



CTPark Twenty Eight Kft.

(Érd, hrsz.: 024/20; 024/21; 024/22; 025 és 026)

Előzetes Vizsgálati Dokumentáció

-tényállás tisztázás-

2026. február

CTPark Twenty Eight Kft.

Érd, hrsz: 024/20; 024/21; 024/22; 025 és 026

ALÁÍRÓLAP

Felelős készítő:

GENERISK Kft.

2030 Érd, Izabella u. 11-13.

GENERISK Kft.
2030 Érd, Izabella u. 11-13.
Adószám: 13608378-2-13



.....
Korda Eszter

ügyvezető

Érd, 2026. február

TARTALOMJEGYZÉK

0. Előzmények.....	4
1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály PE/TIV/00269-2/2026. számú véleménye alapján	5
1.1. „A nyílt felszínű csapadékvíz tározók rövid műszaki leírása. A leírás terjedjen ki arra, hogy a nyílt felszínű csapadéktározók burkolt, vagy burkolatlan módon kerülnek kialakításra.”	5
1.2. „Az ellentmondások feloldása érdekében nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a területen összegyűlő csapadékvizek végső befogadója a nyílt felszínű csapadékvíztározók és/vagy az Érd Városgazda kezelésében lévő földárak.”	6
1.3. „A közterületi ivóvíz hálózat üzemeltetőjének előzetes/elvi nyilatkozata a rácsatlakozás feltételeiről.”	7
1.4. „A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 5. számú mellékletének 56. és 62. sora alapján egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentáció szükséges.”	7

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

01. sz. melléklet	19-EKFI-5607-2/2025. iktatószámú csapadékvíz befogadói nyilatkozat
02. sz. melléklet	Közzolgáltatási szerződés

0. Előzmények

A CTPark Twenty Eight Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély László utca 2.) a saját tulajdonában lévő, Érd, hrsz: 024/20; 024/21; 024/22; 025 és 026 alatti ingatlanokon, egy új raktározási és logisztikai telephely létesítését tervezi, a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel együtt.

A tervezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése írja elő az előzetes vizsgálat készítési kötelezettséget, ha olyan tevékenységet terveznek mely a 3. számú mellékletben szerepel.

A CTPark Twenty Eight Kft. meghatalmazottjaként a Generisk Kft. előzetes vizsgálati dokumentációt nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály részére.

A benyújtott dokumentáció bírálata során a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/KTHF/00433-15/2026. iktatószámú végzésével tényállás tisztázást írt elő a CTPark Twenty Eight Kft. részére.

Jelen dokumentáció a tényállás tisztázást előíró végzés kapcsán készült.

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Víztvédelmi Osztály PE/TIV/00269-2/2026. számú véleménye alapján

1.1. „A nyílt felszínű csapadékvíz tározók rövid műszaki leírása. A leírás terjedjen ki arra, hogy a nyílt felszínű csapadéktározók burkolt, vagy burkolatlan módon kerülnek kialakításra.”

A nyílt felszínű csapadékvíz tározók burkolatlan módon kerülnek kialakításra. A nyílt felszínű csapadékvíz tározókba csak tiszta tetőfelületi csapadékvizek kerülnek.

A csapadékvizek elvezetésének műszaki leírása:

Tetőfelületi csapadékvizek:

A csarnoképületek tetőfelületi csapadékvizei leszívásos (Pluvia) rendszerrel kerülnek épületgépészetileg elvezetésre. Mértékadó állapotban, a pluvia rendszer épületeken belüli felszállóágában megtörténik a vákuumtörés. A tározó és a pluvia kitörések csapadékvizeit elvezető csatornák szempontjából mértékadó csapadékesemények alkalmával a zárt csatornák telítődnek és kis mértékben nyomás alá kerülnek. A belépési és kilépési veszteség, valamint a csatornák hosszából adódó veszteség következtében kismértékű visszaduzzasztás tud kialakulni. Az épületen kívüli szakaszon, telt szelvény esetén bekövetkező visszatörlesztés mellett is megfelelő elvezetés biztosított a keletkező vízhozamra.

Az épületek összes csapadékvíz kitörései 98,14 mBf szinten történnek. A kitörések egyenként csatlakoznak be az 1000-es energiatörő aknába. Az aknák befolyási szintjei alacsonyabban vannak, mint a tározóba történő kifolyási szintek, ezért az aknák leürítésének biztosításához zsompzivattyúk telepítése szükséges. A csoportosan elhelyezkedő energiatörő aknák folyásfenekét D200 KG-PVC vezeték köti össze, mely egy különálló átemelő aknába vezeti a vizet, így biztosítva, hogy a csapadékesemény végén az aknába maradó víz is távozik a szivattyú segítségével.

A késleltető tározók 10671 m³ hasznos térfogattal tervezettek. Ahhoz, hogy a tározók hasznos térfogata megfelelő legyen, valamint, hogy a leürítésük biztosítható legyen, a tározók között, összekötő árkok lettek betervezve, melyek kiépítése levezető vágákkal történik. A tározókon belül szintén burkolt levezető vágák kerülnek kialakításra, hogy a megfelelő leürítésük biztosított legyen.

A bevezetett víz intenzitását áramlás szabályozó korlátozza.

Útfelületek csapadékvíz elvezetése

A burkolt útfelületeken összegyülekező csapadékvíz szénhidrogén szennyezése az intenzív rakodófelület miatt nem zárható ki, ezért minden parkoló és rakodófelület esetében CE minősítésű, 2 mg/l tisztítású hatásfokú olajfogókon kerül megtisztításra. Az ily módon szennyezett csapadékvizek zárt csatornán kerülnek összegyűjtésre. Ezek a gyűjtő, tározó

ID800 Pragma csövek biztosítják az elvezethető 100 l/s és a bevezetett csapadékvíz hozamok közötti csillapító kapacitást.

A tervezett Pragma csőtározó 1831 fm hosszú, melynek tározókapacitása 1300 m³. Ebbe a csőtározóba történik az összes útburkolat szénhidrogén szennyezésnek kitett csapadékvízének bevezetése. Az olajleválasztó műtárgyakat megelőzően elhelyezésre kerülnek áramlásszabályozók, az olajleválasztást követően pedig egy átemelő szivattyú juttatná egy új zárt levezető csatornába a csapadékot, mely kapcsolódna a már megépült bevezetési ponthoz. A betervezett olajfogók CE tanúsítvánnyal rendelkeznek. Az olajleválasztók beépítését a gyártó beépítési útmutatója alapján kell végezni.

A tervezett teljes csapadékvíz-elvezető rendszer működése

Az érdi csapadékvíz hálózat, valamint a budapesti csapadékvíz elvezető hálózat is egy közös befogadóra csatlakozik. A befogadó: földárók (Érd 027/22, 038, 042, 043/1 hrsz.). A befogadó megengedett fogadó csapadékintenzitása: 200 l/s.

A nyílt felszínű késleltető tározók és a zárt csőtározók közül először a zárt csőtározók kerülnek leürítésre szabályozottan. Először mind a budapesti, mind az új érdi csőtározók 100-100 l/s térfogatárammal ürülnek le a megengedett intenzitásnak megfelelően. A budapesti csőtározó DN500 budapesti gravitációs csatornán keresztül ürül le. Az érdi csőtározók DN500 KG-PVC vezetékkel ürül le.

A csőtározók leürülését követően a felszíni késleltető tározók gravitációsan ürülnek le a fentebb említett budapesti DN500 levezető gravitációs csatornán keresztül. A zárt budapesti levezető csatornába 100 l/s áramlásszabályozó kerül beépítésre az áramlás szabályozása érdekében, amely miatt az érdi oldal vezetéket a budapesti vezetékekkel by-pass ágon kötik össze, ezzel biztosítva, hogy a nyílt felszínű tározók is a maximálisan megengedett 200 l/s térfogatárammal ürüljenek le.

1.2. „Az ellentmondások feloldása érdekében nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a területen összegyűlő csapadékvizek végső befogadója a nyílt felszínű csapadékvíztározók és/vagy az Érd Városgazda kezelésében lévő földárók.”

A CTPark Twenty Eight Kft. nyilatkozik, hogy a benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció 7.4.2.2.5.4. pontja alapján az összegyűjtött csapadékvizek végső befogadója a befogadói nyilatkozat szerinti, az Érdi Városgazda kezelésében álló csapadékvíz elvezető rendszer. A csapadékvíz összegyűjtése érdekében a telephelyen belül nyílt felszínű csapadékvíz tározók kerülnek kialakításra, melyek az épületek tetőfelületéről gyűjtik a csapadékvizet. A szennyeződhető felületekről (parkolók, rakodó területek) a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetve, zárt tározókon keresztül kerülnek bevezetésre a befogadóba.

Az olajfogó berendezések CE minősítéssel rendelkező berendezések lesznek, míg a rendszert alkotó csővezetékek Pragma ID 800 vezetékek.

A benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció 4.1.3.4. pontja alapján a több ponton kialakított tározók a gyűjtőrendszer részeként össze lesznek kötve, azaz a tározók elszórtan helyezkednek el ugyan, de egy rendszerként működnek.

A CTPark Twenty Eight Kft. nyilatkozik, hogy Érd Megye Jogú Város Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési és beruházási Főosztályán 2025. december 16-án történt egyeztetés alapján, a jelen beadvány 1. mellékleteként csatolt 19-EKFI-5607-2/2025. iktatószámú csapadékvíz befogadói nyilatkozatnak megfelelően 2025. november 17-től az Érdi Városgazda befogadja és kezeli a CTPark Twenty Eight Kft. területén keletkező csapadékvizet, az érdi csapadékvíz rendszerén keresztül levezeti a Sulák patakig. A befogadói nyilatkozat 2025. december 17-ei érvényességgel üzemelési hozzájárulással egészült ki.

1.3. „A közterületi ivóvíz hálózat üzemeltetőjének előzetes/elvi nyilatkozata a rácsatlakozás feltételeiről.”

A CTPark Twenty Eight Kft. KSZL25110465600 szerződés számmal közszolgáltatási szerződéssel rendelkezik az Érd és Térsége Víziközmű Kft.-vel a tárgyi terület vízellátásra, melyet jelen beadvány 2. számú mellékleteként csatolunk.

1.4. „A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási intézkedések védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet 5. számú mellékletének 56. és 62. sora alapján egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentáció szükséges.”

A 2026. február 23-án a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztállyal történt személyes egyeztetés alapján, kérem tisztelt hatóságát, hogy a 123/1997. (VII.18.) Kormányrendelet szerinti egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentációt külön eljárás keretén belül bírálják el.

A CTPark Twenty Eight Kft. nyilatkozik, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály PE/TIV/00269-2/2026. véleményeként megállapított, egyedi kockázatértékelési vizsgálati dokumentáció készítési kötelezettségét külön eljárás keretén belül kívánja lefolytatni.
