



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

KTO-azonosító: 126176-1-9/2024.

Ügyiratszám: CS/Z02/07862-22/2024.

Ügyintéző: dr. Kiss Renáta

Murátiné Szécsényi Kata

Kovács Réka

Tóth-Czellár Ágnes

Retek Zoltán

Konc Klementina

Kávai Andrea

Huszár Edit

Szélpál Gusztáv

Asszony Emma

Tel.: +36 (62) 681-673

Tárgy: C-vitamin Clinic Kft., Szeged Cserepes
sori lakópark, előzetes vizsgálat

Hiv. szám: -

Melléklet: -

H A T Á R O Z A T

A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal, mint környezetvédelmi feladat- és hatáskörben eljáró hatóság a **C-vitamin Clinic Kft.** (6726 Szeged, Szent-Györgyi Albert utca 26.; KÜJ: 102 713 390) képviseletében Kalmár Krisztián környezetvédelmi szakértő által 2024. augusztus 14-én – a Szeged, Cserepes sor, III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz-ok alatti ingatlanokon lakópark létesítése tárgyában – benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció alapján megállapítja, hogy a tervezett tevékenység megvalósítása esetén – mely a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. pontja (Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól, b) 300 parkolóhelytől) szerint minősül – **nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, ezért a tevékenység megkezdéséhez nem kell környezeti hatásvizsgálatot végezni.**

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés ac) pontja alapján a tevékenység csak a szükséges engedélyek birtokában kezdhető meg.

Előírások:

Zaj- és rezgésvédelem:

1. Az építési engedélyezési dokumentációnak tartalmaznia kell a megfelelően tervezett és kivitelezhető zajvédő fal terveit, amivel a védendő épületeket érő zajterhelés a zajterhelési határértékek szintje közelébe csökkenthető az építés alatt.
2. A kivitelező a zaj és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani.
3. Az elérhető legjobb technika (alacsony zajteljesítmény-szintű, korszerű géppark) alkalmazásával, a lehető legalacsonyabb szinten kell tartani a környezeti zajterhelést. A munkavégzéshez jó minőségű gépek, berendezések álljanak rendelkezésre, kerülni kell a már szerkezetiileg kikopott, zörgő hangot okozó eszközök használatát.

4. Kerülni kell a gépek (zajforrások) indokolatlan üzemeltetését (álló gépjárművek motorjainak járatását, stb.). A munkavégzés során csak a ténylegesen szükséges zajos tevékenységeket folytassák, kerülni kell a fölösleges, effektív munkavégzéssel nem járó zajos tevékenységeket;
5. Az építés során a kivitelezőnek felmentést kell kérnie a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek betartása alól a környezetvédelmi hatóságtól, ha a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló Korm. rendelet feltételeit figyelembe véve a zajterhelési határértékek nem teljesíthetők az építkezés során.

Levegőtisztaság-védelem:

6. Tilos a légszennyezés, a diffúz forrás környezetvédelmi követelményeknek nem megfelelő működtetése miatt fellépő levegőterhelés, valamint a levegő lakosságot zavaró bűzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.
7. A mindenkori elérhető legjobb technika alkalmazásával a légszennyező anyag kibocsátásokat a minimális szinten kell tartani, illetve a legkisebb mértékűre kell lecsökkenteni.
8. Az építkezés során a portterhelést a minimálisra kell csökkenteni.
9. A burkolt útfelületeket rendszeresen takarítani kell a felhordott szennyeződésektől (pl. sár) a másodlagos porszennyezés megelőzése miatt.

I. A közreműködő szakhatóságok és állásfoglalásaiknak rendelkező része:

1. A Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35600/3722-1/2024.ált. számú szakhatósági állásfoglalása:

„Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály által – Cvitamin Clinic Kft. (6726 Szeged, Szent-Györgyi Albert utca 26.) kérelmére a Szeged, Cserepes sor, III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz.-ú ingatlanokon lakópark létesítése tárgyú előzetes vizsgálati eljárásban – megküldött 126176-1-4/2024. számú szakhatósági megkeresésre a Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság az alábbi szakhatósági állásfoglalást adja:

szakhatósági hozzájárulásomat megadom

az alábbi előírásokkal:

1. A kivitelezést és a tevékenységet a felszíni-, illetve a felszín alatti víz veszélyeztetését kizáró módon kell végezni.
2. A kivitelezéssel és tevékenységgel nem okozhatják a felszín alatti víz (B) szennyezettségi határértéknél kedvezőtlenebb állapotát.
3. A kivitelezés, a tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel és műszaki védelemmel folytatható.
4. A közcatornába bocsátott szennyvíz minőségének mindenkor meg kell felelnie a vonatkozó jogszabály szerinti küszöbértékeknek.
5. A szennyvízkibocsátással, közcatornába vezetéssel kapcsolatos környezetvédelmi követelményeket a kibocsátó számára a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény és a vízgazdálkodásról szóló törvény szerinti engedélyben, illetve azok

hatálya alá nem tartozó tevékenység esetén a vízvédelmi hatóság által kiadott külön engedélyben kell meghatározni.

6. Káresemény, havária bekövetkezése esetén a környezetkárosodás megelőzése érdekében a kárenyhítést szolgáló intézkedéseket azonnal meg kell tenni.

Megállapítom továbbá, hogy a tervezett tevékenységből - a hatáskörömet érintő szakkérdések tekintetében - nem származhatnak jelentős környezeti hatások a felszíni- és felszín alatti vizeket érintően.

Jelen szakhatósági állásfoglalás más jogszabályi kötelezettség alól nem mentesít.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 55. § (4) bekezdése értelmében a szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.”

II. Az eljárásban a Kormányhivatal által vizsgált szakkérdések:

1. **A Kormányhivatal, mint hulladékgazdálkodási hatóság az előzetes vizsgálati dokumentáció vonatkozásában nyilatkozatát megadta:**

- Az előzetes vizsgálati dokumentáció alapján hulladékgazdálkodási szakkérdés szempontjából jelentős környezeti hatás nem várható, ezért a hatóság hulladékgazdálkodási szempontból a tevékenység megkezdéséhez környezeti hatásvizsgálat elvégzését nem tartja indokoltnak.
- Minden tevékenységet úgy kell megtervezni és végezni, hogy biztosítsa a hulladékképződés megelőzését, a keletkező hulladékok mennyiségének csökkentését.
- A hulladék termelője, tulajdonosa köteles a birtokában lévő, bármely tevékenységből származó hulladékokat környezetszennyezést kizáró módon, elkülönítetten, szelektíven – veszélyes hulladék esetén a hatályos jogszabályban meghatározott módon – gyűjteni.
- A hulladékok gyűjtése kizárólag műszaki védelemmel rendelkező területen történhet. A gyűjtőhelyek rendszeres karbantartásáról, esetleges hibáinak javításáról folyamatosan gondoskodni szükséges.
- A keletkezett hulladék a telephelyen legfeljebb a vonatkozó jogszabályban meghatározott ideig gyűjthető, ez időn belül kell a hulladék kezeléséről gondoskodni.
- Amennyiben a kitermelt talajt nem helyben, a kitermelés helyén kívánják felhasználni, akkor az hulladéknak minősül és hulladékként kell gondoskodni a kezeléséről.
- A keletkező föld-, építési-bontási hulladékok hulladékgazdálkodási engedély nélküli gyűjtése kizárólag a hulladék keletkezésének helyén, az építési munkaterületen belül erre a célra alkalmas és kijelölt területen végezhető.
- A keletkező föld-, építési-bontási hulladékok a keletkezés helyén hulladékgazdálkodási engedély nélkül legfeljebb a vonatkozó jogszabályban meghatározott ideig használhatók fel építési tevékenységhez.
- A keletkezés helyszínén fel nem használt föld-, építési-bontási hulladék legfeljebb a vonatkozó jogszabályban meghatározott ideig gyűjthető, ez alatt kell gondoskodni a hulladék engedéllyel rendelkezőnek történő átadásáról, kezeléséről.
- Hulladékot csak olyan szervezetnek, vállalkozásnak – elsődlegesen hasznosítónak – lehet átadni, amely az adott hulladéokra vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkezik, vagy amelynek az adott hulladékgazdálkodási tevékenység végzéséhez szükséges nyilvántartásba vétele megtörtént.

- Ártalmatlanításra csak az a hulladék kerülhet, amelynek anyagában történő hasznosítására vagy energiahordozóként való felhasználására a műszaki, illetőleg gazdasági lehetőségek még nem adottak, vagy a hasznosítás költségei az ártalmatlanítás költségeihez viszonyítva aránytalanul magasak.
- A veszélyes hulladékot tilos más hulladékkal, illetve anyaggal összekeverni vagy hígítani.
- A keletkező hulladékokról a vonatkozó jogszabály szerinti nyilvántartást kell vezetni, illetve a rendelet előírásai szerinti adatszolgáltatást kell teljesíteni.

2. A Kormányhivatal, mint örökségvédelmi hatóság az előzetes vizsgálati dokumentáció vonatkozásában nyilatkozatát az alábbi kikötésekkel megadta:

- A tervezett beruházás a kulturális örökség védelme jogszabályban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint **megfelel, az alábbi feltételekkel:**
- **Az előzetes régészeti dokumentáció I. fázis kiegészítéséhez szükséges próbafeltárásokat el kell végeztetni.** A próbafeltárás alapján elkészített, feltárási projekttervet tartalmazó előzetes régészeti dokumentáció II. fázist (továbbiakban: ERD II.) az építési engedély iránti kérelemhez csatolni kell.
- **A tervezett mélygarázsok területén végzendő földmunkák régészeti megfigyeléssel végezhetőek el, amennyiben az ERD II. feltárási projektterve más feltárási tevékenységre (teljes felületű feltárássra) nem tesz javaslatot. A régészeti megfigyelést minden olyan beruházási munkarésznél el kell végezni, amelyet teljes felületű feltárássra nem jelölnek ki.**
- **A beruházó, illetve a kivitelező az ERD II. elkészítése, valamint a további szakmunkákra vonatkozó szerződés megkötése érdekében vegye fel a kapcsolatot a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központtal, és állapodjon meg a feltárási tevékenységek elvégzéséről.**
- **A beruházó, illetve a kivitelező köteles továbbá a munkakezdés és a munkálatok befejezésének időpontjáról a Kormányhivatalt tájékoztatni.**
- **Ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor a beruházási földmunkával érintett mélységig az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.**

3. A Kormányhivatal, mint földvédelmi hatóság nyilatkozatát az alábbi kikötésekkel megadta:

- A tervezett beruházás termőföldet nem érint, így az a termőföld védelméről szóló 2007. évi. CXXIX. törvény hatálya alá nem tartozik.
- A fenti előírások következetes betartása mellett az előzetes vizsgálati tervdokumentációban leírtak alapján, az ingatlanügyi hatóság termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatos szakkérdésben a „Szeged Cserepes sor, III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz.-ok alatti ingatlanokon lakópark létesítése” tárgyú eljárás során a hatásvizsgálati dokumentáció elfogadásához feltételekkel hozzájárul.

4. A Kormányhivatal állami főépítési hatáskörében eljárva megállapítja, hogy a tervezett beruházás nem területrendezési jelentőségű elem.

III. A Járási Hivatalok által vizsgált szakkérdések:

1. **A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály CS-02/NEO/05624-2/2024. számú szakkérdés vizsgálatára vonatkozó nyilatkozata:**

- A tevékenység végzése során sem emberi, sem pedig környezeti ártalmat nem okozhat.
- A munkavégzés során a veszélyes és nem veszélyes hulladékot a hulladékbirtokos a hulladék fizikai, kémiai jellegének megfelelően, a környezet veszélyeztetését, szennyezését, károsítását, valamint az emberi egészség veszélyeztetését, károsítását kizáró módon, elkülönítetten gyűjti.
- A munkavégzés során a kémiai biztonságról szóló, valamint a veszélyes anyagokkal és a veszélyes készítményekkel kapcsolatos előírásokat be kell tartani.

*

A döntés ellen a közzététől számított 15 napon belül a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkárhoz – mint másodfokú hatósághoz – címzett, de a döntést hozó Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatalhoz (*Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – 6726 Szeged, Derkovits fasor 7-11.*) – csak a megtámadott döntésre vonatkozóan, tartalmilag azzal közvetlenül összefüggő okból, illetve csak a döntésből közvetlenül adódó jog- vagy érdeksérelemre hivatkozva – benyújtandó, indokolást tartalmazó fellebbezésnek van helye.

Gazdálkodó szervezet (ideértve az egyéni vállalkozót is), valamint a jogi képviselővel eljáró fél a fellebbezést elektronikus úton (e-Papír szolgáltatás útján: <https://epapir.gov.hu>) terjesztheti elő.

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

A fellebbezés illetéke 5000 Ft, melyet a Magyar Államkincstár által vezetett 10032000-01012107 számú eljárási illetékbevételi számlára kell megfizetni, és az illeték megfizetését igazoló bizonylatot vagy annak másolatát a fellebbezéshez mellékelten a környezetvédelmi hatóság részére megküldeni.

A befizetési bizonylat közlemény rovatába fel kell tüntetni jelen döntés számát.

A fellebbezésnek a döntés végrehajtására halasztó hatálya van.

Jelen döntés – fellebbezés hiányában – a fellebbezésre nyitva álló határidő leteltét követő napon véglegessé válik.

Az ügyfél az eljárás 250 000 Ft igazgatási szolgáltatási díját befizette, egyéb eljárási költség nem merült fel.

I N D O K O L Á S

A C-vitamin Clinic Kft. képviseletében Kalmár Krisztián környezetvédelmi szakértő 2024. augusztus 14. napján a Szeged, Cserepes sor, III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz-ok alatti ingatlanokon lakópark létesítése vonatkozásában a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet* (a

továbbiakban: R.) szerinti előzetes vizsgálati dokumentáció elbírálása iránti kérelmet nyújtott be a környezetvédelmi hatósághoz (a továbbiakban: hatóság).

Tervkészítő:

Név: Uni-Terv 2005 Környezetvédelmi Kft.
 Székhely: 6723 Szeged, Tápai u. 7/A., II. em. 4.
 Szakértő: Kalmár Krisztián – ügyvezető, környezetmérnök
 Megbízott szakértő: Takács Nóra –szakértő
 Sipos László – szakértő
 Béres András – szakértő
 Juhász-Gőz Szilvia – szakértő

Érintett terület:

6725 Szeged, Cserepes sor 24013/24 hrsz. (0,1199 ha) és
 24014/1 hrsz. (3,8523 ha)

Tervezett tevékenység:

Megnevezés: többlakásos lakópark (11 db lakó + 1 db kereskedelmi-szolgáltató épület) kialakítása a volt „Cserepes sori piac” területén

Földrajzi elhelyezkedés:

A Szeged, Cserepes soron lévő 24014/1, 24013/24, 24013/33 helyrajzi számú telkekből kialakított több mint 4 hektár alapterületű építési terület, ami a volt Cserepes sori piac területe. A terület Szeged város délnyugati felében található, az ingatlant ÉNy-i oldalon a Katona József, ÉK-ről a Cserepes sor, D-i irányból a Szabadkai út, Ny-ról pedig a LIDL áruházon túl a Móravárosi Krt. határolja.

Az ingatlan szinte teljes egészében burkolt, a burkolat anyaga jellemzően aszfalt. A telken jelenleg egy földszint + tetőteres épület áll a telek délkeleti sarkában, amit a kivitelezés során felvonulási épületnek fognak használni, és ami később lebontásra kerül.

Lakópark építés:

Az építési helyen elhelyezett épületek pince, földszint + I. emelet vagy II. emelet + tetőteres kialakításúak. A 11 db épülettömeg (építési hely) mélygarázsokkal történő összekötésével 5 db épületkomplexum jött létre

A beruházás több ütemben fog megvalósulni, az első ütemben 4 lakóépület kerül kialakításra, várhatóan 2026-os átadással, majd ezt követően további két ütemben 2028, illetve 2030-as átadásokkal. A lakópark megépítésével 352 db lakás, és hozzá kapcsolódóan a mélygarázsban 353 db parkolóhely létesül, és ezen felül kialakításra kerül további 83 db felszíni parkoló is.

A tervezett lakóparkhoz kapcsolódóan 4. ütemben a lakásokon kívül külön épülettömbben kereskedelmi és szolgáltató egységek pl. irodák, élelmiszer jellegű üzlet, étterem több kisebb szolgáltató egység betelepülése is várható.

Kivitelezés:

A kivitelezés akkor kezdődik, amikor az engedélyes megszerzi a kivitelezéshez szükséges összes engedélyt, illetve az ingatlanon lévő épületek elbontására is sor került. A legnagyobb forgalommal járó földmunka a mélygarázsok megépítése által kiszoruló föld kitermelése lesz. A tervezett mélygarázsok kiásása az épületek megvalósításának ütemében zajlik.

A kitermelt föld becsült mennyisége az alapok kiásásakor összesen kb. 75000 m³.

Az építkezésnél felhasználható lesz az ingatlanon álló burkolt felületek ledarált törmelékének kisebb része, illetve hordanak be mixer autókkal betont is.

Mivel az ingatlan szinte teljes egészében burkolt, a burkolat anyaga jellemzően aszfalt. A burkolat feltöréséből, illetve az épületek elbontásából jelentős mennyiségű bontási hulladék keletkezése várható. A kezelés részben a helyszínen valósul meg mobil kezelő berendezésekkel rendelkező hulladékgazdálkodók részvételével, de sor kerül a hulladékok telephelyen kívüli kezelésére is, mely zömében hasznosítást, elenyésző mértékben ártalmatlanítást fog jelenteni.

*

A dokumentáció tartalmilag és formailag megfelelt a R. előírásainak.

A R. 3. § (1) bekezdés a) pontja értelmében, a környezethasználó előzetes vizsgálat iránti kérelmet köteles benyújtani a környezetvédelmi hatósághoz, ha olyan tevékenység megvalósítását tervezi, amely a 3. számú mellékletben szerepel.

A tervezett beruházás a R. 3. számú mellékletének 128. pontja – Egyéb, az 1-127. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól, b) 300 parkolóhelytől – alá sorolható.

A környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (2) bekezdés alapján „környezetvédelmi hatóságként - ha kormányrendelet másként nem rendelkezik - a területi környezetvédelmi hatóság jár el.” A Rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében „területi környezetvédelmi hatóságként vármegyei illetékességgel - az e bekezdésben foglalt kivétellel – a vármegyei kormányhivatal jár el.”

A hatóság a R. 3. § (3) és (4) bekezdése alapján a kérelem és a dokumentáció benyújtását követően a hivatalában és a honlapján közzétette a közleményt, továbbá a vonatkozó iratokat – közhírré tétel céljából – megküldte a tevékenység telepítése szerinti önkormányzat jegyzőjének.

A közlemény Szeged Megyei Jogú Város Jegyzőjének tájékoztatása szerint 2024. augusztus 22. napjától közzétételre került, mellyel kapcsolatosan észrevételek nem érkeztek.

Mivel a kérelem hiányos volt, örökségvédelmi szempontból kiegészítésre szorult, a hatóság 2024. szeptember 12-én kelt, CS/Z02/07862-15/2024. számú hiánypótlási felhívására az ügyfél 2024. október 11-én benyújtotta a hiánypótlott dokumentációt.

*

A szakhatóságot az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése alapján kereste meg a hatóság 2024. augusztus 16-án.

A szakhatóság állásfoglalásában foglaltakat a rendelkező részben a hatóság előírta.

A hatóság szakkérdésekkel kapcsolatos megkeresése a Rendelet 11. § (1) bekezdés alapján történt.

A szakkérdések vizsgálatát tartalmazó nyilatkozatokban foglaltakat a rendelkező részben a hatóság előírta.

I. Az eljárásban közreműködő szakhatóság állásfoglalásának indokolása:

1. A Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgató-helyettesi Szervezet Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 35600/3722-1/2024.ált. számú szakhatósági állásfoglalásának indokolása a következő:

„Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Környezetvédelmi és Természetvédelmi Osztály (6726 Szeged, Derkovits fasor 7-11.) – 2024. augusztus 16. napján érkezett – megkeresésében Cvitamin Clinic Kft. (6726 Szeged, Szent-Györgyi Albert utca 26.) kérelmére a Szeged, Cserepes sor, III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz.-ú ingatlanokon lakópark létesítése tárgyú előzetes vizsgálati eljárásban a Csongrád-Csanád Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot szakhatósági állásfoglalás megadása iránt kereste meg.

A hatóságunk részére elektronikus úton rendelkezésére bocsátott, Uni-Terv 2005. Környezetvédelmi Kft. (6723 Szeged, Tápai u. 7/A. II/4) által készített, 2024. augusztus 7. napján kelt előzetes vizsgálati dokumentáció alapján az alábbiakat állapítottam meg.

Szeged, Cserepes soron lévő 24013/24, 24014/1 hrsz. alatti ingatlanokon 11 db többlakásos lakóépület és kiszolgáló egységek megépítését tervezik. A beruházás távlati tervei közt szerepel egy 12. szolgáltató jellegű épület kivitelezése is, ahol irodák, kiskereskedelmi egységek, kávézó kaphatnak helyet.

A beruházás több ütemben fog megvalósulni, az első ütemben 4 lakóépület kerül kialakításra, várhatóan 2026. évi átadással, majd ezt követően további két ütemben tervezik a megvalósítást 2028-, illetve 2030. évi átadásokkal. A lakópark megépítésével 352 db lakás, és hozzá kapcsolódóan 353 db parkolóhely létesül.

Az épületek pinceszintje alatt vasbeton szerkezetű vízzáró lemezalap készül, kb. -5,0 méteres alapozási síkkal, a pincefalak szintén vízzáró kivitelben készülnek pince, földszint + I. emelet vagy II. emelet + tetőteres kialakítással. A tetőtéri szint két szintes kialakítással készül.

A tervezett lakóparkhoz kapcsolódóan a lakásokon kívül külön épülettömbben kereskedelmi és szolgáltató egységek (irodák, élelmiszer jellegű üzlet, étterem, több kisebb szolgáltató egység) betelepülése is várható.

Telepítést megelőző bontási munkálatok

A munkaterület építésre történő átadását megelőzően a meglévő felépítményeket el kell bontani, a térbetont, illetve aszfalozott területeket fel kell számolni, a szükséges közművek kiváltását el kell végezni. A terület későbbi hasznosítása szempontjából mindenképpen elvégzendő feladatok a bontás és a területrendezés, függetlenül a lakóparki beruházástól.

A bontás során keletkező hulladék kezelése részben a helyszínen valósul meg mobil hulladékkezelő berendezésekkel rendelkező hulladékgazdálkodók részvételével, de sor kerül a hulladékok telephelyen kívüli kezelésére is, mely zömében hasznosítást, elenyésző mértékben ártalmatlanítást fog jelenteni.

A bontási műveletek jelentős részét gépi erővel fogják végezni (alkalmanként kézi munkaerő rásegítéssel).

A lakópark lakásainak építésekor szükséges a mélygarázs szint kialakítása mely során a területről kb. 75.000 m³ földet termelnek ki, melynek nagy részét elszállítják az ingatlanról. A telepítés során bányauzem, célkitermelő hely nem létesül.

Telepítési időszak

A korábbi beépítés révén az ingatlan közművesített, víz és csatornarakötéssel rendelkezik. Az alapozásnál a földtani közeg megbontásra, kitermelésre kerül, mely során talajvíz süllyesztést is végeznek. A talajvíz süllyesztés módja jelenleg még nem ismert, de előzetes tervek szerint a talajvíz süllyesztés során kitermelt víz a városi csapadékvíz csatornahálózatba kerül bevezetésre.

A kivitelezés megkezdése előtt a csapadékvíz csatornahálózat üzemeltetőjével a befogadási feltételeket leegyeztetik.

A munkálatok befejezését követően a talajvízszint visszaáll az eredeti szintjére. A kivitelezés során talajvizet érő hatásokkal nem számolnak.

A telepítés során veszélyes anyagtárolás az ingatlanon nem történik, a munkagépek karbantartását a helyszínen nem végzik. A kivitelezési munkák során a gépjárművek üzemanyaggal történő feltöltése közforgalmú kutakon, illetve a kivitelező vállalkozó telephelyein történik. Az építkezés folyamán az ingatlanon üzemanyag és kenőanyag tárolás nem történik.

Üzemelési időszak

A tervezési területre új bekötés kerül kiépítésre, melynek helye még nem ismert. A telken belül külön használati- és külön tűzvíz alapvezeték kerül kiépítésre. A használati vízfogyasztás és az öntözővíz fogyasztás mérését mellékvízmérőkkel biztosítják. A külső oltóvíz a határoló utcákban üzemelő gerincvezetékeken lévő, ill. oda telepítendő föld feletti tűzcsapokkal biztosítható.

Előzetes számítás szerint 195 m³/nap vízigénnyel számolnak.

A tervezési terület környezetében egyesített rendszerű csatornák üzemelnek. A beruházási területen lévő DN 270 szennyvíz főgyűjtő csatornára a Szegedi Vízmű Zrt. szolgalmi jog bejegyzéssel rendelkezik, melyhez csatlakozva új csatornabekötés kerül kiépítésre.

A telekhatáron belül elválasztott rendszerű alapcsatorna hálózat kerül kiépítésre. Az épületekből elfolyó szennyvizet a pincetérben elhelyezett átemelők segítségével vezetik az alapcsatornába.

A keletkező szennyvíz becsült mennyisége 195 m³/nap.

A szolgáltató épületben kommunális-, és konyhai szennyvizet, a lakóingatlanokban kizárólag kommunális jellegű szennyvizet keletkeznek.

A konyhai szennyvizet, a szolgáltató és kereskedelmi egység esetlegesen kialakítandó húselőkészítőiben, ill. az étterem konyhájában keletkehetnek, melyeket méretezett zsírfogó műtárgyakon előtisztítják. Az esetleges zöldség előkészítőben, a mosogató alá homok- és iszapfogóval ellátott szifon és kivehető szűrőkosaras padlóösszefolyó beépítése lehetséges. A bevásárló kocsik mosása során keletkező szennyvíz minősége hasonló a szociálishoz, de annál kevésbé szennyezett. Az előtisztított technológia szennyvizet a Szegedi Vízmű Zrt. engedélyével kerül bevezetésre a kommunális közcsatorna hálózatba.

A terület jelenleg szinte teljes egészében szilárd burkolattal rendelkezik, melyekről lefolyó vizek a Szegedi Vízmű Zrt. által üzemeltetett befogadóba jutnak. A tervezett lakópark kialakításával az ingatlanok felületén jelentős zöldfelület kerül kialakításra, így a területre hulló csapadékvizek mennyiségéből jelentős mennyiség kerül elsikkasztásra.

A burkolt területekre hulló csapadékvizet vezetik el.

Üzemi körülmények között felszín alatti és felszíni vizek érő hatásokkal nem számolnak.

Felhagyási időszak

Az esetleges bontási műveletek során keletkező hulladékok a mindenkor hatályos hulladékgazdálkodási jogszabályoknak megfelelően hasznosításra, ártalmatlanításra kerül. Az épületek, burkolatok felszedését követően a területet eredeti állapotába visszaállítják, az esetlegesen szennyeződött területeken a szennyezés mentesítést elvégzik.

A közműhálózattal ellátott területen épülő létesítmények rendeltetésszerű üzemeltetése a felszíni és felszín alatti vizekre közvetlen hatást nem gyakorol. A közművezetéken elvezetett szennyvíz nem jelent kockázatot. Normál üzemben mennyisége és minősége a határértékek betartása mellett csak közvetetten fejt ki kimutathatatlan, semlegesnek minősülő hatást a befogadó vizére.

A területre hulló csapadékvizek az ott folytatott tevékenységek jellegéből adódóan szennyezetlennek tekinthetők, és kezelés nélkül elvezethetők. A vízvédelmi hatásterület az ingatlan területével megegyezik.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a Szeged 24013/24 és 24014/1 hrsz.-ú ingatlanok területe a felszín alatti víz állapota szempontjából „érzékeny” területen helyezkedik el.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a Szeged 24013/24 és 24014/1 hrsz.-ú ingatlanok területe a felszín alatti víz állapota szempontjából „kevésbé érzékeny” területen helyezkedik el.

Szeged 24013/24 és 24014/1 hrsz. alatti ingatlanon tervezett tevékenység vízbázisvédelmi érdeket nem sért, az ingatlan elhelyezkedése következtében a vizek lefolyására, az árvíz és a jég levonulására hatást nem gyakorol.

A tervezett tevékenység jellege normál üzemszerű működés mellett talaj-, talajvíz szennyezését, vagy a környező felszíni vízfolyások szennyezését nem okozhatja.

A rendelkező részben tett előírások indokolása:

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

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

A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 4. § (1) bek. szerint a felszíni víztest jó állapotának eléréséhez és fenntartásához a kibocsátó köteles e rendelet és a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, vonatkozó előírásainak betartásával hozzájárulni.

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

A (B) szennyezettségi határértékeket a földtani közeg és felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza.

A 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. § (1) a) bekezdés értelmében a tevékenység végzése során szennyező anyag, illetve lebomlása esetén ilyen anyagok keletkezéséhez vezető anyagok használata illetve elhelyezése csak környezetvédelmi megelőző intézkedéssel, és – az engedélyezhető közvetlen bevezetések kivételével – műszaki védelemmel folytatható.

A közcsatornába bocsátott szennyvíz egyes szennyezőanyagainak küszöbértékeit a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet 4. sz. melléklet (a közcsatornába bocsátható szennyvizek szennyezőanyag tartalmának küszöbértékei) általános védettségi kategória befogadóira megállapított területi határértékek alapján írtam elő.

A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 25. § (1) bekezdése alapján a szennyvízkibocsátással, közcsatornába vezetéssel kapcsolatos környezetvédelmi követelményeket a kibocsátó számára a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény és a vízgazdálkodásról szóló törvény szerinti engedélyben, illetve azok hatálya alá nem tartozó tevékenység esetén a vízvédelmi hatóság által kiadott külön engedélyben kell meghatározni.

A fentiek alapján megállapítottam, hogy a kérelemben bemutatott tevékenység nem okozza a felszíni és a felszín alatti vizek szennyeződését, károsodását, megfelel az ivóvízbázis védelmére vonatkozó jogszabályi követelményeknek, nincsen hatása az árvíz-és jég levonulására, mederfenntartásra, így az engedély kiadásához a rendelkező részben foglalt előírásokkal hozzájárultam.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 2. § alapján hatóságom a szakhatósági állásfoglalását tizenöt napon belül köteles megadni.

A szakhatósági megkeresés 2024. augusztus 16. napján érkezett hatóságunkra. A hatóságunk szakhatósági állásfoglalását a fenti ügyintézési határidőn belül adta ki.

Jelen szakhatósági állásfoglalást az Ákr. 55. §-a (1), (2) bekezdése alapján adtam ki.

A szakhatósági állásfoglalás elleni önálló fellebbezés lehetőségét az Ákr. 55. § (4) bekezdése zárja ki.

A vízügyi hatóság illetékességét a vízügyi igazgatási, valamint a vízügyi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 11. pontja állapította meg.

Szakhatósági állásfoglalásomat az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint 1. számú melléklet 9. táblázat 2., 3. pontjában foglaltak alapján, a hatályos jogszabályok figyelembe vételével adtam ki.”

II. Az eljárásban a Kormányhivatal által vizsgált szakkérdések, az előírt feltételek indokolása:

1. A Kormányhivatal, mint hulladékgazdálkodási hatóság szakkérdés vizsgálatában foglaltak indokolása a következő:

A C-vitamin Clinic Kft. 11 darab több lakásos lakóépületet és kiszolgáló egységeiket kívánja megépíteni, értékesíteni, mintegy lakópark jelleggel. A távlati tervek közt szerepel egy 12 szolgáltató jellegű épület kivitelezése is, ahol valószínűleg irodák, kisebb szolgáltató- és kereskedelmi egységek kaphatnak majd helyet.

A tervezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. sz. melléklet 128. pont a) és b) alpontja alapján a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységnek minősül.

A beruházás első ütemében 4 lakóépületet terveznek kialakítani, majd ezután további 2 ütem van tervben, így összesen 352 db lakást, és hozzájuk kapcsolódóan 353 darab parkolóhelyet –

részben talajfelszínen és részben talajfelszín alatt – terveznek megvalósítani. Távlati tervek között szerepel a 4. ütem, az úgy nevezett szolgáltató jellegű épület megvalósítása.

A beruházás a Cserepes soron – mintegy 4 hektár alapterületen – az egykori piac területén fog megvalósulni. Az ingatlanon jelenleg burkolt felületek, több kis alapterületű felépítmény, építmény található, és a déli oldalon egy nagyobb épület áll.

Az építkezés megkezdése előtti bontási tevékenységből beton (17 01 01 HAK), aszfalt (17 03 02 HAK), beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól (17 01 07 HAK), fa (17 02 01 HAK), vas és acél (17 04 05 HAK), szigetelő anyag (17 06 04 HAK), kevert építkezési és bontási hulladékok, amelyek különböznek a 17 09 01, 17 09 02 és 17 09 03-tól (17 09 04 HAK), műanyag (17 02 03 HAK) és kommunális hulladék (20 03 01 HAK) keletkezésével számolnak. A bontásból származó hulladékok nagy részét (beton, aszfalt, illetve beton, téglá cserép vegyes frakciók) a helyszínen tervezik kezelni, hulladékgazdálkodási engedéllyel és mobil kezelő berendezéssel rendelkező hulladékgazdálkodó bevonásával. A keletkező elkülönítetten gyűjtött fa, fém, szigetelőanyag hulladékok a helyszínen kézi erővel kiválogatásra kerülnek, azokat raklapon, konténerben gyűjtik és átadják engedélyes kezelőnek. A hulladékok kisebb, de szintén jelentős része vélhetően nem lesz alkalmas sem helyszíni kezelésre, sem anyagában történő hasznosításra, így ezen hulladékokat a bontást végző vállalkozás, illetve az ingatlan tulajdonos engedélyes kezelők részére fogja átadni.

A lakópark megépítésekor mélygarázs szint kialakítása is tervezett, amely miatt kb. 75 000 m³, azaz kb. 112 500 tonna föld (17 05 04 HAK) kitermelésével számolnak. A kitermelt föld egy részét a területen visszatöltik, de nagyobb részét vagy átadják engedéllyel rendelkező hulladékkezelő vállalkozásnak, vagy a helyszínen kezeli, és minősíti hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező vállalkozó, és a már minősített anyagot szállítják el a területről.

A munkagépek karbantartását a helyszínen nem végzik. A kivitelezési munkák során a gépjárművek üzemanyaggal történő feltöltése közforgalmú kutakon, illetve a kivitelező vállalkozó telephelyein történik.

A kivitelezés során beton (17 01 01 HAK), téglá (17 01 02 HAK), cserép és kerámiák (17 01 03 HAK), beton, téglá, cserép és kerámia frakció vagy azok keveréke, amely különbözik a 17 01 06-tól (17 01 07 HAK), fa (17 02 01 HAK), vas és acél (17 01 05 HAK), kevert építkezési és bontási hulladékok, amelyek különböznek a 17 09 01, 17 09 02 és 17 09 03-tól (17 09 04 HAK), papír csomagolási hulladék (15 01 01 HAK), műanyag csomagolási hulladék (15 01 02 HAK), fa csomagolási hulladék (15 01 03 HAK), veszélyes anyagokat maradókként tartalmazó, vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladékok – festékes, ragasztós göngyölegek – (15 01 10* HAK), veszélyes anyagokkal szennyezett törlőkendők, védőruházat (15 02 02* HAK) hulladékok keletkezésével számolnak. Az építkezés során keletkező valamennyi hulladék elkülönítetten kerül gyűjtésre, és hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkező részére kerül átadásra.

Az üzemeltetés során kommunális jellegű hulladékok mellett műanyag, papír és üveg csomagolási hulladékok, valamint kis mennyiségben veszélyes hulladékok keletkezésével számolnak, és ezek elkülönítetten kerülnek majd gyűjtésre. A tervezés jelenlegi szakaszában a megvalósítani tervezett szolgáltató és kereskedelmi egységek (étterem és üzletek) mérete, pontos funkciója és kapacitása még nem ismertek, és a szolgáltató épület megépítése is 5 éven túl tervezett.

A komplexum megvalósulását követően azon az állagmegóvásokon és a szükséges karbantartásokon kívül jelentős átalakításokkal, építési, bontási munkálatokkal pár évtizeden belül nem számolnak. Abban az esetben, ha a tervezett tevékenység felhagyásra kerül a közművek és épületek elbontásra, illetve más funkcióra való felhasználásra kerülhetnek.

A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján:

1. § (3) Nem terjed ki a törvény hatálya

e) a szennyezetlen talajra és más, természetes állapotában meglévő olyan anyagra, amelyet építési tevékenység során termelnek ki, és azt a kitermelés helyén természetes állapotában építési tevékenységhez használják fel,

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

6. § (3) A hulladékban rejlő anyag, energia hasznosítása érdekében törekedni kell a hulladék lehető legnagyobb arányú újrahasználatra való előkészítésére, újrafeldolgozására, valamint a nyersanyagok hulladékkal történő helyettesítésére.

12. § (1) A hulladéktermelő az ingatlanon képződött hulladék gyűjtését az ingatlan területén hulladékgazdálkodási engedély nélkül legfeljebb 1 évig végezheti.

(4) A hulladékbirtokos a hulladékot az újrahasználatra való előkészítés, az újrafeldolgozás és egyéb hasznosítási műveletek előmozdítása vagy javítása érdekében az ingatlanon, telephelyen elkülönítetten gyűjti. Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot más hulladékkal vagy eltérő tulajdonságokkal rendelkező más anyagokkal összekeverni nem lehet.

31. § (2) bekezdés alapján a hulladékbirtokos

a) a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvékenység és a hulladékgazdálkodási intézményi résztvékenység körébe eső hulladék kezeléséről

aa) a koncessziós társaságnak történő átadás,

ab) a koncesszori alvállalkozónak történő átadás,

ac) a hulladék aa) vagy ab) alpontban meghatározottak által üzemeltetett hulladékgyűjtő ponton, hulladékgyűjtő udvarban vagy visszaváltó berendezéseken keresztül történő átadás,

ad) a koncessziós társasággal kötött megállapodás alapján üzemeltetett hulladék átvételi helyen, illetve az átvételre kötelezettnek történő átadás, valamint – ha a hulladék szállítására a 14. § (1) bekezdése alapján engedély vagy nyilvántartásba vétel nélkül kerül sor – a koncessziós társasággal szerződéses jogviszonyban álló átrakó vagy hulladékkezelő létesítmény, komposztáló üzemeltetését végző személy részére történő átadás, vagy

ae) koncessziós szerződés megkötésének hiányában az aa)–ad) alpont helyett az állam által kijelölt jogi személynek történő átadás;

b) az a) pont alá nem tartozó hulladék kezeléséről

ba) az általa üzemeltetett hulladékkezelő létesítményben vagy berendezéssel végzett előkezelő, hasznosító vagy ártalmatlanító eljárás,

bb) a hulladék hulladékkezelőnek történő átadása,

bc) a hulladék szállítónak történő átadása,

bd) a hulladék gyűjtőnek történő átadása,

be) a hulladék közvetítőnek történő átadása,

bf) a hulladék kereskedőnek történő átadása, vagy

bg) ha az átvétel az állami hulladékgazdálkodási közfeladaton kívüli, de a koncessziós szerződés teljesítése érdekében szükséges tevékenység, a hulladékbirtokos döntésétől függően az a) pont vagy a b) pont szerinti átadás

útján gondoskodik.

(10) Ha a hulladékbirtokos a hulladékot másnak a (2) bekezdés b) pont bb)–bf) alpontja szerint adja át, meg kell győződnie arról, hogy az átvevő az adott hulladék gyűjtésére, szállítására, közvetítésére, kereskedelmére, illetve kezelésére vonatkozó hulladékgazdálkodási

engedéllyel rendelkezik, vagy az adott hulladékgazdálkodási tevékenység végzéséhez szükséges nyilvántartásba vétele megtörtént.

56. § (1) Veszélyes hulladékot hulladékgazdálkodási engedély nélkül más hulladékkal, illetve anyaggal összekeverni vagy hígítani nem lehet.

65. § (1) A hulladék termelője, kormányrendeletben meghatározott birtokosa, gyűjtője, szállítója, kereskedője, közvetítője és kezelője, valamint a hulladékgazdálkodási közszolgáltatási résztvétekenységet ellátó koncessziós társaság (a továbbiakban együtt: nyilvántartásra kötelezett) a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló kormányrendeletben meghatározott módon és tartalommal, a tevékenységével érintett hulladékról típus szerint a telephelyén nyilvántartást vezet.

A veszélyes hulladékok vonatkozásában a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

A hulladék gyűjtőhelyek üzemeltetésével kapcsolatos szabályokról az egyes hulladékgazdálkodási létesítmények kialakításának és üzemeltetésének szabályairól szóló 246/2014. (IX. 29.) Korm. rendelet rendelkezik.

A nyilvántartás vezetésére és az adatszolgáltatásra vonatkozó előírások tekintetében a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendeletben foglaltak az irányadók.

A hatóság hatáskörét a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 17. pont B oszlopa, illetékességét a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése állapítja meg.

2. A Kormányhivatal, mint örökségvédelmi hatóság szakkérdés vizsgálatában foglaltak indokolása a következő:

A tárgyi beruházás a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. pontja szerinti nagyberuházásnak minősül.

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tervezett beruházás régészeti lelőhelyek közvetlen környezetében valósul meg, ezért a Kötv. 7. § 29. pontja szerinti régészeti érdekű terület.

A megküldött előzetes vizsgálati dokumentáció és a hiánypótlásként érkezett előzetes régészeti dokumentáció I. fázis áttekintése után a Kormányhivatal a Kötv. 21. § e) pontja, 22. § (3) bekezdése, valamint a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 43. § (3) bekezdése értelmében a rendelkező részben részletezett régészeti szakmunkák előírása mellett döntött. Az előzetes régészeti dokumentáció I. fázist jelen engedélyezési eljárásban a Kormányhivatal a Kr. 39. § (2) bekezdés a) pontjában foglalt akadályozó körülmények megléte miatt a Kr. 37. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján fogadta el. Az előzetes régészeti dokumentáció kiegészítését a Kormányhivatal a Kötv. 22. § (3) bekezdés ba) pontja, a 23/C § (4) bekezdése, 23/D §-a alapján írta elő.

Az előzetes régészeti dokumentáció II. fázis elkészítésére a Kötv. 23/C § (3) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ jogosult. A régészeti szakmunkákra vonatkozó szerződés megkötését a Kötv. 23/E § (2) bekezdése értelmében a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ koordinálja. A régészeti szakmunka ellátására a Kötv. 22. § (5) bekezdés b) pontja alapján a Móra Ferenc Múzeum jogosult.

A Kr. 29. § (1) bekezdése szerint a próbafeltárást és a régészeti megfigyelést annak megkezdése előtt legalább egy munkanappal be kell jelenteni a Kormányhivatalnak a 7. mellékletben meghatározott tartalommal és mellékletekkel ellátott formanyomtatvány alkalmazásával.

A Kormányhivatal a szakkérdést a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 87. § és 88. §-ában meghatározott szempontok szerint vizsgálta.

A Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörét és illetékességét a szakkérdés tekintetében a Kr. 3. § (1) bekezdés a) pontja határozza meg.

3. A Kormányhivatal, mint ingatlanügyi hatóság szakkérdés vizsgálatában foglaltak indokolása:

A beadvány alapján a „Szeged Cserepes sor, III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz.-ok alatti ingatlanokon lakópark létesítése” tárgyú beruházás belterületi földrészleteket érint, termőföld igénybevételére nem kerül sor.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Továbbiakban: Tftv.) 8. § értelmében:

„8. § (1) Ha az ingatlanügyi hatóság más hatóságok engedélyezési eljárásaiban földvédelmi szakhatóságként működik közre, a termőföld védelmének érvényesítése érdekében érvényre kell juttatni, hogy az engedélyezési eljárás alá eső tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, jogosultság gyakorlása lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételével történjen.”

(2) A szakhatósági állásfoglalás kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a szakhatósági eljárás tárgyát képező földrészletekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását a tervezett tevékenység, létesítmény ne akadályozza.”

„8/A. § Földvédelmi szakkérdés vizsgálata során a 8. § (1)–(3a) bekezdésében foglaltakat alkalmazni kell.”

A nyilatkozat a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII.30.) Kormányrendelet 11§ (1) bekezdés, és a 3. melléklet táblázat B oszlopában meghatározott szakkérdések tekintetében valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben, a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 8. § (1), (2), 9. §, 10. § és 11. § foglaltakon alapul.

4. A Kormányhivatal állami főépítési hatáskörében a szakkérdése vizsgálatában kiadott nyilatkozatában foglaltak indokolása:

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18. § (2) bekezdése alapján a vármegyei kormányhivatal területrendezési hatósági eljárással összefüggő feladatait, így a területrendezési tervekkel való összhang kérdésének vizsgálatát az állami főépítési hatáskörében látja el.

A megküldött ismertetés, valamint Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben, 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. rendeletben foglaltak alapján a tervezett beruházás nem területrendezési jelentőségű elem, így területrendezési szempontból kifogást nem emelek.

III. A Járási Hivatalok által vizsgált szakkérdések indokolása:

1. **A Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal Szegedi Járási Hivatala Népegészségügyi Osztály CS-02/NEO/05624-2//2024. számú szakkérdés indokolása:**

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

A Hatóság megállapította, hogy a megküldött dokumentáció közegészségügyi szempontból megfelelő, az emberi egészség megóvása érdekében javasolja a fenti kikötéseket.

Hatáskört és illetékességet az egészségügyi hatósági és igazgatási tevékenységről szóló 1991. évi XI. törvény 2. §, 4. §-ai, a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, 2. melléklet 128-132. pontja és a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 1. melléklet 5.3., 5.5., 5.6. pontjai biztosítják.

*

Várható környezeti hatások:

Levegőtisztaság-védelem:

Többlakásos lakópark (11 db lakó + 1 db kereskedelmi-szolgáltató épület) kialakítása a volt „Cserepes sori piac” területén.

Jelenleg az ingatlan szinte teljes egészében burkolt, a burkolat anyaga jellemzően aszfalt.

Létesítés:

Alap kiásása: - 2 db kotró, forgó rakodó (földkitermelés)
- napi 50 db 20 m³-es tehergépjármű, 13j/óra.

Építkezés: - napi 50 forduló beton beszállítása
- 2 forduló vasanyag és egyéb segédanyag beszállítás
- 1 db belső anyagmozgató homlokrakodó
- 2 db belső anyagmozgató tehergépjármű
- 1-2 db daru

A szállítójárművek és munkagépek porral és kipufogógázzal (elégetlen CH, CO, NO_x, szilárd légszennyező anyag) szennyezik a levegőt.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Lev. rend.) a légszennyező vonalforrás hatásterületét nem definiálja. Az elvégzett hatásbecslés alapján megállapítható azonban, hogy a pont- és diffúz források hatásterület meghatározásánál alkalmazott a), b) és c) feltétel közül egyik sem teljesül, így a hatásterület pontosan nem lehet lehatárolni. Az elvégzett becslés arra enged következtetni, hogy a beruházás kapcsán keletkező légszennyező anyag növekmény nem okoz mérhető levegőminőség romlást a beruházási területen, valamint a megközelítési útvonalakon. A városrész egyébként is jelentős forgalmat bonyolít (Szabadkai út, Móravárosi krt., Cserepes sor) ezért a forgalom növekmény nem okoz jelentős, és mérhető hatásokat a környezeti levegőbe.

A közlekedésből származó emissziók hatásterülete a szállítási útvonalak tengelyétől mért 30 méteres zónára terjed ki.

Porszennyezés:

A létesítési szakaszban porszennyezésre a tárolt építőanyagok mozgatása, egyes építési fázisok során kell számítani. A beszállított építőanyagok zöme előregyártott betonelem, ill. nagyszámú előgyártott nyílászárók, így ezek tárolásából adódóan diffúz kiporzásra nem kell számítani.

A környezeti levegőre gyakorolt hatások csökkentése érdekében az alábbi intézkedéseket teszik:

- A szállításban csak olyan gépjármű vesz részt, mely rendelkezik érvényes műszaki vizsgálattal, amely az emissziós normáknak való megfelelést is igazolja.
- A szállítás során a rakományt úgy rögzítik, hogy az a szállítás során levegőterhelést, ne okozzon.
- A telephelyről történő ki- és beszállítás csak pormentes edényzetben (zárt, ill. fedett konténerben), valamint ponyvával, takarófóliával fedett tehergépjárművekkel lehetséges.
- A telephelyen a felesleges üresjáratot kerülik.
- A telephelyen belül a haladási sebességet 10 km/h-ban maximalizálják.
- A szállítási útvonalak portalanításáról gondoskodnak.
- Az építési munkálatok minden fázisában gondoskodni kell a pormentesítésről. A kiporzásra alkalmas anyagfeleségeket lehetőség szerint a kivitelezés ideje alatt takarni kell.
- Tartósan szeles időben a munkálatokat ideiglenesen fel kell függeszteni.
- A munkaterületet, ill. a szállítási útvonalakat a másodlagos porkibocsátás megelőzése érdekében folyamatosan pormentesíteni, takarítani kell, amennyiben az indokolt.
- A telephelyi szállítási útvonalakat szükség szerint ideiglenes szilárd burkolattal kell ellátni.

A hatástávolság becslése szerint a szilárd anyag (PM₁₀) maximális koncentrációja (30,6 µg/m³) a 24 órás határértéket (50 µg/m³) nem éri el.

A hatásbecslés alapján azt feltételezhető, hogy a preventív és munkaközi intézkedések maradéktalan betartása, és felelős munkavégzés esetén az ingatlanhatáron túl, a lakosságot a beruházás káros mértékben nem érinti.

A helyhez kötött diffúz forrás hatásterülete a vizsgált diffúz forrás körül lehatárolható azon legnagyobb terület, ahol a diffúz forrás által maximális kapacitáskihasználás, ennek hiányában jellemző üzemállapot mellett kibocsátott - műszaki becsléssel meghatározható - légszennyező anyag terjedése következtében a légszennyező diffúz forrás környezetében a talajközeli és magaslégköri meteorológiai jellemzők mellett, a füstfáklya tengelye alatt a vonatkoztatási időtartamra számított várható talajközeli levegőterheltség-változás:

a) az egyórás (PM₁₀ esetében 24 órás) légszennyezettségi határérték 10 %-ánál nagyobb,

- b) a terhelhetőség 20 %-ánál nagyobb vagy
- c) az egyórás (PM₁₀ esetében 24 órás) maximális érték 80 %-ánál nagyobb.

A hatásterület az a) esetben a legnagyobb:

Ennek megfelelően a beton és aszfalt törési munkálatait végző munkagépek, mint légszennyező források meghatározott hatásterülete a munkagépek működési területe (létesítési terület) köré írható **47 méter** széles sáv.

Üzemelés:

A lakópark megépítésével 352 db lakás, és hozzá kapcsolódóan a mélygarázsban 353 db parkolóhely létesül, és ezen felül kialakításra kerül további 83 db felszíni parkoló is.

Járműforgalom forgalom kb. 872 db személyautó és 3 db kisteherautó.

A mértékadó csúcsforgalom a reggel 7.00 és 8.00 órák közötti időszak lesz, mely kb. 175 jármű/h elhaladást feltételezünk.

A lakópark és szolgáltató egységeinek megközelítéséhez és az áruszállításhoz használt járművek által kibocsátott légszennyező anyagok, elsősorban: CO, NO_x, CH, korom, szilárd légszennyező anyagok (por).

Megállapítható, hogy a vizsgált telephely üzemeléséhez kapcsolódó forgalomnövekedés levegővédelmi hatásterülete a vizsgált útszakasz menti **5 méteres** sávra korlátozódik.

Mélygarázs üzemeltetése:

A garázsok szellőzésének feladata a belsőégésű motorok működése során a levegőbe kibocsátott, és az egészséget veszélyeztető kipufogógázok, valamint a légzést nehezítő, ill. a látást rontó anyagok fiziológiailag elfogadható mértékűre való csökkentése és elvezetése a szabadba. A kipufogógázok az alábbi káros anyagokat tartalmazzák: CO, NO_x, CH, korom, szilárd légszennyező anyagok (por).

A mélygarázs szellőztető automatikával ellátott, mely a mélygarázsban lévő CO koncentrációnak megfelelően vezérli az elszívó ventilátorokat és biztosítja a frisslevegő ellátást. Ennek megfelelően a CO emisszió sem tekinthető állandónak, ill. az emisszió volumene a nap különböző szakában eltérő lesz (napi csúcsok: vélhetően a reggeli és késő délutáni).

A mélygarázsok elszívását épületenként 3 db axiális ventilátorokkal tervezik. A térfogatáram: 1800 m³/h/db. A kapcsolódó szellőző kürtők egységesen a tetőszintre kerülnek, a létesítmény földszintjétől számított 13,5 méter magasságban fognak elhelyezkedni. A számításnál az alap légszennyezettséget az órás határérték 10%-ában határozták meg, a légköri stabilitási indexnek normál állapotot feltételeztek. A mélygarászból származó CO a füstfáklya relatív nagy magassága miatt felhígul, hatása kis mértékűnek minősíthető a hatásterületen.

Hűtés, fűtés:

A tervezett épületek üzemelése során az alkalmazott hűtés és fűtés elektromos üzemű hőszivattyús lesz, melynek technológiai berendezései a tetőtérben kerülnek elhelyezésre, a fűtés biztosítása során ennek megfelelően légszennyező anyag kibocsátás nem történik.

A dokumentáció vizsgálta a beruházás és az éghajlatváltozás kapcsolatát az üvegházhatású gázok kibocsátása, az éghajlati tényezőkre vonatkozó lehetséges hatások és a klímaváltozás tervezett létesítményekre gyakorolt hatása szempontjából.

A Lev. rend. 4. §-a szerint tilos a légszennyezés, valamint a levegő lakosságot zavaró büzzel való terhelése, továbbá a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezettséget okoz.

A Lev. rend. 26. § (2) bekezdése előírja, hogy „Diffúz forrás a lehető legkevesebb légszennyező anyag levegőbe juttatásával alakítható ki, működtethető és tartható fenn. A diffúz forrás működtetése, fenntartása során az üzemeltető a diffúz forrás környezete és az ingatlan rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról gondoskodik.”

A Lev. rend. 28. § (2) bekezdése előírja, hogy a közúti jármű üzemeltetője szállítás esetén a szállított anyag által okozott levegőterhelés megelőzéséről gondoskodni köteles.

Az ingatlanon a beruházással nem létesül a Lev. rend. hatálya alá tartozó bejelentés köteles légszennyező forrás.

Zaj- és rezgésvédelem:

Tervezési terület elhelyezkedése:

A tervezett lakóparkot az egykori Cserepes sori piac helyén, a 24014/1, 24013/24, 24013/33 helyrajzi szám alatti területeken kívánják megvalósítani. A terület Szeged Megyei Jogú Város településrendezési terve alapján településközponti vegyes övezet (Vt).

Az építési terület közvetlen környezetében:

- Az É-i oldalon a Cserepes sor páratlan oldalán lakóépületek, kereskedelmi üzletek és telephelyek egyaránt megtalálhatók kertvárosias lakóövezetben (Lke), a tervezési terület peremétől kb. 15-20 m-re. Az épületek földszintesek, magasszintesek.
- A K-i oldalon az 5 sz. másodrendű főút (Szabadkai út) húzódik. Az út szelvényezés szerinti baloldalán az Alsóvárosi temető (nappal) védett területe van.
- A D-i oldalon a Lidl áruház (Vt) és a Mol-hoz tartozó különleges bányászati zóna (Kb) található, ezek nem védendő létesítmények, illetve területek.
- A Ny-i irányban a Katona József u. mentén jelenleg beépítetlen terület van, amelyen később szintén lakópark (Vt), illetve közpark (Zkk) fog létesülni.
- A DNy-i irányban az Aldi áruház nem védendő épülete, területe található.

A környező területek zajterhelését a közlekedéstől eredő zaj határozza meg.

Zajkibocsátás és zajterhelés az építés alatt:

Az építés várhatóan legjelentősebb zajkibocsátású fázisa a terület meglévő szilárd burkolatának feltörése és a tört inert anyag helyszíni aprítása lesz, mert ebben a fázisban nagy zajteljesítmény-szintű zajforrások dolgoznak, továbbá az épületek, épületrészek hiányában gyakorlatilag szabad hangterjedés történik a védendő épületek irányában.

A munkaterület kb. 4 hektár. A munkafázis számítható időtartama: kb. 12 nap (1 műszakban).

Az alkalmazott gépek: betontörő-fejjel ellátott univerzális gép, homlokrakodó, mobil törőgép.

A zajkibocsátási (zajterhelési) határértékeknek a védendő épületek védendő homlokzata előtt 2 m-re, a padlószint felett 1,5 m magasan kell teljesülniük.

A zajterhelés és a hatásterület számítását a dBMap nevű térképező szoftverrel végezték el. A szoftver az MSZ 15036:2002. szabvánnyal ekvivalens ISO 9613-2 sz. szabvány számítási algoritmusát alkalmazza.

A zajforrások zajkibocsátása szakaszos és változó. Az építkezés 1 évet meghaladó időtartamú, kertvárosias, kisvárosias területen történik.

A számítással meghatározott eredmények alapján a *környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet* (a továbbiakban: KvVM-EüM együttes rendelet) 2. számú mellékletében megadott zajterhelési határértékek túllépése várható zajcsökkentési célú beavatkozás nélkül. Megfelelően tervezett és kivitelezett zajvédő fal alkalmazásával a védendő épületeket érő zajterhelés a zajterhelési határértékek szintje közelébe csökkenthető.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zajr.) 12. §, 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében:

12. § A kivitelező a zaj és rezgésvédelmi követelményeket az építőipari tevékenység ideje alatt köteles betartani.

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

a) egyes építési időszakokra, ha a kibocsátási határérték-kérelem szerint a zajkibocsátás műszaki vagy munkaszervezési megoldással határértékre nem csökkenthető,

b) építkezés közben előforduló, előre nem tervezhető, határérték feletti zajterhelést okozó építőipari tevékenységre.

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

A Zajr. 6. § (1) bekezdése szerint meghatározott közvetlen hatásterület a Cserepes sori lakóterület irányában az első beépítési sorig, a szabad hangterjedés menti területeknél a munkaterület középpontjától kb. 170 m-ig tart.

Zajkibocsátás és zajterhelés az üzemelés alatt:

A lakópark üzemelése során a következő meghatározó zajforrásokkal kell számolni:

- épületgépészeti zajforrások: hőszivattyúk, mélygarázsok elszívását biztosító, épületenkénti 3 db axiális ventilátor,
- járműforgalom: 872 szgk/nap, áruszállítás, hulladékszállítás.

A számítással meghatározott eredmények alapján a KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú mellékletében megadott zajterhelési határértékek (50/40 dB nappal/éjjel) teljesülnek. A meglévő közlekedési zajterhelés a lakópark zajterhelését el fogja fedni, a zajterhelés emelkedése nem lesz észlelhető.

A Zajr. 6. § (1) bekezdése szerint meghatározott közvetlen hatásterületen vannak védendő épületek, melyek az alábbiak:

Cserepes sor: 7. sz. (24059 hrsz.), 9/A sz. (24045/2 hrsz.), 9/B. sz. (24045/1 hrsz.), 9/C. sz. (24041 hrsz.), 11. sz. (24040 hrsz.), 13. sz. (24039 hrsz.), 15. sz. (24035 hrsz.), 17. sz. (24034 hrsz.), 19. sz. (24033 hrsz.), 21. sz. (24028 hrsz.), 25. sz. (24041 hrsz.).

Ha a zajvédelmi hatásterületen van védendő épület vagy terület a 10. § (1) bekezdése alapján környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni a környezetvédelmi hatóságtól.

A Zajr. 10. § (1) bekezdése szerint a környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt a környezeti zaj- és rezgésforrás üzemeltetője köteles a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, és a határérték betartásának feltételeit megteremteni.

A zajterhelés növekedése nem éri el a Zajr. 7. § (1) bekezdése szerinti 3 dB értéket, így közvetett hatásterület nincs.

Földtani közeg védelem:

Létesítés

A kivitelezés során a földtani közeg felső rétegei megbontásra, kitermelésre kerülnek, ezáltal azok szerkezete megváltozik, egyes rétegei összekeverednek, tömörödnek, mások fellazulhatnak, a hatás azonban csak lokális jellegű.

A területen lévő felépítményeket elbontják, a térbetont, illetve aszfaltozott területeket feltörik, illetve a szükséges közművek kiváltását végzik el.

A lakópark lakásainak építésekor szükséges a mélygarázs szint kialakítása, amit úgy fognak megvalósítani, hogy a területről kb. 75.000 m³ földet termelnek ki, mely nagy részét elszállítják az ingatlanról. A kitermelt föld becsült mennyisége lakóépületenként átlagban kb. 6000 m³.

A munkagépek és szállítójárművek taposó hatása szintén a talaj fizikai tulajdonságaiban idéző lokális jellegű változást (tömörödés).

A telepítés során veszélyes anyag tárolás nem történik.

Üzemelés:

A tervezett lakópark kialakításával az ingatlanok felületén jelentős zöldfelület kerül kialakításra, így a területre hulló csapadékvizek mennyiségéből jelentős mennyiség kerül elszikkasztásra. A burkolt területekre hulló csapadékvizek a Szegedi Vízmű Zrt. által üzemeltetett befogadóba jutnak.

A szolgáltató épületben kommunális-, és konyhai szennyvizek, a lakóingatlanokban (11 épület) kizárólag kommunális jellegű szennyvizek keletkeznek, melyek a városi egyesített rendszerű szennyvíz főgyűjtő csatornába jutnak.

A tevékenység során – a megfelelő műszaki védelemnek, a folyamatos ellenőrzéseknek, a szükséges karbantartásoknak köszönhetően, normál üzemelési körülmények között – a talaj szennyeződése nem következhet be.

A kivitelezés során a talajra ülepedve, majd abba bemosódva szennyező hatást jelentenek a munkagépek, szállítójárművek által kibocsátott szennyezőanyagok.

Havária esemény a munkagépek, szállítójárművek meghibásodása esetén következhet be (üzemanyag, hidraulikaolaj, kenőzsír elcsepegése, elfolyása). Esetleges havária esetén, a szennyező anyag felitásával, a szennyezett föld összegyűjtésével, majd veszélyes hulladékként történő elszállításával, a szennyeződés gyorsan lokalizálható, a környezetszennyezés minimalizálható. A havária esetek elkerülése azonban a munkagépek, szállítójárművek megfelelő karbantartásával biztosítható. A havária esetek elkerülése azonban rendszeres karbantartással, ellenőrzéssel, a technológiai- és üzemelési utasítások betartásával biztosítható.

Felhagyás:

A létesítmény esetleges felhagyásakor a bontási tevékenység környezeti hatásai – a létesítéshez hasonlóan – a létesítmény helyszínén lokálisan és időszakosan érvényesülnek. A munkálatok során műszaki baleset bekövetkezése nem valószínűsíthető, a felhagyás környezetterheléssel, ökológiai kockázattal nem jár. A létesítmény teljes felszámolása esetén biztosítani kell, hogy a helyszínen a környezetre ártalmas anyagok, így a környezetre gyakorolt negatív hatás ne maradjon vissza. A bontási tevékenységet a mindenkor érvényes, vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell végezni. A létesítmény megszüntetése esetén fontos a terület rekultivációja, tájbeillesztése, új hasznosítási mód keresése.

Táj- és természetvédelem:

A természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 6. § (2) bekezdés alapján „természetvédelmi hatóságként - ha kormányrendelet másként nem rendelkezik - a területi természetvédelmi hatóság jár el.” A Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében „területi természetvédelmi hatóságként vármegyei illetékességgel - e bekezdésben foglalt kivétellel – a vármegyei kormányhivatal jár el.”

A szakkérdést a természetvédelmi hatóság a Korm. rendelet vonatkozó melléklete alapján vizsgálta.

Az érintett belterületi ingatlanok nem érintenek országos jelentőségű védett természeti területet és a Natura 2000 hálózatnak sem részei, egyedi tájérték nem érintett.

A tervezett létesítmény táj- és természetvédelmi érdekeket nem sért.

A hatóság 2024. augusztus 16-án – figyelemmel a R. 1. § (6b) bekezdésére – tájékoztatta a tevékenység telepítési helye szerinti település jegyzőjét, hogy az előzetes vizsgálati eljárásban ügyfélnek minősül és nyilatkozatot tehet.

Szeged Megyei Jogú Város Jegyzője 01/50837-4/2024. számon az alábbiak szerint nyilatkozott:

„Szeged Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról szóló 19/2015. (V. 14.) számú önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZÉSZ) alapján az érintett terület övezeti besorolása:

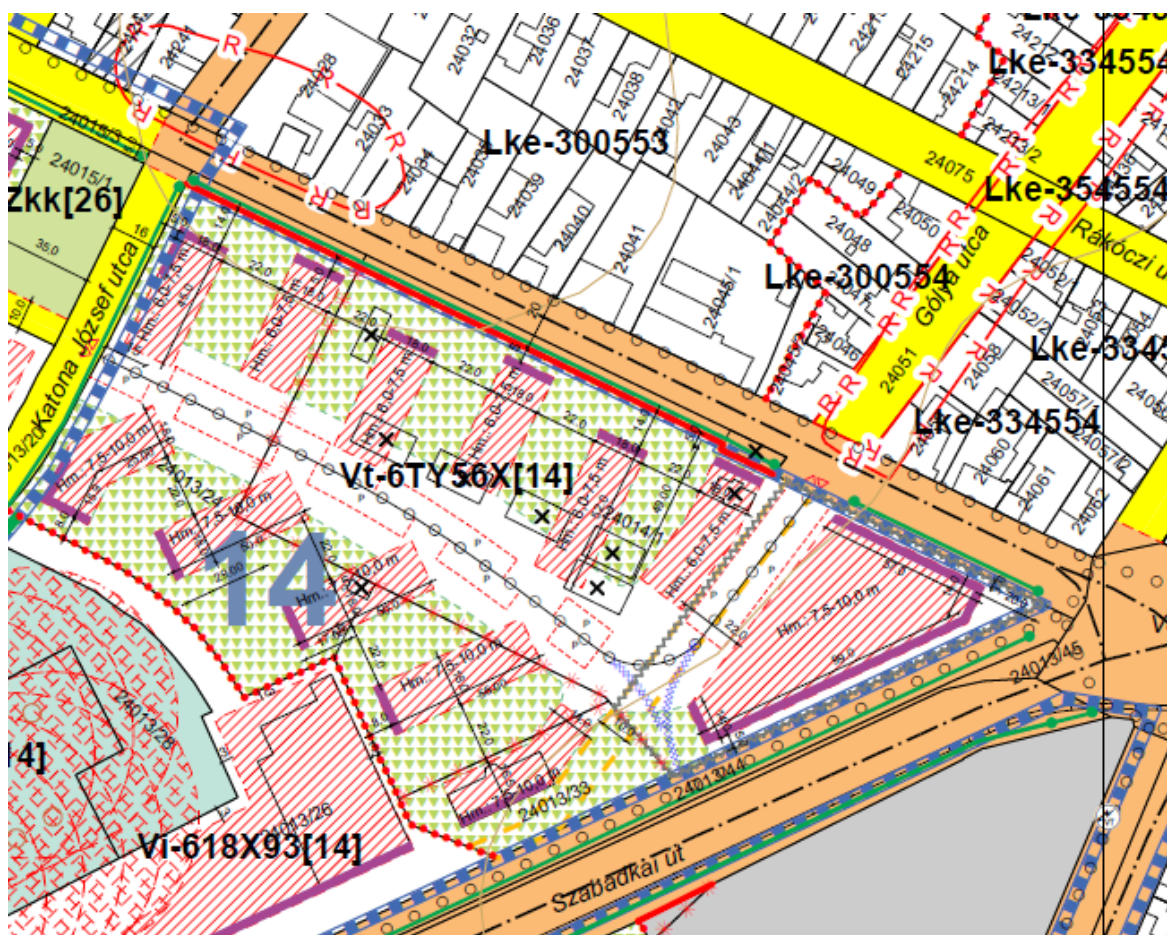
- Vt – településközpont terület
- Sajátos előírások területének határa [14] és építési hely jelölt.

Az ingatlanra az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 16. §-ában foglalt követelmények, és a SZÉSZ 30. §, 53. § és a 99. § előírásai vonatkoznak.

A környezetvédelmi követelmények a SZÉSZ 30. §-ban kerültek leszabályozásra.

A Szeged, 24013/24 és 24014/1 hrsz. szám alatti ingatlanokra vonatkozó övezeti kód: Vt – 6TY56X[14]

<u>Az övezeti kód száma:</u>	<u>A kódszámhoz tartozó előírás:</u>
Vt –	Településközpont terület
6 –	6-os (egyéb) karakter
T –	A szabályozási tervlapon szereplő építési hellyel, telkenként megszabott beépítési mód
Y –	20000 m ² a legkisebb kialakítható telekméret
5 –	30 % a legnagyobb beépítettség
6 –	40 % a legkisebb zöldfelületi fedettség
X –	Az övezetben a megengedett homlokzatmagasság a szabályozási terven az egyes építési helyekre jelölt érték
[14] –	A területre vonatkozó sajátos előírások



Lépték nélküli szabályozási tervlap kivonat (SZÉSZ 40-3)

Szeged város helyi jelentőségű természeti területeinek és emlékeinek védelméről szóló 35/2009. (XI. 11.) önkormányzati rendelete határozza meg a helyi természetvédelemmel kapcsolatos kötelezettségeket.

A dokumentáció alapján a tervezett létesítmény helyi jelentőségű védett természeti emléket, területet nem érint.

A SZÉSZ 99. §-a szerint:

XXVI. Fejezet

SZEGED, SZABADKAI ÚT – MÓRAVÁROSI KRT. – KATONA UTCA – CSEREPES SOR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI [14]

- (1) A Vi-618X93[14] jelű építési övezetben a beépítettség nem haladhatja meg a 75%-ot.
- (2) Szabadkai út – Cserepes sor – Gólya utca meghosszabbítása a Szabadkai útig által körülhatárolt területen az építészeti megformálás és anyaghasználat egységessége érdekében a legjobb építészeti-műszaki megoldás- és a tervező kiválasztására az építési engedélyezést és tervezést megelőzően építészeti tervpályázatot kell lefolytatni.
- (3) A Vt-6TY56X [14] kódjelű övezet előírásai:
 - a) Y kód: az övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 20.000 m².
 - b) X kód: az övezetben a megengedett homlokzatmagasság a szabályozási terven az egyes építési helyekre jelölt érték.
 - c) Az előírások szerinti gépkocsiparkolókat és kerékpártárolókat az érintett épületen belül vagy mélygarázsban kell elhelyezni.

- d) Az általános előírásoktól eltérően a telekre a gépjárművel történő behajtás csak a szabályozási terven jelölt helyeken lehetséges.
- e) Telken belül és közterületi telekhatárokon kerítés nem létesíthető.
- f) Felszíni parkolóhelyek legalább 90%-ban vízáteresztő gyeprács (ökorács) burkolattal létesíthetők.
- g) A telken belüli felszíni parkolók szabad hozzáférését korlátozni nem lehet.
- h) A szabályozási terven jelölt díszkertben intenzíven parkosított zöldfelületek, valamint gyalogos és kerékpáros forgalom céljaira szolgáló felületek lehetnek.
- i) A díszkertben a gyalogos és kerékpáros használatú felületek a díszkert területének maximum 25 %-át foglalhatják el.
- j) A díszkertben a zöldfelületeket – kertészeti kiviteli terv alapján - háromszintű növénytelepítéssel (fa, cserje és gyepszint biztosításával) kell kialakítani. A kertészeti kiviteli tervet a városi főépítéssel egyeztetni kell. Fásításhoz csak többször iskolázott, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, legalább 12/14 cm törzs-körméretű fák használhatók. A zöldterület fenntartásáról – a szükségessé váló pótlások elvégzését is ide értve – a mindenkori üzemeltető az egységes kialakítás megtartásával köteles gondoskodni.
- k) Transzformátor-állomás csak épületen belül alakítható ki.
- l) A Gólya utca folytatásában futó városi egyesített csatorna tengelyétől 5-5 m védőtávolságot kell biztosítani.
- m) A csillapított, illetve vegyes használatú út és a Szabadkai úti kerékpárút kerékpáros összekötését biztosítani kell telken belül.

A fentiek figyelembevételével a Szeged, Cserepes sor III. kerület 24013/24 és 24014/1 hrsz. alatti ingatlanokon létesülő lakópark a hatályos városrendezési tervvel összhangban áll, amennyiben az övezeti kódhoz tartozó előírások betartásra kerülnek.”

*

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tevékenység nem gyakorol jelentős mértékű kedvezőtlen hatást, a korszerű, környezettudatos műszaki megoldásoknak köszönhetően, környezetvédelmi-, természet- és tájvédelmi szempontból tartós, vissza nem fordítható károsodás nem következik be, ezért a tevékenység megkezdéséhez környezeti hatásvizsgálat elvégzését a hatóság nem tartja indokoltnak.

A hatóság a határozat rendelkező részében, mivel nem feltételezhető jelentős környezeti hatás és a tevékenység a R. 2. számú mellékletének hatálya alá sem tartozik, a R. 5. § (2) bekezdése a) pont ac) alpontja alapján tájékoztatta a kérelmezőt, hogy a tervezett tevékenység a szükséges engedélyek birtokában kezdhető meg. A rendelkező részben tett környezetvédelmi feltételeket, illetve szempontokat a R. 5. § (3) bekezdése alapján írta elő a hatóság.

A hatóság az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 43. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel a teljes eljárás szabályai szerint járt el.

A hatóság jelen határozatot a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban Ktv.) 71. § (3) bekezdése értelmében – véglegessé válására tekintet nélkül – közhírré teszi.

Az ügyintézési határidő lejártának napja: 2024. október 27.

A hatóság a R. 5. § (6) bekezdése alapján ezen döntését külön levéllel megküldi az eljárásban érintett, hatásterületen lévő települési önkormányzat jegyzőjének, aki gondoskodik a határozat teljes szövegének nyilvános közzétételéről.

A fellebbezési jogot a hatóság Ákr. 112. § (1) bekezdése és a 116. § (1) bekezdése, a Kvt. 71/A. § (1) bekezdése, a Rendelet 1. § (2) bekezdése, valamint a R. 26/A. §-a alapján biztosította.

A fellebbezés benyújtásáról és a benyújtásra nyitva álló időtartamról az Ákr. 118. § (3) bekezdése, a fellebbezés tartalmáról és az indokolási kötelezettségről az Ákr. 118. § (1) és (2) bekezdése, a fellebbezés halasztó hatályáról az Ákr. 117. § (1) bekezdése alapján adott a hatóság tájékoztatást.

A kötelező elektronikus kapcsolattartásról a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. tv. 19. § (1) bekezdése rendelkezik.

A jogorvoslati illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 29. § (2) bekezdése, a 73. § (1) bekezdése, valamint az eljárási illetékek megfizetésének és a megfizetés ellenőrzésének részletes szabályairól szóló 44/2004. (XII. 20.) PM rendelet 1/A. §-a és 4/A. § (1) bekezdése alapján került meghatározásra.

A döntés véglegessé válásáról az Ákr. 82. § (2) bekezdése alapján adott a hatóság tájékoztatást.

Az igazgatási szolgáltatási díj mértékét a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 14/2015. (III. 31.) FM rendelet 1. számú mellékletének I/35. pontja alapján határozta meg a hatóság.

A hatóság hatáskörét a Ktv. 71. § (1) bekezdése, illetékességét a Rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Szeged, 2024. október 16.

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából:



2024 OKT 18.