



7/101



2021.02.02.

2021.02.18.

GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: GY/40/00233-6/2021.

Tárgy: Maglód Ingatlan- és Vagyongazdálkodó
Kft., Győr 6390/3 hrsz., Bauhaus
Szakáruháza létesítése, előzetes
vizsgálati eljárásÜgyintéző: dr. Kuller Gábor, Rencses Anikó
Telefon: +36 (96) 896-124Mellékletek: -
Hiv. szám: -

KÖZLEMÉNY

A környezetvédelmi hatáskörében eljáró Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hatóság) - az általános közgazdasági rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 89. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - közhírré teszi a **Maglód Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2120 Dunakeszi, Pallag utca 9., KÜJ: 102937088, KSH azonosító száma: 22652399-6820-113-13., a továbbiakban: Ügyfél) képviseletében Komlóssy Eszter képviselő kérelmére indult, a **Győr 6390/3 (a telekalakítást követően 6390/5) hrsz. alatti ingatlanon tervezett - Bauhaus Szakáruháza létesítésére irányuló - tevékenység** környezeti hatásaira vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást lezáró **GY/40/00233-5/2021. számú** elsőfokú határozatáról készült közleményt.

A Hatóság felhívja a figyelmet arra, hogy a döntés a Hatóságnál megtekinthető.

Az áruháza működéséhez kapcsolódó levegőtisztaság-védelmi hatásterülettel érintett ingatlanok: Győr 6390/6, 6390/4, 5755, 6394/35 hrsz.

A kivitelezési munkák zaj hatásterületén lévő védendő ingatlanok:

Épület címe	Építményjegyzéki szám	Helyrajzi száma	Funkciója
Munkás u. 1.	1110	6287	lakóház
Munkás u. 3.	1110	6288	lakóház
Munkás u. 5.	1110	6289	lakóház
Munkás u. 7.	1110	6290	lakóház
Munkás u. 9.	1110	6291	lakóház
Munkás u. 11.	1110	6292	lakóház
Munkás u. 13.	1110	6293	lakóház
Munkás u. 15.	1110	6294/1	lakóház

Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály
Környezetvédelmi Osztály9021 Győr, Árpád út 28-32. - Telefon: +36 (96) 896-131 - Fax: +36 (96) 795-805
E-mail: kornyeztvedelem@gyor.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Munkás u. 17.	1110	6295	lakóház
Munkás u. 19.	1110	6296	lakóház
Munkás u. 21.	1110	6298	lakóház
Munkás u. 23.	1110	6299	lakóház
Munkás u. 25.	1110	6301	lakóház
Munkás u. 27.	1110	6302	lakóház
Munkás u. 29.	1110	6304	lakóház
Munkás u. 31.	1110	6305	lakóház
Mártírok útja 20.	1110	6297	lakóház
Mártírok útja 24.	1110	6300	lakóház
Mártírok útja 30.	1110	6303	lakóház
Mártírok útja 13-15.	1263	5755	iskola

A létesítmény hatásterületén található ingatlanok:

Épület címe	Építmény-jegyzéki szám	Helyrajzi száma	Funkciója
-	1272	6390/4	Ipartelep (Tervezett templom)
-	211	6390/2	Út
-	211	6390/6 (telekalakítás után 6390/1)	Út
-	-	6390/35	Ipartelep

A döntés rendelkező része:

I.

A Hatóság a **Maglód Ingatlan- és Vagyongkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2120 Dunakeszi, Pallag utca 9., KÜJ: 102937088, KSH azonosító száma: 22652399-6820-113-13., a továbbiakban: Ügyfél) képviseletében Komlóssy Eszter képviselő kérelmére indult, a Győr 6390/3 (a telekalakítást követően 6390/5) hrsz. alatti ingatlanon tervezett - Bauhaus Szakáruház létesítésére irányuló - tevékenység környezeti hatásaira vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást

lezárja és megállapítja

a következőket:

II.

Az előzetes vizsgálati dokumentációt a Hatóság elfogadja, miután a tervezett tevékenység jelentős környezeti hatást várhatóan nem gyakorol, ezért környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges és a tervezett tevékenységgel kapcsolatban kizáró ok nem merült fel.

III.

Az Ügyfél, a telephely és a vizsgált tevékenység adatai:

1. Az Ügyfél adatai:

Ügyfél neve: Maglód Ingatlan- és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság
Ügyfél székhelye: 2120 Dunakeszi, Pallag utca 9.
Adószám: 22652399-2-13
KSH azonosító szám: 22652399-6820-113-13.
Cégjegyzék szám: 13-09-136892
KÜJ szám: 102937088

2. A Telephely adatai:

Telephely címe: 9027 Győr, 6390/3 (a telekalakítást követően 6390/5) hrsz.
KTJ szám: 102877268
Telephely összterülete: 4,2830 ha

A tervezett beépítettség:

Területnagyság:	42.830 m ²
Épülettel beépített terület:	16.086 m ²
Belső utak, parkolók és egyéb burkolt felületek:	16.984 m ²
Zöldterület:	9.760 m ²
Gépjármű parkolóhely:	334 db

3. A tervezett tevékenység rövid leírása:

3.1. Az Ügyfél a Győr 6390/3 hrsz.-ú területen Bauhaus Szakáruházt építését tervezi. A területen korábban a Vagon- és Gépgyár sporttelep helyezkedett el, ami azóta elbontásra került. Az ingatlan telekalakítása folyamatban van, a telekalakítást követően az új helyrajzi szám (rendelkezésére álló adatok alapján) a 6390/5 hrsz. lesz.

3.2. Az épület négy funkcionálisan elkülöníthető részből áll:

- 1) Központi eladótér, ahol a teljes árukészletet az eladótéri polcokon helyezik el (elkülönített térben áruraktározás nem történik). Az eladótérben forgalmazott áruk köre: barkács kisgépek, szerelési anyagok, szaniterek, festőanyagok, gépészeti, épületvillamossági anyagok, világítás, burkolatok és burkolási segédanyagok, dekorációs anyagok, nyílászárók...stb. Az eladótérhez kapcsolódik a lapszabásmintázás technológiai helyisége. Ebben a helyiségben az áruházban forgalmazott bútorlapok, konyhai munkapultok méretre vágása történik.
- 2) Az eladótér bal oldalán a „Drive-in” eladótérület helyezkedik el. Itt olyan építőanyagok forgalmazása történik, amelyek méretük, súlyuk, kiszerezésük miatt a zárt eladótérben bevásárlókocsival nem lennének könnyen szállíthatók. Ez a szekció egy fedett, egyik oldalán nyitott csarnokból és egy nyitott udvarból áll. Erre az árusító területre vásárlói járművekkel is be lehet hajtani, ahol az áruház munkatársai a vásárolt termékeket közvetlenül a vásárlók autóiába rakodják.
- 3) Az eladótérhez, annak jobb oldalán, a zárt kerti centrum területe kapcsolódik.
- 4) A zárt kerti centumból megközelíthető a fedett-nyitott kerti centrum, illetve annak udvari területe.

Fenti négy fő egységen túl az áruházban kiegészítő egységeként szociális helyiségek, kávézó, kázanház, hulladék munkahelyi gyűjtőhely is elhelyezésre kerül. Kültérre kerül még egy tűzivíz tározó és sprinkler gépház konténeres kivitelben.

3.3. A tervezett áruház kiépítéséhez, átalakításhoz kapcsolódó műveletek:

- Tereprendezés;
- Felvonulási terület (épületek, utak, építési hulladék-gyűjtőhelyek) kialakítása;

- Építési energia (áram) és vízellátás kialakítása;
- Csapadékvíz záportározó megépítése;
- Alapozáshoz kapcsolódó földmunkák (munkagödör kiemelés);
- Alapozási munkák (lemez, kehely cölöp alapok elkészítése);
- Felépítmények (épület) megépítése;
- Gépészeti és elektromos szerelési munkák;
- Belsőépítészeti munkák;
- Útépítési, parkolóépítési és közműépítési munkák;
- Kertészeti munkák.

Földmunkához kapcsolódó munkagépek:

- Markológép: 1 db
- Tolólapos munkagép: 2 db
- Kotró rakodógép: 2 db
- Cölöpfúrógép: 2 db
- Építőanyagot/hulladékot szállító teherautók: 2 db

Betonozáshoz kapcsolódó munkagépek

- Beton mixer: 2 db
- Betonpumpa: 1 db
- Beton vibrátor: 2 db
- BOBCAT rakodógép: 1 db

A kivitelezés, építés várható kezdési időpontjai: 2021. május

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

3.4. A tervezett építési, lakberendezési és kertészeti szakáruházzal főbb tevékenységei az üzemelés során:

1. Értékesítés (zárt és nyitott önkiszolgáló terekben)
2. Lapszabázzsal működtetése
3. Raktározás: az áruk mozgatása targoncával és békákkal
4. Emberi tartózkodás a szociális helyiségekben (öltözők, mosdók)
5. Kávézó működtetése
6. Parkoló működtetése

Az üzemelés várható kezdési időpontjai: 2022. november

3.5. Az áruházzal tervezett élettartama 25 év, annak felszámolása, megszüntetése belátható időn belül nem tervezett.

IV.

Az engedélyezési eljárás menete:

1. Tárgyi tevékenység egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött.
2. Jelen határozat a vizsgált tevékenység folytatásához szükséges – külön jogszabály alapján más hatóságok által kiadandó – egyéb engedélyek megszerzése alól nem mentesít.

3. A P1 és P2 jelű pontforrások létesítése, továbbá azok üzemeltetése kizárólag a Hatóság által kiadott hatályos levegőtisztaság-védelmi engedély birtokában, annak tartalma szerint végezhető. A levegőtisztaság-védelmi engedély kiadására irányuló kérelmet a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet szerinti tartalommal kell benyújtani.
4. Amennyiben a munkálatok folyamán a munkaterületről építés jellegű, illetve járműmozgásból eredő zajkibocsátás miatt az érintett zajtól védendő épületnél a megengedett, építési zajra vonatkozó zajterhelési határérték túllépése várható, és a túllépés műszaki, vagy munkaszervezési intézkedésekkel nem csökkenthető, úgy a környezeti zaj-és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdésében előírtak szerint a kivitelezőnek felmentést kell kérelmezni a zajterhelési határérték alól a Hatóságtól.
5. Amennyiben a létesítmény zajvédelmi hatásterülete érint zajvédelmi szempontból védendő területet, az Ügyfélnek zajkibocsátási határérték megállapítása iránti kérelmet kell benyújtani a Hatósághoz.
6. A parkolók területéről az olajfogókon keresztül elvezetett csapadékvizek csapadéksatornába való bevezetése szennyvízkibocsátási engedély köteles tevékenység.

V.

Az eljárásban megkeresés alapján részt vett Győr Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzője a tevékenységnek a helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozással, valamint a településrendezési eszközökkel való összhangjának megállapítása érdekében 131456-2/2020. számon az alábbi véleményt adta:

„Hatóságuk a KOMLÓSSY MÉRNÖKI KFT. 91 MAGLÓD INGATLAN- ÉS VAGYONKEZELŐ KFT. (székhely: 9027 Győr, Martin u. 1.) Győr 6390 hrsz. alatti ingatlanon létesíteni szándékozott Bauhaus Szakáruház létesítése, előzetes szakhatósági tárgyában megkereste hivatalunkat a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 1. § (6b) bekezdése alapján, azaz a tevékenységnek a helyi környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos önkormányzati szabályozásával, valamint a településrendezési eszközökkel való összhangjának vizsgálata céljából.

1. A megkeresésnek eleget téve a csatolt dokumentációt a **helyi környezet- és természetvédelmi követelmények tekintetében** vizsgáltam és megállapítottam, hogy a tárgyi tevékenység - Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a környezetvédelemről szóló 63/2003. (XII. 19.) rendeletében, valamint Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a „Bécsi úti nádas” helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánításáról szóló 31/2004. (V. 28.) rendeletében jóváhagyott - **helyi környezet- és természetvédelmi követelményekkel nem ellentétes.**

2. A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztálya a Győr 6390/3 hrsz.-ú ingatlanon Bauhaus Szakáruház létesítése céljából folytatott eljárása kapcsán - az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 25. § (1) bekezdés alapján és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés c) pont cd) alpontja alapján élt **megkereséssel a településrendezési eszközökkel való összhangjának vizsgálatára vonatkozóan.**

A tárgyi földrészlet Győr MJV Közgyűlése 1/2006. (I. 25.) Ök. rendelettel jóváhagyott Győr város szabályozási terve (SZT) és helyi építési szabályzata (GYÉSZ) a tárgyi területet a 00062* sz. (Kbe) Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű, kereskedelmi célú különleges övezetbe sorolja.

Nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges övezet (Kbe)

47 § (1) A nagy bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú különleges övezet elsősorban a nagy (> 10.000 m²) árusítótérű bevásárlóközpontok és nagykiterjedésű kereskedelmi célú létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen az (1) bekezdésben foglaltakon túl önállóan is elhelyezhető:

- a) bármely kiskereskedelmi létesítmény,
- b) vásár, kiállítás létesítményei,
- c) kongresszusi épület,
- d) szórakoztató épület,
- e) vendéglátó épület,
- f) irodaépület,
- g) parkolóház,
- h) üzemanyagtöltő,
- i) sportépítmény,
- j) autómosó.

(2a) Az övezetben üzemanyagtöltő és autómosó építése településképi véleményezési eljárásban megadott hozzájárulást követően engedélyezhető

(3) Kivételesen, ha az építmény rendeltetésszerű használata nem korlátozza a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő használatát, beépítését, akkor elhelyezhető a területen:

- a) szállás jellegű épület,
- b) művelődési épület,
- c) egyházi épület,
- d) szociális épület,
- e) egészségügyi létesítmény,
- f) telkenként legfeljebb kettő, az övezeti előírásban megengedett legnagyobb épületmagasságot legfeljebb 12 méterrel meghaladó épületmagasságú reklámtorony,
- g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás az övezetben megengedett tevékenységekhez.

A Győri 00062 számú övezetben Bauhaus Szakáruház létesítése, mint tervezett tevékenység a 6390/3 hrsz.-ú ingatlanon a szabályozási terv szerinti keretek között településrendezési **érdeket nem sért.**"

VI.

Az eljárásban szakhatóságként közreműködő Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság mint területi vízügyi és vízvédelmi hatóság 35800/6502-1/2020.ált. számon a következő szakhatósági állásfoglalást adta:

„A Győr-Moson-Sopron Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Igazgatóság**) a Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály (9021 Győr, Árpád út 28-32.; a továbbiakban: **Környezetvédelmi Hatóság**) GY-02/13/02938-7/2020. számú megkeresése alapján a Maglód Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Kft. (2120 Dunakeszi, Pallag utca 9.; a továbbiakban: **Ügyfél**) részére a Győr 6390/3 hrsz. (telekalakítás után 6390/5 hrsz.) alatti ingatlanon Bauhaus Szakáruház létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást lezáró határozat kiadásához vízügyi és vízvédelmi szempontból az alábbi megállapítást teszi:

A tevékenységből a megküldött dokumentáció alapján vízvédelmi, vízgazdálkodási szempontból jelentős környezeti hatás nem valószínűsíthető, ezért ezen szempontok alapján

környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Az Igazgatóság felhívja a figyelmet, hogy a parkolók területéről az olajfogókon keresztül elvezetett csapadékvizek csapadékcsatornába való bevezetése szennyvízkibocsátási engedély köteles tevékenység.

Jelen szakhatósági állásfoglalás más jogszabályi kötelezettség alól nem mentesít.

A szakhatóság döntése az eljárást befejező döntés elleni jogorvoslat keretében támadható meg.

A szakhatósági eljárás során eljárási költség nem merült fel."

VII.

Az Ügyfél a tárgyi eljárásért igazoltan megfizetett 250.000,- Ft, (azaz kétszázötvenezer forint) összegget a Hatóság részére, mint igazgatási szolgáltatási díjat. Az eljárási költség viselője az Ügyfél. Az eljárás során egyéb eljárási költség nem merült fel.

VIII.

Jelen határozat a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs. A határozat ellen a Győri Törvényszék (9021 Győr, Szent István út 6.) előtt közigazgatási per indítható. A keresetlevelet – ha törvény eltérően nem rendelkezik – a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított 30 napon belül kell a Hatósághoz (9021 Győr, Árpád u.28-32.) benyújtani. A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. A keresetlevelet határidőben benyújtottnak kell tekinteni, ha azt a jogi képviselő nélkül eljáró felperes – határidőn belül – tévesen a bírósághoz vagy a közigazgatási szerv jogorvoslati szervéhez nyújtotta be. A keresetlevél benyújtására nyitva álló határidőt az ítélkezési szünet nem érinti. A perfüggőség a keresetlevél benyújtásával áll be. Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. A közigazgatási jogvita elbírálása iránt indított per illetéke 30 000,- Ft (azaz harmincezer forint). A felet - ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is – a perben illetékfeljegyzési jog illeti meg.

A döntés indokolásának kivonata:

A Hatóság a megállapított tényállás, a szakhatósági állásfoglalás, a szakkérdés tárgyában adott szakvélemények, valamint a megkeresésre adott nyilatkozat alapján a Khvr. 5. § (2) bekezdés a) pont ac) alpontjának megfelelően a GY/40/00233-5/2021. számon kiadott határozat rendelkező részében foglaltak szerint döntött.

Közzététel napja: 2021. január 15

Közzététel ideje: 15 nap

Levétel napja: 2021. 01. 24.

Győr, 2021. január 15.

Széles Sándor kormány megbízott nevében és megbízásából



ZÁRADÉK

Az eredeti papír alapú dokumentummal egyező.

Másolatkészítő szervezet neve: Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal

A másolat képi vagy tartalmi egyezőségért felelős személy neve: Kéri Dóra Kornélia (KERIDK)

Másolatkészítő rendszer: Poszeidon (EKEIDR) Irat és Dokumentumkezelő rendszer 3.745.2.9

Másolatkészítési szabályzat: A Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal másolatkészítési szabályzata

Másolatkészítési rend elérhetősége: <http://www.kormanyhivatal.hu/download/1/29/c5000/Masolatkészitesi%20sz>

Másolatkészítés időpontja: 2021.01.15. 13:22:44



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
Dátum: 2021.01.15 13:22:44
Győr-Moson-Sopron Megyei Kormányhivatal
Kéri Dóra Kornélia