



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**KÖZLEMÉNY**

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

**Az ügy tárgya:** CTPark Twenty Eight Kft. által a Budapest XXII. kerület, 0238025/8 hrsz.-ú külterületi ingatlanon tervezett logisztikai park létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

**Az ügy iktató száma:** PE/KTHF/45275/2024.

**Az eljárás megindításának napja:** 2024. szeptember 24.

**Az ügyintézési határidő:** 45 nap

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

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (5) bekezdésében foglaltak az ügyintézési határidőbe nem számítanak be.

**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, Budapest XXII. kerület 0238025/8 hrsz. alatti ingatlanon, egy új építésű logisztikai csarnok létesítését tervezi, a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló létesítményekkel együtt.

A beruházási telek déli részén, különálló csarnok (ERD1) tervezett, míg a csarnoképülettől északi irányban létesülne egy új sprinkler gépház és tartály. Az ideiglenes porta funkció (iroda konténer) a 6-os útról történő bekötő út mellett kerül kialakításra.

A csarnoképületen belül logisztikai-raktár területek és a funkcióhoz kapcsolódó kiszolgáló blokk és irodaterületek kerülnek kialakításra. A logisztika-raktár csarnok különálló bérleményi területekből épül fel. A kiszolgáló blokkok iroda, szociális, gépészeti, erős-és gyengeáramú funkciójú helyiségeket, helyiség csoportokat foglalnak magukba a földszinten. Az emeleti szintek bérlelőktől függően részben beépítettek és részben beépítetlenek lesznek.

A földszinten koedukált öltözők, és a hozzá tartozó szociális helyiségcsoportokat tervezettek, váltott öltözési rend alkalmazásával. Ugyanitt az alkalmazottak számára egy teakonyha is tervezett.

Kérelmező nyilatkozata alapján az általános rendeltetésű logisztikai csarnok bérlelőinek kiválasztása jelen környezetvédelmi engedéllyel párhuzamosan zajlik. A logisztikai csarnok építészeti és környezetvédelmi tervezése kapcsán a Kérelmező általános logisztikai csarnok létesítésére fogalmazott

meg igényt, azaz az épület sem építészeti, sem környezetvédelmi szempontból nem lett felkészítve a *kémiai biztonságról* szóló 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 csarnokba kizárólag olyan bérlő(k) kerülnek kiválasztásra, akik a logisztikai csarnokban a fentieknek megfelelő rendeltetésre használják a tervezett bérleményt.

**Az érintett ingatlan jellemzői:**

hrsz.	összes terület m <sup>2</sup>	tervezett beépítés m <sup>2</sup>	művelési ág	beruházás megnevezése
0238025/8	267 677m <sup>2</sup>	79 423,76 m <sup>2</sup>	kivett beruházási célterület	Ipari és logisztikai park

Paraméter	Adat	
Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	<b>50,00</b>	%
Megengedett legnagyobb beépíthető terület	133 838,5	m <sup>2</sup>
Beépítés tervezett mértéke	<b>29,67</b>	%
Tervezett beépített terület	79 423,76	m <sup>2</sup>
Burkolt terület	31 911,23	m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	<b>2,00</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Megengedett szintterület	535 354,00	m <sup>2</sup>
Szintterületi mutató tervezett mértéke	<b>0,306</b>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Tervezett szintterület összesen	81 932,12	m <sup>2</sup>
Bruttó szintterület számítás		
ERD1 földszint	79 286,76	m <sup>2</sup>
ERD1 I. emelet	1 624,24	m <sup>2</sup>
ERD1 II. emelet	812,12	m <sup>2</sup>
Sprinkler tartály és gépház	155,00	m <sup>2</sup>
Zöldterület legkisebb megengedett mértéke	<b>20,00</b>	%
Zöldterület legkisebb megengedett mértéke	53 535,40	m <sup>2</sup>
Zöldterület tervezett mértéke	<b>58,40</b>	%
Zöldterület tervezett területe	156 342,01	m <sup>2</sup>
Legnagyobb megengedett épületmagasság	<b>30,00</b>	m
Tervezett épületmagasság		
ERD1 épület	<b>15,08</b>	m
Sprinkler	<b>6,23</b>	m

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 jogszabály a védőövezeten nem zárja ki), Natura 2000 területen, barlang védőövezetén 0,5 ha-tól.” – alapján előzetes vizsgálat köteles.

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

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

Tájékoztatásul közlöm, hogy a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: 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 érhetők el:**

A [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu) oldalon Pest Vármegye kiválasztását követően a dokumentumok, nyomtatványok gombra kattintva szabadszöveges keresés alkalmazásával az ügy tárgyára 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, 2024. szeptember 25.

**dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:



**Szabóné dr. Mihályfi Mónika**

osztályvezető

