



PEST MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL  
ÉRDI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: PE-06/KTF/30224-12/2018.

Ügyintéző: Hévízi Márton  
dr. Kiss Veronika  
Tóthné Temesvári Anikó  
Nagy Árpád  
Zsille Ákosné  
dr. Kiss Enikő  
Scheiber Róbert  
Németh Orsolya

Tárgy: A Kondorosi Corner Zrt. által a Budapest XI. kerület, Budafoki 215. szám (3995/11 hrsz.) alatti ingatlanon tervezett társasházak létesítésének I. ütemére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Telefon: (06-1) 478-44-00

**H A T Á R O Z A T**

A **Kondorosi Corner Zrt.** (1116 Budapest, Fehérvári út 168-178., KÜJ: 103637594, a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró Akusztika Mérnöki Iroda Kft. (6500 Baja, Szent László u 105.; a továbbiakban: Meghatalmazott) által benyújtott előzetes vizsgálati eljárásra vonatkozó kérelem és dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció), valamint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] szerint lefolytatott előzetes vizsgálati eljárás alapján

**megállapítom, hogy**

a Budapest XI. kerület, Budafoki 215. szám (3995/11 hrsz.) alatti ingatlanon I. ütemben tervezett társasházak létesítésének

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

A tevékenység jogerős **építési engedély**, majd az ez alapján elkészült létesítményre vonatkozó jogerős **használatbavételi engedély** birtokában kezdhető meg. Az építési engedélyhez és a használatbavételi engedélyhez szükséges a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának (a továbbiakban: Járási Hivatal) környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdésben adott véleménye is.

**Felhívom a figyelmet, hogy Járási Hivatal az építési engedélyezési eljárás során környezetvédelmi és természetvédelmi szakvéleményét, jelen határozat indokoló részében „Kármentesítés” címszó alatt részletezettek szerint elvégzett állapotvizsgálat, illetve az arról készült vizsgálati eredmények ismeretében tudja kialakítani.**

I.  
**A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ ADATOK**

1. A tevékenység helye: Budapest XI. kerület, Budafoki 215. (3995/11 hrsz.)

Létesítmény KTJ száma: 102762609

2. A tervezett létesítmény, tevékenység rövid ismertetése:

Kérelmező a Budapest XI. kerület 3995/11 hrsz. alatti, 7 ha 8091 m<sup>2</sup> területű ingatlanon társasházak létesítését tervezi. Az épületek túlnyomó részt lakó funkcióval fognak rendelkezni.

A társasházakhoz tervezett parkolók száma:

I. épülethez: 209 db

II. épülethez: 155 db

III. épülethez: 223 db

IV. épülethez: 209 db

**796 db parkoló mélygarázként** pince szinten kerül kialakításra, valamint a **felszínen 83 db parkoló** helyet alakítanak ki, így összesen **879 db személygépjármű parkolóhelyet** építenek.

A jelenlegi tervek alapján először az I. jelű épületek építése kezdődik el, majd féléves eltolódással a II. jelű épületek, majd további féléves eltolással a III. jelű épület majd ismételt fél éves eltolással a IV. jelű épületek. Az I-IV. jelű épületek összes építési ideje várhatóan 4,5-5 év. A beruházás tervezett kezdete 2019 tavasza.

II.  
**SZAKHATÓSÁGI ÁLLÁSFOGLALÁS**

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** 35100/15455-1/2018.ált. számú szakhatósági állásfoglalásában a tárgyi tevékenységhez vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi előírásokkal járult hozzá:

„1. A tevékenységek (megvalósítás, üzemeltetés, felhagyás) végzése során a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] előírásait maradéktalanul be kell tartani.

2. A tevékenységeket a környezet szennyezését és károsítását kizáró módon úgy kell végezni, hogy a talaj, valamint a felszín alatti víz ne szennyeződjön. A felszín alatti víz, földtani közeg állapotában a tevékenység ne okozzon 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 mellékleteiben megállapított (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó minőség romlást.

3. A munkagépek rendszeres karbantartásáról arra alkalmas telephelyen – a környezetszennyezés elkerülése érdekében - gondoskodni kell. Az építési, felvonulási területen a munkagépek javítása, karbantartása, valamint tisztítása tilos.

4. Az építési, illetve egyéb terepfeltöltési munkákhoz csak tiszta, bizonyítottan szennyeződésmentes, hulladéknak nem minősülő anyagok használhatók fel, melyek a földtani közeget és a felszín alatti vizeket nem károsítják. Építési törmelék használata tilos.

5. Az ideiglenes talajdepóniákat vízzáró aljzaton (beton, fólia, stb.) kell kialakítani, és gondoskodni kell róla, hogy a belőle esetlegesen kimosódó szennyezőanyagok a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyeződését ne okozzák. Átmeneti veszélyes hulladéktárolás csak kialakított műszaki védelem mellett végezhető.

6. A földmunkák során kitermelt anyagok szennyezettségük mértékétől függően helyezhetők el.
7. Amennyiben a kivitelezések előtti alapállapot vizsgálatok „B” szennyezettségi határérték feletti szennyezést mutatnak ki, arról FKI-KHO-t írásban tájékoztatni szükséges.
8. Az építés illetve a használat során esetlegesen bekövetkező havária esemény esetén, a kárelhárítást a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet és a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint havária terv előírásait követve kell elvégezni. A havária eseményt telefonon azonnal, írásban legkésőbb a következő napon be kell jelenteni a vízügyi hatóságnak, melyben ismertetni kell az esemény okát, a megtett intézkedéseket és azok eredményességét.
9. A kockázatos anyagokkal kapcsolatban be kell tartani a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait.
10. A tevékenység során be kell tartani a felszíni víz vízszennyezettségi határértékeiről és azok alkalmazásának szabályairól szóló 10/2010. (VIII. 18.) VM rendeletben előírt határértékeket.
11. A megvalósítás során a vízfolyásba (Keserű-ér/Kondorosi-árok) a szabad áramlást akadályozó-, illetve szennyező anyag nem kerülhet.
12. A vízfolyás 3 m-es part menti sávját szabadon kell hagyni.
13. A kivitelezés befejezését követően - szükség esetén - a medret az eredeti állapotnak megfelelően helyre kell állítani.”

**Felhívom a figyelmet, hogy:**

- Amennyiben a területen keletkező kommunálistól eltérő szennyvizek tisztítására építőipari műszaki engedéllyel (EME), vagy CE megfelelőségi jelöléssel nem rendelkező berendezés kerül létesítésre, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28/A §. (1) bekezdése, valamint a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján vízjogi engedélyköteles létesítménynek minősül. Vízjogi létesítési engedély a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendeletben meghatározott tartalmú engedélyezési dokumentáció és mellékletek benyújtásával kérhető a vízügyi hatóságtól, a jelen szakhatósági állásfoglalás számára való hivatkozással.
- Amennyiben az előkezelő 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 3. számú melléklete szerint összeállított dokumentációval legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárását, vagy annak hiányában a berendezés üzembe helyezését követő 30 napon belül kibocsátási engedélyt kell kérni az FKI-KHO-tól.
- A csapadékvíz elvezetés tervezett megvalósítása a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (a továbbiakban:Vgtv.) 28/A § (1) bekezdése alapján vízjogi létesítési engedély köteles tevékenység
- A vízjogi létesítési engedély a vízjogi engedélyezési eljáráshoz szükséges dokumentáció tartalmáról szóló 41/2017. (XII. 29.) BM rendelet szerinti engedélyezési dokumentáció csatolásával az FKI-KHO-tól kérhető.
- A Vgtv. 29. § (3) bekezdése alapján „Ha a vízimunka elvégzése, illetve a vízilétesítmény megépítése vagy átalakítása végleges hatósági engedély nélkül, vagy a végleges hatósági engedélytől eltérően történt, a létesítő részére az üzemeltetési engedély kiadása megtagadható. Amennyiben a vízügyi hatóság a vízimunka, vízilétesítmény megvizsgálása után - az eset összes körülményeire is figyelemmel - a létesítő részére a fennmaradási engedélyt utólag megadja, egyidejűleg vízgazdálkodási bírság megfizetését kell előírni. A bírság az engedély nélkül létrehozott építmény értékének 80%-áig, engedély nélküli vízimunka vagy vízhasználat esetén 1 000 000 forintig terjedhet. A természetes személyre kiszabott bírság összege nem haladhatja meg a 300 000 forintot.”

### III. EGYÉB

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

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

E döntés ellen a közléstől számított **15 napon belül** a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályához címzett, de a Járási Hivatalhoz **elektronikus úton** illetve elektronikus ügyintézésre nem kötelezett személy esetében 3 példányban **benyújtandó fellebbezéssel** lehet élni. A fellebbezési eljárás díja **125 000 Ft**, amelyet a Járási Hivatal Magyar Államkincstárnál vezetett 10023002-00299671-38700006 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.**

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

### INDOKOLÁS

A Meghatalmazott benyújtotta a Járási Hivatalhoz a tárgyi eljárásra vonatkozó Dokumentációt.

A Járási Hivatal megállapította, hogy a tervezett tevékenység a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. b) pontja – „*Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen 300 parkolóhelytől*” – alapján a Járási Hivatal döntésétől függően környezeti hatásvizsgálat köteles.

A Járási Hivatal az előzetes vizsgálati eljárást a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet alapján 2018. október 18. napján megindította.

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

A Kérelmező a 250 000 Ft igazgatási szolgáltatási díjat megfizette.

A Járási Hivatal a kérelem és a Dokumentáció benyújtását követően a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) és (4) bekezdései értelmében a hivatalában és a honlapján közzétette az eljárás megindításáról szóló közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – megküldte a tervezett tevékenység helye szerinti Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Jegyzőjének.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Jegyzője XXII-508-6/2018. számú levelében tájékoztatta a Járási Hivatalt arról, hogy az eljárás megindításáról szóló közlemény kifüggesztése

megtörtént, valamint a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a vonatkozó iratokba való betekintési lehetőség módjáról.

A Járási Hivatalhoz a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdésének d) pontjában megjelölt időponton belül az érintett nyilvánosság részéről egy észrevétel érkezett. A Levegő Munkacsoport (1085 Budapest, Üllői út 18. I. emelet 9/A.) 54/2018 számon nyújtott be észrevételt a Járási Hivatal részére.

A Járási Hivatal megállapította, hogy az észrevételek egy részére kiterjedően nem rendelkezik hatáskörrel, illetve azok a környezetvédelmi eljárás szempontjából irrelevánsak. A további észrevételeket a Járási Hivatal az eljárás során érdemben vizsgálta.

A Járási Hivatal a fenti észrevétel áttanulmányozása során megállapította, hogy az abban foglaltakkal ellentétben nem helytálló az a megállapítása, hogy a tervezett tevékenység volumene nem tisztázott. A tevékenység volumene ugyanis a beadványban foglaltakkal ellentétben nem a tervezett lakások száma, hanem a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. b) pontja szerint a tervezett parkolók száma. A tárgyi beruházás során létesíteni kívánt parkolók számát a Dokumentáció tartalmazza.

Tárgyi eljárás során ügyféli jogállás megállapítására irányuló kérelem nem került benyújtásra.

A Járási Hivatal PE-06/KTF/30224-2/2018. számú levelében a Dokumentáció nyomtatott formában történő benyújtása tekintetében hiánypótlásra szólította fel a Meghatalmazottat, aki a felszólításban foglaltaknak eleget tett.

A Járási Hivatal - figyelemmel az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (1) bekezdésében foglaltakra - megkereste a *környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet] 28. § (3) bekezdése és 5. mellékletének II./3. pontja alapján az ügyben érintett szakhatóságot.

**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály** 35100/15455-1/2018.ált. (FKI-KHO: 7887/2017) számú szakhatósági állásfoglalását az alábbiakkal indokolta:

*„Kérelmező hatóság hivatkozott számú megkeresésében szakhatósági állásfoglalást kért tárgyi ügyben. Az elektronikus úton közzétett dokumentáció vizsgálatát követően a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.*

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

*A Keserű-érre (Kondorosi-árok) vonatkozó parti sávot 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 határozza meg.*

*A létesítmény vízellátása és szennyvízelvezetése közüzemi hálózattal megoldott, a csapadékvíz elhelyezésére szikkasztó műtárgy építését, közcsatornába történő bevezetést, valamint a Keserű érbe (Kondorosi-árokba) történő bevezetést terveznek.*

*Az esetlegesen szénhidrogénnel szennyeződhető csapadékvíz előtisztítására olajfogó berendezést terveznek beépíteni.*

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésében meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép és a 2. számú melléklet 1. a) pontja alapján az érintett terület besorolása a felszín alatti vizek állapota szempontjából: érzékeny.

A hatósági döntéshozatal a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet, a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., valamint a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. tv. figyelembe vételével történt.

Jelen döntés az Ákr. 55. § -án alapul. Hatáskörömet az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 8. táblázata állapítja meg. (...)

Az FKI-KHO 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 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet] 10. § (1) bekezdés 2 pontja, valamint illetékességét a 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. pontja szabályozza.”

A Járási Hivatal 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.

A Járási Hivatal a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 1. § (6b) bekezdése alapján - figyelemmel az Ákr. 25. § (1) bekezdésére - a tervezett tevékenység helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával, valamint a településrendezési eszközökkel való összhangja megállapítása érdekében megkereste Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Jegyzőjétől.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Jegyzője XXII-508-3/2018. számon az alábbi tájékoztatást adta:

„A Budapest XI. kerület, 3995/11 hrsz. alatti ingatlanon tervezett 1051 lakásos társasházra vonatkozóan a helyi környezet- és természetvédelem tárgykörében a tárgyi ingatlan területére a 39/2018. (X. 19.) XI. önkormányzati rendelettel módosított, a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI. ÖK rendelet (továbbiakban Rendelet), és a fás szárú növények védelméről szóló 15/2017. (V. 3.) XI. ÖK rendelet (továbbiakban Fás rendelet) tartalmaz előírásokat.

Fentiek alapján a társasház létesítésénél az alábbi kikötéseket javaslom az előzetes vizsgálati eljárás során figyelembe venni a helyi környezetvédelem körében:

A Rendelet 6. §-a előírja, hogy

6. § (1) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.

A dokumentumban szereplő vizsgálatok kimutatták, hogy szénhidrogén-szennyezés található a talajban.

A szennyezett talaj megfelelő kezelését elő kell írni.

Az előzetes vizsgálati dokumentáció többször említést tesz róla, hogy az elbontott betonburkolatot aprítás után a készülő útalapokban kívánják felhasználni. Ez a hatályos jogszabály értelmében tiltott tevékenység.

A Rendelet 7. §-a előírja, hogy

7. § (1) A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok).

(2) Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor lehetséges, ha a távhőellátás kiépítése gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

A benyújtott dokumentáció alapján a vizsgált területen 1051 lakást terveznek építeni, ezért szükséges a terület háttér-légszennyezésének meghatározása. A tanulmányban az szerepel, hogy az alap légszennyezettség meghatározására légszennyezettségi vizsgálatok eredményeit használtuk fel. Vizsgálatok helyett az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat automata mérőpontjai közül a VIII. kerület Teleki téri állomás méréseit mutatja be, amely a terület szempontjából nem megfelelő, és nem minősül vizsgálatnak. A háttér-légszennyezettséget a helyszínen történő mérésekkel és azok elemzésével szükséges bemutatni. Az alapállapotot ezek alapján lehet bemutatni.

Kérjük a területen a beruházás megkezdése előtt a Rendelet által előírt háttér-légszennyezettség mérések és annak eredménye alapján modellszámítások elvégzését.

A 16. oldalon található kijelentés, miszerint jelen tanulmány szerint a távhő megszüntetése javasolt ellentmond a 14. oldalon megfogalmazott környezetvédelmi szempontból legjobb megoldással, ráadásul a vizsgálat kimondja, hogy rendelkezésre áll, és a vezeték pontosan ennek a tömbnek az ellátására van kiépítve. A jogszabályban előírt fűtési mód helyett, egyedi központi gázkazán létesítése épületenkénti légszennyezési pontforrásként szolgál, ez ellentmond mind a klímavédelemmel, mind levegőminőség védelmével.

A jelenleg rendelkezésre álló távhő mellőzését a hatályos jogszabály nem engedi. Kérjük a távhő alkalmazásának kikötését a beruházás során.

A Rendelet 9. §-a szerint:

9. § (4) 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, föld alatti létesítmények elhelyezése csak a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

A Rendelet 10. §-a szerint:

10. § Irodák és lakóparkok építése esetén vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigetelés nagyságát. Tervezett beruházás eredményeként újonnan nem alakulhat ki hősziget.

A Rendelet 11. § (2) és (4)-(5) bekezdései szerint:

11. § (2) Új belterületi közterületek kialakítása esetén légvezetékes közműhálózat nem létesíthető, a meglévő légvezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.

11. § (4) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeteket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.

(5) A felszín alatti közművek esetében a (4) bekezdésben foglaltaktól abban az esetben lehet eltérni, ha a felhagyott közmű kivétele élő fának a gyökérzetét sértené.

A Rendelet 12. § (1) bekezdése szerint:

12. § (1) Telken belüli felszíni parkoló csak fásított formában létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

A dokumentáció említést tesz felszíni parkolókról, ezek kialakítására a hivatkozott jogszabályhely érvényes. Sajnos a tervezett épületek konkrét méretei és a zöldfelületek kialakításáról érdemi információt nem tartalmaz az anyag, ezért a fenti kikötés teljesülését nem tudjuk megítélni.

A Fás rendelet 3. § (1)-(2) bekezdése alapján:

3. § (1) A fás szárú növények védelme, gondozása, ápolása az ingatlan mindenkori használójának kötelessége.

(2) Fát kivágni, erőteljesen metszeni vagy csonkolni csak indokolt esetben, kérelem benyújtásával és fakivágási vagy -csonkolási engedély birtokában, meghatározott pótlási kötelezettség teljesítése mellett lehet.

A Fás rendelet 5. §-a szerint:

5. § Az építési munkák (pl. útépités, park- és játszótéripítés, kerítésépítés) közelében a megmaradó, de a földmunkák 0-4 méteres sávjába eső fák védelmét a helyszínen kalodázással kell megoldani. A fa védelmére a kivitelezőt kell kötelezni akkor is, ha a védendő növény idegen tulajdonon áll. A hatóság a munkálatok utáni első vegetációs időszak elején hatósági ellenőrzést tart az érintett ingatlanon.

Amennyiben az építési munkák által érintett fák valamelyike nem életképes, úgy a kivitelezőt a 8. § (1) bekezdés szerinti pótlásra kell utólag kötelezni.

A Fás rendelet mind a közterületi, mind a nem közterületi fakivágást, gallyazást, csonkítást, visszavágást, átültetést és a fapótlás mértékét szabályozza. A beruházással érintett területen történő fák kivágása, gallyazása, csonkítása vagy erőteljes metszése engedélyhez kötött tevékenység, ezért ezek beszerzése a beruházás megkezdése előtt szükséges. Az engedélykérés illetékköteles, az engedélykérelmet a Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani a tervezett fák kivágása vagy metszése előtt.

A dokumentáció számos helyen tartalmaz téves hivatkozást (pl.: xy ábra, Baja külterületére vonatkozó levegőszennyezés) és elírást, amely a szöveg értelmezését megnehezíti. Következetelen az 5. fejezetben (Talaj- és vízvédelem) a mintavételi helyek elnevezése és azok alkalmazása a vizsgálat során (1F és F1 pontok keverve jelennek meg a szövegben), az összegzésben F5 pontot is említ, noha 4 mintavételi pontot említ csak az anyag. Nem ad magyarázatot a dokumentum arra, hogy miért csak három ponton mértek szennyezettséget.

Településrendezési eszközökkel való összhangról az alábbi véleményt adom:

Tárgyi ingatlan területére a 39/2018. (X. 19.) XI. önkormányzati rendelettel módosított, a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 16/2018. (VI. 6.) XI. ÖK rendelet hatályos.

Az ingatlan „Vi-2-XI-12” jelű intézményterület övezetbe tartozik.

A tárgyi ügyben megküldött megkereséséhez mellékelt tervdokumentációt áttanulmányoztam és megállapítottam, hogy az előzetes vizsgálati dokumentáció nem tartalmaz olyan munkarészt, amelyből a településrendezési eszközzel való összhang vizsgálható, ezért erre vonatkozóan nem áll módomban nyilatkozni.”

A Járási Hivatal Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Jegyzőjének XXII-508-3/2018. számú tájékoztatását a döntése kiadásánál figyelembe vette.

\*

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



### Településrendezési szempontból:

Tárgyi ingatlant Budapest XI. kerület Galvani út – Andor utca – Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal – kerület határ által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló 16/2018. (VI.6.) önkormányzati rendelet Vi-2-XI-12 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek megnevezésű beépítésre szánt építési övezetbe sorolja.

A Dokumentációban bemutatott tervezett fejlesztés összhangban van a Vi-2-XI-12 jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekkel.

A Dokumentáció „3.1 A tervezési terület alapadatai” című fejezetében alapadatokat nem közöl, csak a területre vonatkozó beépítési mutatók tervezett értékét adja meg. A Dokumentáció kimondja, hogy a tervezett beruházás az érvényes rendezési tervvel összhangban van, az engedélyezés módosítást nem igényel.

### Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Dokumentáció tartalmazza a kivitelezési és üzemeltetési szakaszban a tervezett létesítési helyszínen keletkező hulladékok fajtáit, típusait, valamint azok gyűjtésének módját.

A kivitelezési munkálatok során elsősorban nem veszélyes építési hulladékok (építő-, tömítő-, szigetelőanyagok hulladécai, fémhulladékok, fa hulladék, papír-, műanyag-, üveghulladék), valamint veszélyes hulladékok (festékek, lakkok és bevonó anyagok hulladécai, higító- és oldószerek hulladécai, olaj és olajos hulladékok) keletkezésével számolnak. Folyamatosan keletkezik majd kommunális hulladék is a kivitelezésben résztvevő dolgozók számától függő mennyiségben, valamint a beépítésre kerülő anyagok göngyölegeinek és csomagoló anyagainak hulladécai, továbbá szelektíven gyűjthető papír, műanyag, fém, és üveg hulladékok.

A keletkező hulladékok gyűjtése munkahelyi, vagy üzemi gyűjtőhelyen fog történni, a szelektív módon gyűjthető hulladékoknak elkülönítetten alakítanak ki gyűjtőhelyet. A vegyes építési hulladékokat 8 m<sup>3</sup>-es fémkonténerekben fogják gyűjteni. A hulladékok érvényes engedéllyel rendelkező szervezetnek történő átadásáról gondoskodnak.

Az üzemeltetési időszakban a lakásokban keletkező nem veszélyes hulladékok nagy része kommunális települési hulladék. A kerületben működik a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtés, így a szelektíven gyűjthető nem veszélyes hulladékok (papír, műanyag, fém és üveg) elszállítása ilyen módon történik. Keletkezhet továbbá még kerti komposztálható zöld hulladék, valamint étolaj és zsír hulladék.

Veszélyes hulladékok elsősorban szerelési, karbantartási tevékenységek során keletkezhetnek (fénycsövek, elemek, kiselejtezett elektromos berendezések, a mélygarázsban az olajsűrű szűrőbetéte, valamint a felvonó javítás olajos, zsíros hulladécai).

Felhívom a figyelmet az alábbiakra:

- A kivitelezési munkálatok során, az építési és bontási hulladékok kezelésének feltételeit meghatározó hatályos jogszabály előírásai szerint kell eljárni.
- A kivitelezés és az üzemeltetés során keletkező veszélyes és nem veszélyes hulladékokat azonosító kód szerint be kell sorolni a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet [a továbbiakban: 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet] 2. melléklete szerint, és a környezet

veszélyeztetését kizáró módon, a további kezelés, hasznosítás elősegítése érdekében szelektíven kell gyűjteni. A hulladékok további kezelésre csak az adott típusú hulladéokra érvényes hulladékgazdálkodási vagy egységes környezethasználati engedéllyel rendelkező szervezetnek adhatók át, melyről a hulladék átadását megelőzően a Kérelmezőnek meg kell győződnie. A keletkező hulladékok kezelése során a hasznosítást előnyben kell részesíteni az ártalmatlanítással szemben.

- A *hulladékról* szóló 2012. évi CLXXXV. törvény (a továbbiakban: Ht.) 82. § (1) bekezdése alapján a kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékok megfelelő kezelését, elszállítását, hasznosítását, illetve ártalmatlanítását igazoló dokumentumokat (veszélyes hulladék esetén az „SZ”-jegyeket) be kell nyújtani a Járási Hivatal részére.
- A keletkező veszélyes hulladékok kezelésénél be kell tartani a *veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól* szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet] előírásait.
- A keletkező hulladékok átmeneti gyűjtésének céljából létesítendő gyűjtőhelyek kialakításának meg kell felelnie az *egyed hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól* szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendeletben [a továbbiakban: 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet] foglalt követelményeknek.
- A hulladékok gyűjtőhelyeit egyértelműen jelölni kell. A gyűjtő edényzeteket azonosító címkével kell ellátni.
- **Amennyiben létesítési vagy az üzemeltetési szakaszban a veszélyes hulladékok, illetve a nem veszélyes hulladékok gyűjtésére üzemi gyűjtőhely kerül kialakításra** (a hulladékok keletkezési helyeiről egy központi gyűjtőhelyre kerülnek át átmeneti gyűjtésre a hulladék elszállítását megelőzően), **annak üzemeltetési szabályzatát meg kell küldeni a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Járási Hivatalnak jóváhagyásra.**
- **A kivitelezés során kitermelt talajt a további felhasználás előtt vizsgálni kell a Ht. 2. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével.** Az anyagot szennyezettség esetén, illetve abban az esetben, ha azt nem a kitermelés helyén használják fel, azonosító kód szerint be kell sorolni a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet 2. melléklete szerint, és hulladékként kell kezelni.
- Feltöltésre, illetve visszatöltésre kizárólag hulladéknak nem minősülő, a Ht. 9. § (1) bekezdésében foglalt hulladékstátusz megszűnésére vonatkozó feltételek teljesülését igazoló dokumentummal rendelkező inert anyag, vagy tiszta talaj használható fel.
- A kivitelezési munkálatok, illetve az üzemeltetés során keletkező hulladékok nyilvántartása és az adatszolgáltatás a *hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről* szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet] előírásai szerint végzendő.
- A Ht. 4. §-ában foglaltaknak megfelelően a 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.

A 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet 17. § (3) bekezdésében leírtak alapján: „Az üzemeltető az üzemi gyűjtőhely részletes működési és ellenőrzési szabályait üzemeltetési szabályzatban rögzíti. Az üzemi gyűjtőhely csak az üzemeltetési szabályzatban foglaltak szerint, a környezetvédelmi hatóság általi jóváhagyását követően üzemeltethető.”

A Járási Hivatal a kivitelezési munkálatok során keletkezett hulladékokkal kapcsolatos előírását a Ht. 82. § (1) bekezdése alapján tette meg.

A tervezett tevékenység megvalósításával hulladékgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Járási Hivatal hulladékgazdálkodási szempontú megállapításait a Ht., a 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet, a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet, a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet, valamint a 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet figyelembevételével tette.

#### Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

A Dokumentáció levegőtisztaság-védelmi vonatkoztatású fejezetei a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 4. számú mellékletében előírt tartalmi követelményeknek eleget tesznek. A Dokumentációban foglalt adatok alapján a tervezett tevékenység levegőtisztaság-védelmi 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 létesítés során a munkálatokkal, illetve szállítással járó kiporzás, valamint a munkagépek és szállítójárművek által kibocsátott légszennyező anyagok – az időjárási viszonyoktól függően – lokálisan jelentkező, időszakos levegőterhelést okozhatnak. A levegőterhelés mértékét a gépjárművek rakterének megfelelő takarásával, műszakilag rendszeresen ellenőrzött munkagépek alkalmazásával, a munkaterület szükség szerinti locsolásával, a depóniák esetleges takarásával, továbbá kedvezőtlen meteorológiai viszonyok esetén a munkafolyamatok szabályozásával kívánják csökkenteni.

A Dokumentáció alapján a társasház fűtését kondenzációs gázkazánok kiépítésével kívánják biztosítani. A házközponti fűtési rendszer telepítése esetén 8 db új, helyhez kötött légszennyező pontforrás létesül, amelyek működése során jelentős levegőterhelés nem várható.

Az üzemeltetés során a társasház napi célforgalma a környező utak forgalmát jelentős mértékben nem befolyásolja.

A tárgyi ingatlanon műszeres immisszió vizsgálatok elvégzése nem indokolt, továbbá a jelenleg hatályos levegőtisztaság-védelmi jogszabályok alapján a létesítendő ingatlanok egyedi fűtésének távfűtéssel történő kiváltására a Kérelmező nem kötelezhető. A Dokumentáció alapján a gázkazánok üzemeltetése a hatásterületen várhatóan nem idéz elő határérték feletti koncentráció értékeket a levegő alapállapotának tekintetében.

A tervezett tevékenység megvalósításával levegőtisztaság-védelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

### Zaj- és rezgésvédelmi szempontból:

A vizsgált terület Budapest XI. kerületében helyezkedik el a Budafoki út – Kondorosi út – Lőportorony utca – Szerémi út által határolt VI-2-XI-12 „Intézményi, jellemzően szabadon álló beépítésű területen”. A területet közvetlenül intézményi, illetve gazdasági területek határolják.

A tervezési terület környezete:

- Délen Gksz-2 „Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló területek, építési övezet” található, lakóépületek nélkül. Azon túl, a tervezési területtől kb. 275 m-re, intézményi területen található az első védendő (hotel) épület, illetve a Duna-parton, a kerületi szabályozásban nem besorolt területen egy földszintes családi lakóház.
- Nyugaton a jelenleg beépítetlen intézményi területen túl, a Szerémi út túloldalán szintén gazdasági terület fekszik, lakóépületek nélkül. Az Ln „Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű terület” a védendő lakóépületekkel a tervezési területtől több, mint 380 m-re kezdődik.
- Északon intézményi területen a legközelebbi védendő lakóépület kb. 410 m távolságban található.
- Észak-keleten a K-Sz „Szennyvízkezelésre szolgáló területek építési övezet” területén kétszintes lakóépületek (2 db) található annak ellenére, hogy a kerület építési szabályzata szerint ilyen besorolású területen lakóépület nem helyezhető el.
- Keleten a Budafoki út túloldalán beépítetlen területen túl a Duna folyik.

A lakóépület üzemeltetése nem tartozik a *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet] 1. § (2) bekezdés c) pontja alapján a rendelet hatálya alá.

Az építés a tervezési területen az I-IV. jelű épületek, valamint az épületeket kiszolgáló utak kialakítására terjed ki. Az építés pontos sorrendje még nem ismert. Valószínűsíthető, hogy az egyes épületek építése fél éves eltolással indul egymás után. Az építkezést 2019-ben tervezik elkezdni. Az építési munkák időtartama előreláthatólag 4,5-5 év. Csak a nappali időszakban (6:00-22:00) terveznek építési tevékenységet folytatni.

Az építési munkák vonatkozásában részletes organizációs terv még nem áll rendelkezésre, ezért a várható zaj- és rezgésterhelés a tervező adatszolgáltatása, hasonló építési tevékenységek tapasztalatai, illetve szakértői becslés alapján került meghatározásra.

A lakóépületek zajforrások irányába néző védendő homlokzata előtt 2 m távolságban várható zajterhelés értékének meghatározása a legkedvezőtlenebb állapot feltételezésével, azaz a legnagyobb zajhatással járó munkafázist (pinceszint és földfelszín feletti épületrész építése, valamint földmű építése) alapul véve történt.

Az ilyen módon számolt zajterhelési értékek alapján megállapítható, hogy a tervezett építési kivitelezés során, várhatóan egyetlen védendő lakóépületet sem ér határérték feletti zajterhelés egyetlen munkafolyamat során sem.

Az építési munka közlekedési zajkibocsátás szempontjából legkritikusabb szakasza a mélygarázsok helyének kialakítása, mely során a kitermelt talajt elszállítják. A szállítás 24 tonna hasznos teher szállítására alkalmas felépítményű teherjárművekkel történik. A Dokumentáció szerint a számított

legfeljebb 3 jármű/óra (III. kat.) forgalomműködés az érintett közút jelenlegi zajterhelését a nappali időszakban legfeljebb  $\Delta L_{Aeq, nappal, 7,5 m} = 0,1$  dB(A) növeli meg.

A tervezett beruházással párhuzamosan megépül a Lőportorony utca, valamint annak csatlakozása a Szerémi úthoz és a Budafoki úthoz. A csatlakozások jelzőlámpás szabályozásúak lesznek. Emellett megépül a Lőportorony utcát és Kondorosi utat összekötő lakóút is.

A lakóépületek használatbavétele (a parkolók használata) a meglévő utak forgalmának növekedését eredményezik. A többletforgalom által a környező védendő épületek előtt okozott zajterhelés értékek lényegében véve nem változnak az alapállapothoz viszonyítva (a túllépés mértéke nem nő). A számítások alapján kijelenthető, hogy az okozott zajterhelés növekedés nem haladja meg a 0,1 dB(A) értéket (kivéve a Kondorosi utat), ami jelentéktelen mértékű. A Kondorosi út zajkibocsátásának növekedése nem érint védendő épületet, mivel a vizsgált útszakasz mentén nincs lakóház, csak gazdasági funkciójú területek.

A Dokumentáció vizsgálja a tervezett forgalom hatását a tervezett épületekre is. A Lőportorony utca és a tervezett lakóút forgalma által okozott zajterhelés a tervezett épületek utca felőli védendő homlokzata előtt nem okoz határérték feletti zajterhelést.

A tervezett tevékenység megvalósításával zaj- és rezgésvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Járási Hivatal zaj- és rezgésvédelmi szempontú megállapításait a 284/2007.(X. 29.) Korm. rendeletet és a *környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 271/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet figyelembevételével tette.

#### Táj- és természetvédelmi szempontból:

Az érintett települési belterület országos jelentőségű egyedi jogszabály által kijelölt védett természeti területet és a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket nem érint. Továbbá a terület nem képezi részét az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről* szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet] és az *európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrésztelkekről* szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet] által meghatározott Natura 2000 hálózat területének, illetve a *barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről* szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet [a továbbiakban: 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet] által megállapított barlang felszíni védőövezete sem érinti, és az *Országos Területrendezési Tervről* szóló 2003. évi XXVI. törvényben (a továbbiakban: OTv) lehatárolt országos ökológiai hálózat övezetének sem része.

A tervezett tevékenység megvalósításával táj- és természetvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Járási Hivatal táj- és természetvédelmi szempontú megállapításait a Tvt., 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet, 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet, a 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet, valamint az OTv tv. figyelembevételével tette.

## Kármentesítés:

A beruházással érintett terület a Járási hivatal nyilvántartása szerint kármentesítést nem érint.

Felhívom a figyelmet, hogy **a területen állapotvizsgálat végzése szükséges**, tekintettel arra, hogy a területen korábban ipari tevékenység folyt, valamint a Dokumentációban foglalt vizsgálati eredmények alapján a terület talajszennyezettsége feltételezhető.

A Dokumentációban foglaltak szerint a területen 2018 nyarán talajmechanikai fúrásokat végeztek és ezzel egy időben talaj és talajvízmintákat is vettek. A mélyített 4 db fúrásból 3 db (1F, 2F, 4F jelű) furatból került bevizsgálásra talaj és talajvíz minta. A furatokból 1,0 és 3,5 m mélységben történt a talajmintavétel. A laboratóriumi vizsgálatok során a talaj- és talajvíz minták általános vízkémiai komponensek (ÁVK), toxikus fémek (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pd, Zn), összes alifás szénhidrogén (TPH), benzol és alkilbenzolok (BTEX), továbbá policiklikus aromás szénhidrogének (PAH) tekintetében kerültek bevizsgálásra.

A vizsgálati eredmények alapján megállapításra került, hogy talaj tekintetében az 1F/3,5 m-es (1290 mg/kg) és a 2F/1,0 m-es (333 mg/kg) minták voltak (B) szennyezettségi határértéket meghaladóan szennyezettek TPH tekintetében. PAH komponensek esetében pedig az 1F/1,0 m-es (6,31 mg/kg), 1F/3,5 m-es (3,76 mg/kg) és a 2F/1,0 m-es (1,82 mg/kg) mintákban mértek (B) szennyezettségi határértéket meghaladó koncentrációt. A vett 3 db (1F, 2F, 4F jelű) talajvíz minta közül mindegyik ammónium koncentrációja meghaladta a (B) szennyezettségi határértéket, a 2F jelű mintában pedig az arzén és a benzo(a)pirén koncentráció is (B) szennyezettségi határérték felett volt kimutatható.

A Dokumentáció szerint a vizsgált területen nagy felületű betonterület található, mely területeken fúrások és mintavételezések nem kerültek elvégzésre.

Fentiekre tekintettel az építkezés megkezdése előtt tárgyi ingatlanon a földtani közegből, a feltöltésből és a telített zónából reprezentatív számú, reprezentatív helyről származó mintát kell venni, és a mintákat alifás szénhidrogének, valamint policiklikus aromás szénhidrogének tekintetében is meg kell vizsgálni. A *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 47. § (3) bekezdése alapján a mintavételezést és a minőségvizsgálatokat csak arra jogosultsággal rendelkező, akkreditált szervezet (laboratórium) végezheti. A mintavételezéseknél és a minták analitikai vizsgálatánál a *földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről* szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet [a továbbiakban: 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet] 4. számú mellékletének előírásai szerint kell eljárni.

**A vizsgálati eredményeket kiértékelve, a mintavételi és vizsgálati jegyzőkönyvek másolataival együtt az építési engedélyezési dokumentációhoz mellékelni kell.** Az állapotvizsgálati dokumentációnak tartalmaznia kell a fúrási naplók másolatait és a rétegleírásokat. Az állapotvizsgálati eredmények alapján lehet dönteni az építési területéről származó anyag további sorsáról, és szennyezés észlelése esetén az esetleges további intézkedések szükségességéről.

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

A Járási Hivatal kármentesítési szempontú megállapításait a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet, valamint a 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet alapján tette.

\*

A Járási Hivatal a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és 5. melléklet I. táblázata alapján vizsgált szakkérdésre vonatkozóan az alábbi megállapításokat teszi:

Népegészségügyi szempontból:

A Járási Hivatal PE-06/KTF/30224-5/2018. számon a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdése és 5. számú melléklet I. táblázat 3. pontjában megjelölt a környezet- és település-egészségügyre, az egészségkárosító kockázatok és esetleges hatások felmérésére, a felszín alatti vizek minőségét, egészségkárosítás nélküli fogyaszthatóságát, felhasználhatóságát befolyásoló körülmények, tényezők vizsgálatára, lakott területtől (lakóépülettől) számított védőtávolságok véleményezésére, a talajjal, a szennyvizekkel, veszélyes hulladékokkal kapcsolatos közegészségügyi követelmények érvényesítésére, az emberi használatra szolgáló felszíni vizek védelmére kiterjedő szakkérdés tekintetében megkereste Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztályát (a továbbiakban: Népegészségügyi Főosztály). A Népegészségügyi Főosztály BP/FNEF-TKI/08157-3/2018. számú levelében megadta tájékoztatását, melyet a Járási Hivatal döntése kiadásánál figyelembe vett.

A **Népegészségügyi Főosztály** BP/FNEF-TKI/08157-3/2018. számú szakvéleményében az alábbiakat állapította meg:

*„(...) A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján a Kondorosi Corner Zrt. (1116 Budapest, Fehérvári út 168-178.) által a Budapest XI. kerület 3995/11 hrsz. alatti ingatlanon tervezett társasházak létesítése során jelentős környezet-egészségügyi terhelés nem keletkezik, szignifikáns humán-egészségügyi kockázatonövelő hatással nem kell számolni. A tevékenység környezetvédelmi engedélyezéséhez hatástanulmány készítését nem tartom szükségesnek. (...)”*

\*

A Járási Hivatal 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, valamint a Járási Hivatal 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 Járási Hivatal az eljárása során vizsgálta és megállapította, hogy a tervezett beruházás a létesítés helye szerinti településrendezési eszközökkel összhangban van.

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

A fentiekre tekintettel a Járási Hivatal a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 71. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 67. § (2) bekezdése és a

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

**Tárgyi ügyben a Járási Hivatal PE-06/KTF/28108-1/2018. számon függő hatályú végzést (a továbbiakban: Függő hatályú végzés) hozott. Tekintettel arra, hogy a Járási Hivatal jelen határozattal az ügy érdemében döntést hozott, ezért az Ákr. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a Függő hatályú végzésben foglaltakhoz nem kapcsolódnak joghatások.**

A határozatot a Járási Hivatal a Kvtv. 71. § (3) bekezdése és az Ákr. 88. § (3) bekezdése alapján a hivatalában, a honlapján ([www.kormanyhivatal.hu/hu/pest](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/pest)) közzéteszi, valamint a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése alapján megküldi az eljárásban részt vett **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Jegyzőjének, aki köteles a határozat kézhezvételét követő nyolc napon belül gondoskodni a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.** A jegyző a határozat közzétételét követő öt napon belül tájékoztatja a Járási Hivatalt a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

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

A fellebbezéshez való jogot az Ákr. 112. § és 116. § (2) bekezdése biztosítja az ügyfél számára. A fellebbezés előterjesztésének idejéről az Ákr. 118. § (3) bekezdése rendelkezik.

Az Ákr. 118. § (1) bekezdése szerint *„Fellebbezni csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva lehet.”*

Az Ákr. 118. § (2) bekezdése értelmében *„A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben csak olyan új tényre lehet hivatkozni, amelyről az elsőfokú eljárásban az ügyfélnek nem volt tudomása, vagy arra őnhibáján kívül eső ok miatt nem hivatkozott.”*

A fellebbezési eljárás díjának mértékét a 14/2015. (III. 31.) FM rendelet 2. § (5) bekezdése írja elő.

A Járási Hivatal a 71/2015. (III. 30.) Korm. 28. § (4) bekezdésére figyelemmel jelen eljárás során hozott határozat egy példányát az illetékes Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére is megküldi.

Jelen határozatot a Járási Hivatal a *környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 7/2000. (V. 18.) KöM rendelet alapján hatósági nyilvántartásba veszi.

Tájékoztatásul közlöm, hogy az *elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól* szóló 2015. CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdése, valamint a 108. § (5) bekezdése alapján a 9. § (1) bekezdésében felsorolt ügyfél, szervezet, szerv, képviselő stb. elektronikus ügyintézésre köteles.

A Járási Hivatal környezetvédelmi és természetvédelmi feladat- és hatáskörét a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 9. § (3) bekezdés a) pontja, 13. § (1) bekezdés c) pontja, és illetékességét 8/A. § (1)-(2) bekezdése szabályozza.



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

Budapest, 2018. november 26.

**dr. Zöld-Nagy Viktória** járási hivatalvezető  
nevében és megbízásából:

**dr. Cserkúti Szabolcs s. k.**  
főosztályvezető

A kiadmány hitelélül:



Kapják: ügyintézői utasítás szerint.



Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

