



VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/30/04034-57/2026. **Tárgy:** Előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat
Ügyintéző: Pongráczné Virág Violetta **Hiv. szám:** -
Szerv. egység: Környezetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-885 **Melléklet:** -

HATÁROZAT

- 1.0** A Veszprém Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: **Kormányhivatal**) hatáskörében eljárva a **Jutas Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 8200 Veszprém, Lőpor körút 7/1. KSH: 27857908 KÜJ: 104822528, a továbbiakban: **Ügyfél**, KTJ szám: 103397840) által benyújtott kérelem és az ahhoz mellékelt, 0306/2026. azonosító számú, „*Szakértői vélemény előzetes vizsgálat a 8200 Veszprém Jutasi út 2358/29 helyrajzi számú ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építési engedélyezéséhez*” elnevezésű előzetes vizsgálati dokumentáció alapján **VE/30/04034/2026.** ügyiratszámon indult **előzetes vizsgálati eljárás során tudomásomra jutott adatok alapján az alábbiakat**

állapítom meg:

- 1.1** Az előzetes vizsgálati dokumentáció szerint tervezett tevékenység megvalósítása esetén nem feltételezhetők jelentős környezeti hatások, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.
- 1.2** A tervezett tevékenység egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött.
- 2.0** Tájékoztatom, hogy a tervezett tevékenység megkezdése előtt az alábbi engedélyek beszerzése szükséges:
- 2.1** A tervezett monitoring kútra, megvalósulása előtt **vízjogi létesítési engedélyt**, majd az üzemeltetéséhez **vízjogi üzemeltetési engedélyt** kell kérni a **vízügyi és vízvédelmi hatóságtól**.
- 2.2** Amennyiben a bontással érintett épületek védett élő szervezetek élőhelyei, a bontáshoz **természetvédelmi hatósági engedély megszerzése szükséges**.

3.0 Környezetvédelmi feltételek, szempontok, melyeket a tevékenység engedélyezése során figyelembe kell venni:

3.1 Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

- 3.1.1 A kivitelezési munkálatok során törekedni kell a diffúz légszennyezés csökkentésére. A munkavégzés során **fellépő kiporzás csökkentéséről gondoskodni kell**, szükség szerint locsolással, a **durva földmunkák idején pedig folyamatos permetező locsolással**. Az építés során csak olyan gépjárművek, munkagépek vehetnek részt, amelyek megfelelnek a mozgó pontforrásokra vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak. A munkagépek, szállítójárművek motorjai feleslegesen nem terhelhetik a környezeti levegőt kipufogógázukkal.
- 3.1.2 Az anyagnyerő-helyek kiválasztásánál a szállítási távolságok csökkentése érdekében előnyben kell részesíteni az építési területhez közelebb eső anyagnyerő-helyet. Szállításra a forgalomban lévő útszakaszokat kell igénybe venni. A szállítási útvonalak kijelölésénél törekedni kell arra, hogy azok minél kisebb mértékben érintsenek lakott területeket. Az anyagnyerő-helyekről, az építési területről a szállítójárművek kihajtásánál meg kell előzni a közutakra való sár- és porfelhordást.
- 3.1.3 A deponált földanyagot újrafelhasználásig kiporzás elleni védelem érdekében rendszeres időközönként locsolni kell.
- 3.1.4 A szállításhoz kapcsolódó diffúz kiporzást a lehető legalacsonyabb szinten kell tartani. Anyagszállítás olyan műszaki megoldással történhet (például ponyvával való lefedés), ami megakadályozza a szállítójármű rakteréről történő diffúz kiporzást. Az építéséhez felhasznált alapanyagok szállítására alkalmas járművek tisztántartásáról gondoskodni kell.

3.2 Zaj-és rezgésvédelmi szempontból:

- 3.2.1 A kivitelezési tevékenységet csak megfelelő műszaki állapotú, a környezetvédelmi előírásokat kielégítő, az elérhető legjobb technikának megfelelő munkagépekkel és gépjárművekkel, az elővigyázatosság elvének figyelembevételével lehet végezni. A kivitelezési munkák ideje alatt körültekintően kell megválasztani és alkalmazni a zajcsökkentő hatású műszaki és/vagy munkaszervezési megoldásokat, a zajt keltő tevékenységek tekintetében biztosítani kell a vonatkozó zajterhelési határértékek betartását.
- 3.2.2 A létesítés megkezdése előtt a kivitelezőnek – az organizációs terv ismeretében elkészített környezetvédelmi terv részeként – a **létesítési időszakra** vonatkozóan zajvédelmi munkarészt kell készíteni, melynek tartalmazni kell azokat a műszaki és munkaszervezési intézkedéseket, melyekkel biztosítható a megengedett zajterhelési határértékek teljesülése.

A zajvédelmi munkarészt az **építési vagy bontási tevékenység megkezdése előtt 30 nappal meg kell küldeni a Kormányhivatalnak**.
- 3.2.3 Amennyiben a **3.2.2 pont** szerinti zajvédelmi dokumentáció szerint az építési kivitelezési munkálatok zajkibocsátása műszaki vagy munkaszervezési megoldással

nem csökkenthető a külön jogszabályban megengedett határértékre, a kivitelezőnek **felmentést kell kérnie** a zajterhelési határértékek betartása alól a Kormányhivatalhoz benyújtandó kérelemmel.

- 3.2.4** A tervezett tevékenységet úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.
- 3.2.5** A telephely üzemeltetőjének a tervezett létesítmények használatba vételét követő 30 napon belül a szabványos műszeres méréssel ellenőriztetnie kell a teljes telephely üzemeltetéséből származó környezeti zajterhelés mértékét a legnagyobb zajterheléssel járó normál üzemmenet mellett.

A zaj- és rezgésvédelmi követelményeknek való megfelelés igazolására a mérési jegyzőkönyvet és a mérések alapján készített szakértői véleményt, valamint amennyiben a Telephely hatásterületén változás történt, akkor a telephelyre vonatkozó zajkibocsátás határérték módosítási kérelmet is **meg kell küldeni a Kormányhivatalnak a mérést követő 30 napon belül.**

3.3 Éghajlatvédelmi intézkedések:

3.3.1 Átlagos hőmérséklet emelkedése kapcsán:

- zöldfelületek megfelelő karbantartása,
- lehetőség szerint új facsoportok telepítése az árnyékolás elősegítésére és a környező mikroklima fenntartására

3.3.2 Erdőtüzek gyakoriságának növekedése kapcsán:

- tűzvédelmi szabályok betartatása,
- dohányzó helyek megfelelő kialakítása,
- tűzrakás szabályozása száraz időszakokban,
- lakossági tájékoztatás

- 3.4** Az eljárásba bevont, a sajátos építményszabványok körébe tartozó honvédelmi és katonai célú építményekkel és ingatlanokkal összefüggő hatósági ügyekben közreműködő Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: JNSZVKH) JN/59/01806-07/2026. iktatószámú véleménye szerint:

Földtani közeg védelme szempontjából:

- *A kivitelezés és az üzemeltetés során fokozott gondot kell fordítani arra, hogy a földtani közeg ne szennyeződhessen. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet és 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 földtani közeg védelmére vonatkozó előírásait be kell tartani.*
- *A Jutasi út tekintetében, a kivitelezés során használt munkagépek és szállítójárművek meghibásodása esetén nagy körültekintéssel kell eljárni, kármentő tálcákkal kell megóvni a földtani közeget az esetlegesen elcsepegő, elfolyó*

szennyezőanyagtól. Amennyiben a földtani közeg felszínére szennyezőanyag jut, azt a szennyezett földtani közeggel együtt haladéktalanul össze kell gyűjteni, és veszélyes hulladékként kell kezelni!

Levegővédelmi szempontból:

- A tevékenység végzése során tilos – a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII.23.) Kormányrendelet (továbbiakban R.) 4. § értelmében – a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.
- A szabadban végzett műveletek és technológia, valamint az anyagtároló depóniák helyhez kötött diffúz légszennyező forrásoknak minősülnek, melyeket úgy kell kialakítani, működtetni, hogy azokból a lehető legkevesebb légszennyező anyag kerüljön a környezetbe.
- A diffúz levegőterhelés megelőzése érdekében megfelelő műszaki intézkedések alkalmazásával (pld.: locsolás, nedvesítés, fedés) kell a szálló por kibocsátást csökkenteni mind a kivitelezés munkafolyamatainál, mind az anyagdepóniák felületén.
- Anyag szállításakor gondoskodni kell arról – megfelelő intézkedések megtételével-, hogy a szállított anyag levegőterhelést ne okozzon.
- A diffúz porterhelés csökkentése érdekében a szállítás által igénybe vett utakat a rárakódott portól, sártól rendszeresen meg kell tisztítani.

A Honvédelmi Minisztérium Védelemgazdasági Hivatal 962-19/2026. sz. állásfoglalása:

„A fenti hivatkozási számú, Jutas Invest Kft. által benyújtott „Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz. alatti ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építése” megnevezésű munka kapcsán előzetes vizsgálati dokumentáció elbírálása, környezetvédelmi nyilatkozattételre kapott felhívásnak megfelelően, a megküldött vizsgálati anyagot szakállományunk áttanulmányozta, annak eredményéről az alábbiakban tájékoztatom

A mellékelt dokumentáció alapján a környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szakvélemény a beruházás hatásterületével érintett Veszprém, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/16, 2358/17, 2358/18, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 hrsz. alatti területekre vonatkozóan került megállapításra.

Érintett földrészek közül a 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 hrsz-ú ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium (továbbiakban: HM) vagyonkezelésében, az MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ (MH LMVIK) utaltságában álló területek.”

„Összegezve a leírtakat, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltakra, a HM vagyonkezelő képviselőjeként, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (8) bekezdése szerinti vagyonkezelői jogokat gyakorolva, a Honvédelmi Miniszter nevében és megbízásából, kiadmányozási jogkörében eljárva Dr. Vidoven Árpád közigazgatási államtitkár által 2025. február 06- án aláírt, 1210- 2/2025 nyt. számú megbízólevél alapján

az alábbiakban nyilatkozom.

A „Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz. alatti ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építése” megnevezésű munka kapcsán megküldött előzetes vizsgálati dokumentáció **kapcsán a vagyonkezelői hozzájárulás beszerzésének kikötésével ingatlanjogi szempontból kifogással nem élek, környezetvédelmi szempontból az alábbiak betartása követelmény!**

A HM vagyonkezelésében lévő ingatlanok területén végzett bármilyen tevékenység a jelen-lévő igen jó környezeti állapot minimális zavarásával hajtható csak végre, integrálva a környezettudatosság koncepcióját az adott feladatvégzésbe, a jelen követelményrendszerben foglaltak betartásával. Bármilyen környezethasználattal járó tevékenység a nevesített, jog-erős engedélyek birtokában rendezhető meg, mivel a HM vagyonkezelésben lévő területe-ken nagy kiterjedésben vannak jelen NATURA 2000-, védett, ex-lege védett területek és azok védőterületei.

Az ingatlanok a Bakony-Balaton Geopark részét képezik.

Kiemelt fontossággal bír a következő környezetvédelmi előírások betartása:

- A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. törvény alapján a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezetszennyezést, egyúttal kizárja a környezetkárosítást.
- A tevékenység végzéséhez a lehető legkisebb területet kell igénybe venni.”

TERVEZÉS:

A környezethasználattal járó tevékenységek esetére - a fentiek egyértelműsítése mellett - szükségesnek tartjuk előírni a következőket:

- Az érintett HM vagyonkezelésű területeken **minden esetben kötelező az illetékes Zöldhatóság részére történő írásbeli bejelentés**, - ez különösen igaz technikai jellegű sportrendezvény vonatkozásában - valamint területi érintettség függvényében hatósági engedély beszerzése is elengedhetetlen.
- **NATURA 2000 területre, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet alapján, sport- illetve egyéb - a rendeletben meghatározott - tevékenységek végzésére vonatkozóan, jog-erős engedély beszerzése;**

- **Védett természeti területekre vonatkozóan, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény alapján, sporttevékenység illetve egyéb a törvényben meghatározott tevékenységek végzésére vonatkozóan, jogerős engedély beszerzése;**
- Tekintettel arra, hogy a HM vagyonkezelésében lévő területeken lehetnek **ex lege védett természeti területek, értékek** (pl. lápok, barlangok, növények-, állatfajok) ezért a **sporttevékenység megrendezése illetve, egyéb tevékenységek végzése előtt feltétlenül szükséges az illetékes Zöldhatóság engedélye, az 1996. évi LIII. tv. alapján;** Szükséges a **tevékenységet folytató nyilatkozatának rendelkezésre állása, mely szerint a HM vagyonkezelésében lévő területen megrendezésre kerülő tevékenységhez/sporttevékenységhez szükséges valamennyi jogerős, környezetvédelmi, területhasználati és egyéb engedéllyel rendelkezik, illetve a területen a tevékenységgel/sporttevékenységgel, illetve azzal összefüggésben okozott minden kárért büntetőjogi, anyagi és egyéb felelősség kizárólag őt terheli; azzal kapcsolatban a Magyar Honvédség semmilyen felelősséggel nem tartozik a tevékenység befejezését követően sem, illetve, hogy amennyiben a tevékenységet folytató szerv HM vagyonkezelésében lévő ingatlanban bármilyen kárt okoz, köteles az okozott kárt megtéríteni, illetve a károkozás előtti állapotot helyreállítani, amelynek költsége teljes egészében őt terheli, arra vonatkozó megtérítési igényt a Magyar Honvédséggel, illetve szerveivel szemben nem érvényesíthet.**

Szükséges a tevékenységet folytató szerv nyilatkozatának rendelkezésre állása, mely szerint amennyiben a tevékenység befejezését követően tevékenységgel összefüggésben bekövetkezett talaj, felszín alatti vízszennyezés, illetve egyéb környezetszennyezés miatt a Magyar Honvédséggel, illetve bármelyik szervével szemben polgári jogi vagy közigazgatási jogi igényt támasztanak, a tevékenységet folytató szerv köteles mindennemű vagyoni és nem vagyoni követelés alól a Magyar Honvédséget, illetve szerveit teljes mértékben mentesíteni. Szükséges továbbá az engedélyek érvényességének ellenőrzése.

- Szükséges továbbá a **tevékenység megrendezése előtt a tevékenységet folytató szervtől a károk fedezetére megfelelő biztosítékot kérni** (bankgarancia, készfizető kezesség stb.);
- A terület **alapállapot rögzítése**, együttműködésben a területet használó katonai szervezettel;
- A **tevékenység környezet- és természetvédelmi tervének elkészítése** és területileg illetékes Zöldhatóságokkal történő **engedélyeztetése**, integrálva a környezeti hatás-vizsgálat és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet előírásait, együttműködésben a HM Védelemgazdasági Hivatallal, és a területet használó katonai szervezettel;
- A **tevékenység kárelhárítási tervének** (= havária tervének) **elkészítése**, a környezetkárosodás megelőzésének és elhárításának rendjéről szóló 90/2007. (IV. 26.) Korm. rendelet előírásai alapján, együttműködésben a HM Védelemgazdasági Hivatallal, és a területet használó katonai szervezettel; A tevékenység, - **kizárólag, a nevesített jogerős engedélyek birtokában**, - a HM tárca, által jóváhagyott tervek szigorú betartásával kezdhető meg.

VÉGREHAJTÁS:

A környezethasználattal járó tevékenység esetén - a fentiek egyértelműsítése mellett - szükségesnek tartjuk előírni a következők **biztosítását**:

- **„Havária csoportot” kell működtetni, amely baleset, üzemanyag-elfolyás esetén azonnali kármentesítést (beavatkozást, kárfelszámolást) végez;**
- a sporttevékenység/verseny esetén annak útvonala mentén, annak főbb pontjain, továbbá a tevékenység végzésének helyén a **települési hulladék** összegyűjtésére szolgáló **edényeket** kell elhelyezniük;
- saját költségen **veszélyes hulladéktárolót** kell kialakítaniuk, amelyet a tevékenység befejezését követően haladéktalanul el kell szállítaniuk;
- a tevékenységet követően a HM vagyonkezelésében lévő ingatlanokon a tevékenységgel érintett területeket beleértve azok mindkét oldalán a 100-100 méteres környezetét is, mindennemű **hulladéktól** teljes körűen meg kell tisztítaniuk, a hulladék gyűjtéséről, tárolásáról, illetve elszállításáról - a vonatkozó jogszabályi és hatósági rendelkezéseknek mindenben megfelelően - gondoskodniuk kell;
- esetlegesen adódó környezet- és természetvédelmi bírság megfizetése, károk megtérítése illetve a károkozás előtti állapotot helyreállítása is a tevékenységet megszervező/végző feladata.”

A Tárgyi beruházás kapcsán a **HM vagyonkezelői hozzájárulásának kiadása**, a köz-művezetékek kiváltásával, azok paramétereinek szabályozásával kapcsolatban megállapodás megkötése van folyamatban, azok megléte **feltétele** a beruházás megvalósításának.

4.0 Az eljárás során vizsgált szakkérdésekben megfogalmazott megállapítások, amelyeket a tevékenység engedélyezése során figyelembe kell venni:

4.1 A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: **Kötv.**) 7. § 23. a) pontja és 23/C. § (1) bekezdése alapján, amennyiben a tervezett beruházás teljes bekerülési költsége a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladja, **előzetes régészeti dokumentációt** kell készíttetni, amit 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.

4.2 Táj- és természetvédelmi szempontból

4.2.1 A kivitelezést úgy kell végezni, hogy annak során az élővilág károsodásával járó havária események megakadályozhatók legyenek, ennek érdekében az építést megelőző **fakivágás fészkelési- és vegetációs időszakon kívül** (szeptember 1. - március 1. között) kerüljön elvégzésre. A település jegyzője az időbeli korlátozás alól felmentést adhat, ha szakértői vélemény alapján megállapítja, hogy az érintett fás szárú növényen nem található védett állatfaj egyedének lakó-, élő-, táplálkozó-, költő-, pihenő- vagy búvóhelye.

- 4.2.2 Amennyiben a bontással érintett épületek védett élő szervezetek élőhelyei, a bontáshoz természetvédelmi hatósági engedély megszerzése szükséges.**
- 4.2.3** A kivitelezést úgy kell végezni, hogy a munkaárkokat, meredek falú mélyedéseket nem szabad több napig fedetlenül hagyni, mert az a kisméretű, kétélűek egyedei számára csapdát jelent. **A kivitelezést úgy kell tervezni,** hogy a nyitott munkaárkok legalább naponta, és a betemetés előtt még egyszer ellenőrizhetők legyenek és az esetlegesen bele került egyedek kíméletes kimentéséről gondoskodni kell.
- 4.2.4** A kivitelezés során törekedni kell arra, hogy a **helyreállítási munkálatokhoz,** az építési terület rendezéséhez **a helyszínről származó, ideiglenesen deponált anyag** kerüljön felhasználásra.

4.3 Vízügyi és vízvédelmi szempontból

- 4.3.1 A kivitelezés során a földtani közeg és a felszín alatti vizek minőségét károsan befolyásolni, szennyezni tilos.**
- 4.3.2** A kivitelezés és a további üzemeltetés/használat során be kell tartani a *vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről* szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet hidrogeológiai „A” és „B” védőterületeire vonatkozó korlátozásokat és a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által kiadott 27063/2005. ügyszámú, és 65913/2009. iktatószámú többször módosított, valamint a „C” védőterületre vonatkozó korlátozásokat a 22309/2007 ügyszámú, és 45195/2010. iktatószámú védőterületeket kijelölő határozatokban foglalt előírásokat.
- 4.3.3 Tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében:**
- a. Csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége,
 - b. 6 hónapon belül le nem bomló károsító anyag kerül a vízkészletbe,
 - c. Olyan lebomló anyag jut a vízkészletbe, amelynek mennyisége, jellege vagy bomlásterméke a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza;
 - d. A talajra, felszín alatti vízbe kerülő szennyezés esetén a szennyezés eltávolítását észlelés után azonnal meg kell kezdeni és értesíteni kell a közegészségügyi hatóságot, a vízügyi hatóságot és a Bakonykarszt Zrt.-t.
- 4.3.4** A kivitelezés során csak a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő állapotú, olaj- és üzemanyag csepegéstől mentes munkagépek és szállítójárművek működtethetők. Az esetleges szennyezések megelőzésére fokozott figyelmet kell fordítani, a gépi berendezések rendszeres ellenőrzésével, karbantartásával azt minimális mértékűre kell szorítani.
- 4.3.5** Kiemelten fontos, hogy a teremgarázsok aljzata olaj- és saválló burkolattal, ipari padló minőségben készüljön, elfolyó üzemanyag vagy akkumulátorsav ne szivároghasson

át rajta. Az alapozásnak úgy kell elkészülnie, hogy repedés se keletkezessen benne, nem csak statikai, de vízvédelmi szempont miatt se.

- 4.3.6** A „Műszaki dokumentáció módosítása és hiánypótlása” tárgyú kiegészítő tényállás tisztázás dokumentációban rögzítetteknek megfelelően (a mellékelt helyszínrajz rajzszáma: H.-1/A) a tetőfelületekre hulló csapadékot az 500 m³ térfogatú szikkasztó, valamint az esőkerti I-V. szikkasztók (össz. térfogatuk: 220 m³) segítségével helyben kell tartani. Az esőkert I-III. (50-50-20 m³-es) szikkasztók túlfolyóvizet az 500 m³ térfogatú szikkasztóra kell vezetni. A tetőfelületre hulló csapadékot TILOS a csapadékvízcsatornába vezetni, kivéve az 500 m³-es szikkasztó túlfolyóvizet és az „A” épület tetőfelületéről összegyűjtött esőkert IV. és V. (50-50 m³-es) szikkasztók túlfolyóvizet.
- 4.3.7** A parkolók felületéről elfolyó csapadékvizet nem lehet fokozottan érzékeny területen zöldterületre vezetni, szikkasztani, ezért kiemelt szegéllyel és folyadékzáró burkolattal kell ellátni. Az így összegyűjtött csapadékvizet csak olaj- és iszapfogó berendezésen keresztül lehet a csapadékvíz csatornán keresztül elvezetni.
- 4.3.8** A szennyvízvezeték ex- és infiltrációmentes kivitelezését a víztartási próbának/nyomáspróbának kell alávetni, az üzemeltetést csak a próba megfelelő eredménye után lehet megkezdeni.
- 4.3.9** Amennyiben a kivitelezés, vagy az üzemeltetés során a területen dolgozó munkagépekből, szállító járművekből, gépjárművekből üzemanyag, motorolaj, hidraulikai olaj, fagyálló, vagy egyéb veszélyes folyadék ömlene ki, úgy a kiömlött anyag haladéktalan felitatása, feltakarítása, az esetlegesen szennyezett föld eltávolítása, összegyűjtése szükséges.
- 4.3.10** Egy esetleges havária esetében, a lehető legrövidebb időn belül értesíteni kell a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóságot [KDTVIZIG vízminőségi kárelhárítási ügyelet telefonszám: 06-20/266-3333, e-mail cím: ugyelet@kdtvizig.hu] és a Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályt.
- 4.3.11** A használatbavétel feltétele a megvalósult épületek csapadékvizeinek a terv szerinti helybentartásának megvalósítása, a szennyvizeinek ártalommentes elvezetésének biztosítása, az erre szolgáló létesítmények üzemképes állapotra történő kiépítése!

4.4. Erdészeti szempontból:

- 4.4.1** A kivitelezési és üzemeltetési munkálatok során a szomszédos erdőkben tilos hulladékot elhelyezni, valamint a talajt ért károsító hatások megszüntetéséről és következményeinek felszámolásáról a kivitelezőnek gondoskodnia kell.
- 4.4.2** A tervezett beruházás hatásterületein lévő erdőket és azok élővilágát, továbbá az erdőtörvény hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat a beruházás és az üzemeltetés során káros hatások fogják érni, azonban ezek mértéke csekély, így ezek elviselhetőek, tolerálhatóak lesznek.

5.0 Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Márkói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője által M/300-2/2026. iktatószámom kiadott szakhatósági állásfoglalás rendelkező része:

„Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi Osztálya (8200 Veszprém, József A. u. 36.) - továbbiakban: Kérelmező - részére, a 8200 Veszprém Jutási út 2358/29 helyrajzi számú ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építési engedélyezéséhez a környezetvédelmi szempontokra tekintettel a helyi településrendezési eszközökkel való összhang vonatkozásában -szakhatósági hozzájárulást adok.

Felhívom a figyelmet, hogy a hozzájárulás nem mentesít az esetleg szükséges más engedélyek megszerzésének kötelezettsége alól.

Az állásfoglalás ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az ügyben eljáró hatóság határozata, illetve az eljárást megszüntető végzése elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

6.0 Az eljárás igazgatási szolgáltatási díja 337.500 Ft, azaz *háromszázharminchétezer ötszáz forint*, melyet az Ügyfél köteles viselni. Egyéb eljárási költség nem merült fel.

7.0 A döntés közlése

A kiemelt jelentőségű ügyben meghozott határozatot **hirdetményi úton kell közölni**, ezért **intézkedek a határozat meghozataláról szóló hirdetménynek a Kormányhivatal elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján történő elhelyezéséről.**

A határozat közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – **a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap. A közlés jogkövetkezményei a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be.**

8.0 Közhírré tétel:

Jelen határozattal megkeresem a tevékenység telepítési helye szerinti település (Veszprém) jegyzőjét, hogy **a határozat kézhezvételét követő ötödik napon** gondoskodjon a határozat helyben szokásos módon történő nyilvános közzétételéről, és a közzétételt követő öt napon belül tájékoztassa a Kormányhivatalt a közzététel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Továbbá intézkedek a határozatnak **a Kormányhivatal elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján** történő közhírré tételéről.

9.0 A határozatot hatósági nyilvántartásba veszem.

10.0 Jogorvoslat

Jelen határozat ellen, **a közléstől számított 15 napon belül**, a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz címzett, de a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához (8200 Veszprém, József Attila u. 36., KRID: 346009700) benyújtandó **fellebbezéssel lehet élni.**

Ha a hatóság a döntést nem nyilvánította azonnal végrehajthatónak, a fellebbezésnek **a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.**

A jogi képviselővel eljáró ügyfél, valamint a gazdálkodó szervezet a fellebbezést kizárólag elektronikus úton, az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon nyújthatja be. A jogi képviselő nélkül eljáró természetes személy elektronikus úton, az e-Papír szolgáltatás használatával benyújtott, továbbá papír alapon benyújtott fellebbezéssel is élhet.

Az e-Papír szolgáltatás használatával benyújtott fellebbezés benyújtásakor az alábbiak kiválasztása szükséges: Témacsoport: Kormányhivatali ügyek – Ügytípus: Környezet és természetvédelmi feladatok – Címzett: Veszprém Megyei Kormányhivatal.

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.

A jogorvoslati eljárás díja az alábbiak kivételével az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj 50%-a, azaz 168.750 Ft (százhatvannyolcezer-hétszázötven forint).

Civil szervezet által benyújtott fellebbezés esetén – kivéve ha az engedélyezési eljárás a jogorvoslatot benyújtó civil szervezet kérelmére indult –, valamint az egységes környezethasználati engedélyezés hatálya alá tartozó tevékenységeknél és a környezeti hatásvizsgálatnál a természetes személyek által benyújtott fellebbezés esetén a jogorvoslati eljárásért fizetendő díj az eljárásért fizetendő igazgatási szolgáltatási díj 1%-a, de legalább 5000 Ft, azaz jelen esetben 5000 Ft (ötezer forint).

A díjat a jogorvoslati eljárás kezdeményezésekor a Veszprém Megyei Kormányhivatal 10048005-00299516-38100004 előirányzat-felhasználási számlájára kell banki átutalással teljesíteni, vagy a nem elektronikusan kezdeményezett fellebbezési eljárás esetén készpénz-átutalási megbízás útján befizetni. A díj megfizetését igazoló bizonylatot vagy annak másolatát a jogorvoslati kérelem előterjesztéséhez mellékelni kell.

A szakhatóság állásfoglalása ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye, az a jelen döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

INDOKOLÁS

A Kormányhivatalnál 2026. március 22. napján az Ügyfél előzetes vizsgálati eljárás iránti kérelme alapján **VE/30/04034/2026**. ügyiratszámom közigazgatási hatósági eljárás indult.

A kérelem szerint végezni kívánt tevékenység *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Khvr.**) 3. számú melléklet 128. b) alpontja alapján „1-127/A. pont hatálya alá nem tartozó, beépített, vagy beépítésre szánt területen megvalósuló építmény, vagy építményegyüttes – 300 parkolóhelytől” **előzetes vizsgálati eljárás köteles.**

A tervezett beruházás az *Otthon Start* program keretében biztosított *FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról* szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Otthon Start program**) 2. számú melléklet 2. pontja szerint **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy**.

Eljárási cselekmények:

Tekintettel arra, hogy a tárgyi eljárás 8 napon belül, a hiánypótlási felhívás szükségessége miatt nem volt lefolytatható, az *általános közigazgatási rendtartásról* szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: **Ákr.**) 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra tekintettel, az Ákr. 43. § (2) bekezdése alapján VE/30/04034-2/2025. ügyiratszámom **tájékoztattam az Ügyfelet a teljes eljárásra való áttérésről**.

A *környezetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól* szóló 14/2025. (VI. 19.) EM rendelet (a továbbiakban: **Díjr.**) 2. § (1) bekezdése szerint **igazgatási szolgáltatási díjat kell fizetni** a Díjr. 1-4. mellékletében meghatározott közigazgatási hatósági eljárásokért. Tárgyi eljárás igazgatási szolgáltatási díja a Díjr. 1. számú mellékletének 8. sorszámú pontja szerint 337 500,- Ft, azaz **háromszázharminchétezer-ötszáz forint**.

Tekintettel arra, hogy a kérelem benyújtásával egyidejűleg az igazgatási szolgáltatási díj nem került megfizetésre, a VE/30/04034-3/2026. ügyiratszámú végzésben az Ákr. 44. §-a alapján hiánypótlásra hívtam fel az Ügyfelet. A felhívást követően az igazgatási szolgáltatási díj megfizetésre került.

Közzététel

A Khvr. 3. § (3) bekezdése alapján az eljárásról VE/30/04034-5/2026. ügyiratszámom **közleményt tettem közzé a Kormányhivatal honlapján**. A Khvr. 3. § (4) bekezdése alapján a közleményt VE/30/04034-14/2026. ügyiratszámom megküldtem a tevékenység telepítési helye szerinti Veszprém város jegyzőjének a közterületen és a helyben szokásos módon történő közhírré tétel érdekében. Levelemben felhívtam a figyelmet arra, hogy a jegyző a közlemény közhírré tételét követő öt napon belül tájékoztatja a környezetvédelmi hatóságot a közhírré tétel időpontjáról, helyéről és a betekintési lehetőség módjáról.

A Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesterének Hivatala KIG/1108-3/2026. ügyiratszámú tájékoztató levele (ügyiratszám: VE/30/04034-18/2026.) szerint az eljárás megindításáról szóló közlemény 2026. március 27. napjától kifüggesztésre került a helyben szokásos módon.

A közlemény megjelenésétől kezdve az érintett nyilvánosság számára a rendelkezésemre álló dokumentációkba a betekintési lehetőséget a Kormányhivatal ügyfélfogadási rendjének megfelelően folyamatosan biztosítottam.

A közhírré tett közleményre észrevétel nem érkezett, a környezetvédelmi érdekek képviselőjére alakult civil szervezet, vagy más személy ügyféli minőségben történő részvételi szándékát nem jelentette be.

Ügyfelek

Tevékenység telepítési helye szerinti település

A Khvr. 1. § (6b) bekezdése alapján az előzetes vizsgálati eljárásban **a tevékenység telepítési helye szerinti település önkormányzata ügyfélnek minősül**, aki a környezetvédelmi hatóság által megküldött kérelem és mellékletei tekintetében a kézhezvételtől számított 15 napon belül nyilatkozhat.

Erre tekintettel VE/30/04034-13/2026. ügyiratszámom megkerestem Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatát (a továbbiakban: **Önkormányzat**).

Az Önkormányzat a 2026. április 13. keltezésű, KIG/1107-3/2026. ügyiratszámú beadványában (ügyiratszámunk: VE/30/04043-29/2026.) megküldte az alábbi nyilatkozatát:

„A megkeresésben hivatkozott dokumentáció vizsgálata alapján Veszprém város közigazgatási területét érintő tervezett fejlesztés a települési hulladékgazdálkodási követelményekkel összhangban van.

Megállapítottam, hogy az ingatlanok nem tartoznak VMJV Önkormányzata Közgyűlésének a helyi védett természeti emlékké nyilvánításról szóló 33/2018. (IX. 27.) önkormányzati rendeletének, a helyi védett természeti területté nyilvánításról szóló 7/2011. (II.24.) önkormányzati rendeletének hatálya alá, azaz a létesítmény helyi jelentőségű védett természeti értéket nem érint.

A tervezett beruházás megvalósítása és üzemeltetése összhangban van VMJV Önkormányzata Közgyűlésének a levegő tisztaságának védelméről szóló 35/2010. (XI.12.) önkormányzati rendeletével.

A beruházás zaj- és rezgésvédelmi szempontból VMJV Önkormányzata Közgyűlésének a zaj- és rezgésvédelem szabályairól szóló 42/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendeletével összhangban áll, emennyiben a kivitelezési munkák során az építési tevékenység ütemezését az 5.§ (1) bekezdésében foglalt korlátozások figyelembevételével valósítják meg.

Felhívom a figyelmet a VMJV Önkormányzata Közgyűlésének a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról szóló 28/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendeletében foglalt előírások betartására.

Ügyféli nyilatkozatot a környezeti hatásvizsgálati és az egységi környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet 1.§ (6b) bekezdése alapján tettem.”

Az eljárás során tekintettel az esetleges érintettségére VE/30/04034-23/2026 ügyiratszámom tájékoztattam az eljárás megindulásáról a Veszprém 2358/24 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosát, és tájékoztatást adtam arról, hogy amennyiben a tárgyi eljárás jogát vagy jogos érdekét közvetlenül érinti, úgy kérelmezheti az ügyféli jogállás megállapítását. Az értesített részéről észrevétel, valamint ügyféli jogállás megállapítása iránti kérelem nem érkezett.

Az eljárás során ügyféli jogállás megállapítására vonatkozó kérelem a Kormányhivatalhoz nem került benyújtásra.

Szakhatósági megkeresés

Az Ákr. 55. § (1) bekezdése és az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró **szakhatóságok kijelöléséről** szóló 531/2017. (XII. 29.) Kormányrendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. számú melléklet „9. Környezet- és természetvédelmi ügyek” táblázatának 20. sora szerint **az előzetes vizsgálati eljárásban a települési önkormányzat jegyzőjét szakhatóságként kell bevonni** a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásoknak való megfelelés kérdése kapcsán.

Az Ákr. 23. § (4) bekezdése szerint: *„A jegyző kizárt annak az ügynek az elintézéséből, amelyben az illetékességi területének az önkormányzata, annak szerve vagy a polgármester ügyfél.”*

Az előzőekre tekintettel 2026. március 26-án VE/30/04034-12/2026. ügyiratszámom, Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzőjét a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírások érvényesülése szakkérdés tárgyában szükséges szakhatósági állásfoglalás tekintetében kizártam, egyúttal megkerestem a Márkói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét, mint szakhatóságot a településrendezési tervben, és a helyi építési szabályzatban meghatározott előírásoknak való megfelelés kérdése kapcsán.

A kijelölt **Márkói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője** M/300-20/2026. számon adta meg a kikötések nélküli szakhatósági állásfoglalását, melynek rendelkező részét az Ákr. 81. § (1) bekezdése alapján a rendelkező rész **5.0 pontjában** szerepeltettem.

A szakhatósági állásfoglalás indokolása szerint:

„Tárgyi ügyben a szakhatósági állásfoglalás tekintetében Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzőjét a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Környezetvédelmi Osztálya a VE/30/04034-12/2026. ügyiratszámú végzéssel az eljárásból kizárta és a Márkói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjét jelölte ki.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII.29.) kormányrendelet (a továbbiakban: R) 1. számú melléklet 9. táblázat 20. sorában foglaltak feladatkörömbé utalt szempontjai figyelembevételével a megkereséshez csatolt tervdokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység nem ellentétes az Veszprém Megyei Jogú Város Közgyűlésének 24/2017. (IX.28.) számú rendeletével jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata által előírtakkal, továbbá a természetvédelmi követelményeknek is megfelel, ezért az engedély kiadásához hozzájárultam.

Felhívom azonban a figyelmet a rendelet 24.§ (13) bekezdés alábbi pontjaira: h) a mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növény állományú, fél intenzív vagy kétszintes növény állományú, intenzív zöldtető létesítendő; a zöldtetőn 100 m²-enként egy kis lombkoronát növelő, tájhonos fa telepítendő, valamint i) a telek zöldfelületként fenntartandó részén háromszintes növényállomány alakítandó ki az értékesebb faállomány megtartásával, valamint új, helyben honos növények telepítésével, a be-és átlátás korlátozásának biztosítása céljából.

Állásfoglalásom a fentiek figyelembevételével az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 55. § (2) bekezdése, valamint 112. § (1) bekezdése alapján adtam ki.

Önálló felbelezési lehetőséget az Ákr. 55. § (4) bekezdése alapján zártam ki. A jogorvoslati lehetőségről az Ákr. 116. § (5) bekezdésére figyelemmel adtam tájékoztatást.

Az eljárás lefolytatására illetékességet a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, Környezetvédelmi Osztálya fenti számú kijelölése, hatáskört a R. 1. számú melléklet 9. táblázat 20. sora állapította meg.”

Adatkérés, hiánypótlás, tényállás tisztázás, szakkérdés vizsgálat megkeresések

Az eljárás során a díjfizetésre felhívó VE/30/04034-3/2026. ügyiratszámú végzést követően a VE/30/04023-26/2026. és VE/30/04023-32/2025. ügyiratszámokon az Ügyfél részére felhívást adott ki, melyet a VE/30/04034-4/2026, VE/30/04023-28/2026. VE/30/04023-39/2026. ügyiratszámú beadványában az Ügyfél teljesített.

Az eljárás során megkeresésre kerültek a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 11. § (1) bekezdése és 12/A. §-a alapján a Korm. rend. 3. és 8. melléklete szerinti szakkérdést vizsgálók.

A vízügyi és vízvédelmi szakkérdést vizsgáló jelzése alapján a tényállás tisztázása érdekében a Kormányhivatal megkeresett a Bakonykarszt Zrt-t, mint az érintett vízbázist üzemeltetőjét.

Az Ügyfél a VE/30/04034-52/2026. ügyiratszámra beérkezett nyilatkozatához csatolta a VMKKT hiánypótlást és a víziközmű szolgáltatói hozzájárulást. Az Ügyfél a VE/30/04034-53/2026. ügyiratszámra nyújtotta be a műszaki dokumentáció módosítását a VMKKT módosítást és hiánypótlást és a Helyszínrajzot. Az Ügyfél a VE/30/04034-54/2026. ügyiratszámra nyújtotta be az EVD kiegészítést, amihez mellékleteket is csatolt.

A beruházás által érintett **honvédelmi és katonai célú ingatlanokra vonatkozó környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási kérdések tekintetében** VE/30/04034-15/2026. ügyiratszámra megkerestem a különös illetékességgel rendelkező Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (JNKSZMKH).

Az Ügyfél a 2026. április 28-án érkezett, VE/30/04034-40/2026. ügyiratszámra iktatott beadványában **kérte az eljárás szüneteltetését.**

Erre tekintettel az Ákr. 49. § (1) bekezdése szerint a VE/30/04034-41/2026. ügyiratszámú végzésben az eljárás 2026. április 29. napjától történő legfeljebb 6 hónapig tartó szüneteléséről rendelkeztem.

A *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Métv.**) 196. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott döntéseket – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések, az eljárásban közreműködő szakhatóságok részére kézbesítendő, valamint a katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági és védelmi ipari célú és rendeltetésű építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásban hozott döntések kivételével – hirdetményi úton közli.

A Métv. 196. § (2) bekezdése szerint a döntés közlésének napja – a kiemelt jelentőségű ügyre nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap, a közlés jogkövetkezményei a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be. Az előzőekre tekintettel - az Ákr. 88. § (3) bekezdésére figyelemmel - intézkedtem a szünetelésről szóló végzésről szóló VE/30/04034-42/2026. ügyiratszámú hirdetménynek a Kormányhivatal elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján történő elhelyezéséről.

Az Ügyfél 2026. július 09-én érkezett, VE/30/04034-45/2026. ügyiratszámra iktatott beadványában **kérte az eljárás folytatását, és egyben csatolta** az üggyel kapcsolódó, a Bakonykarszt Zrt. által kiadott üzemeltetői nyilatkozatban foglaltak szerint elkészített kiegészítést.

A fentiekre tekintettel a VE/30/04034-46/2026. ügyiratszámú végzéssel az eljárást folytattam, mely végzésről VE/30/04034-47/2026. ügyiratszámra hirdetmény készült.

A *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. számú törvény (a továbbiakban: **Kvt.**) 67. § (2) bekezdése 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 az Ügyfél által az eljárás folytatását kérő beadványhoz csatolt terjedelmes vízjogi szakkérdésekre kiterjedő, kiegészítő dokumentációra a Kormányhivatalnak a tények teljeskörűségének hiányában nem állt módjában döntést hozni az alap ügyintézési határidő alatt, ekként a megalapozott döntés meghozatala érdekében, mérlegelve az ügy természetéből eredő nagyságrendet, annak jelentőségét a Kormányhivatal a VE/30/04034-49/2026. ügyiratszámú végzésében **az ügyintézés határidejének 90 nappal történő meghosszabbításáról döntött**. Az erről szóló végzést VE/30/04034-49/2026. ügyiratszámmon megküldtem az eljárás résztvevőinek.

A tervezett tevékenység rövid ismertetése:

A Dokumentációt a Tetraéder Környezetvédelmi Mérnökiroda tervezői állították össze.

Az Ügyfél 5 épületben 320 lakóegység, 8 kereskedelmi egység, 4 iroda és mélygarázs építését tervezi.

A Fenyvesliget lakóparkot a Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz. (a telek helyrajzi szám a telekalakítás során módosításra kerül, a korábbi hrsz.: 2358/26; melyet 2358/29 számra módosítanak) alatti területen tervezik megvalósítani.

A Dokumentáció szerint a kivitelezés 3 ütemben tervezett:

- 1. ütem: A és B épület, illetve a köztük található mélygarázs kiépítése (2 év)
- 2. ütem: C és D épület kiépítése
- 3. ütem: E épület kiépítése

A épület: 58 db lakás, 8 db kereskedelmi egység, 4 db iroda

B épület : 70 db lakás

C épület : 70 db lakás

D épület : 104 db lakás

E épület : 18 db lakás

A telepítési munkák várható időtartama:

A telepítés 3 ütemben kerül megvalósításra a kivitelezési időtartam várhatóan az alábbiak szerint alakul majd:

- 1. ütem: 2 év
- 2. ütem: 1 év
- 3. ütem: 1 év.

A működés tervezett időtartama: folyamatos működés, várható élettartam 25 év.

A tervezett épületek alatt összefüggő teremgarázsrendszer kiépítése tervezett, amely fűtött rámpán keresztül közelíthető majd meg a 2358/4 hrsz.-ú bekötőútról.

Az A, B C épülete: Kialakításuk: teremgarázs + Fsz +5 emelet. Az A épület földszintjén helyezkednek majd el az üzletek és irodák. A D épület 6. szintjén helyezkednek el a gépészeti egységek. E épület teremgarázs + földszint + 3 emelet kialakítású.

Az ingatlanon az alábbi parkolók kialakítása tervezett:

Személygépkocsi parkolók: összesen: 336 db

Párhuzamos állású várakozóhelyek: 6 db a felszínen

Merőleges állású várakozóhelyek 9 +14 db a felszínen

Mozgáskorlátozott várakozóhely 1 db a felszínen

Merőleges állású várakozóhelyek 275 db a teremgarázsban

Merőleges állású várakozóhelyek 31 db az E épület földszinten

A 275 db terepszint alatti, mélygarázsban lévő várakozóhelyből 13 db akadálymentesen kerül kialakításra. Összesen 22 db elektromos töltőhelyként kialakított várakozóhely lesz, ezek közül 3 db lesz akadálymentes kialakítású.

Mélygarázsban 5 db motorkerékpár parkoló kialakítása tervezett.

A tervezett beruházás az **Otthon Start program** 2. mellékletében foglalt táblázat 2. sorában szerepel (Társasházi fejlesztés megvalósítása Veszprém város területén).

Az **Otthon Start program** 2. § (1) bekezdése szerint:

A 2. mellékletben foglalt táblázat 2. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:2 mezőjében megjelölt ingatlanra a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), illetve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK, illetve a TÉKA a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot, illetve a TÉKA-t nem lehet alkalmazni.

2. § (2) bekezdés:

A 2. mellékletben foglalt táblázat B:2 mezőjében megjelölt telekre vonatkozó sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények a következők:

a) zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,

b) összesen legfeljebb 330 lakó rendeltetési egység helyezhető el,

c) terepszint alatti építés legnagyobb mértéke 65%,

d) az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke 16 méter,

e) térszínen a szükséges gépjármű parkolók legfeljebb 60%-a helyezhető el,

f) a mélygarázs felett az épület és a burkolatok részére igénybe nem vett területeken egyszintes növényállományú, félintenzív vagy kétszintes növényállományú, intenzív zöldtetőt nem szükséges létesíteni.

Szakkérdések vizsgálata

Az előzetes vizsgálati eljárás során *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Korm. rend.**) 11. § (1) bekezdése és 12/A. §-a alapján a Korm. rend. 3. és 8. melléklete szerinti táblázatban meghatározott, vonatkozó szakkérdések vizsgálatát kell elvégezni.

A szakkérdések vizsgálata során az alábbiak kerültek megállapításra:

Közegészségügyi szempontból (Korm. rend. 3. számú melléklet táblázata 3. sor):

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály VE/NEF/00806-2/2026 iktatószámú szakkérdés vizsgálata:

A Dokumentációt – Korm. rend. 3. melléklet 3. pont alapján – 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 kiterjedően – szakmai szempontból megvizsgálva megállapítást nyert, hogy **a dokumentációban foglaltak a közegészségügyi feltételeknek megfelelnek, és közegészségügyi szempontból kizáró ok nem merült fel.**

Kulturális örökségvédelmi szempontból (Korm. rend. 3. számú melléklet táblázata 4. sor):

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. VE/51/00871-2/2026 ügyiratszámú szakkérdés vizsgálata szerint:

Tárgyi beruházás a „Veszprém Jutasi út 2358/29 helyrajzi számú ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs” előzetes vizsgálati eljárása tárgyában a rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy a tervezett beruházás védett kulturális örökségi elemet nem érint, így *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Öv. rendelet) 87. § (1) bekezdése alapján a Korm. rend. 3. számú melléklet 4. pontjában megjelölt kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálatának feltétele nem áll fenn.

A rendelkező rész **4.1 pontjában** előírt engedélyezési feltételt a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: **Kötv.**) 7. § 23. a) pontja és 23/C. § (1) bekezdése alapján tettem.

Táj- és természetvédelem szempontjából (Korm. rend. 3. számú melléklet táblázata 5. sor):

A tervezési terület Veszprém Megyei Jogú Város belterületén fekszik, művelés alól kivett terület, mely nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, Natura 2000 közösségi jelentőségű természet-megőrzési vagy különleges madárvédelmi területet sem. Az ingatlan területén *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: **Tvt.**) 23. § (2) bekezdése szerinti ex-lege természeti értékek (pl. barlang, forrás) nem található. A telek nem tartozik *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: **MaTrT.**) meghatározott országos ökológiai hálózat övezeteihez, *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetéhez sem, továbbá egyedi tájértéket nem érint.

Az ingatlan a **MaTrT.** és Veszprém Megye Területrendezési Tervének szerkezeti tervlapján is települési térségben található, az Agrárminisztérium által készített országos Ökoszisztéma-alaptérkép és tájkarakter térkép (<http://alapterkep.termeszetem.hu/>) szerint települési táj része, településdomináns felszínborítás és mesterséges zöldfelületek jellemzik. A telek a **Tvt.** 4. § d) pontja és 15. § (1) bekezdése alapján nem felel meg a természeti terület fogalmának sem. A rendelkezésemre álló, a természetvédelmi kezelő Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által, állami alapfeladata keretében gyűjtött, 2006-2025 közötti észleléseket tartalmazó biotikai adatbázis alapján az ingatlan területén védett növény- vagy állatfaj élőhelye nem került rögzítésre.

A megküldött **Dokumentáció** előzőekkel összhangban alacsony természetességű, nagymértékben degradált parlag- és roncsterületként jellemzi a területet. A szakértői felmérés alapján a korábbi katonai hasznosítás miatt a taposás és a zavarástűrő növényzet a domináns. A meglévő, bontásra tervezett épületek környezetét a korábbi évtizedekben fekete fenyővel telepítették be, aljnövényzetét rendszeresen kaszálták, így a potenciális cseres-tölgyes vegetáció egyáltalán nem található meg. Az elvégzett terepi felmérés során az urbánus területeken, Veszprém város ligetes, bokros, fákkal tarkított élőhelyein általánosan elterjedt tág tűrésű, de a 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő védett madárfajok (*erdei pinty, énekes rigó, házi rozsdafarkú, molnárfecske, fekete rigó, seregély, zöldike*) néhány képviselőjét figyelték meg, melyek közül több is a területen fészkel. Védett hullók, kételtűek vagy emlősök nem fordulnak elő a degradált élőhelyen.

A **Dokumentáció** alapján természetvédelmi szempontból a tevékenységből adódó por- és zajkibocsátás a létesítés és a későbbi karbantartások idején, az érintett terület határain belül száraz időszakban, gépjárműmozgatások következményeként jelentkezhet, ez azonban átmeneti. Tájvédelmi szempontból hatásterület, a beruházás hatása semlegesnek tekinthető, hiszen jelenleg is települési szövetbe ékelődik az ingatlan, melyen meglévő épületek is találhatóak.

A **Dokumentáció** szerint a koncepció és az építészeti kialakítás egyik meghatározó eleme a területen található meglévő és megmenthető faállomány megőrzésének kiemelt szempontja, azonban a létesítmények elhelyezéséhez első ütemben 88 db, míg összesen 102 db fa kivágására van szükség. A fakivágásokra Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője KIG/1280-2/2025. ügyiratszámú határozatában adott engedélyt. A **Dokumentáció** szerint a határozat alapján a pótlást pénzbeli kompenzációval teljesítik, így a kivágott fákat a területen nem kell pótolni.

Tekintettel arra, hogy a szakértői felmérés a területen több védett madárfajt fészkelőként azonosított, és figyelembe véve Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *a fás szárú növények védelméről, kivágásáról és pótlásáról* szóló 28/2021. (VI. 24.) önkormányzati rendelete 5. § (1) bekezdésében, valamint a **Tvt.** 5. § (1) és 43. § (1) bekezdéseiben foglaltak alapján az **4.2.1 pontban** továbbtervezési szempontot tettem a fakivágások időbeli ütemezésére és a védett élő szervezetek megővésére vonatkozóan.

A **Dokumentáció** alapján az ingatlanon jelenleg meglévő épületek elbontásra, a meglévő közművek kiváltásra, illetve megszüntetésre kerülnek. Tekintettel arra, hogy a szakértői felmérésben az általában épületekhez kötődő molnárfecske is említésre került – de az észlelés helyét a szakértő pontosan nem határozta meg, felhívom az Ügyfél figyelmét, hogy *a védett állatfajok védelmére, tartására, hasznosítására és bemutatására vonatkozó részletes szabályokról* szóló 348/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 2. § f) pontja szerint hasznosításnak minősül a védelemben részesülő állatfaj egyedének – a bemutatás kivételével történő – bármilyen igénybevétele, amely az egyed

élettevékenységét, túlélési vagy szaporodási esélyeit, fennmaradását befolyásolja. A jogszabály 3. § (1) bekezdése alapján védelemben részesülő állatfajok egyedének hasznosításához a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges. A természetvédelmi engedély beszerzésének kötelezettségét az **4.2.2 pontban** rögzítettem.

Az **4.2.3 és 4.2.4 pontokban** foglalt megelőzési és helyreállítási szempontokat a **Tvt. 8. § (1) bekezdése és 17. § (1) bekezdése** alapján, valamint az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 408/2016. (XII. 13.) Kormányrendelet alapján tettem.

A tevékenység a továbbtervezési szempontok figyelembevételével, és az esetlegesen szükséges természetvédelmi engedély birtokában a természet védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi jogi követelményeknek, valamint a tájvédelem jogszabályban rögzített követelményeinek megfelel.

Táj- és természetvédelmi szempontból a rendelkezésre álló dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett tevékenységgel kapcsolatban jelentős környezeti hatások nem várhatók, hatásvizsgálati eljárás lefolytatása így nem indokolt.

Termőföldre gyakorolt hatások szempontjából (Korm. rend. 3. melléklet 6. sor):

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály VE/31/01696-2/2026. ügyiratszámú szakkérdés vizsgálata szerint:

A talajvédelmi hatóság a benyújtott dokumentációban foglaltak betartásával külön kikötés nélkül adta meg hozzájárulását.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 52. § (1) bek., valamint a Korm. rend. 3. mellékletének 6. pontja, illetékességét a 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet 3. § (2) bekezdés és az Ákr. 16. § (1) bekezdése határozza meg.

Erdőre gyakorolt hatások szempontból (Korm. rend. 3. melléklet 7. sor)

A Dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a beruházás nem érint az Országos Erdőállomány Adattárban (a továbbiakban: Adattár) szereplő területet, így az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: **Evt.**) 77. §-a szerinti erdő igénybevétele nem történik.

Az Evt. 61. § (1) bekezdés b) pontja alapján tilos a beruházással érintett ingatlanok szomszédságában lévő erdőkben hulladékot elhelyezni. Továbbá az Evt. 62. § (3) bekezdése szerint a talajt ért károsító hatások megszüntetéséről és következményeinek felszámolásáról a beruházónak gondoskodnia kell.

A Dokumentáció szerint a tervezett beruházás hatásterületein lévő erdőket és azok élővilágát, továbbá az Evt. hatálya alá eső egyéb erdészeti létesítményeket és objektumokat a beruházás és az üzemeltetés során káros hatások fogják érni, azonban ezek mértéke csekély, így ezek elviselhetőek, tolerálhatóak lesznek.

A 4.4 pontban írtam elő feltételeket az előzőek alapján.

Termőföld mennyiségi védelme szempontjából (Korm. rend. 3. melléklet 8. sor):

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 17102/2/2026. ügyiratszámú szakkérdés vizsgálata szerint:

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: **Tftv.**) 2. § 19. pontja szerint termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlannyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A megküldött dokumentáció vizsgálata során megállapításra került, hogy az érintett földrészlet Veszprém város belterületi részén található és megnevezése „beépítetlen terület”.

A fentiek alapján a tervezett beruházás termőföldnek minősülő ingatlanokat nem érint, ezért a Földhivatali Osztály feltétel nélkül hozzájárul a Környezetvédelmi Osztály VE/30/04034/2026. ügyiratszámú eljárásához.

A területrendezési tervekkel való összhang tekintetében (Korm. rend. 3. számú melléklet táblázata 9. sor):

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VE/05/00621-2/2026. ügyiratszámú szakkérdés vizsgálata szerint:

A Korm. rend. 11. § (1) bekezdése és a 3. melléklet I. táblázat 9. sora alapján a területrendezési tervekkel való összhang tekintetében a szakkérdést az állami főépítész hatáskörében eljáró kormányhivatal vizsgálja, ha a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.2.**) szerinti országos vagy térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok és egyedi építmények megvalósítására, valamint azok jelentős módosítására irányul.

„A szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentáció (a továbbiakban: **EVD**) elektronikus elérhetőségét a Környezetvédelmi Hatóság megadta.

Tevékenység helye

A tervezett beruházás helyszíne a Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz.

Tevékenység leírása

A Jutas Invest Kft. a Veszprém 2358/29 hrsz. alatti ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark (5 épületben 320 lakóegység, 8 kereskedelmi egység, 4 iroda és mélygarázs) építésére vonatkozóan építési engedélyezési eljárást kezdeményezett. A beruházás 3 ütemben tervezett: 1. ütem - A és B épület, valamint a köztük lévő teremgarázs; 2. ütem - C és D épület; 3. ütem - E épület kivitelezése. Az épületek alatt egységes, összefüggő teremgarázsrendszer került megtervezésre. (EVD 8-9. oldal)

Területrendezési tervek:

Az EVD-ben bemutatott tevékenységgel érintett területen a következő területrendezési tervek vannak hatályban:

. a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MaTrT**), amelynek Második Része az Országos Területrendezési Terv (a

továbbiakban: **OTrT**), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**); továbbá a

- a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelet.

A Kr.2. 7. számú melléklete tartalmazza a területrendezési tervek tartalmi követelményeit, melynek a II. A) 1.2. pontja felsorolja a műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények térbeli rendjét.

Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata:

Megállapítottam, hogy az előzetes vizsgálati eljárás tárgyát képező beruházás a Kr.2. 7. számú melléklet II. A) 1.2. pontja alapján nem minősül országos vagy térségi jelentőségű műszaki-infrastruktúra hálózatnak, vagy egyedi építménynek, ezért a Kr.1. az állami főépítész részére nem ad felhatalmazást területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatára.

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja és a 7. §-a, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.”

A hulladékképződés megelőzését szolgáló intézkedések, a hulladékkezelésre vonatkozó jogszabályi követelmények teljesítése szempontjából (Korm. rend. 3. számú melléklet táblázata 17. sor):

Létesítés:

A létesítés fázisa veszélyes és nem veszélyes hulladék képződésével jár.

A létesítési fázisban az alábbi nem veszélyes hulladékok előfordulásával kell számolni:

- építési-bontási hulladék,
- csomagolási hulladék.

A keletkező nem veszélyes hulladékokat fajtánként elkülönítve gyűjtik és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adják át.

Felhívom a figyelmet, hogy amennyiben az építési munkálatok során a keletkező hulladékok valamely komponensének mennyisége eléri az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet 1. számú mellékletében meghatározott küszöbértéket, úgy a ténylegesen keletkezett hulladékokról az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet szerint elkészített bontási hulladék nyilvántartó lapot és hulladékot kezelő szervezet átvételi igazolását (szállítólevél, „SZ” kísérelőjegy, számla) a Kormányhivatalnak meg kell küldeni.

A létesítési fázisban havária esetén lehet az alábbi veszélyes hulladékok előfordulásával számolni:

- veszélyes anyagokat tartalmazó föld és kövek,
- olajhulladék.

A keletkező veszélyes hulladékokat fajtánként elkülönítve gyűjtik és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adják át.

Üzemeltetés:

Az üzemeltetés során keletkező települési hulladékot hulladékgyűjtő edényzetben gyűjtik és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adják át.

Felhagyás:

A felhagyás időszakában a bontásból származó hulladékok keletkezése várható.

A keletkező hulladékokat fajtánként elkülönítve gyűjtik és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező kezelőnek adják át.

A tervezett tevékenység a rendelkezésre álló adatok alapján hulladékgazdálkodási szempontból várhatóan nem gyakorol jelentős hatást a környezetre, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Vízügyi és vízvédelmi szempontú (Korm. rend. 8. számú melléklet táblázata 2., 3. sor) szakkérdés vizsgálat és a kapcsolódó tényállás tisztázás:

A Kormányhivatal VE/30/04034-11/2026. ügyiratszámom megkereste a Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztályát (a továbbiakban: Vízügy) a vízügyi és vízvédelmi szempontú szakkérdés vizsgálata tárgyában.

A Vízügy a VE/30/04034-31/2026. ügyiratszámom a szakkérdés vizsgálata lefolytatása érdekében kérte a Bakonykarszt Zrt., mint az érintett vízbázist üzemeltetőjének nyilatkozási felhívását kérte, melyre tekintettel a Bakonykarszt Zrt.-t a tényállás tisztázása érdekében nyilatkozattételre hívtam fel a VE/30/04034-33/2026. ügyiratszámom.

A Bakonykarszt Zrt. a Kormányhivatalánál a VE/30/04034-37/2026. ügyiratszámom iktatott levelében az alábbi nyilatkozatot tette:

„A Jutás Invest Kft. a Veszprém 2358/29 hrsz- ingatlanon (Veszprém, Jutási út) lakópark és mélygarázs telepítését tervezi „Fenyvesliget lakópark” néven.

Az Építető előzetes vizsgálati eljárás lefolytatását kezdeményezte, amelyhez Hivataluk Társaságunkat üzemeltetői nyilatkozattételre hívta fel.

Az eljáráshoz benyújtásra került az előzetes vizsgálati dokumentáció (Tetraéder Környezetvédelmi Iroda) és a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelő, azaz a vízminőség- és vízbázisvédelmi szempontokat részletesen bemutató részleges környezeti vizsgálat (Schultz és Fiai Bt.).

A tervezett beruházás, 5 db lakóépület telepítése felszín feletti parkolóval és mélygarázsokkal a 2358/24 és 2358/26 hrsz-ú ingatlanok összevonásából kialakított 2358/29 hrsz-ú ingatlanon valósul meg.

Tervezett lakásszám 320 db, egyéb: iroda 4 db, kereskedelmi egység 8 db.

Tervezett felszíni parkoló 61 db, terepszint alatti parkoló 280 db.

A tervezett beruházás nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy az Otthon Start program támogatása érdekében. A lakásállomány növelése Veszprémben valóban kiemelten fontos települési és lakossági érdek.

Vízminőségvédelmi szempontból az alábbiak szerint jellemezhető a terület:

- „A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról” szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Veszprém fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen lévő település. A 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerint felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület:
 - üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek külön jogszabály szerint - kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső, külső és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei.
 - azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.
- „A vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM Korm. rendelet 2. sz. melléklete alapján Veszprém térségében a felszíni vizek a „4. általános védeltségi kategória befogadói” kategóriába tartoznak.
- A beépítési terület kis része (nyugati „sarka”) az Aranyosvölgyi-vízbázis kijelölt „A” és „B” zónai hidrogeológiai védőterületén, túlnyomó része a Veszprémi Vízbázisok „C” zónai hidrogeológiai védőterületén található, ezért betartandók „a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről” 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásai.

Vízbázisvédelmi védőterületen bármilyen tevékenység csak a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet vonatkozó előírásainak figyelembevételével, betartásával folytatható. Ezen belül is kiemelt fontosságúak a rendelet III. fejezetében és 5. sz. mellékletében foglalt előírások, miszerint hidrogeológiai védőterületen („A”, „B” és „C” zóna) fedőt vagy vízvezetőt érintő tevékenység egyedi vizsgálat köteles a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. sz. melléklete szerint, „A” zónában lakóépület csatornázással nem esik korlátozás alá.

A mélygarázsok építésével azonban megvalósul a fedőletakarítás, azaz a karsztos vízáradó, vízvezetőt érintő tevékenység.

A 219/2004. (VII. Korm. rendelet alapján a felszíni alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelmét egyaránt biztosítani kell.

A beruházás 220-225 mBf szinten húzódó területén a felszíni, felszín közeli kőzetalkotó a felső-triász Fődolomit, fekvésében - a Veszprémi Márga felett - a Sándorhegyi és Edericsi Formáció vékony mészkő és dolomit rétegeivel. A karbonátos vízáradóban a karsztvíz szintje a terepszint alatti 10-15 m-es mélységben húzódik a területen. A mélygarázsok alapozási szintje tehát a karsztvízszint felett húzódik. Az ingatlan területe az Aranyosvölgyi-vízbázis felszíni vízgyűjtőjének része, a jelenleg beépítetlen, fás, bokros, gyepterületen beszivárgó tiszta csapadék közvetlenül hozzájárul a vízbázis vízkészletének utánpótlódásához. A beépítéssel csökken a beszivárgás lehetősége, ami kockázatot jelent a vízbázis vízkészletének mennyiségi védelme szempontjából.

A 2024-ben készített környezeti vizsgálat alapján az építészeti tervben erre a területrészre (1,64 ha) 50,6 %-os zöldfelületi arány volt előírva, ami a jelen előzetes vizsgálati dokumentáció alapján lecsökkent 36,6 %-ra (~ csökkenés 2.000 m²), amellyel a karsztos vízkészlet mennyiségi védelme nem biztosítható!

Az előzetes vizsgálat az érintett vízbázis vízkészletének mennyiségi védelmével érdemben nem foglalkozik, pedig az elmúlt évtized hidrometeorológiai adottságai kedvezőtlenül befolyásolják a vízkészlet jelenlegi és jövőben prognosztizálható állapotát! A beruházási területre, burkolt felületekre - kiemelten a tetőfelületekre - eső csapadék helyben tartása (szikkasztás) az eredeti természetes beszivárgási felület csökkenése miatt kiemelten fontos! **Ez legbiztonságosabban a zöldfelületek növelésével oldható meg, ezért az E épület (~ 600 m²) elhagyását javasoljuk.** (Itt kialakítható lenne egy kis rekreációs, parkosított zöldterület, játszótér, esőkert, szikkasztó tó stb., ami élhetőbbé tenné a lakóparkot.)

Az út- és parkolófelületről lefolyó víz a területen akkor szikkasztható csak el, ha tisztításukra olyan berendezés kerül telepítésre, ami biztosítja a TPH < 100 u.g/1-es tisztítási fokot.

A vízbázis minőségi és mennyiségi állapotának nyomon követésére az ingatlan DNy-i sarkában monitoring kút telepítését javasoljuk.

A csapadékvizek elhelyezése tekintetében - a fenti szempontok megvalósulása érdekében - részletes tanulmány és műszaki terv készítendő, mert a területre eső csapadék helyben tartását biztosítani kell."

A Bakonykarszt Zrt. által hivatkozott vizsgálatot a Schultz és Fiai Tervező és Kereskedelmi Bt. által elkészített, „Részleges környezeti vizsgálat és értékelés a Veszprém 2358/24 és 2358/26 hrsz-ú ingatlanokat érintő szabályozási terv módosításához” c. 2024 februárjában elkészült vizsgálati dokumentációja tartalmazza, mely a benyújtott Dokumentációba csatolásra került. A vizsgálati dokumentáció vizsgálta, hogy a tervezett beépítést követően milyen mértékben változik a beszivárgás, a beépítéssel mekkora mértékű terhelés érheti a környezetet, a csapadékelvezető rendszer üzembe helyezésével milyen jellegű és mértékű terheléssel kell számolni, elsősorban a Séd patakot és így közvetlenül a karsztvizet hasznosító Aranyosvölgyi ivóvízbázist illetően, Vizsgálták továbbá, hogy a beépítés ingatlanainak keletkező szennyvize milyen módon illeszthető be a város meglévő szennyvízhálózatába és a szennyvíztisztítás folyamatába.

A fenti Bakonykarszt Zrt. nyilatkozatra tekintettel az Ügyfél VE/30/04034-45/2026. ügyiratszámom nyilatkozott, melyhez mellékelte a Helyszínrajzot, Szikkasztó műtárgy kialakítására vonatkozó általános tervet és Szakmai tanulmányt, ami a VE/30/04034-48/2026. ügyiratszámom megküldésre a Bakonykarszt Zrt. részére.

A fenti kiegészítő dokumentációval ismételten megkerestem **a Bakonykarszt Zrt.-t, melyre a Kormányhivatalnál a VE/30/04034-50/2026. ügyiratszámom iktatott levelében az alábbi nyilatkozatot tette:**

„A Jutás Invest Kft. a Veszprém 2358/29 hrsz.-ú ingatlanon (Veszprém, Jutási út) lakópark és mélygarázs telepítését tervezi „Fenyvesliget lakópark” néven.

Az Építető előzetes vizsgálati eljárás lefolytatását kezdeményezte, amelyhez Hivataluk Társaságunkat üzemeltetői nyilatkozattételre hívta fel VE/30/04034-33/2026, számú levelében. Az eljáráshoz benyújtásra került az előzetes vizsgálati dokumentáció (Tetraéder Környezetvédelmi Iroda, 2026.) és a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak megfelelő, azaz a vízminőség- és vízbázis védelmi szempontokat részletesen bemutató részleges környezeti vizsgálat (Schultz és Fiai Bt., 2024.). A részleges környezeti tanulmány elsődlegesen a szabályozás módosításának vizsgálatára készült, és

ennek keretében a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. sz. mellékletének megfelelően a tervezett beépítést (pl. fedőletakarítás, mélygarázsok, alapozás), mint vízvezetőt érintő tevékenységet is értékelte. A vizsgálati dokumentáció javaslatot tett a tetővizek szikkasztására a mennyiségi védelem érdekében, azonban műszaki terv hiányában a részletes tervezési fázisba utalva ennek vizsgálatát.

Mivel a felszín alatti vízkészletek mennyiségi védelme, melyet a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 9. §-a szabályoz, kiemelten fontos a térségi karsztos vízbázisok hosszútávú biztonságos üzemeltetése érdekében, Társaságunk 818-24/2026 ikt. számú üzemeltetői nyilatkozatában felhívta a figyelmet arra, hogy a nagy arányú beépítés miatt a csapadékvizek elhelyezése tekintetében részletes tanulmány és műszaki terv készítendő, mert a területre eső csapadék helyben tartását biztosítani kell.

Tekintettel arra, hogy az előzetes vizsgálati dokumentációban a csapadékvíz-elhelyezés, -helybentartás, -szikkasztás módjának és hatásának bemutatása nem történt meg kellő részletességgel, a Jutás Invest Kft. megbízásából kiegészítő műszaki terv (Petrovai Péter víziközmű-tervező) és vízföldtani, vízkészletgazdálkodási szakértői munkarész (Szerencsi László vízmérnöki szakértő) készült a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció kiegészítésére.

A fenti kiegészítés miatt Hivataluk ismételten nyilatkozattételre szólította fel Társaságunkat.

Végzésük 1.1. pontjában előírt adatok (a beépítés műszaki, geológiai-hidrogeológiai, vízbázisvédelmi és jogszabályi körülményei) részletesen kifejtésre kerültek 818-24/2026. ikt. sz.-ú levelünkben.

Végzésük 1.2. pontjában előírt kérdésre az alábbiakat nyilatkozuk:

A műszaki tervben a tervező meghatározta a mértékadó faji. csapadékintenzitás (nagy intenzitásúnak tekinthető 4 éves gyakoriságú 10 perces csapadék) alapján a burkolt felületekről lefolyó csapadék mennyiségét, amely alapján méretezte a belső vízvezető hálózatot és a szikkasztó műtárgyat. Az útburkolatra eső csapadék olajfogón áthaladva a közüzemi csatorna-hálózatban kerül elvezetésre, a tetővizek esőkertekre, ill. szikkasztó műtárgyra történő vezetésével pedig megvalósul a helyben-tartás. A terv alapján elkészített szakvélemény tartalmazza a csapadékvíz-elhelyezés módjának mennyiségi és minőségi értékelését. Az előzetes számítások alapján a karsztos kőzet alkalmas az elszívárogtatásra, és a szikkasztással hatékony pótolható a beépítés miatt kieső beszívargási felület. A tevékenység karsztra gyakorolt minőségi és mennyiségi hatásának nyomon követésére az ingatlan DNy-i sarkában monitoring kút létesítése tervezett.

Társaságunk a véleményezésre benyújtott kiegészítő terv és szakvélemény alapján hozzájárul a „Fenyvesliget lakópark” és a tervezett csapadékvíz-elhelyezés megvalósításához, kérve az alábbi feltételek betartásának előírását Építtető felé:

- A kivitelezés és üzemeltetés minden fázisában betartandók „a vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló” 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet és „a felszín alatti vizek védelméről” szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásai.
- Mivel a tervezett beépítés több fázisban valósul meg, a csapadékvíz szikkasztására szolgáló műtárgyakat, valamint a monitoringkutakat legalább az 1. építési fázist követően meg kell építeni. Felhívjuk a figyelmet, hogy a monitoringkút vízjogi létesítési engedélyköteles. Biztosítani kell, hogy a lakótelep teljeskörű megvalósítását követően is megközelíthető legyen a kút és szikkasztó műtárgy is nagyobb gépi berendezés számára.

- A vízellátási létesítményeket a tervnek megfelelően kell megvalósítani, a csapadékvíz elvezetésére, elhelyezésére szolgáló műtárgyakról, esőkertekről készüljön részletes megvalósulási dokumentáció (bemérési adatok, felhasznált/beépített anyagok stb.).
- A szikkasztási tevékenységet a működés során folyamatosan monitoringozni kell (tapasztalatok dokumentálása, tervezési, méretezési adatok visszaellenőrzése), és gondoskodni kell az aknák és szikkasztó ágy rendszeres ellenőrzéséről, az ülepítő és hordalékfogó aknák tisztításáról. Hasonlóképpen gondoskodni kell az olajfogó(k) rendszeres tisztításáról és karbantartásáról.
- A csapadékvíz-elhelyezés létesítményeinek műszaki átadás-átvételéhez kérjük Társaságunk képviselőjének meghívását is, valamint a víziközművekről a megvalósulási dokumentáció átadását.
- A zöldfelületek, esőkertek és zöldtetők kezelésénél műtrágya és gyomirtószer nem alkalmazható.
- A létesítendő monitoring kútban a vízszintméréseket és vízvizsgálatokat a (későbbiekben elkészítendő) tervnek és engedélynek megfelelően kell végezni, és az adatokat kérjük rendszeresen átadni a BAKONYKARSZT Zrt-nek.

A lakópark tervezett módon történő csapadékvíz-elhelyezése egyben egy karsztos területen megvalósuló minta-projekt is, és a nyomkövetés és monitoringozás kedvező tapasztalatai esetén a térségben máshol is alkalmazható lehet.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztálya a fenti kiegészítő dokumentáció, valamint Bakonykarszt Zrt. nyilatkozatok ismeretében FE/TIVVO/03606-13/2026. iktatószámom megküldte szakkérdés vizsgálatát, melynek rendelkező részét a 4.3 pontban szerepeltettem.

A szakkérdés vizsgálatának rendelkező része:

„A Veszprém Megyei Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály VE/30/04034-11/2026. számú megkeresésében a Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztályától szakkérdés vizsgálatát kérte a Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz-ú ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építésének előzetes vizsgálata ügyében.

Az eljárás az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 2. pontja alapján, nemzetgazdaságilag kiemelt ügy.

A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022 (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kv.hat.**) 12/A. §-a és annak 8. melléklete alapján meghatározott vizsgálandó szakkérdések:

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, illetve 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 csatolásra került a szakkérdés vizsgálatához szükséges dokumentáció (TETRAÉDER Környezetvédelmi Mérnökiroda által készített előzetes vizsgálat a dokumentum azonosító száma: 0306/2026) és a Veszprém, Jutasi út 2358/26 hrsz.-ú ingatlan Fenyvesliget lakópark csapadékvíz-elvezetése, a csapadékvíz elszívárogatás áttekintő értékelése című dokumentáció (Szerencsi László Bárd, 2026. július), valamint ennek átdolgozott, módosított tanulmánya a „Műszaki dokumentáció módosítása és hiánypótlása” tárgyú kiegészítő tényállás tisztázás (mellékelt helyszínrajz rajzszáma: H.-1/A, amelyet Petrovai Péter készített 2026 augusztusában).

A tervdokumentációval az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 25.§ (1) bekezdés b) pontja alapján megkerestem a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóságot (továbbiakban: **Vízügyi Igazgatóság**), mint a Kormány által kijelölt felszíni és a felszín alatti vizek kezelőjét. A Vízügyi Igazgatóság Szfvár-007994-3/2026. ügyiratszámú vízügyi szakvéleményét állásfoglalásom kialakításakor figyelembe vettem.

A dokumentációt áttanulmányozva az alábbiakat állapítottam meg:

Jutas Invest Kft. a Veszprém 2358/29 hrsz. alatti ingatlanra tervezett Fenyves-liget lakópark (5 épületben 320 lakóegység, 8 kereskedelmi egység, 4 iroda és mélygarázs) építésére vonatkozóan építési engedélyezési eljárást kezdeményezett. Az épületek alatt egységes, összefüggő teremgarázsrendszer kialakítását tervezik. A teremgarázsok kialakításával nem történik pinceszintnél mélyebb lehatolás, a tervezett alapozási sík a jelenlegi terepszinttől -2,8 m.

Az ingatlan nem rendelkezik közmű-bekötésekkel, melyeket ki kell alakítani az ingatlanon belüli közművekkel együtt.

A kivitelezés során a fedőréteg megbontásával a vízáradó sérülékenysége átmenetileg megnő, de a munkák alatt a karsztvizet lényegében nem közelítik meg. A kivitelezés során alkalmazott építési anyagok inert anyagok, esetlegesen a gépi berendezések, szállítójárművek okozhatnak szennyezést.

Kockázattal kell számolni a teremgarázs mélyítése, belső közműhálózat kiépítése során, majd később a szennyvízhálózat és -elvezető rendszer üzemeltetése során.

A vizsgált terület Ny-i nyúlványáról egy esetleges szennyeződés a karsztvízbe jutva, majd áram-vonal mentén a karsztvíztároló kőzetek vízrendszerén belül áramolva 5-6 év alatt érhet a védendő Aranyosvölgyi vízbázishoz, ezen belül is elsősorban a nagyobb depressziót létrehozó 3. és 5. sz. kutakhoz. A beruházási terület nagy részén azonban – a védőterület hidrogeológiai „C” zónáján – a karsztvíz áramlási iránya nem a vízbázis felé mutat.

A beruházással, a beépítéssel csökken a csapadékvíz beszívargására alkalmas terület, a karsztvíz mennyiségi állapota szempontjából fontos, hogy a tetőfelületről lefolyó tisztának tekinthető csapadékvíz helyben maradjon, elszikkadjon.

Az ingatlan közműellátásának tervezése során a BAKONYKARSZT Zrt. részéről 818-24/2026 számú üzemeltetői nyilatkozatban szakmai igényként merült fel, hogy a mélygarázsok miatt megnövekedett beépítés hatásának ellensúlyozására, a karsztos beszívargás csökkenésének elkerülése érdekében a tiszta tetővizek kerüljenek elszívárogatásra. Ennek fő oka, hogy a 2024-ben készített környezeti vizsgálat alapján az építészeti tervben erre a területrésze (1,64 ha) 50,6 %-os zöldfelületi arány volt

előirányozva, ami a módosított terv alapján lecsökkent 36,6 %-ra (a csökkenés kb. 2.000 m²), amellyel a karsztos vízkészlet mennyiségi védelme nem biztosítható, különös tekintettel az elmúlt évtized kedvezőtlen hidrometeorológiai adottságaira a vízkészlet jelenlegi és jövőben prognosztizálható kedvezőtlenebb állapota tükrében.

A tiszta csapadékvizek elszivárogtatására a tervező (Petrovai P., 2025. december és 2026. augusztus) a biztonságot szem előtt tartó megoldásként, a tiszta tetővizek kizárólagos elszivárogtatására (azaz a parkolóvizek olajfogás után csapadékvíz elvezető rendszerbe kerülnek) munkált ki műszaki megoldást.

Az ingatlan csapadékvíz bekötéssel nem rendelkezik, a tervezett létesítményeken keletkező csapadékvíz mennyiségek összesen 200 l/s (10 perces időtartalmú és 4 éves gyakoriságú intenzitású csapadékkal (300 l/s/ha) számolva), ebből tetővíz 175 l/s, a burkolt felületekről származó víz 25 l/s.

Az épületek tetővíz-elvezetésének módja:

Az „D” és „E” jelű épületek tetőfelületeinek lejtésviszonyait egyirányosították **500 m³ térfogatú szikkasztó** bekötési pontjai felé. Az „A” épület tetőfelülete eredetileg is egyirányú, a „B” és a „C” épületek tetőfelülete kétirányú, így valamennyi épület tetőfelülete a belső elszivárogtató műtárgyak bekötési pontjai felé irányul.

Az „C”, „B” és „A” jelű épületek közötti mélygarázsok vízzáró födémszerkezete felett elhelyezkedő Esőkertek (I.;II. és III.) hidraulikai biztonságát kiegészítő műszaki megoldással garantálják. A mélygarázs vízzáró vasbeton födémét egyirányú lejtéssel alakítják ki, amely a teremgarázsok oldalfala mentén tervezett, gravitációs oldalszivárgó mezők (szivárgódrenrendszerek) irányába vezeti. Ezen oldalszivárogtató mezők a fő szikkasztómezőtől teljesen független, önálló műtárgyként működnek. Közvetlen hidraulikai kapcsolatot biztosítanak a karsztvíztároló réteg irányába, így az Esőkertek által gyűjtött tiszta csapadékvíz -intenzív záporok és megnövekedett felületi terhelés idején is- torlódásmentesen, lokálisan és biztonságosan szivárog el a mélyebb zónákba, közvetlenül táplálva a karsztvízkészletet. Az „A” épülettől a Jutasi út irányába tervezett Esőkertek (IV.-V. jelű) a mélygarázson kívül, szabad területen kerülnek kialakításra, így azok kialakítási helyükön töltik be funkciójukat.

A vízbázis minőségi és mennyiségi állapotának nyomon követésére optimálisnak mutatkozik 1 db monitoring kút létesítése a karsztvíztároló vízkészletének megfigyelésére az Aranyosvölgyi vízbázis irányába mutató fő áramvonal mentén a karsztvíztárolóra telepítve az ingatlan DNy-i sarkában. A monitoring kútban a csapadékvizekben potenciálisan előforduló vízminőségi komponensekre kell végezni a vízvizsgálatokat, minden alkalommal rögzítve a monitoring kút nyugalmi és üzemi vízszintjét, valamint a kitermelt vízhozamot és a kitermelt víz hőmérsékletét is.

A tárgyi ingatlan egy része érinti a 27063/2005. ügyszámú, és 65913/2009. iktatószámú határozattal kijelölt Veszprém, Aranyosvölgyi vízbázis hidrogeológiai „A” illetve „B” védőterületét illetve egésze a Veszprémi ivóvízbázisok közös hidrogeológiai „C” védőterületén található (22309/2007 ügyszámú, 22309/2007 iktatószámú határozattal kijelölve).

A tervezési terület a Duna részvízgyűjtőn belül az 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony megnevezésű tervezési alegység területén helyezkedik el, Veszprém belvárosában, a Jutasi út nyugati oldalán, az Aranyosvölgyi vízbázistól kb. 500 m-re, 220-225 mBf. magasságú térszínen.

Felszíni víz a vizsgált terület környezetében nem található. A terep É-ÉNY-i irányba lejt, a felszínen lefolyó csapadékvizek iránya is ez.

A felszíni földtani képződmények: a felső-triász karbonátos alaphegység (Fődolomit) felszínén, felszín közelben található, melyre legfeljebb néhány méter vastagságban lejtőtörmelék, pleisztocén korú iszapos (lössös) üledék települt, a fedőösszlet talajvizet nem tárol.

A felszínről beszivárgó csapadék a vékony fedőrétegen keresztül a vízvezető dolomitban lejut a karsztvíz által kitöltött telített zónába.

A karsztvíz áramlási iránya a térségben a Veszprémi-séd, az Aranyosvölgyi vízbázis felé mutat (Ny-ÉNy). A karsztvíz szintje a tervezési területen 215 mBf. körüli.

Magyarország felülvizsgált és az 1242/2022. (IV.28) Korm. határozattal elfogadott 2021. évi víz-gyűjtő-gazdálkodási terve (VGT3) alapján a vizsgált terület a k.1.1 Dunántúliközéphegység - Veszprém, Várpalota, Vértesséki források vízgyűjtője megnevezésű karsztos víztestet érinti. Mennyiségi szempontból a víztest jó állapotú, kémiai állapota gyenge.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet 5. § (1), (2) bekezdése, ill. a nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet értelmében közzétett elektronikus nyilvántartás szerint a tervezési terület és környezete nitrátérzékeny területen fekszik.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében Veszprém város közigazgatási területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, ill. kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (1) bekezdésén alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép (érzékenységi alkategóriák szerinti térkép) alapján a tárgyi telephely területe a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny területre esik. (A rendelet 2. melléklet 1. a) – vízbázis védőterület – és 1. b) – nyílt karszt – pontja alapján.)

A tervezési terület nem esik a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 1. számú melléklet 12. a) pontja alapján meghatározott nagyvízi medret, valamint a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1. §. 11. pontja alapján meghatározott parti sávba.

Veszprém, a települések ár-és belvíz veszélyeztetettség alapon történő besorolásáról 18/2003. (XII. 9.) KvVM-BM együttes rendelet alapján az „A” erősen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

A tervezett tevékenység a szükséges intézkedések betartása mellett nincs hatással az árvíz és jég levonulására, illetve mederfenntartásra. A vízellátás, a keletkező csapadék és szennyvíz elvezetése, valamint a szennyvíz tisztítása biztosított. Az ivóvízbázis védelmére vonatkozó követelményeknek, a felszín alatti vizek és a felszíni vizek védelmére vonatkozó követelményeknek a szükséges intézkedések betartása mellett megfelel. A felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályokban foglaltak érvényesíthetők. A hatáskörömbbe utalt kérdéseket megvizsgálva megállapítom, hogy a tárgyi engedély kiadásának vízügyi és vízvédelmi szempontból akadálya nincs, ezért az engedély kiadásához hozzájárulok.

A benyújtott dokumentációban foglaltak alapján megállapítható, hogy a tervezett épületek, mélygarázs, felszíni parkolók, a szennyvízhálózat hatályos környezetvédelmi előírásoknak megfelelő létesítése, majd

későbbi üzemeltetése az érintett vízbázisra, ill. általában a felszín alatti vizek minőségére káros hatást normál üzemmenetben várhatóan nem gyakorol.

A rendelkező részében tett előírásaim alapja a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) kormányrendelet és a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) kormányrendelet, a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet és a Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által kiadott 27063/2005. ügyszámú, és 65913/2009. iktatószámú többször módosított, valamint a 22309/2007 ügyszámú, és 45195/2010. iktatószámú védőterületeket kijelölő határozatok. A vízügyi és vízvédelmi szakkérdést a Kv.hat.r. 12/A. §-a és annak 8. melléklete alapján vizsgáltam.”

A tervezett tevékenység környezeti elemekre gyakorolt hatásait vizsgálva az alábbiak állapíthatók meg:

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

Az érintett terület a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete szerinti „Székesfehérvár–Veszprém” légszennyezettségi zónához tartozik.

Hatások a megvalósítás alatt

A kivitelezésnél fellépő környezeti terhelések alapvető jellemzője, hogy átmenetiek. A Dokumentáció alapján a várható kivitelezési idő 2 év.

Az építkezés ideje alatt az alkalmazott munkagépektől, valamint a szállításokat végző járművek működéséből eredően várhatóan növekedni fog a környezeti levegőt terhelő szennyezőanyagok mennyisége, és ebből következően a légszennyezettség.

A kivitelezés időszakában légszennyező anyag kibocsátás szempontjából kritikus időszak a mélygarázs beton alap kialakításához kapcsolódó földmunkavégzés. Ebben az időszakban a gáznemű légszennyező anyag kibocsátást döntően a területen dolgozó munkagépek és a területre érkező szállítójármű belső égésű motorjaiból távozó füstgáz jelenti.

Ezen kívül a területen a földmunkák végzése és a kitermelt föld ideiglenes deponálása során szilárd anyag, por kerülhet a környezeti levegőbe.

Az építés során a kivitelezőnek különös gondossággal kell eljárnia a légszennyezés lehetséges minimalizálására a környezeti élővilág megóvása érdekében.

A Dokumentáció alapján a kibocsátott szennyezőanyagok közül (szilárd anyag, szén-monoxid, nitrogén-oxidok, paraffin szénhidrogének) a szilárd anyag (PM10) immissziós koncentrációja határozza meg a levegőtisztaság-védelmi hatásterületet, melynek nagysága az építési terület 135 méteres körzetével jellemezhető.

A hatásterület által érintett helyrajzi számok az alábbiak:

Veszprém hrsz. 2358/23, 2358/24, 2358/29, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/15, 2358/16, 2358/17, 2358/18, 2594/4, 3018/12, 3018/186, 3018/2, 3018/11, 3018/8, 3018/7, 3018/6, 3018/5, 3018/9, 3018/4.

A telepítéshez kapcsolódó munkagépek, földmunkák környezetében a légszennyező anyag kibocsátás

várhatóan rövid időre, átmenetileg, növeli meg a környezeti levegő alapterheltségére jellemző légszennyező anyag koncentrációit a kivitelezés közvetlen környezetében.

A forgalomból adódó levegőszennyezés beruházás alatt:

A Dokumentációban közölt számítási eredmények alapján megállapítható, hogy a beruházás telepítési időszakában, a telephely szállítási forgalma által érintett útszakaszok mentén az elhaladó járművek által okozott gáznemű légszennyezés a környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

A kivitelezési munkálatok végrehajtását követően a levegőterhelés lecseng, a hatások időszakosak.

Fentiekre tekintettel az építés fázisára vonatkozóan az **3.1.1-3.1.3 pontokban** tett levegőtisztaság-védelmi előírásokat, megállapításokat a *levegő védelméről* szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Levr.**) 4. § és 26. § (2) bekezdései, a Levr. 5. § (1) és (2) bekezdései alapján tettem.

A **3.1.4 pontban** szereplő előírás jogalapja a Levr. 28. § (2) bekezdése.

Hatások az üzemeltetés alatt:

A tervezett beruházás üzemelése során légszennyező pontforrás, vagy diffúz forrás működtetése nem tervezett. A tevékenységből adódóan, a szellőztető rendszerek kifúvó végpontján nem feltételezhető légszennyező anyag kibocsátás.

Az épület fűtési energia ellátására és a használati meleg víz előállítására egyaránt hőszivattyúkat telepítenek, a beruházáshoz kapcsolódóan tüzelőberendezés telepítésére nem kerül sor.

A forgalomból adódó levegőszennyezés az üzemeltetés alatt:

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy az érintett útszakaszok mentén az elhaladó járművek által okozott gáznemű légszennyezés a környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Hatások a felhagyás alatt:

A felhagyás időszakában várhatóan az épületek, útburkolatok elbontására, a mélygarázs épületelemek, a tartószerkezetek, valamint a lefektetett közművek, vezetékek kiemelésére és elszállítására kerül majd sor.

Ennek a tevékenységnek a légszennyező anyag kibocsátása hasonló jellegű lesz, mint amit a telepítési munkákkal kapcsolatban bemutatott a Dokumentáció.

A tervezett beruházás felhagyási fázisában a területen dolgozó munkagépek által okozott légszennyezés a védendő területeken a vonatkozó határértékek alatt marad majd, a környezetvédelmi előírásoknak megfelel.

Hatások havária esetén:

Jelentős légszennyezőanyag kibocsátással járó rendkívüli esemény bekövetkezése a lakópark kivitelezése, működése és felhagyása során nem várható.

Az előzetes vizsgálat tárgyát képező tevékenység során levegőtisztaság-védelmi szempontól – továbbtervezési szempontok betartása mellett – jelentős hatás nem várható, így környezeti hatásvizsgálat nem indokolt.

Zaj- és rezgés elleni védelmi szempontból:

A beruházási terület a hatályos helyi építési szabályzat szerint kisvárosias lakóterület (Lk) övezeti besorolású területen található.

A beruházási terület környezetében az alábbi övezeti besorolású területek találhatók:

A beruházással érintett területtől É-i irányban a Honvédelmi rendeltetésű védő erdő terület (Evh) övezeti besorolású területen, melyen belül a Fenyves-tanösvény területe is található.

A beruházással érintett területtől Ny-i és D-i irányban különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) övezeti besorolású területek találhatók.

A beruházással érintett területtől ÉK-i és K-i irányban a terület közvetlen szomszédságában kisvárosias lakóterület (Lk) majd településközpont terület (Vt) és nagyvárosias lakóterület (Ln) övezeti besorolású területek találhatók.

Létesítés:

A tervezett beruházás az *építés fázisában* okoz jelentősebb zajterhelést.

A telepítési munkák idején több, zajkibocsátás szempontjából lényegesen eltérő időszak lesz jellemző, melyek közül a domináns zajterheléssel járó tevékenységek, kivitelezési szakaszok (földmunkák, mélygarázs előkészítés - 1. fázis, valamint magasépítés, szerkezetépítés - 2. fázis) várható zajterhelése került bemutatásra.

Kivitelezési fázis	Zajforrás megnevezése	Működési hely	Működési idő		8 órás átlagos hangteljesítményszint (L_{WA})
			nappal	éjjel	
1. fázis (földmunka, mélygarázs elkészítése)	daru	szabadban	4,0	-	94 dB
	Homlokrakodó (2 db)	szabadban	7,0	-	99 dB
	Dózer, markológép (2 db)	szabadban	4,0	-	101 dB
	Szállító jármű	szabadban	1,0	-	89 dB
	A zajforrások együttes, 8 órás átlagos – A				103,8 dB
2. fázis (magasépítés, szerkezetépítés)	Daru (2 db)	szabadban	4,0	-	97 dB
	zsaluzás	szabadban	4,0	-	97 dB
	Betonvasas szerelés	szabadban	4,0	-	93 dB
	betoncsiszolás	szabadban	4,0	-	99 dB

	betonmixer	szabadban	1,0	-	93 dB
	betonpumpa	szabadban	1,0	-	98 dB
	Homlokrakodó (2 db)	szabadban	3,0	-	99 dB
	A zajforrások együttes, 8 órás átlagos – A hangteljesítményszintje:				105,6 dB

A telepítés időszakában a zajvédelmi hatásterületet a 2. kivitelezési fázis kibocsátása határozza meg.

Az épületek építése a kivitelezés várható ideje az egy évet meghaladja (kb. 2 év) és kizárólag a nappali időszakban tervezett.

A kivitelezés során a munkagépek mozgása, a szállítási forgalom és a rakodási művelet eredményez zajterhelést.

A *tervezett épületek építése* során a főbb építési műveletek munkaeszközei az építéshez használt munkagépek, szállító járművek:

A *környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól* szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Zajr.**) 3. § (1) bekezdése értelmében tilos a védendő környezetben veszélyes mértékű zajt vagy rezgés okozni. A területre vonatkozó zajvédelmi követelményeket a rendezési terv szerinti besorolás függvényében a *a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletben (továbbiakban: **KvVM-EüM rendelet**) mellékletei határozzák meg. Ezen jogszabályi előírások alapján a **3.2.1 pontban** szerepeltettem engedélyezési szempontot.

A Dokumentációban bemutatott számítások alapján a kivitelezés során **várhatóan nem teljesülnek** a KvVM-EüM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott, az építési kivitelezési tevékenységből származó megengedett zajterhelési határértékek a legközelebbi védendő ingatlanok környezetében.

A kivitelezés 1. fázisának idején

- a kisvárosias lakóterületek irányába 106 méter távolságon belül,
- a vegyes és nagyvárosias lakóterületek irányába 69 méter távolságon belül,
- a gazdasági terület (lakó funkcióval rendelkező épülettel) irányába 47 méter távolságon belül

A kivitelezés 2. fázisának idején

- a kisvárosias lakóterületek irányába 125 méter távolságon belül,
- a vegyes és nagyvárosias lakóterületek irányába 80 méter távolságon belül,
- a gazdasági terület (lakó funkcióval rendelkező épülettel) irányába 54 méter távolságon belül a **zajterhelési határérték túllépésére** lehet időszakosan számítani.

A tervezett létesítmény hatásterülete az alábbi ingatlanokat érinti:

Veszprém 2358/23, 2358/24, 2358/25, 2358/29, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/16, 2358/17, 2549/4, 3018/12, 3018/186, 3018/2, 3018/11, 3018/8, 3018/7, 3018/6, 3018/5 és a 3018/9 hrsz.-ú ingatlanok.

Az építés megkezdése előtt a kivitelezőnek – az organizációs terv ismeretében elkészített környezetvédelmi terv részeként – zajvédelmi munkarészt elkészítését írtam elő, mivel a benyújtott Dokumentáció alapján a tervezett zajcsökkentő intézkedések alkalmazása ellenére – a kivitelezés során várhatóan nem teljesülnek az építési kivitelezési tevékenységből származó megengedett zajterhelési határértékek a legközelebbi védendő ingatlanok környezetében.

A rendelkező rész **3.2.2. pontja** szerint tartalmazni kell azokat a műszaki és munkaszervezési intézkedéseket, melyekkel biztosítható a megengedett zajterhelési határértékek teljesülése. A zajvédelmi munkarészt az építési vagy bontási tevékenység megkezdése előtt **30 nappal meg kell küldeni a Kormányhivatal részére.**

Amennyiben a kivitelezési munkálatok zajkibocsátása a műszaki vagy munkaszervezési megoldással mégsem csökkenthető a külön jogszabályban megengedett határértékre a kivitelező felmentést kérhet a zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól Zajr. 13. § (1) bekezdése alapján, mely kérelmet a Kormányhivatalhoz kell benyújtani a Zajr. 4. § (3) bekezdés b) pontja alapján. Erre vonatkozóan a 3.2.3 pontban szerepeltettem engedélyezési szempontot.

Szállítás létesítés időszakában:

A földmunkavégzéshez és építési munkálatokhoz jelentős közúti forgalom kapcsolódik.

Az építési tevékenység során 43 357 m³ földet termelnek ki, a kitermelt talajt közúton elszállítják és átadják hulladékkezelő vállalkozásnak. Csúcsidőszakban 10 nehézgépjármű napi 5 fordulójával számoltunk (összesen 50 forduló), a teherjárművek É-i irányban hagyják el a kivitelezési területet, a javasolt légszennyező anyagkibocsátást csökkentő intézkedéseknek megfelelően.

Az egyéb szállítási forgalom: beton-, építőanyag beszállítása a kivitelezési helyszínre, szintén a Jutasi úton, É-i irányból. Csúcsidőszakban napi 5 forduló nehézgépjárművel és 5 forduló tehergépjármű tervezett.

A kivitelezést végző dolgozók személyforgalma, kb. napi 10 forduló személyautó, ill. furgon.

A szállítási tevékenység és a kapcsolódó közúti forgalom a nappali időszakra korlátozódik.

Napi forgalmi adatok: (nappal: 16 óra) (elhaladás)

Nehézgépjármű: 110/ elhaladás

tehergépjármű: 10/ elhaladás

személygépkocsi: 20/ elhaladás

A kapcsolódó közúti forgalom a környező védendő létesítmények alapállapotú közúti közlekedési zajterhelését kevesebb, mint 3 dB mértékben emeli meg, így a Zajr. 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó szállítási zajvédelmi hatásterületet nem kell lehatárolni.

Üzemelés:

A tervezett létesítmény üzemeltetése során a gépészeti berendezések (hőszivattyúk), továbbá a telken belüli közlekedési eredetű zajkibocsátások okozhatnak környezeti zajhatásokat.

Éjszakai megítélési időben a hőszivattyúk várhatóan csökkentett üzemmódban működnek

A Dokumentációban foglalt számítások alapján a létesítmények üzemeléséből származó zajterhelés a legközelebbi védendő területeken a KvVM-EÜM rendelet 1. mellékletében meghatározott üzemi zajterhelési határértékeket várhatóan **nem haladja meg**, a jogszabályban foglalt terhelési határértékek és a nappali és az éjszakai időszakban egyaránt teljesülnek.

A Zajr. 6. §-a alapján meghatározásra került a létesítmény zajszempontú hatásterülete ami az alábbi ingatlanokat érinti:

Veszprém 2358/23, 2358/24, 2358/25, 2358/29, 2358/4, 2358/5, 2358/7, 2358/20, 2358/21, 2358/15, 2358/16, és a 2549/4 hrsz.-ú ingatlanok.

A környezetveszélyeztetés, illetve a környezetkárosítás lehetőségének kizárására miatt a tervezett létesítmények használatba vételét követő 30 napon belül **szabványos műszeres mérést írtam elő, melyben be kell mutatni a hatásterület a legközelebbi védendő létesítményeknél a vonatkozó zajterhelési határértékek függvényében.** Az erről szóló mérési jegyzőkönyvet és a kapcsolódó szakértői véleményt a Kormányhivatal részére a megkezdésétől számított **30 napon** belül meg kell küldeni.

Tekintettel arra, hogy a benyújtott Dokumentáció szerint az üzemeltetés alatt a környezeti zajforrás hatásterületén van védendő épület, a Zajr. 10. § (1) és (3) bekezdése értelmében a zajforrás üzemeltetője köteles a környezetvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határérték megállapítását kérni. A zajkibocsátási határérték megállapítása iránti kérelmet a KvVM-EÜM rendelet 2. számú melléklete szerinti űrlapon alapján kell benyújtani. Erre vonatkozóan a **3.2.4** és a **3.2.5 pontokban** tettem előírást.

Szállítás üzemeltetés időszakában:

A forgalom minden fázisban közúton zajlik, a járművek a tervezési területről a 2358/4 hrsz-ú úton keresztül kanyarodnak ki a Jutasi útra.

Várhatóan a lakóparkban parkoló 336 db személygépkocsi és az 5 db motorkerékpár naponta egy alkalommal távoznak és érkeznek.

Ezen felül – jellemzően a nappali időszakban – az ingatlanon tervezett 8 db üzlethez és 4 db irodához további 80 + 8 személygépkocsi érkezése és távozása várható.

Az üzletek áru feltöltéséhez, valamint a lakópark működtetéséhez továbbá várhatóan napi 8 tehergépjármű forduló jelentkezik majd, szintén a nappali időszakban.

Napi forgalmi adatok: (elhaladás)

Jármű	Nappal (16 óra)	Éjjel (8 óra)
motorkerékpár	10	-
tehergépjármű	16	-
Személygépkocsi	807	41

A kapcsolódó közúti forgalom a környező védendő létesítmények alapállapotú közúti közlekedési zajterhelését kevesebb, mint 3 dB mértékben emeli meg, a benyújtott dokumentációban foglalt számítások alapján kb 01-0,5 dB, a beruházásnak így a Zajrendelet 7. § (1) bekezdése alapján a közúti szállítási tevékenységhez kapcsolódó szállítási zajvédelmi hatásterületet nem kell lehatárolni.

Felhagyás:

Az épületek tervezett élettartama minimum 25 év. A felhagyás időszakában várhatóan az épületek, útburkolatok elbontására, a mélygarázs épületelemek, a tartószerkezetek, valamint a lefektetett közművek, vezetékek kiemelésére és elszállítására kerül majd sor.

A felhagyás zajkibocsátása várhatóan megegyezik a telepítési munkák során fellépő zajkibocsátással.

A tervezett beruházás felhagyási fázisában a kivitelezéshez hasonlóan várhatóan lesznek olyan időszakok, amikor a környező védendő ingatlanok zajterhelése meghaladja a vonatkozó határértéket, ezért a felhagyási munkák egyes szakaszaira a Zajr. 13. § szerinti zajterhelési határérték betartása alól történő felmentés kérelem benyújtása várható.

Fentiekre tekintettel a tervezett tevékenység a rendelkezésre álló adatok alapján zaj- és rezgés elleni védelem szempontjából nem gyakorol jelentős hatást a környezetre, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása zajvédelmi szempontból nem indokolt.

Rezgés:

A tevékenység rezgés-kibocsátása nem okoz olyan jellegű szerkezeti rezgéseket, melyek az igénybevétel által kiváltott hatásfolyamatként a távoli környezetben zajforrásként, vagy rezgésforrásként megjelenhetnek.

A földtani közeg védelme szempontból:

A beruházási terület a környezetvédelmi hatóság nyilvántartása alapján nem érint földtani közeg/felszín alatti víz szennyezettséggel kapcsolatos kármentesítési területet.

A beruházási terület az 5.1.31. kódú Veszprém-Nagyvázsonyi medence elnevezésű kistáj területén található.

A földre, földtani közegre a területfoglalás jelent közvetlen hatást. Az építési területen a talaj eredeti funkciója megváltozik, jelenlegi természetes állapota megszűnik, a terület az infrastrukturális létesítmények részévé válik.

A taposási kár lakópark környezetében (telken belül) is keletkezik, a kivitelezés és építési munkálatok során (telepítés), ill. az épületek, utak bontásakor (felhagyás), összesen kb. 18 460 m²-en. A talaj ilyen módon történő terhelése várhatóan a beruházással érintett ingatlan, valamint a szomszédos közút és saját tulajdonú telephely határain belül marad.

A telepítés idején végzett földmunkák – elsősorban a közműfektetéshez és mélygarázshoz szükséges munka gödör kiásása – során kitermelt talaj, föld egy részét a helyszínen hasznosítják, illetve ahol lehetséges a gödörbe visszajuttatják. Az egyéb, az esetlegesen szükségessé váló tereprendezés során összegyűjtött talajt, humuszréteget, földet a korábbiakban részletezettek szerint zöldterületek kialakításához, tereprendezéshez hasznosítják a helyszínen.

Létesítés:

A létesítés munkák alatt az építési területen dolgozó munkagépek és az anyagszállító járművek miatt talajtömörödéssel kell számolni. Az építési tevékenység során 43 357 m³ földet termelnek ki.

A tereprendezési, alapozási, közműfektetési munkák során a helyszínt fokozott gondossággal tisztán kell tartani, Különösen fontos az alkalmazott munkagépek műszakilag jó állapota, környezetkímélő építési anyagok alkalmazása és a jó munkaszervezés a – vízminőségvédelmi szempontból – kritikusnak tekinthető időszakban.

A kivitelezés során csak jó állapotú munkagépek alkalmazhatók, szerelés a helyszínen csak szükséges esetben, kármentő tálca felett történhet. Gépek, gépjárművek karbantartása, szervizelése, üzemanyaggal való feltöltése a területen nem történhet. Az építési területen kárelhárítási anyagok (homok, fűreszpor, textília), kárelhárítási eszközök (tűzoltó eszközök, poroltó, veszélyes hulladékok felfogására alkalmas tárolóedények és eszközök: hordó, polietilén zsák, kármentőtálca, vödör, lapát) folyamatos rendelkezésre állását biztosítani kell. A kivitelezési munkák során és befejezésekor gondoskodni kell az építési hulladékok és hulladékká vált csomagoló anyagainak összegyűjtéséről és elszállíttatásáról

Üzemelés:

Az üzemelési időszak alatt várhatóan az épületekkel és mélygarázzsal kapcsolatban minimális karbantartást, javítást és felügyeletet igényel. Ha ilyen tevékenységre szükség lesz, azt kis súlyú szerviz kocsival használatával végzik, jellemzően kiépített útvonalon. Ezért az üzemeltetés alatt számottevő taposási kárral várhatóan nem kell számolni. Az üzemelés idején ténylegesen igénybe vett terület a lakópark és teremgarázs által igénybe vett terület.

A beruházás üzemelési időszakában az igénybevétel a tervezési terület burkolt felületén folyik majd, nem kerül sor a talaj, a termőföld, vagy akár a földtani közeg taposással történő igénybevételére.

Felhagyás:

A felhagyás hatásai megegyeznek az építés során várható hatásokkal. A felhagyás során a lakópark épületeinek, parkoló, illetve közlekedő felületeinek és egyéb burkolt felületeinek, a mélygarázs szerkezetének, valamint a lefektetett közművek elbontására kerül sor.

A lakóépületek felhagyásakor, elbontásakor a komplexum területén lévő folyékony kockázatos anyagok, hulladékok csöpöghetnek, folyhatnak el emberi mulasztás, gondatlanság esetén. A rekultivációs munkák során a felszín alatti vizek védelmére kiemelten kell figyelni. A felhagyásra kerülő csatornaszakaszokat fertőtlenítést és a hálózatról való szakszerű leválasztást követően (csatlakozási pont ledugózása) cementtejjel fel kell tölteni, vagy vissza kell bontani.

A bontási fázisban a legfontosabb szempont, hogy a nyílt térszínen semmilyen folyékony anyag ne folyhasson el, ne szivároghasson be az altalajba, földtani közegbe, közvetetten a felszín alatti vízbe.

Havária

A beruházás megvalósítása során nem várható olyan rendkívüli esemény, amelynek jelentős hatása lenne a talaj, vagy a felszíni, felszín alatti vizek állapotára.

Az üzemelés során a járművek a tervezési terület aszfaltozott felületén mozognak, ill. aszfaltozott felületen, szabadtéren, vagy a fedett parkoló platformon belül kerülnek tárolásra.

A vizsgált tevékenység esetében rendkívüli állapotnak alapozási, építési tevékenység során festék, üzemanyag, olaj elfolyása vagy egyéb, a kivitelezés során alkalmazott kockázatos anyag elfolyása, üzemelés során pedig a szennyvízelvezető rendszer sérüléséből, vagy dugulásból eredő szennyvízszivárgás, vagy közlekedési baleset, gépjármű meghibásodása miatt bekövetkező nagy mennyiségű üzemanyag elfolyása tekinthető.

Az építési munkálatok és a közművek (vízvezeték és szennyvízcsatorna) fektetésének volumenéből fakadóan – még rendkívüli üzemállapot, havaria esetén – sem várható jelentős olajos szennyezés.

Jelentős havariát egy tüzeset, robbanás okozhatna, de ennek bekövetkezési valószínűsége általánosságban lakótelepeknél/lakóparkoknál alacsony. Jelen beruházás során azonban a tervezett teremgarázsok igen jelentős felszín alatti, zárt rendszerű parkolási és közlekedési funkciót biztosítanak, ezért – bár a közlekedés igen kis sebességgel történik – kiemelt tűzvédelmi és jelzőrendszer kiépítését igénylik, tekintettel a felette lévő lakófunkcióra.

A lakópark működése során a személy- és tehergépjármű forgalommal kapcsolatosan felmerülő veszélyek közül a motorolaj-, üzemanyag-elcsepegés bekövetkezési valószínűsége közepes-magas, viszont alacsony kockázatú, mert a kiépítendő műszaki védelem miatt az ilyen jellegű esemény a felszín alatti vízkészletre nem jelent kockázatot.

Nagyobb mennyiségű olaj elfolyása burkolt felületen közepes-magas kockázatú a lakópark vonatkozásában, viszont ennek bekövetkezési valószínűsége alacsony.

Tekintve a lakóövezeti funkciót, a szennyvízelvezetés kivitelezési vagy egyéb okból bekövetkező hibája lehet reális veszély, aminek a kockázata az ellenőrzési (műszaki átadás-átvétel során és időszakosan), ill. karbantartási tevékenységgel csökkenthető. A meghibásodás lehetőségét csökkenti, hogy a szennyvízelvezetés gravitációsan megoldható.

Kiemelten fontos, hogy a teremgarázsok aljzata olaj- és saválló burkolattal, ipari padló minőségben készüljön, elfolyó üzemanyag vagy akkumulátorsav ne szivároghasson át rajta. Az alapozásnak úgy kell elkészülnie, hogy repedés se keletkezhessen benne, nem csak statikai, de az előbbiekben említett vízvédelmi szempont miatt is.

Az út- és parkoló felületek elcsöpögő üzemanyaggal, motorolajjal szennyeződhetnek, ezért a közlekedési felületekről lefolyó csapadékvíz előkezelése, tisztítása szükséges, ami az út- és parkolófelületek megfelelő lejtésének kialakításával, majd a lefolyó csapadék pl. Bárczy-féle olajsűrőn való átvezetésével oldható meg.

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy földtani közeg védelmi szempontból a tervezett tevékenység kapcsán kizáró ok nem merült fel, jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Az éghajlatvédelmi szempontból:

A vizsgált épületek tervezett élettartama több, mint 15 év, ennek értelmében éghajlat által befolyásolt projektnek minősül.

A tervezett létesítmények tehát az éghajlatváltozás által potenciálisan befolyásolt, ezért meg kell vizsgálni a projekt sérülékenységet és az adaptációs lehetőségeket.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy **jelentős hatást** jelent a nyári napok és a hőségnapok számának növekedése, viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése és a felszín alatti vízkészlet csökkentése.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy **közepes mértékű hatással** van a átlagos hőmérséklet emelkedése.

A vizsgálat alapján megállapítható, hogy **kis mértékű hatással** van az átlagos napi hőingás növekedése, az éves csapadékmennyiség csökkenése, a csapadék évszakos eloszlásának változása, maximális száraz időszak hosszának növekedése (leghosszabb időszak, amikor a napi csapadékösszeg < 1 mm, nap), hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék gyakoriságának és intenzitásának növekedése, a viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése, felszín alatti vízkészlet csökkentése és az erdőtüzek gyakoriságának növekedése.

A benyújtott Dokumentációban a telepítési hely és a feltételezhető hatásterületek kitettség értékelése során a tervezési területen releváns éghajlati paraméterek vonatkozásában az alábbiak kerültek bemutatásra:

- Átlagos felszíni hőmérséklet lassú növekedése
- Nyári napok, hőségnapok számának növekedése
- Fagyos napok ($T_{min} < 0$ oC) számának csökkenése
- Éves csapadékmennyiség
- Csapadékesemények intenzitásának növekedése
- Felszíni vizek átlaghőmérsékletének növekedése
- Száraz időszak hosszának növekedése
- Viharos időjárási események intenzitásának, pl. széllelőködésesség növekedése
- Villámárvíz és árhullámok előfordulási gyakoriságának és intenzitásának növekedése
- Belvíz kialakulás gyakoriságának növekedése
- Felszíni vízkészletek csökkenése
- Felszín alatti vízkészletek csökkenése
- Erdőtűz
- Talajmozgás, tömegmozgás
- Megnövekedő UV sugárzás

A beruházás kitettségének vizsgálata során:

Közepes kitettségű: átlagos hőmérséklet emelkedése, Fagyos napok ($T_{min} < 0$ oC) számának csökkenése, Éves csapadékmennyiség csökkentése, évszakos eloszlásának változása, viharos időjárási események intenzitásának, pl. széllelőködésesség növekedése, az erdőtüzek gyakoriságának növekedése.

Alacsony kitettségű: Nyári napok, hőségnapok számának növekedése, maximális száraz időszak hosszának növekedése, hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék gyakoriságának és intenzitásának növekedése, Felszín alatti vízkészletek csökkenése.

Az egyes éghajlati tényezőkre vonatkozó lehetséges hatások:

- Hőmérséklet

- a modellek jellegüket tekintve hasonló eredményeket adnak (más-más a referencia a modelleknél),
- melegedés, ami nyáron és ősszel a legnagyobb mértékű,
- elsősorban nyáron erős Ny-K-i gradiens (nagyfelbontású modell!).

- Csapadék

- a modellek jelentősen eltérnek egymástól (kivéve nyáron),
- a csapadék éves összegében nem várható jelentős változás, de az eloszlásában igen,
- nagyfokú bizonytalanság (Magyarország két zóna határán, illetve az időbeli változás nem lineáris).

- Szélsőségek várható alakulása:

- a csapadékos jelenségek száma összességében kissé csökken,
- a nagycsapadékos jelenségek némi növekedése (főleg az ország nyugati részén),
- a kiscsapadékos jelenségek némi csökkenése,
- a „meleg” szélsőségek egyértelmű növekedése (főleg az ország keleti részében),
- a „hideg” szélsőségek egyértelmű csökkenése.

A tevékenységet érő potenciális fizikai hatások abban az esetben fordulhatnak elő, ha a tervezett tevékenység érzékeny egy adott éghajlati paraméterre, és ezzel egy időben a helyszín ki van téve az adott éghajlati paraméternek.

A tervezett beruházással kapcsolatban várhatóan potenciális hatással bíró éghajlati paraméterek:

A Dokumentáció alapján **tervezett tevékenység érzékenysége** a következő időjárási hatásokkal szemben **közepes**:

- Átlagos hőmérséklet emelkedése
- Átlagos napi hőingás növekedése
- Éves csapadékmennyiség csökkenése, évszakos eloszlásának változása
- Viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése
- Erdőtüzek gyakoriságának növekedése

A Dokumentáció alapján **tervezett tevékenység érzékenysége** a következő időjárási hatásokkal szemben **alacsony**:

- Nyári napok és a hőségnapok számának növekedése
- Maximum száraz időszak hosszának növekedése
- Hirtelen lezúduló nagy lezúduló nagy mennyiségű csapadék gyakoriságának és intenzitásának növekedése,
- Felszín alatti vízkészletek csökkenése

Az kockázatértékelés elvégzése azon éghajlati paraméterek esetében indokolt, ahol az érzékenységelemzés során hatást feltételeztünk, továbbá a kitettség vizsgálat során legalább közepes kitettség állapítható meg.

Az éghajlatváltozás hatásaihoz való alkalmazkodás esetén az alkalmazkodási intézkedések azon éghajlati paraméter változások estében indokoltak, ahol a kockázat mértéke közepes, vagy jelentős.

A tervezett tevékenység egyik szakaszában sem gyakorol jelentős hatást a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére.

A megvalósítás során a terület burkolt felülete lényegesen növekszik, azonban a meglévő zöldfelületek, facsoportok egy része is megtartásra kerül.

Ebből adódóan a tervezési terület és a feltételezhető hatásterületek csapadék elvezető, nedvesség felvevő képessége, vagyis az éghajlatváltozásból adódó nagy csapadékos szélsőségekhez való alkalmazkodó képessége csupán kis mértékben változik.

Alkalmazkodási intézkedések azon éghajlati paraméter változások estében indokoltak, ahol a kitettség mértéke közepes, vagy jelentős.

A tervezett beruházás a fentiek alapján **két éghajlati paraméter vonatkozásában lehet kis mértékű hatással** a hatásterületen lévő ingatlanok és tevékenységek éghajlatváltozással szembeni alkalmazkodási képességére.

Az érintett paraméterek vonatkozásában a Dokumentációban alábbi alkalmazkodási intézkedéseket javaslata került bemutatásra:

Átlagos hőmérséklet emelkedése

- zöldfelületek megfelelő karbantartása,
- lehetőség szerint új facsoportok telepítése az árnyékolás elősegítésére és a környező mikroklima fenntartására

Erdőtűzek gyakoriságának növekedése

- tűzvédelmi szabályok betartatása,
- dohányzó helyek megfelelő kialakítása,
- tűzrakás szabályozása száraz időszakokban,
- lakossági tájékoztatás

A megvalósítás során a terület burkolt felülete növekszik, továbbá fakivágások is tervezettek, így kismértékű hatás várható a hirtelen lezúduló nagy mennyiségű csapadék elvezetése, valamint a hőségnapok számának növekedése tekintetében is. Azonban ezen a paraméterek az előzetes kitettség vizsgálat során alacsony kitettség besorolást kaptak a hatásterületen.

A lakópark területén tervezett a csapadékvizek egy részének elszikkasztása, helyben gyűjtése, ez által a hirtelen lezúduló csapadékvizekkel kapcsolatban a beruházás negatív hatása csökkenthető.

A Dokumentációban javasolt intézkedéseket a **3.3 pontban** szerepeltettem.

A Dokumentáció alapján megállapítható, hogy éghajlatvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem feltételezhető, ezért környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt.

Honvédelmi érintettség:

A beruházás által érintett **honvédelmi és katonai célú ingatlanokra vonatkozó környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási kérdések tekintetében** VE/30/04034-15/2026. ügyiratszámom megkerestem a különös illetékességgel rendelkező Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát (JNKSZMKH).

A JNKSZMKH – Kormányhivatalnál VE/30/04034-30/2026. ügyiratszámom iktatott – JN/59/01806-07/2026. iktatószámú véleményében előírtakat a rendelkező rész **3.4 pontjában** szerepeltettem.

A JNKSZMKH szakvéleményének **indokolása:**

„A beruházás hatásterületeként érintett Veszprém, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 hrsz. alatti terület honvédelmi érintettséggel rendelkezik, mely a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodásában van.

A Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály hatáskörét és illetékességét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 5.§ (1) bekezdés c) pontja, valamint a különös illetékességre tekintettel az 1. melléklet 2. pontja és a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 6.§ (1) bekezdés c) pontja, valamint 1. melléklet 2.3. pont állapítja meg. A hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § szerint a területi hulladékgazdálkodási hatóság vármegyei illetékességgel a vármegyei kormányhivatal.

A Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz.-ú ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építési engedélyezéséhez benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció elbírálásához hulladékgazdálkodásra, környezet- és természetvédelemre vonatkozó szakvéleményt az alábbiak szerint adom meg:

Hulladékgazdálkodás:

A dokumentáció alapján megállapítottuk, hogy hulladékgazdálkodási szempontból hatáskörrel nem rendelkezünk.

Földtani közeg védelem:

Az engedélyes dokumentáció szerint, a tervezett létesítmény kivitelezése során, a Veszprém, 2358/4 hrsz.-ú (Jutasi) úton közlekedő gépekből elfolyó olajszármazékok okozhatnak földtani közeg szennyezést, amely a gépek rendeltetésszerű használata, megfelelő karbantartása, valamint a technológiai fegyelem betartása esetén elkerülhető. Egyéb tekintetben nem használnak, és nem helyeznek el, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerinti szennyezőanyagot.

A fentiek alapján a tervezett tevékenység elsősorban a megvalósítás során hatással lehet a földtani közeg állapotára, ezért a kivitelezésre vonatkozóan 3.3.1 pontokban előírást tettem.

Fentiek figyelembevételével a kérelmezett tevékenységet földtani közeg -védelmi szempontból nem tartjuk hatásvizsgálat köteles tevékenységnek.

Levegőtisztaság-védelem:

A Jutas Invest Kft. (továbbiakban **Kft.**) a Veszprém 2358/29 hrsz. alatti ingatlanra Fenyvesliget lakópark (5 épületben 320 lakóegység, 8 kereskedelmi egység, 4 iroda és mélygarázs) építését tervezi.

A telepítés, kivitelezés időszakában a munkagépek füstgázai és a földmunkavégzés, anyag deponálás kiporzása, valamint a személy- és teherszállító járművek közúti mozgásából eredő szennyező anyag-kibocsátásokkal kell számolni elsősorban.

A bemutatott számítás szerint a telepítéshez kapcsolódó munkagépek, földmunkák környezetében a légszennyező anyag kibocsátás várhatóan rövid időre, átmenetileg, növeli meg a környezeti levegő alapterheltségére jellemző légszennyező anyag koncentrációit a kivitelezés közvetlen környezetében, a kialakuló szén-monoxid, nitrogén-oxidok szennyező anyagok vonatkozásában kialakuló levegőterheltségi szint várhatóan nem haladja meg a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben meghatározott határértékeket.

Szilárd anyag (PM10) vonatkozásában a kivitelezési terület közvetlen környezetében előfordulhat a terhelhetőség mértékét időszakosan meghaladó immissziós koncentráció. azonban ez az építési terület határától 5 méterre már a terhelhetőség mértéke alá csökken. A dokumentációban védelmi intézkedéseket javasolnak a kivitelezés poremissziójának csökkentése céljából.

A kivitelezés levegőtisztaság-védelmi hatásterületét a PM10 szennyező anyag immissziós koncentrációja határozza meg. A hatásterület nagysága az építési terület 135 méteres körzetének adódott a dokumentáció terjedés számítása szerint.

A rendelkező részben előírtak szigorú betartása mellett elkerülhető, illetve jelentősen csökkenthető a kivitelezés okozta diffúz levegőterhelés.

A dokumentációban bemutatott számítás szerint mind a kivitelezéshez, mind az üzemeléshez kapcsolódó gépjárműforgalom növekedés következtében az érintett útszakaszok mentén fellépő, az elhaladó járművek által okozott levegőterhelés az útpályatest környezetében várhatóan nem okoz légszennyezettségi határérték túllépést.

A tervezett beruházás üzemelése során légszennyező pontforrás, vagy diffúz forrás működtetése, tüzelőberendezés telepítése nem tervezett, a mélygarázsban mozgó, parkoló járművek kipufogógázai a környező területek háttérterhelését nem növelik meg.

A létesítést, kivitelezést, üzemeltetést a vonatkozó jogszabályokban előírt engedélyek birtokában a 3.3.2 pontban tett előírások betartása mellett kell végezni:

Fentiek figyelembevételével a kérelmezett tevékenységet levegőtisztaság-védelmi szempontból nem tartjuk hatásvizsgálat köteles tevékenységnek.

Zaj-és rezgésvédelem:

Veszprém megyei jogú város szabályozási terve alapján a Veszprém, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/16, 2358/17, 2358/18, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 hrsz. alatti ingatlanok nem minősülnek a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 2. § p) pontja szerinti védendő területnek.

A 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/16, 2358/17, 2358/18, 2358/20, 2358/21 és 3018/2 hrsz. alatti ingatlanok besorolása K-Hon-01 (honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület), a 2358/23 hrsz. alatti ingatlan besorolása Evh (honvédelmi rendeltetésű védő erdő) és K-Hon-01 (honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület), a 2358/22 hrsz. alatti ingatlan besorolása Köu-02.

Figyelembe véve a fenti megállapításokat az érintett ingatlanok vonatkozásában a tervezett tevékenység megvalósításából feltehetően nem származnak jelentős környezeti hatások, így – a zaj elleni védelem szempontjából – Hatóságunk részéről nem tartjuk szükségesnek környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.

Természet- és tájvédelem:

A „Fenyvesliget lakópark és mélygarázs” tervezett építés hatásterületével érintett Veszprém, belterület 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 helyrajzi számú ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium (továbbiakban: **HM**) vagyonkezelésében, a MH Légi Műveleti Vezetési és Irányítási Központ (MH LMVIK) utaltságában álló területek.

A „Fenyvesliget lakópark és mélygarázs” tervezett építés hatásterületével érintett Veszprém, belterület 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 helyrajzi számú ingatlanok a hatályos jogszabályok alapján nem állnak országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt és nem Natura 2000 területek, továbbá nem tartoznak az Országos Ökológiai Hálózathoz és nem érintik barlang felszíni védőövezetét.

A katonai célú ingatlanokkal összefüggő természetvédelmi hatósági ügyekben különös illetékességi területünkhöz tartozó, a „Fenyvesliget lakópark és mélygarázs” tervezett építés hatásterületével érintett Veszprém, belterület 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozóan a tervezett beruházás - természet- és tájvédelmi szempontból - nem jár jelentős környezeti hatással, ezért **a hatásvizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek**. Kizáró ok nem merült fel a tervezett létesítéssel és üzemeltetéssel kapcsolatban.

Klímavédelem:

A tervezett beruházás érzékenységelemzését a Magyar Mérnöki Kamara Környezetvédelmi Tagozat Módszertani útmutató az éghajlatváltozás hatásainak érzékenységvizsgálatához és kitétség elemzéséhez című kiadványa alapján végezték el.

Az érzékenység elemzés vizsgálatok alapján a beruházásra jelentős hatással vannak az alábbi éghajlati paraméter változások:

- a nyári napok és a hőségnapok számának növekedése az épületgépészetben, és a viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése a lakóházaknál,
- a viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése az áramellátásnál, és a felszín alatti vízkészletek csökkenése a vízellátásnál.

Az elmúlt 30 évre, valamint a jövőbeli 30 évre vonatkozó meteorológiai adatok, kitétség értékek meghatározásához a Nemzeti Alkalmazkodási Központ (MFGI NAK) NATÉR adatbázisának 2021-2050 és 2070-2100 időszakra (jövőbeni klímaablakra) vonatkozó adatait használták.

A hatásterületen elhelyezkedő ingatlanok kitettségére vonatkozó eredmények alapján az alábbi éghajlati paraméter változásokat minősítették közepes kockázatúnak:

- Átlagos hőmérséklet emelkedése,
- Erdőtüzek gyakoriságának növekedése.

A tervezett tevékenység hatása a feltételezhető hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére

- Átlagos hőmérséklet emelkedése: Burkolt felületek megnövekedése, árnyékolás csökkenése
- Erdőtüzek gyakoriságának növekedése: Kisebb facsoportok kivágása, beépítettség növekedése, nagyobb emberi jelenlét az erdőterületek közelében.

A tervezett beruházás a fentiek alapján két éghajlati paraméter vonatkozásában lehet kis mértékű hatással a hatásterületen lévő ingatlanok és tevékenységek éghajlatváltozással szembeni alkalmazkodási képességére.

Az érintett paraméterek vonatkozásában az alábbi alkalmazkodási intézkedéseket javasolták a benyújtott dokumentációban:

Átlagos hőmérséklet emelkedése tekintetében:

- zöldfelületek megfelelő karbantartása,
- új facsoportok telepítése az árnyékolás elősegítésére és a környező mikroklíma fenntartására.

Erdőtüzek gyakoriságának növekedése tekintetében:

- tűzvédelmi szabályok betartatása,
- dohányzó helyek megfelelő kialakítása,
- tűzrakás szabályozása száraz időszakokban,
- lakossági tájékoztatás.

A megvalósítás során a terület burkolt felülete növekszik, továbbá fakivágások is tervezettek.

A lakópark területén tervezett a csapadékvizek egy részének elszikkasztása, helyben gyűjtése, ez által a hirtelen lezúduló csapadékvizekkel kapcsolatban a beruházás negatív hatása csökkenthető.

A tervezési területet övező zöldterület az időszakosan megnövekedő vízmennyiség elvezetésére, elszikkasztására alkalmas, továbbá megfelelő árnyékolást is biztosít, így nem változtatja meg jelentősen a környező mikroklimatikus tényezőket.

Az EVD elfogadását klímavédelmi szempontból nem kifogásoljuk. A dokumentációba foglalt javasolt adaptációs intézkedéseket javasoljuk kötelezettséggé előírni.

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentációt elfogadjuk. Az előzetes vizsgálati dokumentációban foglaltak alapján a tervezett beruházás során az érintett honvédségi területek vonatkozásában levegőtisztaság-védelmi, földtani közeg-védelmi, zaj-és rezgésvédelmi, hulladékgazdálkodási, természetvédelmi szempontból nem várható jelentős környezeti hatás, ezért környezeti hatásvizsgálat elvégzését nem tartjuk indokoltnak.

Az éghajlatvédelmi szakkérdés vizsgálat kapcsán a Dokumentációban javasolt intézkedéseket a 3.3 pontban szerepeltettem.

A Honvédelmi Minisztérium Védelemgazdasági Hivatal 962-19/2026. számú – a JNSZVKH JN/59/01806-07/2026. iktatószámú szakvéleményébe foglalt – nyilatkozata szerint:

„A fenti hivatkozási számú, Jutas Invest Kft. által benyújtott „Veszprém, Jutasi út 2358/29 hrsz. alatti ingatlanra tervezett Fenyvesliget lakópark és mélygarázs építése” megnevezésű munka kapcsán előzetes vizsgálati dokumentáció elbírálása, környezetvédelmi nyilatkozattételre kapott felhívásnak megfelelően, a megküldött vizsgálati anyagot szakállományunk áttanulmányozta, annak eredményéről az alábbiakban tájékoztatom.

A mellékelt dokumentáció alapján a környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szakvélemény a beruházás hatásterületével érintett Veszprém, 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/16, 2358/17, 2358/18, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 hrsz. alatti területekre vonatkozóan került megállapításra.

Érintett földrészletek közül a 2358/4, 2358/5, 2358/6, 2358/7, 2358/15, 2358/20, 2358/21, 2358/22, 2358/23, 3018/2 hrsz-ú ingatlanok a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium (továbbiakban: HM) vagyonkezelésében, az MH Légi Művelési Vezetési és Irányítási Központ (MH LMVIK) utaltságában álló területek.

A környezetvédelmi szakterület által készített, jelen nyilatkozathoz csatolt, a hatályos környezetvédelmi jogszabályi rendelkezéseket magában foglaló Környezetvédelmi követelményrendszer tárgyú dokumentum tartalmazza mindazokat az előírásokat és rendelkezéseket, melyek betartása mellett a beruházás környezetvédelmi szempontból támogatható.

Csatolva: - 397-18/2025_Követelményrendszer KÖVO:

Általános környezetvédelmi követelményrendszer a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanon végzett tevékenység vonatkozásában

A Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanok területén végzett bármilyen tevékenység, a jelenlévő igen jó környezeti állapot minimális zavarásával hajtható csak végre, integrálva a környezettudatosság koncepcióját az adott feladatvégzésbe, a jelen követelményrendszerben foglaltak betartásával.

KÖRNYEZETVÉDELMI IRÁNYELVEK:

- az eredeti állapot megőrzése: a tevékenység után a környezet eredeti állapotban történő helyreállítása, rekultiváció**
- környezeti terhelés minimalizálása: a tervezés és a végrehajtás során a környezet elemeire (levegő, talaj, víz, élővilág) a gyakorolt hatás a legkisebb legyen**
- a környezet szennyezésének, a természet károsításának kizárása, megakadályozása: a tevékenység során a környezetbe szennyező anyag nem kerülhet, a tevékenység eredményeként maradandó károsodást a természet nem szenvedhet**
- természetvédelem**
- környezetkárosító és veszélyeztető tevékenység végzésének tilalma.**

A HM vagyonkezelésében lévő ingatlanokon végzett tevékenységek érinthetnek:

- **NATURA 2000 területeket és ezek védő területeit**
- **védtett természeti területeket és ezek védő területeit**
- **ex-lege védtett természeti területeket és ezek védő területeit** (az 1996. évi LIII. tv. alapján)

Bármilyen környezet használatával járó tevékenység a **nevesített, jogerős engedélyek birtokában** rendezhető meg, mivel a HM vagyonkezelésben lévő területeken nagy kiterjedésben vannak jelen NATURA 2000-, védtett-, ex-lege védtett területek és azok védőterületei. Elmondható, hogy a hazai lő- és gyakorlóterek ezekbe a védettségi kategóriákba tartoznak.

Jogsabályi előírások:

A Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében lévő ingatlanok területén végzett bármilyen környezethasználatú járó tevékenység során kötelező a vonatkozó jogsabályi előírások betartása, így különösen:

- NATURA 2000 területekre, a **275/2004. (X.8.) Korm. rendelet, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről** előírásai, az érvényesek.
- A **275/2004. (X.8.) Korm. rendelet előírásai alapján, a 9.§ (2) a védtett természeti területnek nem minősülő Natura 2000 területen is a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges**
- A jelenleg érvényben lévő **1996. évi LIII. törvényben** foglaltak szigorú betartásával végrehajtására kerülő tevékenység végzése során különös figyelmet kell fordítani a védtett természeti területekre.
- A jelenleg érvényben lévő **1996. évi LIII. törvényben** foglaltak szigorú betartásával végrehajtására kerülő tevékenység végzése során különös figyelmet kell fordítani az **ex-lege védtett természeti területekre.**

A fentiek alapján összefoglalóan az alábbiak állapíthatók meg:

A rendelkezésre álló adatok és Dokumentumok, továbbá a szakkérdés vizsgálatok alapján megállapítottam, hogy a tervezett tevékenység várhatóan sem az egyes környezeti elemekre, sem azok rendszereire **jelentős környezeti hatással nem jár**, így környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem indokolt, valamint a tervezett tevékenység nem kötött egységes környezethasználati engedélyhez. A tervezett tevékenység engedélyezését **kizáró ok nem merült fel.**

A tervezett tevékenység megkezdése előtt **beszerzendő engedélyre** vonatkozó tájékoztatást a **2.1 - 2.2 pontja** tartalmazza a Khvr. 5. § (2) bekezdésének a) pont ac) alpontjára figyelemmel.

A Khvr. 5. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a rendelkező rész **3.0-4.0 pontjaiban** szerepeltettem az engedélyezési feltételeket, illetve szempontokat.

A határozat jogalapja a **Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja**, illetve a Khvr. 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontja és 5. § (3) bekezdése.

Az eljárási költség viseléséről az Ákr. 81 § (1) bekezdése és 129. § (1) bekezdése alapján a **6.0 pontban** rendelkeztem. Az igazgatási szolgáltatási díjon felül egyéb eljárási költség nem merült fel.

A határozat közlése:

A Métv. 196. § (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű ügyben eljáró hatóság az általa meghozott **döntéseket** – az eljárás során a személyesen az ügyfélnek szóló végzések, az eljárásban közreműködő szakhatóságok részére kézbesítendő, valamint a katonai, honvédelmi, nemzetbiztonsági és védelmi ipari célú és rendeltetésű építményekkel kapcsolatos építésügyi hatósági eljárásban hozott döntések kivételével – **hirdetményi úton közli**. A Métv. 196. § (2) bekezdése szerint **a döntés közlésének napja** – a kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánító kormányrendelet eltérő rendelkezése hiányában – **a hirdetmény kifüggesztését követő 5. nap**, melyről a rendelkező rész **7.0 pontjában** rendelkeztem.

A közlés jogkövetkezményei a hirdetményi úton történő közléshez kapcsolódóan állnak be.

Az előzőek alapján és az Ákr. 88. § (3) bekezdésére figyelemmel intézkedek a határozatról szóló VE/30/04034-58/2026. ügyiratszámú hirdetménynek a Kormányhivatal elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján történő elhelyezéséről.

Az ügyintézési határidő leteltének napja – figyelemmel a VE/30/04034-49/2026. ügyiratszámú, ügyintézési határidő meghosszabbítása tárgyában hozott végzésre és arra, hogy a szünetelés időtartama nem számít bele az ügyintézési határidőbe - 2026. október 15. Az ügyintézés a jelen határozat közlése iránti intézkedéssel lezártam, így az ügyintézési határidőt megtartottnak tekintem.

A Khvr. 5. § (6) bekezdése értelmében jelen határozatot megküldöm az eljárásban részt vett település (Veszprém) jegyzőjének, hogy a határozat kézhezvételét követő **ötödik napon** gondoskodjon annak közterületen és a helyben szokásos módon való közzétételéről, melyről a **8.0 pontban** rendelkeztem. A jegyző a határozat közhírré tételét követő öt napon belül tájékoztatja a Kormányhivatalt a közhírré tétel időpontjáról, helyéről, valamint a határozatba való betekintési lehetőség módjáról.

Továbbá a Kvt. 71. § (3) bekezdésére és az Ákr. 89. § (1)-(2) bekezdéseire tekintettel intézkedek a határozatnak a Kormányhivatal elektronikus tájékoztatásra szolgáló honlapján való **közhírré tételéről**.

A határozat hatósági nyilvántartásba vételéről *a környezetvédelmi hatósági nyilvántartás vezetésének szabályairól* szóló 58/2019. (XII. 18.) AM rendelet szerint gondoskodom, melyről a rendelkező rész **9.0 pontjában** adtam tájékoztatást.

A **10.0 pontban** az alábbiakra figyelemmel adtam tájékoztatást a jogorvoslati lehetőségről:

A határozat véglegessé válásáról az Ákr. 82. § (2)-(5) bekezdései rendelkeznek. A határozat elleni **fellebbezési jogot** az Ákr. 116. §-a, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése és a Khvr. 26/A. §-a biztosítja. A fellebbezésre vonatkozó további előírásokról az Ákr. 82. §-a, 117-119. §-ai, valamint *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény 19. § (1) bekezdése rendelkezik.

A jogorvoslati eljárás díjáról szóló tájékoztatás a Díjr 2. § (5)-(7) bekezdéseiben, valamint az 5. § (1) bekezdésén és 9. § d) pontján alapul.

Az Ákr. 55. § (4) bekezdése szerint a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

Tájékoztatom, hogy amennyiben a közléstől számított 15 napon belül nem terjeszt elő fellebbezést, akkor a fellebbezési határidő leteltét követő napon a döntés külön értesítés nélkül véglegessé válik.

A Kormányhivatal hatáskörét a Korm. rend. 5. §-a és a Kvt. 71. § (1) bekezdés a) pontja, illetékességét a Korm. rend. 2. § (1) bekezdése és az Ákr. 16. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozás rendjéről* szóló 21/2026. (IX. 25.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Fröhlicsné Hamar Edit
kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

Kapják:

1. Jutas Invest Kft (HK: 27857908)
2. Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata - ügyfél (hivatali kapun: 203273755)
3. Veszprém Megyei Jogú Város Jegyzője – közzététel (hivatali kapun: 105225375)
4. Márkói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője – szakhatóság (HK: 707192307)
5. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (HK: 346274300)
6. Fejér Megyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály , Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (HK: 574019965)
7. Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (HK: 457389379)
8. Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (HK: 555423120)
9. Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály (HK: 166301915)
10. Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály (HK: 212502319)
11. Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály (HK: 751029730)
12. Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (HK: 566185331)
13. Veszprém Megyei Kormányhivatal honlapja
14. Irattár

Véglegessé válás után:

15. Hatósági nyilvántartás