



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 nyilvánításáról 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.

Feltáró 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 (tűzvíz), 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 tűzvíz 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

házibekötés 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 csapadékvíz gyűjtése különálló, elválasztott rendszerű csatorna kiépítésével tervezett. A csapadékvíz hálózat részben gravitációs, részben nyomott rendszerként tervezett. A változó csapadékként és a befogadó terhelhetőségét figyelembe véve nyílt felszínű 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 tetővizet közvetlenül, míg a burkolt felületeken összegyűlekező 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 építmények védelméről szóló

jogszabály 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.

Budapest, 2026. január 6.

dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:



Jánoska-Orbán Hajnalka
osztályvezető