



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**KÖZLEMÉNY**

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

**Az ügy tárgya:** Érd 024/20-22, 025, 026 hrsz.-ú külterületi ingatlanon tervezett logisztikai raktárépületek, valamint a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló épületek létesítésére, továbbá ezek elhelyezésére szolgáló terület kialakítására, műszaki infrastruktúrával való ellátására vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

**Az ügy iktató száma:** PE/KTHF/00433/2026.

**Az eljárás megindításának napja:** 2025. december 19.

**Az ügyintézési határidő:** 45 nap

*Egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról* szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet 2. melléklet 126. pontja **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította** tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (5) bekezdésében foglaltak, valamint az igazgatási szünet elrendeléséről szóló 316/2024. (XI. 6.) Korm. rendeletben kihirdetett közigazgatási szünet időtartama **az ügyintézési határidőbe nem számítanak bele.**

**Az ügyintéző neve és elérhetősége:** Petruska Fanni  
Tel.: (06-1) 77-66-280

**Az ügy tárgyának rövid ismertetése:**

A CTPark Twenty Eight Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László u. 2.; a továbbiakban: Kérelmező) a saját tulajdonában lévő - műszaki infrastruktúrával el nem látott - Érd 024/20, 024/21, 024/22, 025 és 026 hrsz. alatti ingatlanokon egy új raktározási és logisztikai telephely létesítését tervezi, a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel együtt. A raktározási és logisztikai telephely elsődleges célja a letelepedni kívánó, elsősorban logisztikai tevékenységet végző cégek fogadása, kialakított telephellyel. A vizsgált helyszín jelenleg beépítetlen terület. A tervezett raktározási és logisztikai telephely területe kb. 33,8 ha.

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció) vizsgálja a tervezési terület szomszédságában - a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálynál (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) korábban lefolytatott, és előzetes vizsgálati eljárást követően engedélyezett - Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz.-ú ingatlanon tervezett logisztikai csarnok tevékenységéből származó lehetséges összeadódó hatásait a két terület létesítményei kapcsán.

Kérelmező tárgyi ingatlanokra négy általános logisztikai funkciójú csarnoképületet, kettő porta épületet és a hozzájuk kapcsolódó sprinkler tartályt és gépházat, valamint a tevékenységhez tartozó parkolókat tervez elhelyezni. A raktárépületekben a beszállított anyagok megrendelői követelmények szerinti tárolását, majd kiszállítását tervezik végezni.

|                                                   | Volumen                               |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|
| ERD05                                             | 64 084 raklap tárolandó áru kapacitás |
| ERD06                                             | 15 200 raklap tárolandó áru kapacitás |
| ERD07                                             | 17 081 raklap tárolandó áru kapacitás |
| ERD08                                             | 18 026 raklap tárolandó áru kapacitás |
| megközelítés/közforgalom előtt megnyitott magánút | ~ 950 m                               |

A Dokumentáció alapján az általános rendeltetésű logisztikai csarnokok bérlőinek kiválasztása jelen előzetes vizsgálati eljárással párhuzamosan zajlik. A logisztikai csarnokok építészeti és környezetvédelmi tervezése kapcsán a beruházó általános logisztikai csarnokok létesítésére fogalmazott meg igényt, azaz az épületek sem építészeti, sem környezetvédelmi szempontból nem lettek felkészítve a 2000. évi XXV. törvényben és az 1272/2008/EK európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott veszélyes anyagok vagy veszélyes keverékek tárolására, raktározására. A fentiek értelmében a logisztikai csarnokokba kizárólag olyan bérlő(k) kerülnek kiválasztásra, akik a logisztikai csarnokokban a fentieknek megfelelő rendeltetésre használják a tervezett bérleményeket.

Továbbá a tervezési területen kialakításra kerülnek a csarnoképületekhez tartozó felszíni parkolók, melyek együttes kapacitása 366 db személygépkocsi férőhelyes (amelyből 12 db akadálymentes), továbbá kialakításra kerül még 132 db kamionparkoló és 200 db kamiondokkoló is.

#### **Feltárási út**

A telephely műszaki infrastruktúrával való ellátása során telken belüli, de közforgalomnak átadott útszakasz létesül ~950 m hosszban, mely a 6-os számú főút végpontnál körforgalommal tervezett, aszfalt burkolattal, gyalog- és kerékpárúttal, csapadékvíz elvezetéssel.

#### **Műszaki infrastruktúra**

A közművek tervezésénél a teljes betelepülési létszámot vették figyelembe, mely ~750 fő. A számított igények alapján jelölték ki az ivóvíz (tűzivíz), szennyvíz, illetve csapadékvíz létesítmények nyomvonalát és méreteit. A hálózati elemek nyomvonala fedésben van egymással, hosszuk azonban eltérő.

#### **Földgáz**

A vizsgált területen közüzemi gázellátás nincs kiépítve, azonban a tervezett beruházás nem is igényli a földgáz hálózat kiépítését. A megvalósítani tervezett általános logisztikai csarnokok hőszivattyú segítségével biztosítják a szükséges hőenergiát.

#### **Ivóvíz**

A vizsgált területen közüzemi ivóvíz ellátás nincs kiépítve. Az ivóvíz hálózat a területre települő vállalkozások szociális és tűzivíz szükségleteinek a biztosítását szolgálja. Technológiai vízfelhasználás jelen eljárás keretén belül rendelkezésre álló információk alapján nem tervezett. Kérelmező az ellátandó ingatlanok ivóvízzel történő ellátását az Érd 024/20 hrsz.-ú ingatlanra történő beállást követően, belső hálózaton keresztül biztosítja. Az Érd 024/20 hrsz. alatti ingatlan előtt, a 027/1 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú földúton húzódik az Érd és Térsége Víziközmű Kft. üzemeltetésében lévő és az Érd Megyei Jogú Város tulajdonában lévő NA250-es, vízszállító vezetéke, amelyen tervezetten nyomáscsökkentő akna létesül. A csökkentett nyomású, NA100-as ágvezetékéről az ingatlan irányában a D110-es KPE

házbekötés kiépül a kerítésen belül 1 m-ig. Az Érd 024/20 hrsz. ingatlanhatárától 1 méterre vízóra akna létesül, amely lehetővé teszi 1 db vízóra elhelyezését.

### **Szennyvíz**

A vizsgált területen közüzemi szennyvízelvezetés nincs kiépítve. A vizsgált területen tervezett tevékenység során keletkező szennyvíz kommunális szennyvíz. Technológia szennyvíz keletkezése a jelen eljárás során rendelkezésre álló információk alapján nem tervezett. A vizsgált ingatlanok esetében a szennyvízhálózat szolgáltatója az Érd és Térsége Csatorna-Szolgáltató Kft. (ÉTCS) A legközelebbi gravitációs csatorna kb. 500 m-re a Bodrog utcában található. Az érdi szennyvíztisztító telep kb. 1 km-re. A szennyvíz összegyűjtése, ahol az lehetséges gravitációs úton fog történni, de a terület nagysága és a domborzat miatt szükség lesz közbenső átemelőkre is. A végátemelő előtt, a belső területekről érkező gravitációs és nyomóvezetékek fogadására egy csillapító akna tervezett az Érd 024/20 hrsz. ingatlan nyugati sarkában. A csillapítóaknát 1 m belső méretű, előregyártott betonakna elemekből tervezik megépíteni, kopás álló, vízzáró, műgyanta belső bevonattal. A csillapító aknából egy rövid, 12 m hosszú gravitációs D200-as KG-PVC SN8 csatorna köt be a tervezett átemelőaknába. Az átemelőtől 14 m hosszú D160 PE100 SDR17 PN10 nyomócsövet terveznek kiépíteni a telekhatárig, ahol már rá lehet csatlakozni a külön dokumentációban megtervezett nyomóvezetékre, amely elvezet a Sulák utcai befogadási pontig.

### **Csapadékvíz**

A vizsgált területen csapadékvíz-elvezető rendszer nincs kiépítve. A csapadékvizek gyűjtése különálló, elválasztott rendszerű csatorna kiépítésével tervezett. A csapadékvíz hálózat részben gravitációs, részben nyomott rendszerként tervezett. A változó csapadékinzintás és a befogadó terhelhetőségét figyelembe véve nyílt felszíni csapadékvíz-tározók létesítése tervezett. A több ponton kialakított tározók a gyűjtőrendszer részeként össze lesznek kötve, azaz a tározók elszórtan helyezkednek el ugyan, de egy rendszerként működnek. A tetővizeket közvetlenül, míg a burkolt felületeken összegyülekező csapadékvizeket olajfogó műtárgyakon keresztül vezetve tervezik a befogadóba vezetni. Az olajfogó berendezések CE minősítéssel rendelkező berendezések lesznek, míg a rendszert alkotó csővezetékek Pragma ID 800 vezetékek.

### **Elektromos áram**

A vizsgált területen kiépített elektromos hálózat nincs. A beruházás során két, egyenként 5 MW kapacitású kapcsolóállomás létesítése tervezett, ami az érdi és a budapesti területet külön fogja ellátni. Mindkét esetben 22 KV-os hálózatról kapja majd az energiát a kapcsolóállomás, egymástól független nyomvonalról (Érd és Budapest irányából). A kapcsolóállomások elhelyezése lehetővé teszi, hogy egy esetlegesen felmerülő üzemszünet esetén az egyik oldalról energia áttáplálható legyen a másik oldalra, ezáltal a redundancia is megvalósul.

A megvalósítás során az általános logisztikai csarnokok irányába előregyártott beton kábelaknákból, hurok képzéssel történik a KÖF körhálózatba csatlakozás. A KÖF állomás és transzformátor állomás egyvonalas rendszer tervezése jelen dokumentációval egy időben zajlik. A beruházás során napelem rendszer telepítése tervezett.

*A tervezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 120. a) pontja– „Ipari, raktározási célú építmények elhelyezésére szolgáló terület kialakítása (műszaki infrastruktúrával való ellátása) más célra használt területen 3 ha-tól” - és b) pontja - „Ipari, raktározási célú építmények elhelyezésére szolgáló terület kialakítása (műszaki infrastruktúrával való ellátása) más célra használt területen védett természeti területen, vízbázis védőövezetén (ha a tevékenység megkezdését a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló*

jogsabály a védőövezeten nem zárja ki), Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 0,5 ha-tól.” – , valamint a **128. a) és b) pontjai** - „Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól, b) 300 parkolóhelytől” - alapján előzetes vizsgálat köteles.

**A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határai:**

Érd Megyei Jogú Város, Budapest Főváros XXII. kerület, valamint Halásztelek Város közigazgatási területén, a benyújtott Dokumentációban körülhatárolt hatásterületen belül.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a Környezetvédelmi Hatóság az eljárást lezáró határozatában megállapítja, hogy a tervezett tevékenység megvalósításából származhatnak-e jelentős környezeti hatások, valamint:

- jelentős környezeti hatások feltételezése esetén megállapítja a környezeti hatástanulmány tartalmi követelményeit;
- ha nem feltételezhető jelentős környezeti hatás, megállapítja, hogy a tevékenység mely egyéb engedélyek birtokában kezdhető meg, és azokhoz meghatározhat előre látható, figyelembe veendő szempontokat, illetve feltételeket;
- ha az előzetes vizsgálat során a tevékenység környezetvédelmi engedélyezését kizáró ok merült fel, ennek a tényét rögzíti és megállapítja, hogy az adott tevékenység kérelem szerinti megvalósítására engedély nem adható.

A Környezetvédelmi Hatóság felhívja az ügyben érintettek figyelmét, hogy a közzétételt követően 21 napig az önkormányzat jegyzőjénél vagy a Környezetvédelmi Hatóságnál a kérelem tartalmára vonatkozóan írásbeli észrevételt lehet tenni.

A Környezetvédelmi Hatóság a közleményt honlapján közzéteszi.

**Az elektronikus úton közzétett kérelem és mellékletei az alábbi elektronikus elérési útvonalon érhetőek el:**

A **www.pvkh.hu** oldalon a Dokumentumok, nyomtatványok gombra kattintva a szabadszöveges keresés alkalmazásával, az **ügy tárgyra történő szűréssel**.

**A Környezetvédelmi Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a tárgyi eljárás során hiánypótlásra, vagy tényállás tisztázásra felszólító végzésekre benyújtott összes további kiegészítő dokumentációkkal folyamatosan frissíti a fenti elektronikus elérhetőséget, ezekről újabb közlemény közzétételére nem kerül sor.**

Az érintettek a Dokumentációba, illetve az ügy egyéb irataiba a Környezetvédelmi Hatóság Zöld Pont Irodájában (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.), előre egyeztetett időpontban és ügyfélfogadási időben betekinthetnek.