



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

PVKH
BÉLYEGZŐ
Ő

Digitálisan aláírta:
PVKH BÉLYEGZŐ
Dátum:
2025.10.06
10:43:18 +02'00'

Ügyiratszám: PE/KTHF/35509-27/2025

Ügyintéző: Sáfár Attila

dr. Gajdos Attila

Dicső Eszter

Zsille Ákosné

Illés Gábor

Kránicz Gergely

Nagy Tamás

Telefon: (06-1) 776-6280

Tárgy: Budapest IX. kerület, 38161/1–4 hrsz. alatti
rozstdaövezeti területen a „Gubacsi11”
projekt keretében vegyes funkciójú
épületegyüttes létesítésére vonatkozó
előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntés

HATÁROZAT

A **FRESNO Ingatlanhasznosító Kft.** (1123 Budapest, Alkotás utca 53. B torony V. em.; Cg.: 01-09-191395; KÜJ: 103451749; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró VTK Innosystem Kft. (1117 Budapest, Prielle Kornélia utca 47-49.; Cg.: 01-09-064965; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárás lefolytatására irányuló 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 Budapest IX. kerület, 38161/1–4 hrsz. alatti ingatlanokon tervezett „Gubacsi11” projekt keretében vegyes funkciójú épületegyüttes létesítésének

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

A tevékenység véglegessé vált építési- és használatbavételi engedély, illetve vízgözi létesítési- és üzemeltetési (esetleg kibocsátási) engedély birtokában kezdhető meg, melyekhez a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság; hulladékgazdálkodási hatáskörben: Hulladékgazdálkodási Hatóság; természetvédelmi hatáskörben: Természetvédelmi Hatóság) környezet- és természetvédelmi szakkérdésben adott állásfoglalása is szükséges.

Felhívom a figyelmet jelen határozat indokolásában foglalt, **Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Jegyzőjének** (a továbbiakban: Jegyző) VIII/342-2/2025 iktatószámú tájékoztatásában szerepeltetett előírások, iránymutatások betartására.

**KÖRNYEZETVÉDELMI FELTÉTELEK, SZEMPONTOK, AMELYEKET A TEVÉKENYSÉG ENGEDÉLYEZÉSE SORÁN
FIGYELEMBE KELL VENNİ**

Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból:

1. Az építési engedélyezési eljárás(ok)hoz benyújtandó dokumentációk környezetvédelmi tervfejezetében földtömegszámítások alapján ismertetni kell az egyes ütemek esetében az alapozási, tereprendezési munkálatok során kitermelésre kerülő, részben salakos, szennyezett feltöltés, illetve termett talaj kémiai vizsgálatának és kezelésének módját (mintavétel és vizsgálat módszertana, deponálás, helyszíni felhasználás, hulladékként történő elszállítás stb.).
2. 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 rendelet előírásait, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződjön.
3. A földtani közeg szennyezettségének észlelése esetén a szükséges környezetvédelmi lépéseket haladéktalanul meg kell tenni, amelyeket a Környezetvédelmi Hatóság részére be kell jelenteni.
4. 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.
5. A földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés és föld anyagát, szennyezettségét a vonatkozó hulladék-mintavételi szabványnak megfelelő számú mintából vizsgálni kell, és minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, a jogszabályok betartásával lehet felhasználni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

1. A tereprendezési munkálatok során védett és fokozottan védett fajok egyedi nem károsodhatnak.
2. Az építés során keletkező munkagödröket rendszerint ellenőrizni kell, az esetlegesen bekerült védett kisemlősöket, hüllőket, kétélűeket ki kell menteni és szabadon kell engedni.
3. A munkálatok során esetlegesen szükségessé váló fa és cserje kivágást vegetációs időszakon kívül, valamint a madarak védelme érdekében a fészkelési időszakon kívül, szeptember 1. és március 1. között kell végezni. Amennyiben ez műszakilag nem megoldható, a szükségessé váló növényzetirtást a védett fajok védelme érdekében az illetékeségi terület szerint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: Igazgatóság) szakembereivel előzetesen a helyszínen egyeztetni kell.

I.

A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK

1. A tervezett tevékenység helye:

Helyrajzi száma: Budapest IX. kerület, belterület 38161/1, 38161/2, 38161/3, 38161/4

KTJ száma: 102520607 „Gubacsi 11” projekt (1097 Budapest, Gubacsi út 11-13.)

A tervezési helyszín Budapest IX. kerület, Külső-Ferencváros, Alsó-Bikarét nevű városrészében, a Rákóczi híd közelében található, az egykori Herz Szalámigyár területén. A Kérelmező tulajdonában lévő, átmenő típusú telkek a Soroksári út – Koppány utca – Gubacsi út – Földváry utca által határolt területrészen fekszenek, a Soroksári út és a Gubacsi út között. A beruházási terület jelenleg részben növényzettel benőtt, beépítetlen.

2. A tervezett tevékenység rövid ismertetése:

Kérelmező a Budapest IX. kerület, Soroksári út 74–76. és Gubacsi út 11–13. szám (38161/1–4 hrsz.) alatti, az utak által közrefogott barnamezős területen a „Gubacsi11” (röviden: G11) projekt keretében 997 lakásos lakóépületek és 320 férőhelyes diákszálló létesítését tervezi, kereskedelmi funkcióval kiegészítve, 580 parkolóhely kialakításával.

A terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett négy ingatlan teljes, 2 ha 0454 m² területét magában foglalja, amely három építési telekből (38161/1 hrsz.: 6883 m²; 38161/2 hrsz.: 7135 m²; 38161/3 hrsz.: 5854 m²) és egy magánút telkéből (38161/4 hrsz.: 582 m²) áll.

A beruházás során tíz lakóépület, valamint két épületben diákszálló létesül. Az épületegyüttes három ütemben készül; az egyes ütemek számozása a Gubacsi út felől indul, és halad a Soroksári út felé az építési telkek alakjában. Az egyszintes mélygarázs és a földszinti teremgarázs mindhárom területegységet elfoglalja, mely az oldalhatárokon nem ér ki a telekhatárig, a Gubacsi út és a Soroksári út felől viszont igen. A parkolósíntek be- és kihajtói a telekhatárral párhuzamosan futó, a Soroksári út és a Gubacsi út felől nyíló közforgalom elől elzárt, egyirányú forgalmú magánutakról lesznek megközelíthetők. Mind a Gubacsi, mind a Soroksári út mentén, a földszinten kisebb kereskedelmi egységeket, szolgáltatásokat helyeznek el.

A földszint felett az épülettömbök keretes beépítéssel veszik körül a „garázstetőn” kialakított nagy zöld udvart, közösségi kertet, illetve egyes lakásokhoz tartozó privát kerteket. A lakások tehát e kiemelt zöld platform/kert fölött helyezkednek el az 1. emeletről fölfelé. A lakóépületek tetején közösségi tetőteraszt vagy zöldtetőt, a diákszállóhoz földszinti parkot és közösségi tetőteraszt, zöldtetőt alakítanak ki. Az épületek energiaellátását elsősorban hőszivattyúkkal kívánják biztosítani, a lakások számára szerkezetbe integrált mennyezeti hűtő-fűtő rendszer kerül kialakításra, lakásonkénti keverő és vezérlő egységgel.

- 1. ütem:** az ingatlan Gubacsi út felőli harmadában az „A” tömb (fszt+7; fszt+13; fszt+8) és a szabadon álló „B” épület (fszt+13)
- 2. ütem:** a középső építési telken a „C” tömb (fszt+8, fszt+13) és a „D” tömb (fszt+8; fszt+13)
- 3. ütem:** a Soroksári út felőli telken, a szabadon álló „E” épület (fszt+13) és az „F” épület (fszt+7) tömege adja a kapcsolatot a Soroksári út felé pozicionált diákszálló tömbjével (fszt+7; fszt+10)

Az 1. ütemben 378 db lakás, a 2. ütemben 420 db lakás, a 3. ütemben 199 db lakás és 193 szobás diákszálló épül. A diákszálló épületében saját fürdővel ellátott szobák és egyéb közösségi terek (pl. tanulószoba, teakonyha-társalgó) lesznek. Az épületek legmagasabb pontja 44,17 méter.

Tekintettel a beruházás volumenére, a telepítésre 2027–2034 között ütemezetten kerül sor, az egyes ütemek kivitelezése, illetve az elkészült épületek használatbavétele átfedéssel zajlik majd.

II.

SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS

1. Budapest Főváros Főjegyzője (a továbbiakban: Főjegyző) FPH059/2295-5/2025 számon az alábbiak szerint rendelkezett:

„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 Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.) (a továbbiakban: Engedélyező) a »**Budapest IX. kerület, Soroksári út 74-76. és Gubacsi út 11-13. (38161/1, /2, /3, /4 hrsz.) alatti rozsdáövezeti területen a "Gubacsi11" projekt keretében vegyes funkciójú, épületegyüttes létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**« tárgyú kérelme ügyében a következő

határozatot

hozom:

A »Budapest IX. kerület, Soroksári út 74-76. és Gubacsi út 11-13. (38161/1, /2, /3, /4 hrsz.) alatti rozsdáövezeti területen a "Gubacsi11" projekt keretében vegyes funkciójú, épületegyüttes létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás« tárgyú tervben

- **a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek,**

ezért az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdésében, valamint 1. melléklet 9. cím 20. sor A)-B) oszlopában megállapított hatásköröm szerint a szakhatósági hozzájárulást megadom.

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

III.

SZAKVÉLEMÉNYEK

1. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály (a továbbiakban: Örökségvédelmi Hatóság) BP/2604/01585-2/2025 számú szakvéleménye alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- 1.1. A tervezett, földmunkával járó beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló törvény szerint nagyberuházásnak minősül. A tárgyi ingatlanra vonatkozó előzetes régészeti dokumentációban foglaltakat be kell tartani, és azt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben az Örökségvédelmi Hatóság eljár vagy szakhatóságként, vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik.
- 1.2. Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ Nemzeti Régészeti Intézet készíti el.
- 1.3. Régészeti lelőhelyen, a tervezett beruházással összefüggő olyan tevékenységek, amelyekhez 30 cm mélységet meghaladó földmunka, tereprendezés, depó, feltöltés, töltés létesítése szükséges, és amelyek más hatóság – az Örökségvédelmi Hatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott – engedélyéhez nem kötöttek, kizárólag az Örökségvédelmi Hatóság engedélye alapján végezhetők.

- 1.4. Felhívom a figyelmet arra, hogy örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely)
- az a kulturális örökség védelméről szóló törvényben vagy más jogszabályban engedélyhez kötött tevékenységet a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökségi elemen engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi,
 - a védetté nyilvánított vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti vagy megrongálja, valamint
 - a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti,
 - régészeti feltárást feltárási jogosultság nélkül vagy műemléki területen szakértői tevékenységet szakértői jogosultság nélkül végez,
 - nyilvántartott régészeti lelőhelyen a hatóság engedélye vagy nyilatkozata nélkül beruházást valósít meg.
- 1.5. Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget.

2. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/35994-2/2025 számú szakvéleménye alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- 2.1. A kivitelezési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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 Kérlemzőnek meg kell győződnie. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.
- 2.4. A kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „Sz” lapokat) be kell nyújtani a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- 2.5. A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtődényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
- 2.6. 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.
- 2.7. A tevékenység végzése során keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő gyűjtőhely(ek) kialakításának meg kell felelnie a vonatkozó jogszabályban foglalt követelményeknek.
- 2.8. A keletkező veszélyes hulladékok kezelése során be kell tartani a vonatkozó jogszabály előírásait.
- 2.9. 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.

- 2.10. 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.
- 2.11. Az elkülönítetten gyűjtött, hasznosítható hulladékok kizárólag hulladékhasznosítás céljára adhatók tovább.
- 2.12. A keletkezett hulladékok szállítását, kezelését csak az adott hulladékra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező szervezet végezheti.
- 2.13. A keletkező hulladékokról nyilvántartást kell vezetni és adatszolgáltatást teljesíteni a Hulladékgazdálkodási Hatóság részére.
- 2.14. A tevékenység során gondoskodni kell a hulladékképződés megelőzéséről, a képződő hulladék mennyiségének és veszélyességének csökkentéséről, a hulladék hasznosításáról, továbbá környezetkímélő ártalmatlanításáról.

3. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) 30414/10825-1/2025.ált. számú szakvéleménye alapján az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

- 3.1. 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.
- 3.2. A földtani közeg, a felszíni és a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztethető. A tevékenység (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) során be kell tartani a *felszín alatti vizek védelméről* szóló rendelet és a *felszíni vizek minősége védelmének szabályairól* szóló rendelet, és fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy a földtani közeg, a felszíni és a felszín alatti víz ne szennyeződjön.
- 3.3. A tevékenységek végzése során biztosítani kell, hogy a talaj és a felszín alatti víz szennyezőanyag tartalma ne haladja meg a *földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló rendeletben előírt, az egyes szennyező komponensekre vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket.
- 3.4. A *felszín alatti vizek védelméről* szóló rendelet alapján a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében 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.
- 3.5. A *felszín alatti vizek védelméről* szóló rendelet értelmében a felszín alatti vizek jó állapotának biztosítása érdekében a tevékenység csak úgy végezhető, hogy hosszú távon se veszélyeztesse a felszín alatti vizek jó állapotát, a környezeti célkitűzések teljesülését.
- 3.6. A telephely területén belül a földtani közegre, felszín alatti vízre potenciális veszélyforrást jelentő létesítmények műszaki védelmének rendszeres ellenőrzéséről, karbantartásáról Kérelmezőnek gondoskodnia kell.

- 3.7. A tevékenység folytatása során a *vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról* szóló rendeletben foglaltakat figyelembe kell venni.
- 3.8. **A felszín alatti vizekbe vagy földtani közegbe szennyezőanyagok bevezetése még havária esetén is tilos.**
- 3.9. 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 felszín alatti vizekbe szennyező/veszélyes anyag ne kerülhessen.
- 3.10. Szennyezés észlelése esetén, a kárelhárítást a *környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről* szóló rendelet, valamint a *felszín alatti vizek védelméről* szóló rendelet előírásait követve kell elvégezni. A talajba vagy a felszín alatti vizekbe esetlegesen bekerülő szennyezőanyag(ok)ra vonatkozóan a vízminőség-vizsgálatokat el kell végezni.
- 3.11. A tevékenység során esetlegesen bekövetkező káresemény (havária), a felszín alatti víz, valamint a földtani közeg szennyeződése esetén annak felszámolásáról, a terület eredeti állapotának visszaállításáról Kérelmező köteles gondoskodni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a Vízügyi Hatóságnak.
- 3.12. **A tervezett tevékenység nem okozhatja a térség talajvíz viszonyainak káros megváltozását.**
- 3.13. **A tervezett mélyépítési szerkezetnek nem lehet káros hatása a környező épületek szigetelésére és felúszás elleni stabilitására.**
- 3.14. **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.**
- 3.15. A közcsontrába vezetett szennyvíz minőségének meg kell felelnie a *vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól* szóló rendeletben az „Egyéb befogadóba való közvetett bevezetés” esetére előírt küszöbértékeknek.

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- A területileg illetékes Vízügyi Hatóságtól elvi vízjogi engedély kérhető a vízilétesítmény tervezését megelőzően, valamint vízimunka végzése, vízilétesítmény megvalósítása, átalakítása kizárólag vízjogi engedély (vízjogi létesítési engedély) birtokában történhet. Továbbá vízjogi engedély szükséges a vízilétesítmény használatba vételéhez és üzemeltetéséhez, a vízhasználathoz (vízjogi üzemeltetési engedély) és a vízilétesítmény megszüntetéséhez (megszüntetési engedély).
- Amennyiben az épület kivitelezésekor, annak **állandó víztelenítése** válik szükségessé, úgy a víztelenítési terv benyújtásával a tervezett vízilétesítmények létesítésére, üzemeltetésére vonatkozóan a *vízjogi engedélyezési eljárás*hoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben [a továbbiakban: 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet] meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával vízjogi létesítési, üzemeltetési engedélyt kell kérni a Vízügyi Hatóságtól.
- Amennyiben a területen keletkező, kommunálistól eltérő minőségű szennyvizek (**mélygarázs csurgalékvíz**) tisztítására építőipari műszaki engedéllyel (ÉME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, a vízjogi létesítési

engedély a 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú dokumentáció és mellékletek benyújtásával, a Vízügyi Hatóságtól kérhető.

- Amennyiben előkezelő berendezés nem kerül beépítésre, vagy a beépítésre kerülő előtisztító berendezés ÉME engedéllyel vagy CE megfelelőségi jelöléssel rendelkezik, az arra 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 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 [a továbbiakban: Dáptv.] 19. § (1) bekezdése és
 - a *vízgazdálkodásról* szóló 1995. évi LVII. törvény [a továbbiakban: Vgtv.] 33/G. § (1) bekezdésének együttes figyelembevételével kérhető a Vízügyi Hatóságtól.

IV. EGYÉB

Jelen határozat az I. fejezetben foglalt alapadatokkal meghatározott tevékenység 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. A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (9) bekezdése értelmében a Környezetvédelmi Hatóság az előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntését a körülményekben bekövetkezett változások esetén – hivatalból vagy kérelemre – módosíthatja.

Egyidejűleg megállapítom, hogy az alapeljárás igazgatási szolgáltatási díja 337 500 Ft, melynek viselésére a Kérelmező köteles.

A *rozsdaovezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről* szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet] 2. §-a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította** az 1. mellékletben foglalt táblázat 25. sora szerinti, tárgyi beruházással összefüggő környezetvédelmi hatóság eljárást.

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Környezetvédelmi Hatóságnál (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.) előterjesztett, 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 Dáptv. 19. §-ában meghatározottak elektronikus úton nyújthatják be a fellebbezést. Elektronikus úton a fellebbezést csak az e-Papír üzenetküldő alkalmazás útján lehet benyújtani, amely a következő 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 Pest Vármegyei 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 5 000 Ft.

INDOKOLÁS

Meghatalmazott a 2025. augusztus 11. napján érkezett beadványával előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásra irányuló kérelmet és – „Budapest, IX. kerület Soroksári út 74.-76. és Gubacsi út 11-13. (38161/1, /2, /3, és /4 hrsz-ú) létesítendő G11 épületegyüttes (lakóépületek és diákszálló) Előzetes vizsgálati dokumentáció” című, 2025. július hónapban kelt, 016/2025 szerződésszámú – Dokumentációt terjesztett elő a Környezetvédelmi Hatóságnál.

Mivel a tárgyi beruházást négy, egymással szomszédos ingatlanon, közös beruházási céllal tervezi megkezdeni a Kérelmező – miként a Dokumentáció 1. fejezetében is rögzítették –, kimeríti a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés e) pontja szerinti összetartozó tevékenység fogalmát, ezáltal a Környezetvédelmi Hatóság a három ütemben megvalósítani tervezett építmények paramétereit, illetőleg a létesítést, együttesen veszi figyelembe.

Fentiek alapján a tervezett beruházás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 128. sor a) és b) pont [„Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen – a) 2 ha területfoglalástól; b) 300 parkolóhelytől”] hatálya alá tartozik, így a Környezetvédelmi Hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett.

A kérelem alapján – figyelemmel az Ákr. 37. § (2) és 50. § (1) bekezdésére – a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati eljárást a Környezetvédelmi Hatóság 2025. augusztus 11. napján megindította.

Kérelmező a 337 500 Ft igazgatási szolgáltatási díjat – a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/35509-6/2025 számú felszólítását követően – megfizette.

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

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/35509-7/2025 számon értesítette a tevékenység telepítési helye szerinti Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatát, hogy tárgyi eljárásban a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján ügyfélnek minősül, aki a Környezetvédelmi Hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat. Az önkormányzat részéről az eljárás során nyilatkozat, észrevétel nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3)–(4) bekezdései értelmében, 2025. augusztus 14. napján hivatalában és honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – PE/KTHF/35509-8/2025 számon megküldte a tevékenység telepítési helye szerinti Jegyző részére.

A Jegyző XI/1321-3/2025 és XI/1321-4/2025 számon tájékoztatta a Környezetvédelmi Hatóságot arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

A Környezetvédelmi Hatósághoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontjában megjelölt időponton belül vagy azon túl, az érintett nyilvánosság részéről észrevétel nem érkezett.

A Környezetvédelmi Hatóság az Ákr. 25. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával való összhangjának megállapítása érdekében PE/KTHF/35509-9/2025 számon megkereste a Jegyzőt.

A Jegyző VIII/342-2/2025 számon az alábbi tájékoztatást adta:

„A PE/KTHF/35509-9/2025 sz., a FRESNO KFT (1123 Budapest XII. Alkotás u. 53. B torony V. emelet) által a környezetvédelmi hatósághoz benyújtott, a Budapest IX. kerület, Gubacsi út 11–13. és Soroksári út 74–76. sz., 38161/1, 38161/2, 38161/3, 38161/4 hrsz. ingatlanokon tervezett vegyes funkciójú épületegyüttes létesítésére vonatkozó, előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásra irányuló kérelmével és dokumentációjával kapcsolatos megkeresésére tájékoztatom, hogy a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tárgyi telkekre is vonatkozó, a BUDAPEST FERENCVÁROS – Alsó Bikarét (Soroksári út – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal – Koppány u. – Gubacsi út – Kén utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 38/2004. (XI. 17.) rendelete (a továbbiakban R.) a következő, a környezeti hatásvizsgálati eljárásban figyelembe vehető előírásokat tartalmazza.

Az R. 16. § (1) bekezdés: A föld védelme:

a) Korábban ipari tevékenységet folytató ingatlanon tevékenység módosítással járó új építés esetén az építési engedélyezési eljáráshoz talajvizsgálat készítendő, amelyben szükség esetén a szennyezett talaj ártalmatlanításának módját is meg kell határozni.

b) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát.

c) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt - a talaj védelme érdekében - csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

d) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

e) A felszín alatti vizek minősége tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok alapján kell eljárni. Jelen rendelet hatálybalépésekor a 33/2000. (III. 7.) Korm. rendelet szerint 'B' 'érzékeny terület', ahol az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i = C_2$.

Az R. 16. § (2) bekezdés: Levegőtisztaság-védelem:

a) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

b) Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető garázs, illetve parkolóház levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.

c) A területre vonatkozó mindenkor légszennyezési határértékek betartandók. Jelen rendelet hatálybalépésekor a terület a levegőtisztaság-védelmi területi zónabeosztás alapján a Budapest és környéke agglomerációs zónába tartozik, ahol kén-dioxid tekintetében az 'E', nitrogén-dioxid tekintetében a 'B', szén-monoxid tekintetében a 'D', szilárd szennyező-anyagok tekintetében a 'C' és benzol tekintetében az 'E' zónacsoportra vonatkozó értékek veendő figyelembe.

Az R. 16. § (3) bekezdés: Felszíni és felszín alatti vizek védelme:

a) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszere és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell megoldani.

b) A rendezett terep nem jelenthet a felszíni vízelvezetés szempontjából kockázati tényezőt a környező területekre nézve sem az épített elemek, sem a természeti elemek szempontjából.

c) A területen a felszíni és felszín alatti vizek minőségére kockázatot jelentő tevékenységek csak külön szakhatósági engedély előírásai alapján végezhetők.

Az R. 16. § (4) bekezdés: Zajvédelem:

a) A területen a zajra érzékeny helyiségek zaj elleni védelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell. Ilyen esetben az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy az alkalmazott műszaki megoldás megvalósításával a zajvédelmi követelmények teljesülnek.

b) A terület nyugalma érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó zaj keletkezésével járó tevékenység (szolgáltatás, szórakoztatás) nem folytatható, illetve az ahhoz szükséges építmény nem létesíthető, nem üzemeltethető. Az építési zajra vonatkozóan az illetékes hatóság előírásai és az érvényben lévő zajvédelmi határértékek a mérvadóak.

Az R. 16. § (5) bekezdés: Élő természet védelme:

a) A területen és környezetében az építés miatt megszüntetett növényzet visszapótlásáról a törzsátmérő mértékének megfelelően kell gondoskodni.

b) *

c) A közterületek be nem épített és nem burkolt felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

d) A megmaradó növényzet építés alatti megfelelő (mechanikai, szennyezés elleni, kiszáradás elleni) védelméről gondoskodni kell.

e) Zöldterületeken zöldfelület-rendezés, fásítás, burkolatkialakítás valamint építmény, köztárgy, utcabútor, díszvilágítás elhelyezése, út, gyalogút illetve gépjármű-várakozóhely létesítése kizárólag a főépítéssel egyeztetett, burkolat kialakítási illetve közterület-rendezési kiviteli tervek alapján történhet.

f) Fakivágás a fa biológiai pusztulása miatt, a baleset- és vagyonvédelem érdekében vagy minőségi zöldfelület-fejlesztéssel járó értéknövelő beruházás során történhet.

Az R. 16. § (6) bekezdés: Hulladékgazdálkodás:

a) A területen keletkező hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

Az R. 16. § (7) bekezdés: Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

Az R. 19. § (1) bekezdés: Közterületi zöldfelületek:

a) Zöldfelületeket, fasorokat is érintő közmű vagy úttervezés esetén a zöldfelületi rekonstrukciót a tervhez kapcsolódó kertépítészeti tervek alapján szükséges elvégezni.

b) Tervezett fasorok, közterületi fák esetén, valamint közterületi zöldfelületi rekonstrukciók során minden esetben biztosítani szükséges azt a minimális termőhelyi feltételt, amely garantálja a fák teljes kifejlődését és hosszú távú fennmaradását (minimálisan 1 m³-es ültető gödör, fajtától függő termőterület biztosítás, külön kertészeti szakvélemény alapján).

c) Közterületekre tervezett zöldfelületek esetén gondoskodni kell a kitéposás elleni védelemről, a zöldfelületek megfelelő fenntartásáról és öntözéséről.

d) Meglévő fát 2 m-nél közelebb megközelítő közműfektetések, útrekonstrukciók esetén a munkavégzés csak a kerület főkertészével való egyeztetés szerint lehetséges.

e) 4 parkolóhelynél több helyet tartalmazó újonnan tervezett parkoló felületek esetén 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő a b) pontban meghatározott termőhelyi biztosításával.

f) Fasorok, fák, cserjék csak olyan helyekre telepíthetők, ahol az nem zavarja a gépjárműforgalomban résztvevők észlelését, záródásával, takarásával nem okoz balesetveszélyt. A balesetveszélyt jelentő növényzetet - a kerület illetékes szervének engedélyével - el kell távolítani.

Az R. 19. § (2) bekezdés: Korlátozottan igénybe vett zöldfelületek, magántulajdonú zöldfelületek:

a) Az övezetek telkeinek be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

b) Újonnan kialakított parkoló felületeknél 10 parkolóhely fölött 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő az (1) bek. b) pontban meghatározott termőhelyi biztosításával.

c) *

d) Többszintes növényállomány telepítése esetén az egyes építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke többlet szintenként a mértékszám 10%-ával (20% esetén 2%-kal, 35% esetén 3,5%-kal) csökkenthető.

e) Tetőkert létesítése esetén az azon kialakított zöldfelületet a zöldfelületi mutató számításánál az alábbi megkötések mellett lehet figyelembe venni:

- ha a termőföldtakarás vastagsága 1,0 m fölötti és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 65%-a, ha háromszintes és a tetőkert minden 100 m²-re 1 lombos fa telepített, akkor 75%-a,

- ha a termőföldtakarás vastagsága 0,2-0,5 m közötti és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 50%-a,

- ha a termőföldtakarás vastagsága 0,2 m és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 35%-a, ha a telepítendő növényzet egyszintes - gypszinten borított -, akkor a zöldfelület 25%-a számítható be a kialakítandó zöldfelület mértékébe.

f) A telek kötelező zöldfelületének minden 150 m²-e után legalább 1 db, a termőhelyi igényeknek megfelelő lombos fa telepítendő a fa termőhely-igényének és egyéb életfeltételeinek biztosításával. Meglévő, életképes faegyedek a kötelező fásításba beszámolhatók.

g) A homlokzat 6 m magasságáig a homlokzat területének 25%-a számítható be a zöldfelületként, amennyiben a kúszó-kapaszkodó növények telepítési távolsága min. 4 m.

Az R. 19. § (3) bekezdés: Az építési helyen belül, máshol nem megvalósítható építés esetén, meglévő fa kivágása és pótlása a fák védelméről szóló vonatkozó jogszabály, valamint a fővárosi zöldterületek és zöldfelületek megővéséről, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló rendelet és a vonatkozó kerületi rendelet előírásainak együttes figyelembe vételével történhet.

Kérem a tájékoztatásom szíves tudomásulvételét és az idézett előírásoknak az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárásban való érvényesítését.”

A Környezetvédelmi Hatóság a Jegyző tájékoztatását döntése kiadásánál figyelembe vette.

*

A Környezetvédelmi Hatóság – figyelemmel az Ákr. 55. § (1) bekezdésében foglaltakra – 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. melléklet 9. táblázat 20. sorában meghatározott – a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e – szakkérdés tekintetében, PE/KTHF/35509-10/2025 számon megkereste az ügyben érintett Főjegyzőt szakhatósági állásfoglalásának kiadása céljából, felhívva a figyelmet a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 6/C. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint:

6/C. § (1) Az 1. mellékletben foglalt táblázat 25. sora szerinti beruházás esetében az 1. mellékletben foglalt táblázat D:25 mezőjében megjelölt telekre a beépítés szabályait és egyedi építési követelményeit a (2)–(8) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az OTÉK előírásait a (2)–(8) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés és az egyedi építési követelmények (2)–(8) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azokat korlátozza, illetve azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

Főjegyző FPH059/2295-5/2025 számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

„Az Engedélyező 2025. augusztus 15. napján a »Budapest IX. kerület, Soroksári út 74-76. és Gubacsi út 11-13. (38161/1, /2, /3, /4 hrsz.) alatti rozsdavezeti területen a "Gubacsi11" projekt keretében vegyes funkciójú, épületegyüttes 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 a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII.25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálati, környezeti hatásvizsgálati eljárásokban a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülnek-e szakkérdés a fővárosban a főjegyző hatáskörébe tartozik.

A magyar építészetéről 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 településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülése szakkérdés 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 IX. kerületi jegyzőjét a szakhatósági állásfoglalás kialakításához szükséges adatok, nyilatkozat megadása céljából.

A IX. kerületi jegyző nevében eljáró irodavezető-helyettes az alábbi, 2025. szeptember 23-án érkezett nyilatkozatot tette:

»A.Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a tárgyi telkekre is vonatkozó, a BUDAPEST, FERENCVÁROS - Alsó Bikarét (Soroksári út - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal - Koppány u. - Gubacsi út - Kén utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 38/2004. (XI. 17.) rendelete a következő, a környezeti hatásvizsgálati eljárásban figyelembe vehető előírásokat tartalmazza.

16. § (1) A föld védelme:

a) Korábban ipari tevékenységet folytató ingatlanon tevékenység módosítással járó új építés esetén az építési engedélyezési eljáráshoz talajvizsgálat készítendő, amelyben szükség esetén a szennyezett talaj ártalmatlanításának módját is meg kell határozni.

b) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát.

c) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt - a talaj védelme érdekében - csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

d) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

e) A felszín alatti vizek minősége tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok alapján kell eljárni. Jelen rendelet hatálybalépésekor a 33/2000. (III. 7.) Korm. rendelet szerint 'B' 'érzékeny terület', ahol az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i = C_2$.

(2) Levegőtisztaság-védelem:

a) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

b) Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető garázs, illetve parkolóház levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.

c) A területre vonatkozó mindenkori légszennyezési határértékek betartandók. Jelen rendelet hatálybalépésekor a terület a levegőtisztaság-védelmi területi zónabeosztás alapján a Budapest és környéke agglomerációs zónába tartozik, ahol kén-dioxid tekintetében az 'E', nitrogén-dioxid tekintetében a 'B', szénmonoxid tekintetében a 'D', szilárd szennyező-anyagok tekintetében a 'C' és benzol tekintetében az 'E' zónacsoportra vonatkozó értékek veendőek figyelembe.

(3) Felszíni és felszín alatti vizek védelme:

a) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell megoldani.

b) A rendezett terep nem jelenthet a felszíni vízelvezetés szempontjából kockázati tényezőt a környező területekre nézve sem az épített elemek, sem a természeti elemek szempontjából.

c) A területen a felszíni és felszín alatti vizek minőségére kockázatot jelentő tevékenységek csak külön szakhatósági engedély előírásai alapján végezhetők.

(4) Zajvédelem:

a) A területen a zajra érzékeny helyiségek zaj elleni védelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell. Ilyen esetben az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy az alkalmazott műszaki megoldás megvalósításával a zajvédelmi követelmények teljesülnek.

b) A terület nyugalma érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó zaj keletkezésével járó tevékenység (szolgáltatás, szórakoztatás) nem folytatható, illetve az ahhoz szükséges építmény nem létesíthető, nem üzemeltethető. Az építési zajra vonatkozóan az illetékes hatóság előírásai és az érvényben lévő zajvédelmi határértékek a mérvadóak.

(5) Élő természet védelme:

a) A területen és környezetében az építés miatt megszüntetett növényzet visszapótlásáról a törzsátmérő mértékének megfelelően kell gondoskodni.

b) –*

c) A közterületek be nem épített és nem burkolt felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

d) A megmaradó növényzet építés alatti megfelelő (mechanikai, szennyezés elleni, kiszáradás elleni) védelméről gondoskodni kell.

e) –* Zöldterületeken zöldfelület-rendezerés, fásítás, burkolatkialakítás valamint építmény, köztárgy, utcabútor, díszvilágítás elhelyezése, út, gyalogút illetve gépjármű-várakozóhely létesítése kizárólag a főépítésszel egyeztetett, burkolat kialakítási illetve közterület-rendezerési kiviteli tervek alapján történhet.

f) Fakivágás a fa biológiai pusztulása miatt, a baleset- és vagyonvédelem érdekében vagy minőségi zöldfelület-fejlesztéssel járó értéknövelő beruházás során történhet.

(6) Hulladékgazdálkodás:

a) A területen keletkező hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

(7) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

19. § (1) Közterületi zöldfelületek:

a) Zöldfelületeket, fasorokat is érintő közmű vagy úttervezés esetén a zöldfelületi rekonstrukciót a tervhez kapcsolódó kertépítészeti tervek alapján szükséges elvégezni.

b) Tervezett fasorok, közterületi fák esetén, valamint közterületi zöldfelületi rekonstrukciók során minden esetben biztosítani szükséges azt a minimális termőhelyi feltételt, amely garantálja a fák teljes kifejlődését és hosszú távú fennmaradását (minimálisan 1 m³-es ültető gödör, fajtától függő termőterület biztosítás, külön kertészeti szakvélemény alapján).

c) Közterületekre tervezett zöldfelületek esetén gondoskodni kell a kitaposás elleni védelemről, a zöldfelületek megfelelő fenntartásáról és öntözéséről.

d) Meglévő fát 2 m-nél közelebb megközelítő közműfektetések, útrekonstrukciók esetén a munkavégzés csak a kerület főkertészével való egyeztetés szerint lehetséges.

e) 4 parkolóhelynél több helyet tartalmazó újonnan tervezett parkoló felületek esetén 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő a b) pontban meghatározott termőhely biztosításával.

f) Fasorok, fák, cserjék csak olyan helyekre telepíthetők, ahol az nem zavarja a gépjárműforgalomban résztvevők észlelését, záródásával, takarásával nem okoz balesetveszélyt. A balesetveszélyt jelentő növényzetet - a kerület illetékes szervének engedélyével - el kell távolítani.

(2) Korlátozottan igénybe vett zöldfelületek, magántulajdonú zöldfelületek:

a) Az övezetek telkeinek be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

b) Újonnan kialakított parkoló felületeknél 10 parkolóhely fölött 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő az (1) bek. b) pontban meghatározott termőhely biztosításával.

c) –*

d) Többszintes növényállomány telepítése esetén az egyes építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke többlet szintenként a mértékszám 10%-ával (20% esetén 2%-kal, 35% esetén 3,5%-kal) csökkenthető.

e) Tetőkert létesítése esetén az azon kialakított zöldfelületet a zöldfelületi mutató számításánál az alábbi megkötések mellett lehet figyelembe venni:

- ha a termőföldtakarás vastagsága 1,0 m fölötti és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 65%-a, ha háromszintes és a tetőkert minden 100 m²-re 1 lombos fa telepített, akkor 75%-a,

- ha a termőföldtakarás vastagsága 0,2-0,5 m közötti és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 50%-a,

- ha a termőföldtakarás vastagsága 0,2 m és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 35%-a, ha a telepítendő növényzet egyszintes - gyepszinten borított -, akkor a zöldfelület 25%-a számítható be a kialakítandó zöldfelület mértékébe.

f) A telek kötelező zöldfelületének minden 150 m²-e után legalább 1 db, a termőhelyi igényeknek megfelelő lombos fa telepítendő a fa termőhely-igényének és egyéb életfeltételeinek biztosításával. Meglévő, életképes faegyedek a kötelező fásításba beszámolhatók.

g) A homlokzat 6 m magasságáig a homlokzat területének 25%-a számítható be a zöldfelületként, amennyiben a kúszó-kapaszkodó növények telepítési távolsága min. 4 m.

(3) Az építési helyen belül, máshol nem megvalósítható építés esetén, meglévő fa kivágása és pótlása a fák védelméről szóló vonatkozó jogszabály, valamint a fővárosi zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló rendelet és a vonatkozó kerületi rendelet előírásainak együttes figyelembe vételével történhet.

Kérjük tájékoztatásunk szíves tudomásulvételét és az idézett előírásoknak az előzetes környezeti hatásvizsgálati eljárásban való érvényesítését.

Az épületegyüttesnek a – rendelkezésemre bocsátott – előzetes vizsgálati dokumentációban bemutatott főbb jellemzői összhangban vannak a településrendezési tervben és a helyi építési szabályzatban illetve az azokat módosító, a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. és 6/C §-aiban foglaltakkal. »

A IX. kerületi jegyző nevében eljáró irodavezető-helyettes nyilatkozata alapján megállapítottam, hogy a »**Budapest IX. kerület, Soroksári út 74-76. és Gubacsi út 11-13. (38161/1, /2, /3, /4 hrsz.) alatti rozsdáövezeti területen a "Gubacsi11" projekt keretében vegyes funkciójú, épületegyüttes létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás**« tárgyú terv a területen hatályos Budapest, Ferencváros - Alsó Bikarét (Soroksári út - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal - Koppány u. - Gubacsi út - Kén utca által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 38/2004. (XI. 17.) számú önkormányzati rendelettel összhangban áll.

Fentiek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatom a tárgyi területen hatályos 38/2004. (XI. 17.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros IX. kerület Alsó Bikarét Kerületi Szabályozási Tervén 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) oszlópa határozza meg."

A Környezetvédelmi Hatóság az eljárás során közreműködő szakhatóság állásfoglalását és annak indokolását az Ákr. 81. § (1) bekezdés 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.

*

Külön-külön az egyes környezeti elemekre és a beruházás egyes környezeti hatásaira vonatkozóan, a **Környezetvédelmi Hatóság a következők szerinti értékelést tette**, figyelembe véve a terület igénybevételeének nagyságát (beleértve a kapcsolódó műveletek, létesítmények területigényét is), a más természeti erőforrás igénybevételeének, 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.

Levegővédelmi szempontból:

Kérelmező Budapest IX. kerület, Külső-Ferencvárosban a Soroksári út 74–76. és a Gubacsi út 11–13. szám alatt ingatlanfejlesztést valósít meg, várhatóan a teljes beruházási program megvalósításának idejét nézve, tervezetten kb. 2027–2034 között.

A Dokumentáció levegővédelmi vonatkoztatású fejezetei a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. Az abban foglalt adatok alapján a tervezett tevékenység levegővédelmi szempontból megfelel a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet] előírásainak.

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmények (lakóépületek, mélygarázsok) létesítései 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. A levegőterhelés mértékét a gépjárművek ráterhelésének megfelelő takarásával, valamint a munkaterület és a szállítási útvonalak szükség szerinti locsolásával, tisztításával lehet csökkenteni.

A vizsgálati eredmények alapján megállapítható, hogy a számított maximális levegőtisztaság-védelmi hatásterület a tervezési terület és a határa körüli 33 méteres sáv.

Az épületek energiaellátását elsősorban hőszivattyúkkal kívánják biztosítani. A telephelyen – tervek szerint – bejelentés köteles légszennyező pontforrás nem létesül.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az építési tevékenység, valamint az üzemeltetés során jelentős környezeti hatással levegővédelmi szempontból nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A Dokumentációban foglaltak alapján az alábbi megállapítások tehetők.

A tervezési terület Budapest IX. kerület, Soroksári út és a Gubacsi út közötti, 38161/1–4 hrsz.-ú ingatlanokon, Vi-1 Intézményi vegyes területen helyezkednek el. A vizsgált ingatlanokat minden irányban Vi-1 jelű intézményi vegyes terület határolja.

A tervezési terület telekosztást követően három építési telekre és a megközelítés érdekében magánút telekre kerül felosztásra. Az építési telkeken három építési ütemben három keretes szerkezetű épülettömb kerül kialakításra. Az első ütemben az ingatlan Gubacsi út felőli harmadában az „A” és „B” jelű lakóépület, második ütemben a középső építési telken a „C” és „D” jelű lakóépület, harmadik ütemben pedig a Soroksári út felőli telken az „E” és „F” jelű lakóépület, illetve egy diákszálló épület kerül kialakításra.

A tervezett létesítmény környezetében elhelyezkedő védendő területek és ingatlanok:

- Északnyugati irányban: a Soroksári út 72. szám (38166 hrsz.) alatti gyermekotthon épülete;
- Északkeleti irányban: a Koppány u. 5–10. szám (38169 hrsz.) alatti munkásszálló épülete;
- Délkeleti irányban a Földváry u. 7. szám alatti lakóépület.

A vizsgálati területen jelenleg számottevő üzemi jellegű zajforrás nincs.

A beruházás megkezdése előtt a háttérterhelés meghatározása érdekében helyszíni zajmérésekre került sor a legközelebbi védendő létesítmények előtt kijelölt vizsgálati pontokban.

Építési tevékenység zajhatása

Az építési munkálatok ütemenként várhatóan meghaladják az egy évet, jellemzően hétfőtől szombatiig, naponta 7:00 és 19:00 óra között zajlanak majd. A szállítást és a zajjal járó munkálatokat kizárólag nappal végzik. Éjjeli munkálatok nem várhatóak.

A létesítés zajvédelmi szempontból domináns fázisai a tereprendezési és alapozás földmunkái, illetve az alapozási és felépítményi betonozási munkák. A többi munkafázis zajkibocsátása jelentősen alacsonyabb, ezért a zajterhelési számítás fázisonként a legközelebbi zajtól védendő létesítmény előtt kijelölt vizsgálati pontra, e két munkafázisra készült.

A számítások eredményei alapján megállapítható, hogy az első ütemben a betonozással járó munkák zajkibocsátása a megengedett zajterhelési határértékeket meghaladja.

A második ütemben a földmunkák zajkibocsátása a megengedett zajterhelési határértéket nem haladja meg, míg a betonozással járó munkák zajkibocsátása a megengedett zajterhelési határértékeket meghaladja.

A harmadik ütem esetében mind a földmunkák, mind a betonozással járó munkák zajkibocsátása a megengedett zajterhelési határértékeket meghaladja.

Az építés idejére határérték túllépés esetén 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. §-a alapján a Környezetvédelmi Hatóságtól felmentés kérhető.

Építés alatti szállítás zajhatása

Az építési időszak alatt nappal az építőipari munkák, az építőanyagok szállítása jelenthet többlet zajt az igénybevett közút közvetlen környezetében. A számítást a becsült maximális forgalmi adatokkal végezték el.

Az elvégzett számítások szerint az építkezéshez kapcsolódó forgalom zaja a megközelítési/elhagyási utak zajkibocsátását kevesebb mint 3 dB-el mértékben növeli meg, így a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó közvetett hatásterület nem állapítható meg.

Üzemelés zajhatása

A lakó és diákszálló üzemeltetése során a zajkibocsátás a telepített hűtés/fűtés hőszivattyúinak zajkibocsátásából, a légelszívását végző ventilátorok zajhatásából adódik.

A tervezett létesítmény üzemelésére vonatkozóan elvégzett ellenőrző számítások alapján a létesítmény üzemelése esetében a várható zajterhelés a legközelebbi védendő épület homlokzata előtt 2 méterre nem haladja meg 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] 1. melléklet 1. pontjában szereplő határértékeket.

Az üzemelés zajvédelmi hatásterületét a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § (1) bekezdés b), c) és d) pontja alapján éjszaka:

- Északi irányban 43 dB
- Keleti irányban 43 dB
- Északnyugati irányban 45 dB
- Nyugati irányban 45 dB
- Délnyugati irányban 45 dB
- Déli irányban 41,1 dB
- egyéb nem védendő környezetben 35 dB-es izophon görbe jelöli ki.

A számítások alapján a zajvédelmi hatásterület a szomszédos lakóterületek irányában a Koppány utca 5–11. szám alatti munkásszálló és a Soroksári út 72. szám alatti gyermekotthon védendő ingatlanokat érinti.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósítása során zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Közúti közlekedés zajhatása

A tervezett ingatlanokhoz tartozó parkolóhelyeket a Soroksári út és a Gubacsi út felől nyíló közforgalom elől elzárt, egyirányú magánutakon át lehet majd megközelíteni.

A létesítményhez 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.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett létesítmény megvalósulása során zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatással nem kell számolni.

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

Földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontból:

Kérelmező a Budapest IX. kerület, 38161/1-4 hrsz. alatti ingatlanokon vegyes funkciójú épületegyüttes létesítését 3 ütemben tervezi megvalósítani.

A tervezési területen korábban a Herz Szalámigyár épületei, illetve korábban is több mint 100 évre visszamenőleg húsipari létesítmények voltak. A hajdani üzemi épületeket a 2011–2012-es években terepszintig elbontották, de a felszín alatt bennmaradtak épületalapok, közműalagút, pincék stb.

A terület korábban mesterségesen feltöltésre került. A feltöltés rendkívül heterogén, épülettörmeléket és salakot is tartalmaz változó vastagságban.

A tárgyi ingatlanokon a bontásokhoz kapcsolódóan talajmechanikai- illetve környezetállapot-felmérési vizsgálatok, majd 2014-ben tényfeltárás készült, melynek során a szomszédos ingatlanokon is történtek mérések.

A tényfeltárás megállapításai szerint a feltöltés policiklikus aromás szénhidrogénekkal (PAH) szennyezett. Főleg az egyértelműen salakos, mélyebben fekvő rétegek tartalmaznak jelentős koncentrációban szennyezőanyagokat.

A minták vizsgálati eredményei alapján megállapítható volt, hogy a feltöltéshez kötődő PAH-ok koncentrációértékei nem mutatnak természetes eloszlást, a vizsgálatok a korábbi tevékenységgel összefüggő szennyezettségi göcot nem tártak fel. A szennyeződés a vizsgált területen és a környező ingatlanokon a salakos és törmelékes feltöltésben volt kimutatható.

A talajvízben néhány ponton a PAH koncentrációk kismértékben meghaladták a vonatkozó szennyezettségi határértéket.

Beavatkozásra sem a feltöltés/földtani közeg, sem a talajvíz tekintetében nem volt szükség, de 4 évig tartó kármentesítési monitoring zajlott a területen, melynek alapján a Környezetvédelmi Hatóság jogelődje PE-06/KTF/03339-11/2020. számú határozatával a monitoring záródokumentációt elfogadta, a kármentesítés befejezéséhez és a kutak megszüntetéséhez hozzájárult.

Fentiek alapján a tényfeltárás keretében elvégzett kockázatbecslés szerint a szennyezett feltöltés/földtani közeg nem igényelt műszaki beavatkozást, de az rögzítésre került, hogy amennyiben a jövőbeli beruházások kapcsán sor kerül földmunkákra, akkor az elszállítandó feltöltés és talajrétegek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.

Mindhárom tömb alatt egy, közös mélygarázs épül, mely az oldalhatárokon nem ér ki a telekhatárig, a Gubacsi út és a Soroksári út felől viszont igen, tehát a szennyezett feltöltés nagy része kitermelésre kerül az alapozás során. A munkagödör mélysége cca. 3,5–4,5 m körülire becsülhető.

A feltöltésben lévő szennyeződés miatt a korábban elvégzett kockázatelemzés a lakossági területhasználattal nem számolt, ugyanakkor tekintettel arra, hogy a feltöltés nagy rész kitermelésre kerül, a maradék ingatlanrészek pedig szilárd burkolatot, vagy füvesítést kapnak, az esetleges kiporzásból származó kockázatok minimálisra csökkennek.

A Dokumentációban foglaltak szerint az építkezés során jelentős földkitermelési munkák tervezettek. Összesen mintegy 80 000 m³ feltöltés és földtani közeg kerül kitermelésre.

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

A hulladéklerakón történő elhelyezhetőség vizsgálatára a tényfeltárás során a téglatörmelékes, illetve a salakos feltöltésből 1-1 átlagmintavétel történt. A kitermelt anyag további felhasználásához a vonatkozó hulladék-mintavételi szabványnak megfelelő számú mintából kell vizsgálni a komponenseket, továbbá a Környezetvédelmi Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a fémek és félfémek csak a fenti 1-1 mintában lettek vizsgálva, ezért a feltöltés vonatkozásában az esetleges fémszennyezettségről nem áll rendelkezésére teljes körű információ.

A földtani közeg védelme szempontjából egyebekben a tervezett beruházás jelentős környezeti hatással nem jár, a kivitelezési tevékenység során nem várható a földtani közeget érintő szennyező hatás.

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

Az üzemelés során a szennyvizek és a csapadékvizek zártan kerülnek elvezetésre, külön elválasztott rendszereken keresztül. A mélygarázsban keletkező csurgalékvizek olajfogón keresztül kerülnek elvezetésre.

A 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 a Kérelmező nem kötelezett.

Mindezekre való tekintettel környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Környezetvédelmi Hatóság földtani közeg védelmi és kármentesítési szempontú megállapításait a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] figyelembevételével tette.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A tárgyi beruházás által érintett Budapest IX. kerület, 38161/1–4 hrsz.-ú belterületi ingatlanok egyedi jogszabály alapján kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet, és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény [a továbbiakban: Tvt.] 23. § (2) bekezdés alapján *ex lege* védett területet nem érint. Továbbá az érintett ingatlanok 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 földrészelekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területet, valamint a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezetet sem érintenek. A tárgyi ingatlanok Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény [a továbbiakban: MaTrT.] által lehatárolt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetét nem érintik.

Az Igazgatóság által rendelkezésre bocsájtott térinformatikai adatbázis alapján védett és fokozottan védett fajok előfordulásáról a Természetvédelmi Hatóság nem rendelkezik adattal az érintett területen.

A beruházással és annak hatásterületével érintett belterületi ingatlanok jelenleg is jellemzően beépített városi környezetben találhatóak, ahol a tervezett fejlesztés a Tvt.-ben foglalt tájvédelmi szempontú jogszabályi előírásokkal nem ellentétes. A terület alapvetően urbánus, már beépített, illetve barnamezős, részben zöldfelületekkel tarkított tájkarakterére nincsen jelentős kedvezőtlen hatással a tervezett fejlesztés.

A tervezett tevékenységnek táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatása nincs, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Tvt. szerint:

5. § (2) A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen.

6. § (2) A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról.

7. § (2) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében:

f) a táj jellegének megfelelően rendezni kell a felszíni tájsebeket;

8. § (1) A vadon élő szervezetek, továbbá ezek állományai, életközösségei megőrzését élőhelyük védelmével együtt kell biztosítani.

(2) Őshonosak mindazok a vadon élő szervezetek, amelyek az utolsó két évezred óta a Kárpát-medence természetföldrajzi régiójában – nem behurcolás vagy betelepítés eredményeként – élnek, illetve éltek.

9. § (1) A vadon élő szervezetek igénybevételével és terhelésével járó gazdasági, gazdálkodási és kereskedelmi tevékenységet a természeti értékek és rendszerek működőképességét és a biológiai sokféleséget fenntartva kell végezni.

17. § (1) A 8. § (1) bekezdés rendelkezéseinek megfelelően a vadon élő szervezetek élőhelyeinek, azok biológiai sokféleségének megóvása érdekében minden tevékenységet a természeti értékek és területek kíméletével kell végezni.

42. § (1) Tilos a védett növényfajok egyedeinek veszélyeztetése, engedély nélküli elpusztítása, károsítása, élőhelyeinek veszélyeztetése, károsítása.

43. § (1) Tilos a védett állatfajok egyedének zavarása, károsítása, kínzása, elpusztítása, szaporodásának és más élettevékenységének veszélyeztetése, lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy bújóhelyeinek lerombolása, károsítása.

A Természetvédelmi Hatóság táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., az MaTrT., a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet és a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

Éghajlatvédelmi szempontból:

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú melléklet 1. pont *h)* alpontja értelmében az előzetes vizsgálati eljárás keretében kötelező a klímakockázati elemzés elkészítése, amely vizsgálja a projekt éghajlatváltozásra gyakorolt hatását és az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás képességét. A Dokumentációban az éghajlati szempontok szerinti elemzést az „Éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás – Módszertani útmutató az éghajlatváltozás hatásainak érzékenységvizsgálatához és kitétség elemzéséhez” című tagozati segédlet (Magyar Mérnöki Kamara Környezetvédelmi Tagozat, 2018. október 14.) és egyéb adatszolgáltatások, klímamodellek alapján határozták meg.

Vizsgálták a projekt megvalósításának helyszínéhez kapcsolódó potenciális érzékenységet az éghajlati paraméterek teljes skálájára (pl. eső, szél, hőmérséklet), a másodlagos, éghajlattal összefüggő hatásokra (pl. árvíz, aszály). Az értékelés eredményeképpen beazonosítható, hogy melyek a legrelevánsabb éghajlati paraméterek a beruházás érzékenysége szempontjából. Ezek azok, amelyek tekintetében legalább egy dimenzió mentén magas vagy közepes minősítést kapott a projekt. A G11 projekt műszaki adatai, tervei, beépített infrastruktúrák és eszközök műszaki specifikációi alapján az érzékenység szempontjából releváns éghajlati paraméterek az alábbiak, melyeknek jelentős hatása lehet és vizsgálandóak, vagy a hatás kismértékű:

- *Nyári napok és a hőségnapok számának növekedése:* a létesítmény zöldterületein telepített növényeket fenn kell tartani, illetve az épület belső hőmérsékletét gépészeti berendezésekkel kell biztosítani, így a magasabb külső hőmérséklet magasabb üzemelési költségeket okozhat, és a zöldfelületek öntözővíz igénye is megnő.
- *Éves, tavaszi és nyári csapadék mennyiség változása:* a létesítmény zöldfelületein telepített növényeket fenn kell tartani, így a zöldfelületek öntözővíz igénye is megnő.
- *Max. száraz időszak hosszának növekedése (leghosszabb időszak, amikor a napi csapadékösszeg <1 mm/nap):* a létesítmény zöldfelületein telepített növényeket fenn kell tartani, így a zöldfelületek öntözővíz igénye is megnő.
- *Hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék gyakoriságának és intenzitásának növekedése:* a csapadékvizek nem megfelelően méretezett csapadékvíz-elvezető rendszer esetén okozhatnak vízkárokat a parkoló területén, illetve az épületekben is.

- *Viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése:* a szélkárók okozhatnak fennakadásokat a létesítmény infrastruktúráinak működésében, ami az üzemeltetést nehezítheti.

Meghatározásra került a kitettség, mely 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). A projektet érő potenciális fizikai hatások abban az esetben fordulhatnak elő, ha a projekt érzékeny egy adott éghajlati paraméterre, és ezzel egy időben a projekthelyszín ki van téve az adott éghajlati paraméternek is. A két feltétel fennállása esetén az érzékenység, valamint a kitettség mértékének nagyságából a potenciális hatás mértéke is meghatározható. A vizsgálat alapján a XXI. század közepéig tartó (2021–2050) időszakra vonatkozóan a projekthelyszín kitettsége az alábbiak szerint foglalható össze:

A tervezett létesítmény esetében *magas* kitettséggel értékelt a nyári hőségnapok számának és a száraz időszakok hosszának növekedése; *közepes* kitettséggel értékelt a hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék és a szezonális csapadékmennyiség változás; *alacsony* kitettséggel értékelt a viharos időjárási események gyakoriságának növekedése.

A kockázatelemzés során meghatározták a kockázat mértékét és hatását, valamint előfordulásának gyakoriságát, mely a következmény és bekövetkezési valószínűség együttes meghatározásán alapszik. Az elvégzett kvalitatív becslés alapján megállapítható, hogy a projekt esetében alacsony kockázattal lehet számolni. Az értékelés eredménye azt mutatja, hogy nem kell számolni extrém, illetve magas minősítésű hatásokkal, következményekkel, kiemelten kezelendő kockázatok a tervezett beruházás kivitelezése és üzemelése során nem várhatók, így a projekt alacsony kockázati kategóriájú. Az azonosított kockázatok lehetséges következményei kapcsán elmondható, hogy a fenti első három éghajlati paraméter hirtelen káreseményt nem okozó, emberéletet, valamint a létesítmény fő funkcióját nem veszélyeztető tényező, így azok súlyosságát inszignifikánsnak értékelték. Megelőzőként a zöldterületek részben tározott csapadékvízből történő locsolása tervezett. Ezzel ellentétben a hirtelen lezúduló csapadék, illetve az extrém szélesemények jelentős, súlyos károkat okozhatnak, de az előfordulási valószínűségük alacsonyabb, mint az előzőeknek. Megelőzésük megfelelő tervezésével lehetséges.

A klímaváltozás hatásainak csökkentését szolgáló javaslatok, a megfelelő adaptációs intézkedések alkalmazása, jelentős mértékben enyhítheti a várható negatív hatásokat a tervezett beruházásra vonatkozóan.

Alkalmazott mitigációs és adaptációs eszközök a létesítmény vonatkozásában:

1. A csapadékvíz elvezető-tározó rendszernek a jelenlegi szabványok szerinti intenzitásnál nagyobb csapadék intenzitásra történő méretezése, ezzel biztosítva a létesítmény hirtelen lezúduló csapadékvizek káros hatásai elleni védelmét.
2. Vízhány esetén, a csapadékvíz zárt tározása lehetővé teszi a csapadékvíz öntözővízként történő felhasználását.

A létesítmény hatása a terület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére:

Tervezett:

1. Hőszivattyúk alkalmazása földgáztüzelésű berendezések helyett, amellyel nem lesz CO₂-kibocsátás a létesítményben.

2. A beruházás talaj és talajvízre/élővilágra gyakorolt hatása klímavédelmi szempontból az aszályok által okozott talajvízszint csökkenés és növényzetelhalás kialakulásának lehetősége. A növényzetelhalás a telepített növénytakaró rendszeres karbantartásával és öntözésével megelőzhető.

Későbbiekben vizsgálandó, javasolt:

3. A létesítmény kisarányú makroklimatikus hatásainak élővilág-védelmi vonatkozása, hogy a biodiverzitás lokálisan (a telken belül) még növekedhet is az alábbi javaslatok figyelembevételével és gondos megvalósításával:
 - A vizsgálati terület határán javasolt háromszintű takaró növényzet telepítése, amelyet részben a tájra jellemző fa- és cserjefajokból javasolt kialakítani.
 - Javasolt a téli madáretetést és a nyári madáritatást 1-2 db etető/itató kihelyezésével és napi feltöltésével (beszerezhető a Magyar Madártani egyesületnél), valamint olyan növényzet telepítését, ami táplálékforrásul szolgál a madarak részére.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett beruházás a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességét nem befolyásolja.

*

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] alapján, az illetékességi szabályok figyelembevételével megkereste a hatáskörrel rendelkező hatóságokat. A megkeresett hatóságok válaszukat az alábbiak szerint adták meg.

Népegészségügyi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/35509-11/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 3. sorában meghatározott – 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 a Budapest Főváros Kormányhivatala VI. Kerületi Hivatal Népegészségügyi Osztályát (a továbbiakban: Népegészségügyi Hatóság), amely BP-06/NEO/2569-2/2025. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

1. Népegészségügyi Hatóság BP-06/NEO/2569-2/2025. számú szakvéleménye alapján:

A Kérelmező által a Budapest IX. kerület, 38161/1–4 hrsz. alatti rozsdáövezeti területen a „Gubacsi11” projekt keretében vegyes funkciójú épületegyüttes létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a Környezetvédelmi Hatóság a PE/KTHF/35509-11/2025 ügyiratszámú levelében szakkérdések vizsgálatát kérte a Népegészségügyi Hatóságtól.

I. Az elektronikus úton közzétett Dokumentációt áttanulmányoztam és a Dokumentáció megállapításai, illetve a szakkérdések vizsgálata alapján az alábbi véleményt adom:

A Dokumentációban foglaltak alapján a Kérelmező által a Budapest IX. kerület, 38161/1–4 hrsz. alatti rozsdáövezeti területen 3 ütemben tervezett vegyes funkciójú épületegyüttes létesítése és működése során jelentős környezet-egészségügyi terhelés nem keletkezik, szignifikáns humán-egészségügyi

kockázatonövelő hatással nem kell számolni. **A Dokumentációval kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.**

II. Az állásfoglalásom kiadását megalapozó jogszabályhelyek megjelölése és részletes szakmai indokolás a dokumentáció alapján:

A 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 3. pontjában megjelölt szakkérdésekben az előzetes vizsgálati eljárás során minden esetben vizsgálni kell:

„A környezet- és településegészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedően.” kiterjedő szakkérdéseket.

Az épületegyüttes három építési ütemben készül, az egyes ütemek számozása a Gubacsi út felől indul, és halad a Soroksári út felé. Mindhárom tömb alatt egy, közös mélygarázs épül, mely az oldalhatárokon nem ér ki a telekhatárig, a Gubacsi út és a Soroksári út felől viszont igen. A tereplejtés miatt az egyes tömbök alatt a pinceszintet lépcsőzik.

A vizsgált helyen végzett korábbi geotechnikai célú talajvizsgálatokról nincsenek információink, készülhettek talajfeltárások a korábban itt volt Herz szalámigyár épületeihez, de azokról nincs tudomásunk. A környező közeli ingatlanokon végzett talajvizsgálatok, Talajmechanikai szakvélemények, Talajvizsgálati jelentések és Geotechnikai tervezési beszámolók alapján a környék földtani-geotechnikai adottságai már jól ismertek.

A vizsgált terület és talajkörnyezete nem csúszás- és nem omlásveszélyes, alábányászottság, barlangok miatt felszínmozgásoktól nem kell tartani, a feltöltés következtében már nem mocsaras, nem bel- és nem árvízveszélyes, az altalaj a releváns mélységig nem térfogatváltozó.

A talajvíz felszíne Ny-DNy-i irányba, a Duna felé lejt, a talajvíz a Duna felé szivárog.

Állásfoglalásomat a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet foglaltak alapján határoztam meg.

Kulturális örökségvédelmi szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/35509-12/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 4. sorában meghatározott – *kulturális örökség (nyilvántartott műemléki értékek, műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek)* védelmére kiterjedő – szakkérdés tekintetében megkereste az Örökségvédelmi Hatóságot, amely BP/2604/01585-2/2025 számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kiadásánál figyelembe vett.

2. Örökségvédelmi Hatóság BP/2604/01585-2/2025 számú szakvéleménye alapján:

Örökségvédelmi Hatóság hatáskörében eljárva, a fenti hivatkozási számú, kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatát kérő megkeresésére az alábbi tájékoztatást adom.

A 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. mellékletébe foglalt táblázatában rögzített kulturális örökségvédelmi szakkérdést örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam, és megállapítottam, a kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági döntés örökségvédelmi szempontból tett feltétel nélkül megadható.

A kiadásra kerülő környezetvédelmi hatósági döntés rendelkező részében – figyelemfelhívásként, és nem feltételként – a következőket szükséges feltüntetni:

[jelen határozat rendelkező rész III. fejezet 1. pont]

Eljárásom során a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. mellékletébe foglalt táblázat 4. pontjában előírt örökségvédelmi szakkérdést megvizsgáltam. Az előzetes vizsgálati eljárásban az örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele: *„Ha a tevékenység következtében az a környezeti elem vagy*

rendszer hatásviselő lehet, amelynek védelme a hatáskörébe tartozik, azt érinti vagy olyan környezetveszélyeztetés fordulhat elő, amely elleni védelmet jogszabály a feladat- és hatáskörébe utalja.” A vizsgálandó szakkérdés: „Kulturális örökség (műemlékek, műemléki területek védelme, nyilvántartott régészeti lelőhelyek, védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek, régészeti védőövezetek) védelmére kiterjedően.” A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint **a kérelemmel érintett terület a kulturális örökség védelméről** szóló 2001. évi LXIV. törvény [a továbbiakban Kötv.] 7. § 36. pontja szerinti **régészeti lelőhely**, amely a nyilvántartásban **66290** azonosító számon szerepel, valamint műemléki területet, érdeket nem érint.

Jelen döntésem rendelkező részében az örökségvédelmi szempontú figyelemfelhívásokat az alábbi jogszabályhelyek alapján tettem:

A Kötv. 7. § 23. pontja, valamint a 23/C. § (1)–(3) bekezdései az alábbiak szerint szabályoznak:

7. § E törvény alkalmazásában:

23. nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás:

- a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás,
- b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy
- c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás;

23/C. § (1) Nagyberuházás esetén – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni.

[...]

(2) Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

(3) Az előzetes régészeti dokumentációt a beruházóval kötött írásbeli szerződés alapján a jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv készíti el.

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet] 3. § (3) bekezdése szerint:

3. § (3) A Kötv. szerinti, jogszabályban kijelölt örökségvédelmi szerv, kormányrendeletben meghatározott feladatok vonatkozásában a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ (a továbbiakban: kijelölt örökségvédelmi szerv).

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 40. § (7) bekezdése szerint:

40. § (7) Az előzetes régészeti dokumentációt a földmunkával járó tevékenység engedélyezésére vagy a földterület megszerzésére irányuló azon első hatósági eljárás megindítására irányuló kérelemhez kell mellékelni, amelyben az örökségvédelmi hatóság eljár, vagy szakhatósággként vagy a szakkérdés vizsgálatával közreműködik. A kérelemhez mellékelni kell a beruházó nyilatkozatát a beruházásnak a Kötv. 23/F. § (4) bekezdése alapján a teljes bekerülési költségének tervezett összegéről, továbbá arról, hogy a beruházás a Kötv. 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül.

A Kötv. 23/E. § (5) bekezdése szerint:

23/E. § (5) Nagyberuházás megvalósítása esetén a régészeti földmunka, valamint a kivitelezés földmunkái régészeti megfigyelés mellett végezhetőek.

A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 43. § (3) bekezdése szerint:

43. § (3) A kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltérési módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.

A Kötv. 82. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a c)–f) pontjai és (2) bekezdése alapján.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/35509-13/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 3. melléklet 17. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében – figyelemmel az 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A. §-ában, valamint az 1. melléklet 9. táblázat 22. sorában foglaltakra – megkereste a Hulladékgazdálkodási Hatóságot, amely PE/KTHF/35994-2/2025 számon adta meg válaszáat, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

3. Hulladékgazdálkodási Hatóság PE/KTHF/35994-2/2025 számú szakvéleménye alapján:

A Környezetvédelmi Hatóság fenti hivatkozási számú megkeresése alapján a Meghatalmazott által benyújtott, a Budapest IX kerület, Soroksári út 74–76. és Gubacsi út 11–13. szám (38161/1–4 hrsz.) alatti ingatlanokon a „Gubacsi11” projekt keretében három ütemben tervezett vegyes funkciójú épületegyüttes létesítésére vonatkozó Dokumentáció elbírálására irányuló kérelem vonatkozásában

szakkérdésben állásfoglalást terjeszttek elő:

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

Eljárásom során az alábbiakat állapítottam meg:

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

A Hulladékgazdálkodási Hatóság által az 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 megfelelésére, 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 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 keletkeznek. 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 keletkezése nem várható, mivel a karbantartásokat a kivitelező cég a saját telephelyén fogja elvégezni. Kivitelezés során veszélyes anyagok maradékát tartalmazó csomagoló anyagok keletkezése 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 és lom hulladék, valamint a tevékenység során kommunális hulladék keletkezése várható. A nem veszélyes hulladékokat szelektíven, egymástól elkülönítve, 240 l-es gyűjtőedényzetben, munkahelyi gyűjtőhelyen kívánják gyűjteni, majd engedéllyel rendelkező hulladékgazdálkodó részére adnák át. A kommunális hulladékokat közszolgáltató által biztosított 240 l-es gyűjtőedényzetben fogják gyűjteni, melyet hetente a közszolgáltató elszállít.

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

Felhívom a figyelmet különösen az alábbiakra:

[jelen határozat rendelkező rész III. fejezet 2. pont]

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 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 *egyres 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 szerint:

4. § 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) és 81. § (1) bekezdésén alapul.

A Hulladékgazdálkodási Hatóság feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a *hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről* szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 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/35509-14/2025 számon, a 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 12/A. § és 8. melléklet 2–3. sorában meghatározott szakkérdés tekintetében megkereste a Vízügyi Hatóságot, amely 30414/10825-1/2025.ált. számon adta meg válaszát, amit a Környezetvédelmi Hatóság döntése kialakításánál figyelembe vett.

4. Vízügyi Hatóság 30414/10825-1/2025.ált. számú szakvéleménye alapján:

A Környezetvédelmi Hatóság megkeresése alapján a Meghatalmazott által benyújtott 016/2025 számú 2025. július hóban kelt Dokumentáció alapján az előzetes vizsgálati eljárásra irányuló kérelem vonatkozásában **szakkérdésben állásfoglalást** terjeszték elő:

A Dokumentáció elbírálásához és az előzetes vizsgálati eljárás lezárásához vízügyi-vízvédelmi szempontból az alábbi kikötésekkel járulok hozzá:

[jelen határozat rendelkező rész III. fejezet 3. pont]

INDOKOLÁS

Környezetvédelmi Hatóság 2025. augusztus 15. napján érkezett, PE/KTHF/35509-14/2025 számú megkeresésében tárgyi ügyben a Vízügyi Hatóság szakkérdésben foglalt állásfoglalását kérte. A megkereséssel egyidejűleg megküldte a Dokumentációt.

A Vízügyi Hatóság által a 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 megkereséshez csatolt Dokumentáció és a rendelkezésemre álló adatok, dokumentumok érdemi vizsgálatát követően, az alábbiak figyelembevételével, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Tárgyi területen 3 ütemben terveznek egy pinceszinttel rendelkező épületeket építeni, vegyes funkcióval ellátva. Az épület vízellátása és szennyvízelvezetése közműhálózatra való csatlakozással lesz megoldva mely a hálózat bővítésével járhat. Az egybenyitott pinceszinten körülbelül 300 db parkolót terveznek kialakítani, melynek olajos csurgalékvizeit takarítógéppel gyűjtik össze, majd egy olajfogóval ellátott zsompba ürítik és az egyesített rendszerű közcatornába vezetik. A tetőfelületre hulló csapadékvizet 30 perc késleltetéssel fogják az egyesített rendszerbe vezetni.

A dr. Vásárhelyi Balázs okl. építőmérnök, geotechnikai tervező (MKK-szám: 01-9515; a továbbiakban: Szakértő) által készített „*Talajvizsgálati jelentés 'G11' Projekt Budapest, IX. Soroksári út 74–76. - Gubacsi út 11–13., Hrsz 38161 Lakóépületek és diákszállók tervezése építési engedélyezési terv*” című, 2025. július havi keltézésű dokumentáció (a továbbiakban: Szakvélemény) szerint, a Budapest Építéshidrológiai Atlasza, a Budapest Építésalkalmassági Térképe, a 2025. június 19-én mélyített fúratokban [1F jelű furat: 5 m (98,3 mBf); 3F jelű furat: 7,5 m (97,3 mBf); 4F jelű furat: 5,1 m (100,1 mBf)] mért talajvízszint adatok, valamint a fúrással egy időben, a Kvassay-zsilipnél mért 96,2 mBf alapján Szakértő a becsült maximális (karakterisztikus) talajvízszintet a terület felszíni vízhez – Ráckevei-Soroksári-Duna (RSD) – közelebb eső Ny-i oldalán 98,5 mBf értékben, míg távolabbi K-i oldalán 100,5 mBf értékben állapítja meg. A mértékadó talajvízszint 99,0-101,0 mBf közötti értékben, míg a terepszint 104,35 mBf értékben került meghatározásra.

A tervezett egyszintes mélygarázs – az előzetes tervek alapján – mélyalapozással (cölöpökkel gyámolított vb. lemezalap) kerül megvalósításra; míg a mélygarázs munkagödreinek mélységét ~3,5-4,5 m közötti értékre becsülik, amely a területen jellemző talajvízszintet nem éri el, ezért vízzáró rétegig lenyúló résfal vagy szádfal nem tervezett.

Szakértő megállapítása szerint: „A rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy a talajvízszint normál vízállás idején biztosan nem jelenik meg az egyszintes munkagödörben. Magas vízállásnál is esetleg csak megközelíti, de ha esetleg meg is jelenne a munkagödörben, nyíltvíztartással kezelhető.”

Fent leírtak alapján megállapítom, hogy a vízügyi és vízvédelmi szakhatósági hatáskörben vizsgálandó szakkérdéseket megvizsgáltam, a rendelkező részben tett kikötéseim maradéktalan betartása mellett a tevékenység ellen vízügyi és vízvédelmi szempontból kifogást nem emelek.

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

A terület a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. §-a és a 2. számú melléklet szerint, valamint a 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján felszín alatti víz állapota szempontjából **érzékeny**.

Tárgyi terület a Vgtv. 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott **nagyvízi medret nem érint**, 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 rendelkező részben foglalt előírásaimnál figyelembe vettem az alábbi jogszabályhelyeket:

A 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.

Havária bekövetkezése esetén a kárelhárítást a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait követve kell elvégezni.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a felszín alatti vizek jó minőségi állapotának biztosítása érdekében a tevékenység csak a felszín alatti víz (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőbb állapotának lehetőség szerinti megőrzésével végezhető.

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 2. melléklete állapítja meg.

A befogadóba vezethető szennyvizek minőségét a *vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól* szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. számú melléklete határozza meg.

Környezeti káresemény esetén a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet, valamint a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerint kell eljárni. A 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése alapján a környezethasználó környezetveszélyeztetés esetén köteles minden környezetkárosodást megelőző intézkedést megtenni a környezetkárosodás enyhítése, illetve a további környezetkárosodás megakadályozása érdekében. A 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet 2. § (6) bekezdés a) pontja alapján – amennyiben a környezetkárosodás felszíni vagy felszín alatti vizet, vagy földtani közeget érint – a környezethasználónak a területi vízügyi hatóságot a környezetveszélyeztetés, illetve környezetkárosodás helyéről, jellegéről és mértékéről értesítenie kell.

A tárgyi tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő tárgyi közigazgatási hatósági ügyet a Kormány a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. §-a és a 2. § (1)–(2) bekezdése, továbbá az 1. melléklet 25. sora alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

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 ugyanezen rendelet 2. számú melléklet 2. pontja szabályozza.

*

A Környezetvédelmi Hatóság az ügyintézési határidőt az alábbiak szerint állapította meg:

A kérelem 2025. augusztus 11. napján érkezett a Környezetvédelmi Hatósághoz, ennek megfelelően a tárgyi eljárás az Ákr. 37. § (2) és 50. § (1) bekezdése alapján 2025. augusztus 11. napján indult, és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény [a továbbiakban: 2023. évi C. törvény] 198. § (2) bekezdés a) pontja alapján, a Kvt. 67. § (2) bekezdése szerinti ügyintézési határidő (negyvenöt nap) is ezen a napon kezdődött, amelynek utolsó napja: 2025. szeptember 24.

Mivel az eljárás során a Környezetvédelmi Hatóság az igazgatási szolgáltatási díj megfizetése kapcsolatban hiánypótlásra szólította fel a Kérelmezőt, az ügyintézési határidő az Ákr. 50. § (5) bekezdése alapján 2025. szeptember 28. napjára módosult.

A Kvt. 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulata szerint „[a] környezetvédelmi hatóság az előzetes vizsgálati eljárás ügyintézési határidejét indokolt esetben – különös figyelemmel a tevékenység egyedi jellemzőire, összetettségére, telepítési helyére, illetve méretére – meghosszabbíthatja”.

Tekintettel arra, hogy az eljárásra nyitva álló határidő nem volt elegendő a döntéshozatalhoz szükséges szakhatósági állásfoglalás kialakításához és a Környezetvédelmi Hatóság döntésének meghozatalára [Ákr. 81. § (1) bekezdés], ezért a Környezetvédelmi Hatóság 2025. szeptember 23. napján, PE/KTHF/35509-22/2025 számú végzésével a tárgyi eljárás ügyintézési határidejét a Kvt. 67. § (2) bekezdésének utolsó fordulatára hivatkozással negyvenöt nappal meghosszabbította, melynek utolsó napja: 2025. november 12.

*

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 érzékenységét, valamint a várható környezeti hatások jellemzőit. Összességében az eljárásba bevont szakhatóság, a szakkérdésben megkeresett hatóságok és 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 eljárás során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás összhangban van a telepítés helye szerinti településrendezési tervvel.

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

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontja alapján a Környezetvédelmi Hatóság tájékoztatást adott arról, hogy a tevékenység, mely egyéb engedélyek birtokában kezdhető meg.

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.

Fentiekre tekintettel a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése, a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontja alapján – az Ákr. 80. § (1) és 81. § (1) bekezdésére figyelemmel – a rendelkező részben foglaltak szerint döntött.

Tárgyi ügyben a Környezetvédelmi Hatóság PE/KTHF/35509-5/2025 számon tájékoztatta az ügyfeleket arról, hogy 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, az Ákr. 51. §-ában foglaltak alapján a fenti számú tájékoztatásban foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.

Jelen határozatot mint hirdetményt, a Környezetvédelmi Hatóság a Kvt. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján a honlapján közhírré teszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Jegyző részére, aki köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közhírré tételéről.** A Jegyző a határozat közhírré tételét követő öt napon belül **tájékoztatja a Környezetvédelmi Hatóságot** a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díjának mértéke a *környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet [a továbbiakban: 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet] 2. § (1)–(2) bekezdései és az 1. melléklet 8. főszámú sora 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)–(3) bekezdése rendelkezik.

A fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet 2. § (5)–(7) bekezdései és az 1. melléklet 8. főszámú sora 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) bekezdés c) pont és (2) bekezdés; 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) bekezdés c) pont és (2) bekezdés; hulladékgazdálkodási feladat- és hatáskörét, valamint illetékességét a 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés a) pont és (2) bekezdés, illetve a 2. § (1) bekezdés 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 2023. évi C. törvény 196. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság **az általa meghozott döntéseket** – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések kivételével – **hirdetményi úton közli**, a 196. § (2) bekezdése értelmében a hirdetmény útján közölt döntést **a hatóság honlapján történő közzétételét követő 5. napon kell közzélni** tekinteni.

Budapest, 2025. október 3.

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

