Mór Város

Településterv 7/A módosítás

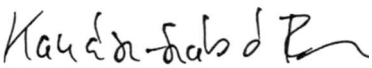
ALBM-26-00806-01

ALCED KFT.

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

2026. JÚNIUS-JÚLIUS

CÍMLAP

A megbízás tárgya, címe:	Környezeti értékelés Mór Város településrendezési eszközök 7/A módosításához	
A megbízó neve, címe:	HEKET Kft. 1124 Budapest, Fürj utca 8/B Fsz. 2. ajtó	
A környezetvédelmi tervező neve, címe	ALCEDO Kft. 6500 Baja, Szent László u. 105.	
Készítette:	Dr. Hegedis Veres Anikó okleveles fizikus Vojnits Eszter okl. tájépítészmérnök	ALCEDO Kft.  
Ellenőrizte:	Kanász-Szabó Ervin környezetvédelmi szakértő	ALCEDO Kft. 

A szakértői engedély jelen dokumentum mellékletét képezi.

Tartalom

1 A településterv-módosítás tartalmának, fő céljainak és az egyeztetés folyamatának bemutatása 4
1.1 A módosítás előzményei és jogi háttere 4
1.2 A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása 4
1.3 A tervezési feladat és a módosítás fő célja 4
1.4 Kapcsolódás a hatályos településrendezési eszközökhöz 5
2 A környezeti állapot jellemzőinek, a környezetvédelmi szempontból jelentős területek sajátosságainak bemutatása, amelyekre a terv vagy program jelentős hatást gyakorolhat 5
2.1 Területhasználat és épített környezet 5
2.2 Környezeti zaj helyzete 6
2.3 Levegőtisztaság-védelem és éghajlat 6
2.4 Talaj, földtani közeg és felszíni alatti vizek 6
2.5 Biológiai sokféleség és zöldfelületi rendszer 6
2.6 Környezetvédelmi szempontból jelentős (sérülékeny) területek 7
2.7 2.7 Fennálló környezeti problémák és területhasználati konfliktusok értékelése 7
3 A környezetben a terv vagy program végrehajtása nélkül várhatóan bekövetkező változások bemutatása (A „nulla” változat) 7
3.1 Zajvédelmi szempontok a „nulla” változat esetén 7
3.2 Levegőtisztaság-védelem 8
3.3 Talaj, földtani közeg és felszín alatti vizek 8
3.4 Hulladékgazdálkodás, tájkép és zöldfelületi rendszer 8
3.5 Településszerkezeti és gazdasági folyamatok a „nulla” változat elmaradása esetén 8
3.6 Összegzés a „nulla” változat következményeiről 8
4 A terv vagy program szempontjából releváns, nemzetközi, közösségi vagy nemzeti szinten megállapított környezetvédelmi célok, és azoknak a terv vagy program kidolgozása során történő figyelembevételének bemutatása 9
4.1 Nemzeti szinten megállapított releváns környezetvédelmi célok és jogszabályok 9
4.2 Üzemi és szabadidős létesítményekből származó zaj terhelési határértékei 9
4.3 A Paulus Molnár Borház Kft. zajkibocsátási határértékei 9
4.4 A környezetvédelmi célok figyelembevétele a terv kidolgozása során 10
4.5 A környezetvédelmi célokhoz való hozzájárulás értékelése 11
5 A terv várható környezeti hatásainak értékelése 11
5.1 A vizsgált terület és környezetének zajvédelmi szempontú jellemzése 11
5.2 A jelenlegi övezet besorolása szerinti zajkibocsátás vizsgálat 12
5.3 Az övezet besorolása módosítása szerinti zajkibocsátás vizsgálat 14
5.4 Egyéb környezeti elemekre gyakorolt hatások értékelése 15
5.5 Összefoglalás 15
6 A terv vagy program jelentős kedvezőtlen környezeti hatásainak megelőzésére, csökkentésére és ellensúlyozására szolgáló intézkedések bemutatása 16
6.1 Zaj- és rezgésvédelmi megelőző intézkedések 16
6.2 Tájépítészeti és zöldfelületi intézkedések (Pufferzóna kialakítása) 16

7 A terv végrehajtása során alkalmazandó nyomonkövetési (monitoring) intézkedések leírása _____17
7.1 Zajvédelmi monitoring (Környezeti zajmérés) _____17
7.2 Tájépítészeti és zöldfelületi monitoring _____17
7.3 Infrastrukturális és levegőtisztasági monitoring_____18
7.4 Intézkedések határérték-túllépés vagy váratlan hatások esetén _____18
8 Közérthető összefoglalás_____18
8.1 A tervezett módosítás lényege _____18
8.2 A vizsgálat főbb megállapításai_____18
8.3 Alkalmazandó megelőző és ellenőrző intézkedések_____19
8.4 Összegezés _____19
9 Mellékletek _____20

1 A településterv-módosítás tartalmának, fő céljainak és az egyeztetés folyamatának bemutatása

1.1 A módosítás előzményei és jogi háttere

Mór Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 280/2025. (IX.24.) számú határozatával hivatalosan eljárást indított Mór város településtervének több ponton történő, 7. számú módosítására vonatkozóan. A jelen környezeti értékelés a 7/A. számú alpont módosítási szakaszra (Paulus borházat érintő terület) vonatkozik.

A tervdokumentáció egyeztetése a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 66. § (2)–(3) bekezdései alapján általános egyeztetési eljárásban zajlik.

Az állami főépítész és a környezetvédelmi hatóság előzetes észrevételei alapján a tervezett funkcióváltás környezeti hatásainak tisztázására nem elegendő önálló zajvédelmi szakvélemény benyújtása. Emiatt a jelen dokumentum az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint, annak 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények alapján készült környezeti értékelésként.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: Környezetvédelmi hatóság) az FE/KTF/3112-3/2026. számú előzetes véleményében – a szomszédos lakóterületekre való tekintettel – kötelezően előírta a környezeti értékelés elkészítését és a környezeti vizsgálat lefolytatását. A jelen dokumentum ezen hatósági elvárásnak megfelelve, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. mellékletének szakmai tartalmát követve készült.

1.2 A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása

A környezeti értékelés részletes szakmai tartalmának meghatározása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya által kiadott FE/KTF/3112-3/2026. számú előzetes vélemény alapján történt. A hatóság észrevételeit – különösen az 1247–1249 hrsz.-ú ingatlanok távlati zajvédelmi következményeinek vizsgálatát – a jelen értékelés kidolgozása során teljeskörűen integráltuk.

Az érintett nyilvánosság és a lakosság tájékoztatása, valamint véleményének kikérése Mór Város Önkormányzatának partnerségi egyeztetési szabályzata szerint, a jelen környezeti értékelés és a településterv-módosítás egyidejű közzétételével valósul meg. A beérkező észrevételek a záró döntéshozatali fázisban kerülnek kiértékelésre.

1.3 A tervezési feladat és a módosítás fő célja

A módosítás elsődleges célja a Paulus Molnár Borház Kft. (székhely: 8060 Mór, Csókakői út 10., KÜJ: 103309989) meglévő borászati üzemének és telephelyének hosszú távú gazdasági és infrastrukturális fejlesztése, valamint a valós területhasználat jogi rendezése.

A fejlesztési szándék megvalósításához a településrendezési eszközök az alábbi két ponton módosulnak:

1. **Beépíthetőség növelése:** A meglévő, Mór **1257 hrsz.-ú** ingatlanon elhelyezkedő *K-Bo-2* jelű (különleges beépítésre szánt borászat) építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítési lehetőség **30%-ról 40%-ra** emelkedik.

2. **Területi bővítés:** A borászati üzem telephelye északi irányban, a meglévő telephelytől északra fekvő zónában 5 új telekkel bővül a 1245–1249 hrsz.-ú ingatlanok bevonásával. A bővítés során 1 784 m^2 terület kerül átminősítésre kertvárosias lakóterületből az Lke-9 építési övezetből a különleges beépítésre szánt borászat (K-Bo-2) építési övezetébe. A Paulus Molnár Borház Kft. által a 1257 hrsz.-ú ingatlanon üzemeltetett meglévő borászati üzem (KTJ: 102916419) az FE/KTF/4092-5/2021. iktatószámon érvényes zajkibocsátási határérték határozattal rendelkezik, amelynek hatásterülete érinti ezen ingatlanokat.

1.4 Kapcsolódás a hatályos településrendezési eszközökhöz

A módosítás közvetlenül érinti és beépül Mór város jelenleg hatályos településrendezési kontextusába, különösen:

- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **87/2022. (III. 30.) határozatára** (Mór város településszerkezeti tervéről).
- Mór Városi Önkormányzat Képviselő-testületének **10/2022. (IV. 1.) rendeletére** (Mór helyi építési szabályzatáról – HÉSZ).

A jelen módosítás elfogadását követően a Településszerkezeti Terv és a Belterületi Szabályozási Terv (érintett 11. és 12. számú szelvényei) egységes szerkezetbe foglalásra kerülnek a Kr. előírásainak megfelelően.

2 A környezeti állapot jellemzőinek, a környezetvédelmi szempontból jelentős területek sajátosságainak bemutatása, amelyekre a terv vagy program jelentős hatást gyakorolhat

A környezeti állapot leírása a tervezett módosítás kis kiterjedése miatt (összesen 1 784 m^2 területváltozás és a meglévő telephely beépíthetőségének 10%-os növelése) célzottan azokra a környezeti elemekre terjed ki, amelyeknél tényleges hatás vagy konfliktus jelentkezhet.

2.1 Területhasználat és épített környezet

A vizsgálattal érintett tömb Mór belterületén található, ahol a lakófunkció és a gazdasági (borászati) tevékenység közvetlenül szomszédos egymással.

- **A meglévő üzemi terület (1257 hrsz.):** A Paulus Molnár Borház Kft. központi telephelye. Kialakult, intenzív borászati és logisztikai használat jellemzi. A meglévő épületek és technológiai berendezések a jelenlegi szabályok szerint 30%-ban építhetők be.
- **A bővítésre kijelölt területsáv (1245–1249 hrsz.):** Ez az 1 784 m^2-es terület jelenleg a hatályos szabályozás szerint Lke-9 (kertvárosias lakó) övezetbe tartozik. A tényleges használat alapján a terület megosztott:
    - 1245 és 1246 hrsz.: A Paulus Borház tulajdonában álló, stabilizált felületű, 15 férőhelyes dolgozói parkolóként üzemel. A napi valós használat átlagosan 10 személygépkocsi, azonban a zajvédelmi biztonság érdekében a vizsgálat a teljes 15 férőhelyes kapacitást veszi figyelembe.
    - 1247, 1248 és 1249 hrsz.: Jelenleg magántulajdonban lévő, ténylegesen hagyományos, extenzív kertművelés (konyhakert) alatt álló telkek.

2.2 Környezeti zaj helyzete

A terület legérzékenyebb környezeti eleme a zajvédelem, mivel az érintett lakóingatlanok már eleve a borászat meglévő üzemi tevékenységének jogilag kijelölt zajvédelmi hatásterületén belül találhatók.

- **Meglévő zajforrások:** A meglévő központi telephely (1257 hrsz.) technológiai berendezései és az FE/KTF/4092-5/2021. számú határozatban szabályozott logisztikai folyamatok.
- **A módosítással érintett terület (1245–1249 hrsz.):** A 1245–1246 hrsz. alatti parkolóban a gépjárművek mozgása (ajtócsapódás, motorindítás) jelent időszakos terhelést.
- **Hatósági konfliktusforrás:** Mivel a tervezett HÉSZ-módosítás során az átsorolással érintett új területeken (1245–1249 hrsz.) a szabályozási tervlapokon új **építési hely került jelölésre**, a környezeti hatóság az **FE/KTF/7305-4/2026.** számú levelében kifogásolta, hogy a korábbi zajvédelmi munkarészek nem vizsgálták ezen új építési helyek távlati zajvédelmi következményeit a szomszédos Lke-9 lakózónára.

2.3 Levegőtisztaság-védelem és éghajlat

Mór térsége a légszennyezettségi zónák kijelöléséről szóló hatályos jogszabályok alapján a kevésbé szennyezett („C” zónás) agglomerációk közé tartozik, nem része kritikusan szennyezett térségnek. A vizsgált mikrokörnyezetben a háttérterhelést és a légszennyezettséget alapvetően két fő tényező határozza meg:

- A környező lakóterületek lakossági fűtéséből származó időszakos (téli) kibocsátás (főként PM_{10}, $PM_{2.5}$ és NO_x).
- A borászati üzemhez kapcsolódó logisztikai forgalom (tehergépjárművek, nyergesvontatók), valamint a dolgozói személygépkocsik mozgásából adódó vonalas, illetve a parkolásból származó felületi jellegű emisszió.
- A meglévő dolgozói parkoló (1245–1246 hrsz.) működéséből adódó porképződés (PM_{10}) elhanyagolható, mivel a felület megfelelően stabilizált, tömörített burkolattal ellátott, így a szél- és járműmozgás okozta másodlagos emissziója minimális. Az éghajlati tényezők és a helyi mikroklimatikus viszonyok (szélirányok) kedvezőek a felületek átszellőzése szempontjából, így a területen tartós szmoghelyzet kialakulásával nem kell számolni.

2.4 Talaj, földtani közeg és felszíni alatti vizek

A vizsgált terület morfológiailag enyhén lejtős.

- A 1245–1246 hrsz. területeken a talaj felső rétege a parkoló kialakítása miatt már bolygatott, részben tömörített vagy burkolt.
- A 1247–1249 hrsz. telkeken a talaj biológiailag aktív, jó vízgazdálkodású, mezőgazdasági művelésre alkalmas humuszréteggel rendelkezik. Potenciális talaj- vagy talajvízszennyező forrás a területen jelenleg nem azonosítható.

2.5 Biológiai sokféleség és zöldfelületi rendszer

A terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem része a Natura 2000 hálózatnak és az Országos Ökológiai Hálózatnak sem.

- A **1245–1246 hrsz.** zöldfelületi értéke minimális.

- A **1247–1249 hrsz.** kertekben található fa- és cserjeállomány lokális mikroklimatikus és tájképi értékkel bír, de ökológiai szempontból nem képvisel egyedi vagy védendő természeti értéket.

2.6 Környezetvédelmi szempontból jelentős (sérülékeny) területek

A módosítással érintett területen és annak közvetlen környezetében nincs országos vagy helyi jelentőségű védett természeti terület, műemlék vagy régészeti lelőhely. Az egyetlen és legfontosabb "sérülékeny" tényező maga a szomszédos lakófunkció és az ott élő lakosság, mint humán-egészségügyi és jóléti környezeti elem.

2.7 2.7 Fennálló környezeti problémák és területhasználati konfliktusok értékelése

A rendelkezésre álló hatósági nyilvántartások és a borászat üzemviteli adatai alapján a meglévő technológiai források működése igazoltan megfelel az érvényes környezetvédelmi és zajkibocsátási határértékeknek (FE/KTF/4092-5/2021.). A vizsgált mikrokörnyezetben a lakosság részéről hivatalos zajpanasz, bűzpanasz vagy egyéb környezetvédelmi eljárás jelenleg nem áll fenn.

A területen jelenleg azonosítható egyetlen funkcionális és területhasználati konfliktusforrás a 1245–1246 hrsz.-ú ingatlanokon már kialakult dolgozói parkoló jogilag rendezetlen övezeti státusza. Ez a terület a valóságban parkolóként üzemel, de a hatályos szabályozás szerint még Lke-9 (kertvárosias lakó) övezetbe tartozik. Ez a diszkrepancia állandó jogi és szabályozási bizonytalanságot hordoz magában. A jelen HÉSZ-módosítás elsődleges célja éppen ennek a fennálló konfliktusnak a feloldása a terület K-Bo-2 övezetbe történő átsorolásával és a valós használat jogi szentesítésével.

3 A környezetben a terv vagy program végrehajtása nélkül várhatóan bekövetkező változások bemutatása (A „nulla” változat)

A Korm. rendelet előírásainak megfelelően vizsgálni kell azt az elméleti esetet, ha a HÉSZ 7/A. számú módosítása nem valósul meg, és a területhasználati zónák határai, valamint a beépíthetőségi mutatók változatlanok maradnak.

3.1 Zajvédelmi szempontok a „nulla” változat esetén

- **A meglévő telephely (1257 hrsz.):** A Paulus Molnár Borház Kft. központi területe a hatályos 30%-os beépíthetőségi korlát mellett működik tovább. A fejlesztési és raktározási igények növekedése miatt a zárt technológiai terek bővítése gátolt, így a logisztikai és anyagmozgatási folyamatok egy része továbbra is szabad téren zajlana. Ez hosszú távon konzerválná vagy növelné a meglévő, FE/KTF/4092-5/2021. számú határozatban szabályozott zajforrások terhelését a hatásterületen lévő lakóingatlanok irányába.
- **A dolgozói parkoló (1245 és 1246 hrsz.):** A 15 férőhelyes parkoló fizikai valójában a módosítás hiányában is fennmaradna és üzemelne (átlagosan napi 10 személygépkocsival). Azonban a funkció területhasználati szempontból rendezetlen (illegális) maradna az Lke-9 övezeten belül, ami állandó jogi bizonytalanságot és potenciális lakossági konfliktusforrást jelentene.

- **A magántulajdonú kertek (1247–1249 hrsz.):** Ezeken a területeken fennmarad a jelenlegi extenzív, hagyományos kertművelés. Új üzemi technológia vagy építmény nem jelenik meg, így a közvetlen környezetük háttérzaja rövid távon nem változik.

3.2 Levegőtisztaság-védelem

A módosítás elmaradása esetén a terület gépjárműforgalma nem változik. A parkoló (1245–1246 hrsz.) változatlanul üzemel, így a lokális légszennyezőanyag-kibocsátás (gépjármű-emisszió) a jelenlegi alacsony szinten stagnál. Mivel a 1247–1249 hrsz. alatti területeken megmarad a kerti művelés, itt új pontforrás vagy porképződéssel járó felület a jövőben sem alakul ki.

3.3 Talaj, földtani közeg és felszín alatti vizek

- Az **1245–1246 hrsz.** alatti parkoló burkolt/stabilizált felülete fennmarad, a talajfelszín állapota és a beszivárgási viszonyok nem változnak a jelenlegi állapothoz képest.
- Az **1247–1249 hrsz.** telkeken megmarad a biológiailag aktív, természetes humuszréteg és a szabad beszivárgás. Nem történik talajfelszín-lefedés (leburkolás), így a talaj és a felszín alatti vizek állapota természetes egyensúlyban marad.

3.4 Hulladékgazdálkodás, tájkép és zöldfelületi rendszer

- **Hulladék:** A telephelyen és a bővítési területeken a keletkező hulladékok fajtája és mennyisége a jelenlegi üzemi szinten marad.
- **Zöldfelület és tájkép:** Az Lke-9 övezetben lévő kertek (1247–1249 hrsz.) fa- és cserjeállománya megmarad, a terület megőrzi hagyományos, kertvárosias jellegét. Nem történik meg a lakózóna felé eső telekhatárok strukturált, többszintes védőzöldsávvá történő átalakítása sem.

3.5 Településszerkezeti és gazdasági folyamatok a „nulla” változat elmaradása esetén

Amennyiben az 1 784 m^2-es terület Lke-9 övezetben marad, a lakó- és a gazdasági övezet határa rendezetlen, éles konfliktuszóna marad. A borászat észak felé nem tud infrastrukturális és logisztikai pufferterületet kialakítani. A „nulla” változat tehát nem a környezeti állapot javulását eredményezné, hanem akadályozná a rendezett, szabályozott és hatóságilag ellenőrizhető telephelyi struktúra kialakítását, ami a lakókörnyezet hosszú távú érdekeivel is ellentétes.

3.6 Összegzés a „nulla” változat következményeiről

Összességében a módosítás elmaradása (a „nulla” változat) konzerválná a lakóövezet határán meglévő rendezetlen jogi és funkcionális állapotokat. Nem biztosítaná a borászat zárt terek felé történő technológiai korszerűsítését, és gátolná a hatóságilag ellenőrizhető környezetvédelmi garanciarendszer (HÉSZ-szabályozás) bevezetését.

4 A terv vagy program szempontjából releváns, nemzetközi, közösségi vagy nemzeti szinten megállapított környezetvédelmi célok, és azoknak a terv vagy program kidolgozása során történő figyelembevételének bemutatása

4.1 Nemzeti szinten megállapított releváns környezetvédelmi célok és jogszabályok

A településterv-módosítás során figyelembe vett legfontosabb nemzeti környezetvédelmi célokat és azok jogszabályi alapjait szakáganként az alábbiak határozzák meg:

- **Általános keretek:** A környezet védelmének általános szabályairól szóló **1995. évi LIII. törvény** alapján a cél a fenntartható fejlődés biztosítása, valamint a lakó- és a gazdasági funkciók közötti terhelésbeli konfliktusok megelőzése.
- **Zaj- és rezgésvédelem (Kiemelt szakág):** A szomszédos lakóterületek zajvédelmének biztosítása a **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet**, valamint a **27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet** alapján.
- **Levegőtisztaság-védelem:** A környezeti levegő minőségének védelméről szóló **306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet** alapján a légszennyezettség és a porképződés minimális szinten tartása, a határértékek túllépésének megelőzése.
- **Talaj- és vízvédelem:** A földtani közeg és a felszín alatti vizek védelméről szóló **219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet** alapján a talajba és felszín alatti vizekbe jutó szennyezések teljes körű kizárása.
- **Hulladékgazdálkodás:** A hulladékról szóló **2012. évi CLXXXV. törvény** előírásaival összhangban a keletkező hulladékok mennyiségének minimalizálása és szelektív, ellenőrzött gyűjtése.
- **Zöldfelületi rendszer és településkép:** A településtervek tartalmáról szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** alapján a biológiai aktivitásérték megőrzése és a lakóterületek felé eső zöldpuffer biztosítása.
- **Helyi szabályozás:** Mór Város Önkormányzat Képviselő-Testületének **10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete** a város helyi építési szabályzatáról.

4.2 Üzemi és szabadidős létesítményekből származó zaj terhelési határértékei

A vizsgált terület környezetében lévő legközelebbi zajtól védendő épületek a telephely telekhatárától 30 m távol állnak. Kritikus pozícióban a Széchenyi utca 46.-50. sz. lakóházak vannak. Ezek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerint kertvárosias lakóterület (Lke) övezeti besorolásúak, így az üzemi zajterhelési határértékek (L_{TH}):

- **Nappali időszak (06:00 - 22:00):** 50 dB(A)
- **Éjszakai időszak (22:00 - 06:00):** 40 dB(A)

4.3 A Paulus Molnár Borház Kft. zajkibocsátási határértékei

A Paulus Molnár Borház Kft. zajforrásaira vonatkozóan a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya FE/KTF/4092-

5/2021 iktatószámú határozatában zajkibocsátási határértékeket állapított meg, amelyek a következők:

HATÁROZAT

A Paulus Molnár Borház Kft. (8060 Mór, Csókakői út 10., KSH törzsszám: 24197016, Ügyfél azonosító (KÜJ): 103309989) által üzemeltetett Mór, 1257 hrsz-ú ingatlanon meglévő borászati üzem (Telephely azonosító (KTJ): 102916419, EOV koordináták: X=225992, Y=587774) részére az alábbi

zajkibocsátási határértéket

állapítom meg:

- a Mór, Széchenyi u. 48. szám alatti, 1250 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 48. szám alatti, 1254 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 48. szám alatti, 1251 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 48. szám alatti, 1252 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 46. szám alatti, 1255 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 50. szám alatti, 1242/3 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 29. szám alatti, 791/2 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 31. szám alatti, 792 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 33. szám alatti, 793 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re
- a Mór, Széchenyi u. 35. szám alatti, 1220/2 hrsz.-ú lakóépület védendő homlokzatai előtt 2 m-re

nappal (06-22 óráig)	50 dB(A)
éjjel (22-06 óráig)	40 dB(A)

4.4 A környezetvédelmi célok figyelembevétele a terv kidolgozása során

- **Zajvédelmi tervezés és integráció:** A környezetvédelmi hatóság elvárásaival összhangban a jelen környezeti értékelés keretében részletes akusztikai modellezést és vizsgálatot végeztünk a határértékek teljesülésének igazolására. A tervezés során a biztonság irányában eltérve a parkoló teljes (15 férőhelyes) kapacitásával és L_{WA} = 96,8 dB(A) eredő hangteljesítményszinttel számoltunk.
- **Energetikai együttes hatás:** A modellezés során a meglévő üzem és az új raktárcsarnok zajkibocsátását összevontuk a parkoló újonnan számított zajával.
- **Távlati területhasználati korlátozás:** Az 1247–1249 hrsz.-ú területeken kijelölt új építési helyekre vonatkozóan számszerűsítésre kerültek azok a maximális járulékos zajterhelési szintek (nappal legfeljebb 48,3 dB(A), éjjel 38,8 dB(A), amelyek az energetikai összeadás szabályai szerint garantálják, hogy a végső zajszint a

legközelebbi lakóháznál se haladja meg az 50 / 40 dB(A) nappal/ éjjel zajterhelési határértéket.

- **Komplex környezetvédelmi célok érvényesítése:** A környezeti fenntarthatóság biztosítása érdekében a módosítás a táj-, levegő- és vízminőség-védelmi szempontokat közvetlenül a szabályozási elemekbe építi be. Ennek megfelelően a 1245–1246 hrsz. alatti parkoló felületére vonatkozóan a HÉSZ portalanított szilárd burkolat (vagy: vízáteresztő gyephézagos burkolat) kialakítását írja elő, amely teljesen kizárja a járműmozgásból eredő porképződést (PM10 terhelést). A távlati fejlesztéssel érintett 1247–1249 hrsz. telkek beépíthetőségének feltételeként a szabályozás kötelező jelleggel rögzíti a telken belüli teljes körű csapadékvíz-visszatartást és szikkasztást, a parkolófelületek vizeinek hordalék- és olajfogó műtárggyal történő előkezelését, valamint az övezeti minimális zöldfelületi arány (Z%) kötelező teljesítését, melyet a kedvezőbb mikroklimatikus hatás érdekében többszintes növényzet (fásítás) formájában kell megvalósítani**.**

4.5 A környezetvédelmi célokhoz való hozzájárulás értékelése

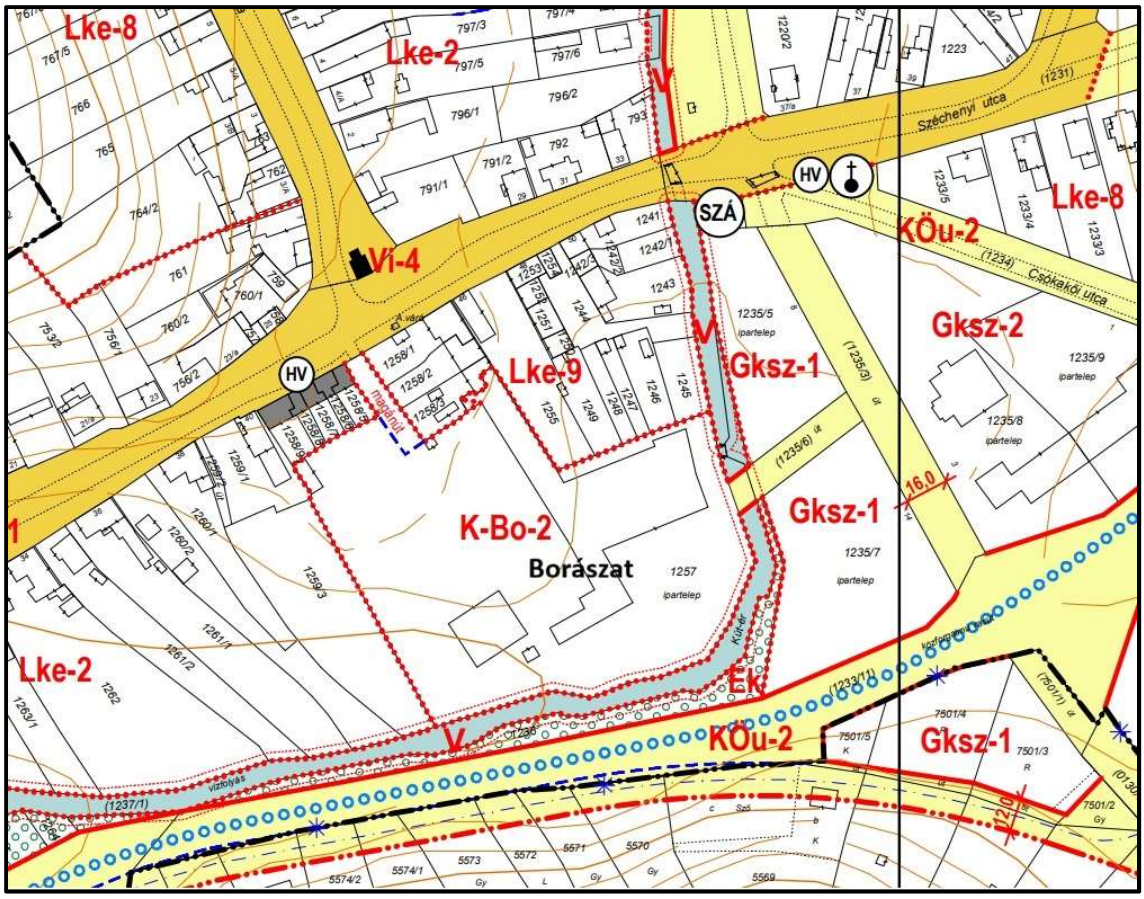
Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás összhangban van a releváns nemzetközi és nemzeti környezetvédelmi célkitűzésekkel. A HÉSZ-módosításba integrált kötelező garanciarendszer (a szabadtéri zajforrások tilalma, a kötelező többszintes védőzöldsáv előírása és a telken belüli csapadékvíz-szikkasztás) aktívan támogatja a lakossági humánegészségügyi és zajvédelmi célok hosszú távú fenntartását és elérését.

5 A terv várható környezeti hatásainak értékelése

5.1 A vizsgált terület és környezetének zajvédelmi szempontú jellemzése

A Paulus Molnár Borház Kft. telephelye (hrsz.: 1257) Mór város belterületén található, a helyi építési szabályzat szerint „K-Bo-2 - *különleges beépítésre szánt borászat*" építési övezeti besorolású területen. A telephelytől északi irányban az 1245 és 1246 hrsz.-ú területen a borház 15 férőhelyes parkolója üzemel „Lke – *kertvárosias lakóterület"* övezeti besorolású területen.

A vizsgált terület és környezetének helyszínrajza az 1. ábrán látható.



1. ábra: Átnézeti helyszínrajz (forrás: Mór Város szabályozási terv részlet)

A telephelytől Ny-i és É-i irányban Mór város egybefüggő, „Lke – *kertvárosias lakóterület*” besorolású lakóterülete található. A legközelebbi zajtól védendő épületek a telephely telekhatárától 30 m távol állnak. Kritikus pozícióban a Széchenyi utca 46.-50. sz. lakóházak vannak.

A telepehelytől K-i irányban „Gksz – *kereskedelmi szolgáltató területen*” további üzemi területek húzódnak, a legközelebbi zajtól védendő létesítmények eben az irányban 100 m-t meghaladó távolságban találhatóak.

D-i irányban a kerékpárút után „Mk-ké – *kataszteri érintettségű kertes mezőgazdasági terület*” besorolású övezet található.

5.2 A jelenlegi övezet besorolása szerinti zajkibocsátás vizsgálat

Az átsorolással érintett 1245-1249 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg „Lke – *kertvárosias lakóterület*” övezeti besorolásúak. Az 1245 és 1246 hrsz-ú területen a borászathoz tartozó dolgozói parkoló üzemel (ez a terület a Paulus Molnár Borház Kft. tulajdona), az 1247-1249 hrsz.-ú területen pedig a borászat üzemeléstől független kertészkedést folytatnak.

A Paulus Molnár Borház Kft. 1257 hrsz.-ú területén üzemelő borászati üzemének jelenlegi és az új tervezett raktárcsarnokkal történő bővítés zajkibocsátását az ALCEDO Kft. az ALBM-26-00594-01 munkaszámú dokumentum tartalmazza. A fent megnevezett dokumentum azonban nem vette figyelembe a borászati üzem 1245 és 1246 hrsz-ú területén üzemelő parkoló által okozott zajkibocsátást.



2. ábra: A Paulus Molnár Borház Kft. parkolójának helyszínrajz (forrás: E-közmű)

A parkoló a borászati üzem dolgozóinak igényeit elégíti ki. Ennek megfelelően a parkoló helyek egy műszak alatt elfoglalásra, majd elhagyásra kerülnek (ez persze nem teljesen igaz, hiszen egy műszak 8 órás, így ugyanabba a folyamatos nappali 8 órában nem fér bele az érkezés és távozás is, de ezzel a biztonság irányában tévedünk). Egy autó hangteljesítményszintje kb. L_{WA} = 85 dB(A). A 15 férőhely tekintetében a parkoló hangteljesítményszintje L_{WA} = 96,8 dB(A). Egy autó leparkolásához, illetve a parkoló elhagyásához – szintén a biztonság irányában tévedve – 1 perc időtartam szükséges, azaz a parkoló a folyamatos 8 óra alatt 2 percet üzemel. A parkoló az éjjeli időszakban nem üzem.

A parkoló zajkibocsátását és üzemelési idejét az ALBM-26-00594-01 munkaszámú dokumentum ismertetett akusztikai modellbe helyezve meghatároztuk a tervezett állapot (új üzemcsarnokkal történő bővítés) és parkoló együttes üzemelése által a legközelebbi lakóépületek védendő homlokzata előtt okozott egyenértékű A-hangnyomásszinteket. Az eredményeket a következő táblázat összesíti.

Zajterhelési pont		Számított egyenértékű A-hang-nyomásszint nappal/éjjel [dB(A)]		Zajkibocsátási határérték nappal/éjjel (L_{KH}) [dB(A)]
jele	megnevezése	parkoló nélkül	parkolóval	
ZT1	Széchenyi u. 50. (hrsz.: 1242/3). K-i védendő homlokzata	42,4 / 31,8	42,6 / 31,8	50 / 40
ZT2	Széchenyi u. 48. (hrsz.: 1250). D-i védendő homlokzata	44,7 / 33,8	45,0 / 33,8	50 / 40
ZT3	Széchenyi u. 48. (hrsz.: 1251). K-i védendő homlokzata	39,7 / 29,3	40,1 / 29,3	50 / 40
ZT4	Széchenyi u. 48. (hrsz.: 1252). D-i védendő homlokzata	40,9 / 30,9	41,1 / 30,9	50 / 40
ZT5	Széchenyi u. 48. (hrsz.: 1254). D-i védendő homlokzata	43,5 / 33,2	43,6 / 33,2	50 / 40
ZT6	Széchenyi u. 46. (hrsz.: 1255). D-i védendő homlokzata	39,7 / 30,9	39,9 / 30,9	50 / 40

1. táblázat: A tervezett állapot (parkoló nélkül és parkolóval) üzemelésből eredő számított környezeti zajterhelés értékei a kritikus pontokon

A fenti táblázat számított értékei alapján megállapítható, hogy a parkoló üzemelése a környező kritikus lakóépületek védendő homlokzata előtt legfeljebb 0,4 dB(A) zajterhelés növekedést okoz a nappali időszakban, ami még az üzemre vonatkozó zajkibocsátási határértékek alatt marad. A zajterhelés növekedés az éjszakai időszakra számított egyenértékű A-hangnyomásszinteket nem befolyásolja, hiszen a parkoló akkor nem üzemel. A számított zajterhelés növekedéssel a borászat nappali időszakra vonatkozó hatásterülete kis mértékben megnő, azonban még így is az éjjeli időszakra vonatkozó zajvédelmi hatásterület a nagyobb, amit a parkoló üzemelése nem befolyásol. A fentiek értelmében a Paulus Molnár Borház Kft. ALBM-26-00594-01 munkaszámú dokumentumban ismertetett zajvédelmi hatásterülete és a hatásterületen lévő védendő ingatlanok mennyisége nem változik.

5.3 Az övezet besorolása módosítása szerinti zajkibocsátás vizsgálat

A tárgyi településterv övezetmódosítással érintett területek az 1245-1249 hrsz.-ú ingatlanok, melyek jelenlegi építési övezeti besorolása „Lke – *kertvárosias lakóterület*”. A tervezett övezetmódosítás célja a fentiekben nevesített területek átsorolása *„K-Bo-2 - különleges beépítésre szánt borászat”* építési övezetbe. Az átsorolás a 1245 és 1246 hrsz-ú területeken üzemelő parkoló zajkibocsátását nem módosítja, azonban az 1247-1249 területeken építési hely került kijelölésre. A borászati üzem jelenlegi tervei között nem szerepel a 1247-1249 területek üzemhez történő csatolása, illetve a 1245-1249 hrsz.-ú területek új zaj- vagy rezgésforrás telepítése sem. Ettől függetlenül megvizsgáltuk, hogy a borászati üzem egyesetleges telekbővítését követően milyen zaj- és rezgéskibocsátású potenciális forrás telepíthető az átsorolandó területeken.

Az 1245-1249 hrsz.-ú területeken csak olyan zajforrás helyezhető el, amelyekkel együtt a borászati üzem zajkibocsátása a legközelebbi lakóterület védendő homlokzati előtt nem haladják meg a zajkibocsátási határértékeket. Ezen feltétel teljesülés érdekében csak olyan zajforrás helyezhető el, amelynek zajterhelési járulék a legközelebbi Széchenyi u. 48. (hrsz.:

1250). sz. alatti lakóépület déli védendő homlokzata előtt a nappali időszakban legfeljebb 48,3 dB(A), az éjjeli időszakban pedig legfeljebb 38,8 dB(A), ugyanis a 45,0 dB(A) és 48,3 dB(A) zajterhelések energetikai összege 50 dB(A), míg a 33,8 dB(A) és 38,8 dB(A) értékek esetében 40 dB(A).

A 1245-1249 hrsz.-ú területeken új rezgésforrás nem telepíthető a lakóépületek közelsége miatt.

A fentiek értelmében bármilyen új zaj- vagy rezgésforrás telepítése előtt környezeti zaj, illetve rezgés elleni védelemre jogosító szakértői engedéllyel rendelkező személy, illetve ilyen személyt foglalkoztató szervezet által készített szakvéleményben igazolni kell, hogy a közvetlen szomszédságú Lke övezeti besorolású területeken lévő lakóépületek védendő homlokzata előtt teljesülnek a borászati üzemre vonatkozó zajkibocsátási határértékek, illetve a lakóépületekben teljesülnek 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 5. melléklet szerinti az emberre ható rezgés vizsgálati küszöbértékei és terhelési határértékei.

5.4 Egyéb környezeti elemekre gyakorolt hatások értékelése

A jogszabályi előírásoknak megfelelően a vizsgálat kiterjed a módosítás nem akusztikus környezeti kihatásaira is:

- **Levegőtisztaság-védelem:** A 15 férőhelyes dolgozói parkoló gépjárműmozgásai (napi 2 perc összesített üzemidő) a lakózóna felé elhanyagolható mértékű, időszakos és pontforrás jellegű légszennyezőanyag-kibocsátást eredményeznek. A felület stabilizált jellege miatt a porképződés minimális. Határérték feletti légszennyezettségi terhelés nem alakul ki.
- **Talaj, földtani közeg és vizek védelme:** A parkoló felülete műszakilag rendezett, rendeltetésszerű használat mellett talaj- vagy talajvízszennyezési kockázatot nem hordoz. Az 1247–1249 hrsz. alatti kertek távlati funkcióváltása során a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek telken belüli visszatartásáról és hordalékfogón keresztüli szikkasztásáról gondoskodni kell, megvédve a földtani közeget.
- **Hulladékgazdálkodás:** A területi bővítés nem generál új jellegű veszélyes vagy nem veszélyes hulladékáramokat. A keletkező hulladékok gyűjtése és elszállítása a meglévő telephelyi infrastruktúrán keresztül, zárt rendszerben biztosított.
- **Biológiai sokféleség, zöldfelületek és tájkép:** Védett természeti érték, Natura 2000 vagy ökológiai hálózati elem az 1 784 m^2-es sávban nem érintett. Az 1247–1249 hrsz. alatti magánkertek távlati beépítése a meglévő spontán fa- és cserjeállomány részleges kivágásával járhat. A zöldfelületi rendszer védelme és a tájképi illeszkedés érdekében a lakóövezet felé eső telekhatárok mentén kötelező több szintű védőzöldsáv fenntartása vagy telepítése.

5.5 Összefoglalás

A Mór, 1257, valamint a 1245 és 1246 helyrajzi számú ingatlanokat érintő HÉSZ-módosítás környezeti értékelése során részletesen megvizsgáltuk a tervezett fejlesztések várható környezeti hatásait. A vizsgálat megállapította, hogy a meglévő borászati üzem gazdasági és logisztikai működését biztosító dolgozói parkoló és északi irányú területsáv jogi rendezése nem idéz elő jelentős, visszafordíthatatlan környezeti terhelést. A HÉSZ-módosításba kötelező jelleggel integrált környezetvédelmi garanciarendszer – különösen a rögzített zajvédelmi védőintézkedések (szabadtéri zajforrások tilalma, zárt technológiai terek) és a többszintes növényállománnyal tervezett védőzöldsáv kialakítása – biztosítja a szomszédos lakóterületek hosszú távú védelmét és a zajterhelési és zajkibocsátási határértékek betartását. A tervezett

módosítás lokális jellege és kis kiterjedése (1 784 m^2) alapján a tervnek országhatáron átterjedő jelentős környezeti hatása teljes mértékben kizárható. A fejlesztés környezetvédelmi szempontból fenntartható és megvalósítható.

6 A terv vagy program jelentős kedvezőtlen környezeti hatásainak megelőzésére, csökkentésére és ellensúlyozására szolgáló intézkedések bemutatása

A tervezett HÉSZ-módosítás (7/A. módosítási szakasz) végrehajtása során fellépő lokális környezeti hatások mérséklése és a szomszédos Lke-9 övezet lakóinak védelme érdekében az alábbi műszaki, szabályozási és tájépítészeti intézkedések alkalmazását határozzuk meg.

6.1 Zaj- és rezgésvédelmi megelőző intézkedések

Az elvégzett zajvédelmi modellezés és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal észrevételei alapján a legfőbb megelőző intézkedés a távlati technológiai zajforrások korlátozása:

- **Építési helyek zajvédelmi korlátozása:** Mivel az állami főépítész jelzése alapján a szabályozási terven kijelölt építési helyek bizonyos szakaszokon elérik a telekhatárt, az újonnan bevont 1247–1249 hrsz.-ú ingatlanok területén **szabadtéri, zajjal járó borászati technológiai berendezés** (pl. hűtőkompresszorok, mustfejtő szivattyúk, kültéri klímaegységek) elhelyezése tilos.
- **Zárt logisztikai terek:** Az új építési helyeken kizárólag olyan zárt kialakítású raktárépületek vagy göngyölegtárolók létesíthetők, amelyek falszerkezete és nyílászárói megfelelő hanggátlást biztosítanak.
- **Rezgésvédelem:** A lakóépületek közvetlen közelsége miatt a 1245–1249 hrsz.-ú területsávban fix telepítésű, dinamikus hatású gépi berendezések (új rezgésforrások) elhelyezése tilos.
- **Kötelező szakértői felülvizsgálat:** Bármilyen új, távlati zaj- vagy rezgésforrás későbbi telepítése vagy technológiai korszerűsítés előtt zajvédelmi szakvéleményben kötelező igazolni, hogy a szomszédos Lke-9 övezet lakóházainak védendő homlokzatánál a nappali 50 dB(A) és éjszakai 40 dB(A) határértékek szigorúan teljesülnek.

6.2 Tájépítészeti és zöldfelületi intézkedések (Pufferzóna kialakítása)

Az állami főépítész 4. pont alatti javaslatával összhangban, a lakófunkció és a borászati övezet fizikai elválasztására zöldpuffer zónát kell létrehozni:

- **Kötelező beültetési kötelezettség:** Az Lke-9 (lakó) és a K-Bo-2 (borászati) övezetek közös telekhatárai mentén, a borászat oldalán **többszintes, sűrű lombozatú védőzöldsáv** (puffererdő vagy védőfásítás) telepítését és fenntartását javasoljuk.
- **Vizuális és környezeti védelem:** A védőzöldsávot örökzöld és lombhullató cserjék, valamint fafajok kombinációjával kell kialakítani. Ez az intézkedés nemcsak a minimális parkolási zaj terjedését csökkenti, hanem jelentős por- és gázmegkötő hatással bír, javítja a mikroklimatikus viszonyokat, és vizuálisan is takarja a gazdasági területhasználatot.

6.3. Levegőtisztaság-védelmi és infrastrukturális intézkedések

- **Porképződés megakadályozása:** A 1245 és 1246 hrsz.-ú telkeken üzemelő 15 férőhelyes dolgozói parkoló felületét hosszú távon is stabilizált, pormentes

burkolatként kell fenntartani. A parkolón belüli belső útburkolatok tisztításáról (portalanításáról) rendszeresen gondoskodni kell.

- **Csapadékvíz-gazdálkodás:** A területi bővítés miatt lefedésre vagy leburkolásra kerülő felületekről (pl. távlati tetőfelületek, parkolók) összegyűjtő csapadékvizek közvetlen szomszédos telkekre való átfolyását meg kell akadályozni. A vizek helyben tartását, ülepítését és ellenőrzött szikkasztását telken belül kell megoldani, minimálisra csökkentve a talaj környezeti terhelését.

7 A terv végrehajtása során alkalmazandó nyomonkövetési (monitoring) intézkedések leírása

A Korm. rendelet 12. §-ával összhangban a monitoringrendszer célja a településterv-módosítás (7/A. szakasz) megvalósulása során fellépő tényleges környezeti hatások folyamatos ellenőrzése, a váratlan kedvezőtlen hatások korai azonosítása, valamint a 6. fejezetben meghatározott megelőző intézkedések hatékonyságának igazolása.

7.1 Zajvédelmi monitoring (Környezeti zajmérés)

A szomszédos lakóterületek zajvédelme érdekében a tervezési folyamat alátámasztásaként az alábbi műszeres ellenőrző mérések elvégzését **célszerű irányozni**:

- **A mérések tervezett ütemezése:**
  - A tervezett új raktárcsarnok (1257 hrsz.) megépülését követően, annak használatbavételi eljárása keretében, az üzem rendeltetésszerű működése mellett.
  - Amennyiben a távlati fejlesztéssel érintett 1247–1249 hrsz.-ú területeken új logisztikai/raktározási funkció létesül, annak megvalósulását követő próbaüzem vagy használatbavétel során.
- **Javasolt mérési pontok (A korábbi modellezés kritikus pontjai alapján):**
  - **M1 pont:** Széchenyi u. 48. (hrsz.: 1250) déli védendő homlokzata előtt (ez az energetikai összeadás szempontjából a leginkább kritikus pont).
  - **M2 pont:** Széchenyi u. 50. (hrsz.: 1242/3) keleti védendő homlokzata előtt.
- **Módszertan:** A vizsgálatokat az MSZ 18150-1:1998 szabvány előírásai szerint, akkreditált vizsgálószervezettel kell elvégeztetni, igazolva a nappali 50 dB(A) és éjszakai 40 dB(A) üzemi határértékek teljesülését.

7.2 Tájépítészeti és zöldfelületi monitoring

A lakóövezet felé eső vizuális és környezeti pufferzóna fenntarthatóságának biztosítására:

- **Az ellenőrzés tárgya:** A 6.2. pontban javasolt, a K-Bo-2 és az Lke-9 övezetek közös telekhatára mentén telepítendő többszintes védőzöldsáv állapotának nyomon követése.
- **Ajánlott gyakoriság:** A telepítést követő első években a vegetációs időszakban javasolt a növényzet megerősödésének, esetleges kiszáradásának szemrevételezéssel történő ellenőrzése, biztosítva a tervezett takarási funkció betöltését.

7.3 Infrastrukturális és levegőtisztasági monitoring

- **A parkoló felülete**: A 1245–1246 hrsz. alatti dolgozói parkoló esetében a stabilizált, pormentes burkolat minőségének időszakos vizuális ellenőrzése javasolt a lokális porképződés megelőzése érdekében.
- **Csapadékvíz-kezelés**: Rendkívüli időjárási események (nagy intenzitású esőzések) után javasolt a telken belüli szikkasztórendszerek és hordalékfogók működésének ellenőrzése a környező területek védelme érdekében.

7.4 Intézkedések határérték-túllépés vagy váratlan hatások esetén

Amennyiben a monitoringvizsgálatok során a zajterhelési, illetve zajkibocsátási határértékek túllépése vagy egyéb váratlan környezeti károsodás igazolódik, a Paulus Molnár Borház Kft. köteles:

1. A kibocsátást okozó technológiai folyamatot vagy gépjárműmozgást korlátozni.
2. Haladéktalanul kiegészítő műszaki védelmet (pl. helyi hanggátló burkolat, zajvédő fal elhelyezése a telekhatáron) kiépíteni.

8 Közérthető összefoglalás

A jelen környezeti értékelés Mór Város Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) és Szabályozási Tervének 7/A. számú eseti módosításához kapcsolódóan készült. A vizsgálat célja a Paulus Molnár Borház Kft. központi telephelyének fejlesztéséhez kapcsolódó övezeti átminősítések környezeti – különösen zajvédelmi – hatásainak teljes körű értékelése volt.

8.1 A tervezett módosítás lényege

A szabályozás módosítása két fő elemet tartalmaz:

1. A meglévő üzemi területen (Mór 1257 hrsz.) a megengedett legnagyobb beépíthetőség 30%-ról 40%-ra emelkedik egy új raktárcsarnok létesítése érdekében.
2. A telephely északi határán egy összesen 1 784 m^2 kiterjedésű területsáv (Mór 1245–1249 hrsz.) átminősítésre kerül kertvárosias lakóterületből (Lke-9) különleges borászati övezetbe (K-Bo-2). Ezen a sávon belül a 1245–1246 hrsz. alatti telkek jelenleg is meglévő, 15 férőhelyes dolgozói parkolóként működnek, míg a 1247–1249 hrsz. alatti ingatlanok jelenleg extenzív magánkert művelés alatt állnak.

8.2 A vizsgálat főbb megállapításai

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásai szerint elvégzett környezeti vizsgálat legfőbb következtetései az alábbiakban összegezhetők:

- Zaj- és rezgésvédelem: A zajvédelmi modellezés igazolta, hogy a meglévő működés jogi rendezése és a tervezett beépítések (pl. kerékpártároló, zárt terek) nem növelik a környező lakóingatlanok zajterhelését. A HÉSZ-be épített garanciális elemek betartása mellett a nappali és éjszakai zajterhelési és zajkibocsátási határértékek teljesülnek.
- Levegőtisztaság-védelem: A gépjárműforgalomból származó emisszió vonalas és felületi jellege ellenére sem okoz határérték-túllépést. A meglévő dolgozói parkoló felülete stabilizált, így a szállópor (PM_{10}) másodlagos képződése elhanyagolható.
- Táj- és településkép: Az északi területrész bevonásával kötelezően előírt többszintes zöldpuffer zóna (védőzöldsáv) hatékony vizuális és környezeti takarást biztosít, ezáltal előnyösen választja el az ipari-gazdasági funkciót a lakóterülettől.

- Víz- és talajvédelem: A területen keletkező csapadékvizek telken belüli szikkasztása és rendezett elvezetése biztosított, a talaj- és felszín alatti vizek veszélyeztetése kizárható.
- Nemzetközi hatások: A tervezett módosítás korlátozott területi kiterjedése és helyi jellegű hatástényezői alapján országhatáron átterjedő környezeti hatással nem kell számolni, az teljes mértékben kizárható.

8.3 Alkalmazandó megelőző és ellenőrző intézkedések

Az állami főépítész és a környezetvédelmi hatóság észrevételeire reagálva a lakókörnyezet hosszú távú védelme érdekében az alábbi garanciális intézkedések bevezetését határoztuk meg:

- Az újonnan bevont északi területsávban (1245–1249 hrsz.) **szabadtéri, zajjal járó technológiai berendezések, valamint új rezgésforrások elhelyezése tilos**. Az itt kijelölt új építési helyeken kizárólag megfelelő hanggátlású, zárt logisztikai/raktározási épületek létesíthetők.
- A lakóövezet és a borászati zóna határán (a közös telekhatárok mentén) **kötelező többszintes, sűrű növényzetből álló védőzöldsáv (zöldpuffer) telepítése és fenntartása**, amely biztosítja a vizuális takarást és javítja a mikrokörnyezet állapotát.
- A beruházások megvalósulását követően (a csarnok használatbavételekor) **kötelező akkreditált környezeti zajmérést végezni** a kritikus lakóházi pontokon a határértékek teljesülésének hivatali igazolására.

8.4 Összegezés

A környezeti értékelés megállapításai alapján a tervezett településterv-módosítás végrehajtása – a meghatározott megelőző és ellenőrző intézkedések szigorú betartása mellett – jelentős kedvezőtlen környezeti hatással nem jár, a gazdaságfejlesztési és a lakossági jóléti szempontok közötti fenntartható egyensúly biztosított.

Budapest, 2026. július 17.

ALCEDO Kft.
6500 Baja, Szent László utca 105.
Adószám: 32026766-2-03
Cg.: 03-09-136389
Bsz.: 11600006-00000000-99062370

DR. HEGEDIS VERES ANIKÓ
OKLEVELES FIZIKUS

KANÁSZ-SZABÓ ERVIN
KÖRNYEZETVÉDELMI SZAKÉRTŐ

Mobil: +36 30 6543 033
Kamarai reg.:01-14510
kanasz.szabo.ervin@alcedogroup.hu
KB-T, SZKV-1.1., 1.2., 1.3., 1.4.

9 Mellékletek

1. Melléklet: Szakértői jogosultság igazolása (Kanász-Szabó Ervin)

Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara
Telefon: (1) 455-88-60 Fax: (1) 455-88-69
Cím: Budapest IX. kerület 1094 Angyal utca 1-3.
Honlap: http://www.bpmk.hu

Ügyszám: 1906/2/01/2017
Ügyintéző neve: Hujbert-Biró Olga

Tárgy: Hulladékgazdálkodási szakértő tevékenység engedélyezése

HATÁROZAT

Név: **Kanász-Szabó Ervin**
Lakcím: **1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.**
Végzettségek:
környezetvédelmi szakmérnök (száma: 4675, kelte: 2007/04/24)
okl. biomérnök (száma: 93/2004, kelte: 2004/06/16)
Kamarai nyilvántartási szám: **01-14510**

számára az alábbi tevékenység folytatását engedélyezem, ezzel egyidejüleg a jogosultságot a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékbe bejegyzem:

SZKV-1.1. - Hulladékgazdálkodási szakértő

Az engedély határozatlan ideig érvényes.

A határozatot *a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 42. §-ában* és *a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII. 21.) kormányrendeletben* biztosított hatáskörömben hoztam.

A határozat a kérelemnek helyt adott, ezért *a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény* 72. § (4) bekezdése alapján az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Kelt: 2017. október 5.

Dr. Ronkay Ferenc
titkár

p.h.

Kapják:
1. Kanász-Szabó Ervin (1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.)
2. Irattár

Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara
Telefon: (1) 455-88-60 Fax: (1) 455-88-69
Cím: Budapest IX. kerület 1094 Angyal utca 1-3.
Honlap: http://www.bpmk.hu

Ügyszám: 1907/2/01/2017
Ügyintéző neve: Hujbert-Biró Olga

Tárgy: Levegőtisztaság-védelem szakértő tevékenység engedélyezése

HATÁROZAT

Név: **Kanász-Szabó Ervin**
Lakcím: **1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.**
Végzettségek:
környezetvédelmi szakmérnök (száma: 4675, kelte: 2007/04/24)
okl. biomérnök (száma: 93/2004, kelte: 2004/06/16)
Kamarai nyilvántartási szám: **01-14510**

számára az alábbi tevékenység folytatását engedélyezem, ezzel egyidejüleg a jogosultságot a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékbe bejegyzem:

SZKV-1.2. - Levegőtisztaság-védelem szakértő

Az engedély határozatlan ideig érvényes.

A határozatot *a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 42. §-ában* és *a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII. 21.) kormányrendeletben* biztosított hatáskörömben hoztam.

A határozat a kérelemnek helyt adott, ezért *a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény* 72. § (4) bekezdése alapján az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Kelt: 2017. október 5.

p.h.

Dr. Ronkay Ferenc
titkár

Kapják:
1. Kanász-Szabó Ervin (1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.)
2. Irattár

Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara
Telefon: (1) 455-88-60 Fax: (1) 455-88-69
Cím: Budapest IX. kerület 1094 Angyal utca 1-3.
Honlap: http://www.bpmk.hu

Ügyszám: 1908/2/01/2017
Ügyintéző neve: Hujbert-Biró Olga

Tárgy: Víz- és földtani közeg védelem szakértő tevékenység engedélyezése

HATÁROZAT

Név: **Kanász-Szabó Ervin**
Lakcím: **1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.**
Végzettségek:
környezetvédelmi szakmérnök (száma: 4675, kelte: 2007/04/24)
okl. biomérnök (száma: 93/2004, kelte: 2004/06/16)
Kamarai nyilvántartási szám: **01-14510**

számára az alábbi tevékenység folytatását engedélyezem, ezzel egyidejüleg a jogosultságot a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékbe bejegyzem:

SZKV-1.3. - Víz- és földtani közeg védelem szakértő

Az engedély határozatlan ideig érvényes.

A határozatot *a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 42. §-ában* és *a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII. 21.) kormányrendeletben* biztosított hatáskörömben hoztam.

A határozat a kérelemnek helyt adott, ezért *a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény* 72. § (4) bekezdése alapján az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Kelt: 2017. október 5.

Dr. Ronkay Ferenc
titkár

p.h.

Kapják:
1. Kanász-Szabó Ervin (1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.)
2. Irattár

Budapesti és Pest Megyei Mérnöki Kamara
Telefon: (1) 455-88-60 Fax: (1) 455-88-69
Cím: Budapest IX. kerület 1094 Angyal utca 1-3.
Honlap: http://www.bpmk.hu

Ügyszám: 1909/2/01/2017
Ügyintéző neve: Hujbert-Biró Olga

Tárgy: Zaj- és rezgésvédelem szakértő tevékenység engedélyezése

HATÁROZAT

Név: **Kanász-Szabó Ervin**
Lakcím: **1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.**
Végzettségek:
környezetvédelmi szakmérnök (száma: 4675, kelte: 2007/04/24)
okl. biomérnök (száma: 93/2004, kelte: 2004/06/16)
Kamarai nyilvántartási szám: **01-14510**

számára az alábbi tevékenység folytatását engedélyezem, ezzel egyidejűleg a jogosultságot a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékbe bejegyzem:

SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő

Az engedély határozatlan ideig érvényes.

A határozatot *a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 42. §-ában* és *a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII. 21.) kormányrendeletben* biztosított hatáskörömben hoztam.

A határozat a kérelemnek helyt adott, ezért *a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény* 72. § (4) bekezdése alapján az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Kelt: 2017. október 5.

p.h.

BUDAPEST és PEST MEGYEI MÉRNÖKI KAMARA 1094 Bp., Angyal u. 1-3.

.....
Dr. Ronkay Ferenc
titkár

Kapják:
1. Kanász-Szabó Ervin (1117 Budapest Sopron út 28. 2. em. 1.)
2. Irattár