokk, sprinkler gépészet, elektromos helyiség és technikai helyiségek kapnak helyet.

A talajban lévő szerkezetek: pillérvázak, az alaptestekhez kapcsolódó vasbeton kelyhek, kehelyalapokba befogott pillérek.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Budaörs a felszín alatti víz állapota szempontjából **fokozottan érzékeny területen lévő település**.

A talajvíz megjelenése 0 - 2 m között várható terepszint alatt. A 2019. és 2024. években létesült fúrásokban jelentkező nyugalmi talajvízszint 1,8-3,6 m-el terep alatt volt mérhető.

A tárgyi terület környezetében mezőgazdasági területek helyezkednek el, a **korábbi területhasználatból nem feltételezhető felszín alatti közegek szennyezettsége**.

1. Telepítés időszakában csupán az építőanyag és az esetlegesen keletkező építési hulladék szállítása történik; a várakozások időtartama alatt a járművek motorjait leállítják. Továbbá, földmunkavégzés, alapozás, zsámozás, betonozás, tetőszerkezet építés, külső szerkezeti munkák, belső munkák, útburkolatok készítése történik. Technológiai vízigényként csupán a betonfelületek locsolási vízigénye merülhet fel.

A munkagépek javítását a beruházási helyszínen kívül, szakműhelyben végzik el.

A közúti forgalomban közlekedő szállító járművek üzemanyaggal való feltöltése kútfejjel ellátott telephelyeken, üzemanyag-töltő állomásokon történik.

Az egyéb belső égésű motorral üzemelő eszközöket, gépeket kijelölt tankolóterületen geotextiliával, ideiglenes, olajzáró kármentővel kialakított területen töltik fel.

Telepítés időszakában tehát, a felszín alatti közegeket érintő szennyezés nem valószínűsíthető.

2. Megvalósítás (üzemelés) időszakában a keletkező kommunális szennyvíz elvezetése szennyvízcsatornába történik. A parkoló felületekről összegyűlekező csapadékvizet tisztítás után patakba vezetik. Az olaj- és iszapfogó berendezésekben keletkező veszélyes hulladékot szippantással távolítják el és elszállítását arra engedéllyel rendelkező szervezet végzi.

A keletkező hulladékokat, pl.: részben nem veszélyes csomagolási hulladék, másrészt szerves oldószerek, festékek, szennyezett adszorbensek, fagyálló folyadék, ólomakkumulátorok, higany tartalmú hulladékok stb. munkahelyi gyűjtőhelyeken gyűjtik és tárolják elszállításig. A veszélyes és nem veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező szervezetnek adják át. A veszélyes hulladékok gyűjtésére a hulladék fizikai- és kémiai tulajdonságainak ellenálló konténert helyeznek ki.

A raktározási tevékenység és a hozzá kapcsolódó szállítási forgalom során felmerülő környezetvédelmi havária események lehetnek, pl.: a veszélyes hulladékok gyűjtése, gyűjtőedények meghibásodása, a telephelyre érkező szállító járművek meghibásodása esetén szennyezőanyag elfolyás (pl. olaj). A kárelhárítás ilyen esetben, a szennyező anyag semlegesítésére, felitására, eltávolítására irányul, a lokalizációs és kárelhárítási anyagok, eszközök biztosításával.

A tervezett tevékenység normál üzemmenet mellett tehát a környező területekre nincs hatással.

Tekintettel a tevékenység magas műszaki színvonalára, valamint a terület közműellátottságára, a tervezett bővítés működése nagy kiterjedése ellenére **a felszín alatti közegeket nem veszélyezteti.**

3. Felhagyás időszaka

A tervezett tevékenységet hosszútávra tervezik, a telephelyet a későbbiekben is iparterületként kívánják működtetni, illetve termőterületté történő visszaállítására a jelenlegi koncepciók szerint nem kerül sor, ezért a felhagyás fogalma, a beruházás jellegéből adódóan nem értelmezhető.

Amennyiben Engedélyes mégis a tevékenység felhagyása mellett dönt, akkor **a 2001-ben készült környezetvédelmi állapotfelmérésben rögzített állapothoz viszonyítva kármentesítési eljárást kell lefolytatni, amennyiben a hatályos jogszabályoknak megfelelően környezeti kár következett be a felszín alatti közegekben.**

A beruházással érintett terület a Környezetvédelmi Hatóság nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

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

Fentieken túl a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelmények földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból szintén megvizsgálásra kerültek, a tervezett tevékenység

jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Budaörs 10853 hrsz.-ú ingatlan 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 terület jellege miatt 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 alapján védett fajok egyedeinek előfordulása.

A *természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet] 19. § a) pont aa) alpontja és a 2. melléklet II. fejezet 5. pontja alapján a védett és fokozottan védett természeti értékek természetvédelmi kezelésért felelős, működési területe szerint érintett szerv az Igazgatóság.

A fa-, cserjekivágási és növényzetirtási munkálatok megfelelő ütemezése, az Igazgatósággal történő egyeztetés az esetleg előforduló védett fajok egyedeinek védelmét szolgálja.

A beruházási terület Budaörs belterületén, a település lakott területeitől délre, azoktól ipari-gazdasági-kereskedelmi hasznosítású ingatlanokkal és az M1-M7 autópályák fővárosba bevezető közös, 8 sávós szakaszával elválasztva található, a tervezett beépítés a tájképet nem befolyásolja jelentősen.

A Tvt. 7. § (1) bekezdése szerint: A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megővését.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés c) pontja szerint: a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére.

A Tvt. 7. § (2) bekezdés h) pontja szerint: biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását.

A Tvt. 42. § (1) bekezdése kimondja: „*Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.*”

A Tvt. 42. § (2) bekezdése szerint: „Gondoskodni kell a védett növény- és állatfajok, társulások fennmaradásához szükséges természeti feltételek, így többek között a talajviszonyok, vízháztartás megőrzéséről.”

A Tvt. 43. § (1) bekezdése értelmében tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kíntása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelyeinek lerombolása, károsítása.

A tervezett tevékenység esetén a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt követelményeket is megvizsgálva megállapítható, a tervezett beruházás táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, így táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, 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, figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

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

A tervezett beruházás éghajlatváltozással kapcsolatos vizsgálatát a Klímakockázati útmutató (Klímapolitika Kft., 2016. november 11.), valamint a Részletes klímakockázati módszertan (Klímapolitika Kft., 2016. november 11.) alapján végezték el.

A vizsgált terület és a feltételezhető hatásterület kitettségének értékelése

A kitettség alapvetően egy helyszínhez kapcsolódó tulajdonság, jelen esetben elsősorban a projekt megvalósításának helyszínéhez. A kitettség elemzése arra ad választ, hogy egy adott projekthelyszín milyen mértékben van kitéve egy adott éghajlatváltozási hatásnak (pl. a helyszínen jelentkezhet-e potenciálisan árvíz, villámárvíz, aszály stb.) Azt, hogy a kitettség alacsony, közepes vagy magas, az alábbiak szerint kell meghatározni, támaszkodva a táblázat második oszlopában tartalmazzott információra:

- Amennyiben a beruházás megvalósítása olyan helyszínen történik, ahol a kitettség alacsony, a terület kevésbé érintett, akkor a kitettséget **alacsonynak** kell jelölni,
- Amennyiben a beruházás megvalósításának helyszínén a kitettség létezik, de nem került említésre, hogy a terület fokozottan érintett, úgy a kitettség mértéke **közepes**,
- Amennyiben a beruházás helyszíne fokozottan ki van téve az éghajlatváltozásnak, úgy a kitettség szintje **magas**.

A klímaváltozás hatásainak való kitettség a tárgyi beruházás kapcsán az éghajlati paraméterek szempontjából **közepes** mértékű.

Releváns éghajlatváltozási paraméterek részletes vizsgálata

A következőkben azon éghajlatváltozási paramétereket vizsgálták meg részletesebben, amelyre jelen projekt érzékenységet és egyúttal a beruházási terület kitettséget mutat.

Hőségnapok növekedése

A NATér portál 2021-2050 időszakra vonatkozó, forró napok számának várható változását bemutató térképe alapján ALADIN-Climate klímamodell alapján 5 – 10 nap, RegCM klímamodell alapján 0-5 nap növekedést prognosztizál, amely változás a besorolási skála szerint alacsony mértékűnek mondható.

Ezen éghajlatváltozási paraméterre vonatkozó adatok részletesebb vizsgálata során megállapítható, hogy a Pest Vármegye Klímastartégiájában foglaltak szerint:

„A hőhullámok által előidézett egészségügyi kockázatok legnagyobb mértékben a magas beépítettségű, nagy lakossűrűségű területeken túlnyomórészt a városokban jellemzőek. Ez Pest vármegye agglomerációs településeit érinti leginkább, például Érden, Gödöllő, Budaörsöt, Százhalombattát stb.”

Megnövekedett UV sugárzás és csökkent felhőképződés

A NATér portál Magyarországon 2021-2050 időszakra vonatkozó globálisugárzás változását bemutató térkép alapján az ALADIN-Climate klímamodell 0–50 MJ/m², a RegCM klímamodell 100–150 MJ/m² növekedést feltételez. Ezek az értékek a besorolási skála alsó küszöbértékei.

A magas hőmérséklet, valamint az erős UV sugárzás a tervezett épület állapotának romlását idézhetik elő, azonban a modern, ellenálló anyagok kevésbé érzékenyek a külső behatásokkal szemben, továbbá a tervezett növényállomány hozzájárul az optimális mikroklima kialakításához, nincs kültéri munkavégzés, így az emberi egészség sem érintett.

Viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése

A NATér portál 2021-2050 közötti 85 km/h-t meghaladó széllelkések jelenséggel érintett napok éves átlagos számának változását szemléltető térképe alapján az RCA4/CNRM-CM5/RCP4.5 klímamodell 0,038 nappal több heves szélvélsszel érintett napot jelez előre, amely a maximális értékhez képest kis mértékű változásnak tekinthető.

A viharokkal kapcsolatban a Pest Vármegye klímastartégiájában foglaltak szerint:

„Az éghajlatváltozás során várható maximális széllelkések növekedése elsősorban épületek külső határoló szerkezeteit érinti, így a homlokzatot és a tetőn lévő szerkezeteket. A tartószerkezeti méretezés mellett a homlokzatokon a szerelt burkolatok és a nyílászárók, árnyékolók tekintetében kell problémákra számítani, a tetőn pedig elsősorban a tetőfedő elemeknél és a vízszigetelő lemezeknél, illetve a tetősíkból kiálló elemeknél jelentkezhetnek problémák.”

Fentiek értelmében a viharkárokkal szemben főként az épületek külső határoló és tetőszerkezeti elemei veszélyeztetettek, azonban a bővítéssel érintett épületrész ezen elemei sokkal ellenállóbbak a viharkároknak is.

Tömegmozgás gyakoribb előfordulása

A NATér portál földtani veszélyforrások aktiválódására vonatkozó térképe szerint, amely a 23 mm-t meghaladó csapadékos napok gyakorisága és az RCA4/CNRM-CM5/RCP4.5 klímamodell alapján mérsékelt várható hatást feltételez a 2021-2050 időszakra.

Tekintettel arra, hogy a tömegmozgások negatív hatása a hegyvidéki vagy dombos területeken jelentősebb, illetve figyelembe véve a modern anyagok használatát, az új építésű épületrész ellenállóbb a felszínmozgással szemben egy már meglévő, korszerűtlen épülethez képest. Emellett a felszínmozgás következtében feltételezhető vezetéksérülés javítása nem minősül jelentős beavatkozásnak.

Erdőtűzek gyakoriságának növekedése

A NÉBIH Erdőterképe alapján a telephely és környezetének erdőterületei kis mértékben veszélyeztetettek.

Pest Vármegye klímastratégiája az alábbiak szerint értékeli a veszélyeztetettségét:

„A klímaváltozás többféleképpen lehet hatással az erdőgazdálkodásra. Megnöhet a vihkárak gyakorisága, az aszályos időszakok gyakoribbá válása, a szél sebessége és iránya, a levegő hőmérséklete, a relatív páratartalom és a csapadék mennyisége is megváltozhat. Ezek a nedvesség ellátottságra is hatással lehetnek, amely alapvetően befolyásolja, hogy milyen fafajok tudnak megélni egy bizonyos területen. Az aszályok gyakoribbá válásával az erdőtüzek száma is nőhet. A bozót- és az erdei tüzek relatív gyakorisága az utóbbi évtizedekben már megfigyelhető hazánkban is, megnövekedett számmal”

Az erdőtüzek negatív hatása a fentiek alapján elsősorban az erdőgazdálkodással érintett területeket veszélyezteti, a raktárépület főként fém szerkezeti elemekből áll, így üzemeltetésére nincs jelentős negatív befolyással.

A tevékenység éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodása

A tervezett beruházás létesítése és megvalósítása során a következő éghajlatváltozáshoz történő alkalmazkodási intézkedéseket tervezi:

- fizikai, kémiai és biológiai hatásoknak – kopással, napsütéssel, hőmérséklettel, csapadékkal, széllal, extrém időjárási helyzettel, növényzettel, rovarokkal, szennyezésekkel szemben – ellenálló anyagok alkalmazása;
- energiahatékonyság biztosítása érdekében a fogyasztási adatok folyamatos mérésére részletes almerési rendszer kiépítése (fűtés, víz, szellőzés, hűtés, világítás adatai, berendezés üzemidő);
- víztakarékos berendezések (kézmosó, zuhanyzó, csap, WC, mosogatógép) beépítése és vízszivárgás figyelő rendszer alkalmazása;
- energiahatékony fényforrások beszerzése;
- zöldfelület kialakítása, öshonos, szárazságtűrő növényfajok telepítése a megfelelő mikroklíma kialakításához, vízhatékony locsolórendszer és csapadékvizes öntözés kiépítése.

A tervezett áruház környezeti hatásai, érdemben nem befolyásolják a környezet éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességét.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett tevékenység az éghajlatváltozásra nem gyakorol jelentős közvetlen és közvetett hatást.

Fentiek alapján a tervezett tevékenység éghajlatvédelmi szempontból nem kifogásolható.

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

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/29180-4/2025. 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/29773-3/2025 számú szakvéleményében tett előírásait és azok indokolását az alábbiak szerint adta meg:

Kérelmező meghatalmazása alapján eljáró Meghatalmazott kérelmére a Dokumentáció **elfogadásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához hulladékgazdálkodási szempontból hozzájárulok.**

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

A Környezetvédelmi Hatóság a Dokumentáció elbírálása ügyében állásfoglalást kért a Hulladékgazdálkodási Hatóságtól.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által az *egyres 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, Meghatalmazott által megküldött Dokumentáció tartalmazza a létesítési, üzemeltetési és a felhagyási szakaszban keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének, további kezelésre történő átadásának tervezett módját.

A tervezett tevékenység kivitelezése során elsősorban nem veszélyes építési-bontási hulladékok (pl. beton, kevert építési-bontási hulladék, kitermelt talaj, fa, vas és acél, kábel), valamint csomagolási hulladékok keletkezése várható.

A keletkező hulladékokat hulladéktípusonként elkülönítve gyűjtenék, és az adott típusú hulladék kezelésére engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át. Üzemi gyűjtőhely kialakítására a kivitelezési fázisban nem kerülne sor.

A kivitelezés során munkagépek karbantartásából veszélyes hulladékok (pl. szerves oldószerek, veszélyes anyagok maradványait tartalmazó csomagoló anyagok, veszélyes anyagokkal szennyezett törölkendők) keletkezése is várható. A keletkező veszélyes hulladékokat engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át.

A keletkező kommunális hulladékot a közszolgáltatóval szállíttatnák el.

Az üzemelés során a technológiából főleg papír, műanyag, fém, fa üveg hulladék, valamint a tevékenység során kommunális hulladék keletkezése várható. A nem veszélyes hulladékokat szelektíven, egymástól elkülönítve fogják gyűjteni munkahelyi gyűjtőhelyen, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át. A kommunális hulladékokat a közszolgáltató fogja elszállítani.

Az üzemelés során a veszélyes hulladékok (pl. elem, akkumulátor, olaj, veszélyes anyagokat tartalmazó kiselejtezett berendezés, veszélyes anyagokat tartalmazó kiselejtezett elektromos és elektronikus berendezés) az esetleges karbantartás során keletkezhetnek. A veszélyes hulladékokat elkülönítetten, zárható edényzetben kívánják gyűjteni, melyről napi nyilvántartást fognak vezetni, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át.

A felhagyás időszakában a bontási munkálatok eredményeképpen nem veszélyes építési-bontási hulladékok keletkeznének, valamint csomagolási hulladékok, melyeket engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére fognak átadni.

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.

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 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/29180-6/2025. számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2. és 3. sorában megjelölt szakkérdés tekintetében szakvéleményt kért a Vízügyi Hatóságtól.

Vízügyi Hatóság a 30414/8383-1/2025.ált. számon adott szakvéleményét az alábbiak szerint indokolta:

A Környezetvédelmi 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 a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2- 3. sora alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálандó 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.

Szakvéleményemet a megkereséshez csatolt, ENVIPROG GROUP Mérnöki Tanácsadó Kft. (8000 Székesfehérvár, Honvéd utca 3/A.; a továbbiakban: Tervező) által készített, 2025. júniusi keltezésű Előzetes vizsgálati dokumentáció, valamint a rendelkezésemre álló adatok érdemi vizsgálatát követően alakítottam ki.

Tárgyi területen a meglévő logisztikai-raktár épülettömb (Parts Center Budapest logisztikai-raktárépület, Innovációs Tréning Centrum, Flottaátadó épület) bővítésére vonatkozó tervek készültek el. Az ingatlan a bővítés során 11 488,69 m² területű csarnokrésszel bővül, a telephely alapterülete 84 322 m². Az újonnan létesíteni kívánt csarnokrésszel a meglévő 138 db és 149 db (összesen: 287 db) parkoló mellé újonnan létesített parkolóhelyek nem kerülnek kialakításra. Tárgyi ingatlanon a vízellátás, szennyvízelvezetés közmű hálózattal megoldható. Technológiai szennyvizek az Innovációs Tréning Centrum épületében található gépjármű mosóban keletkeznek, melyeket SEPURATOR SB6C-20-50 típusú iszapolajfogó berendezéssel kezelnek, majd az elválasztott rendszerű csatornahálózatba juttatnak. Tárgyi területen a burkolt, szennyeződhető felületekről a csapadékvizek elvezetése késleltetéssel történik, a tisztított csapadékvizek befogadója a Budaörsi- mellékág. A csapadékvizek végső befogadója a Hosszúréti- patak. Az olaj-, és iszapfogó berendezésben keletkező veszélyes hulladékok (iszap) elszállítását szakkég végzi. A tiszta tetőfelületi csapadékvizek elvezetése elválasztottan történik, majd késleltetve a Budaörsi- mellékágba kerülnek bevezetésre.

A **csapadékvíz - elvezetésre** vonatkozóan 35100/17250-9/2022.ált. számon (Vízikönyvi szám: 6.3/19/668) a 35100/2499-2/2021.ált. számon módosított, 35100-2870-12/2015. ált. számú (KTVF:10245-4/2009. számon módosított, KTVF:10245-1/2009. számú) vízjogi üzemeltetési engedély került kiadásra a vízügyi hatóságon, amely 2026. július 31. napig hatályos.

A Vízügyi Hatóság nyilvántartása alapján a mosóvizek elvezetésére vonatkozóan vízjogi/kibocsátási engedély nem került kiadásra.

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érint**.

Tárgyi létesítmény a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: 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**.

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység során a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége, valamint a földtani közeg, az árvíz és a jég levonulás, a mederfenntartás vonatkozásában jelentős hatás nem várható, így a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

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 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 földtani közeg és a felszín alatti vízre vonatkozó (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 1., 2. és 3. számú mellékletei állapítják meg.

A közcsonatnába vezethető szennyvizek minőségét a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg.

A vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Kormányrendelet [a továbbiakban: 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 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 parkolók üzemeltetése során a csapadékvizek szénhidrogén-származékokkal szennyeződhetnek, amely anyagcsoport a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 1. számú mellékletének II. jegyzékében szerepel.

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 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 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 hatósági döntéshozatal *a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, *a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról* szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet], *a vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban: Vgtv.), valamint Kvt. figyelembe vételével történt.

A Vízügyi Hatóság feladat- és hatáskörét a 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 [a továbbiakban: 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/29180-3/2025. 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 **Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Népegészségügyi Osztályát** (a továbbiakban: Népegészségügyi Osztály).

A Népegészségügyi Osztály PE-06/NEO/01748-2/2025. számon adott szakvéleményt, mely az alábbiakat tartalmazza:

A Budaörs, Rét u. 2. 10853 hrsz.-ú ingatlanon található logisztikai-raktár épülettömb bővítésének jogszabályi akadálya nincs, az jelentős környezet-egészségügyi terheléssel nem jár.

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

Kérelmező budaörsi telephelyén a meglévő logisztikai-raktár épülettömb bővítését tervezi.

Az épület a bővítés során 11 488,69 m² területű csarnokrésszel bővül.

A raktárépület alapvető feladata a cégcsoporthoz tartozó gépjárművek alkatrészeinek érkeztetése, tárolása és kiszállítása az ügyfelek részére.

A telephelyen gyártási, feldolgozási tevékenység nem tervezett.

A telephely közművesített.

A logisztikai csarnoképület rendeltetése a bővítéssel nem változik, a bővítményben is alkatrésztárolás, anyagigazgatás történik csak, egy kisebb szociális blokkal kiegészítve.

A tevékenység végzése során kialakuló légszennyezőanyag koncentráció a rendeletben rögzített határértékeket nem lépi túl.

A terület sem sérülékeny, sem távlati (5 és 50 éves elérési idővel) vízbázis védőterületeket nem érint.

A vizsgált terület a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny és kevésbé érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területet érint.

A tevékenység végzése során sem a felszíni és felszín alatti vizek, sem a földtani közeg terhelése nem történik.

A keletkező hulladékokat munkahelyi gyűjtőhelyeken gyűjtik és tárolják elszállításig.

A telephelyhez legközelebb eső védendő terület a telephelytől délre lévő üdülőterület, melynek távolsága a telekhatártól kb. 100 m.

A védendő épületek környezetében elvégzett zajvizsgálatok során, a vizsgált Porsche Hungaria telephelytől vagy egyéb üzemi létesítménytől származó zaj nem volt beazonosítható.

A helyszíni tapasztalatok és a számítási eredmények alapján lehatárolt hatásterület a telephely határán belül marad, védendő létesítményt nem érint.

Fentiek alapján a PE/KTHF/29180-3/2025. ügyszámon érkezett kérelem közegészségügyi szempontú kikötés nélkül engedélyezhető.

Szakkérdésben állásfoglalásom az alábbi jogszabályokon alapul:

- a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet.
- a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény
- az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet.

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/29180-5/2025. 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 az Örökségvédelmi Osztálytól.

Az Örökségvédelmi Osztály PE/EPO/1686-2/2025. számú levelében a rendelkező részen túl az alábbi tájékoztatást adta:

A tervdokumentáció áttekintése során megállapítottam, hogy a közhiteles nyilvántartás adatai alapján az érintett területen műemlék, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található, ezért **a tárgyi engedély örökségvédelmi szempontból kikötés nélkül engedélyezhető.**

*

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet, illetve annak 5. számú melléklete alapján a telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek érzékenységet, valamint a várható környezeti hatások jellemzőit. Összességében az eljárásba bevont szakhatóság, valamint a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálat során a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró okot nem találtak, a környezetre gyakorolt hatást nem ítélték jelentősnek, így **környezeti hatásvizsgálat elvégzését nem tartották szükségesnek.**

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel **összhangban van.**

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 Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése és a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontja és ac) alpontja értelmében - az Ákr. 81. § (1) bekezdésére figyelemmel - a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

A Környezetvédelmi Hatóság a tevékenység további engedélyezéséhez szükséges környezetvédelmi feltételeket a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (3) bekezdése alapján jelen döntés rendelkező részébe foglalta.

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/21980-2/2025. 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 **Budaörs Város Önkormányzat Jegyzőjének, 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 fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)-(7) bekezdései írják elő.

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 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.

Budapest, 2025. augusztus 5.

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
