

**Pest Vármegyei Kormányhivatal  
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály**

Biatorbágy, 2024. október 30.

Mészáros utca 58/B.

Budapest

1016

Ügyszám: PE/KTHF/45275-21/2024

Tárgy: Nyilatkozat a tényállás tisztázása körében

Tisztelt Kormányhivatal!

A fenti ügyiratszámú előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása során megküldött felszólításnak eleget téve, a CTPark Twenty Eight Kft. (2051 Biatorbágy, Verebély L. u. 2., cégjegyzékszám: Cg.13-09-220242) az alábbiakban válaszolja meg Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Polgármesterének a Budapest XXII. Kerület, 0238025/8 hrsz. külterületi ingatlanon tervezett logisztikai park létesítésével kapcsolatos, 2024.09.24. napján a T. Kormányhivatal részére BP22/16520-6/2024 számon megküldött adatszolgáltatásban megfogalmazott felvetéseit.

Az 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.) Kormányrendelet („**Kiemelő Rendelet**”) 1. § (1) bekezdése nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította a Kiemelő Rendelet 2. melléklet B:126 mezője szerinti ingatlanok („**Ingatlanok**”) területén megvalósítandó ipari és logisztikai park kialakítása beruházást („**Kiemelt Beruházás**”)

A Méptv. 194. § (5) és (7) bekezdése és a Kiemelő Rendelet 5/X. § (1) bekezdése alapján, az Ingatlanok tekintetében a beépítési szabályait és az egyedi építési követelményeket a Kiemelő Rendelet (2)–(10) bekezdése állapítja meg.

A fentiek alapján Budafok–Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének, a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 10/2018. (V.03.) önkormányzati rendeletének és az OTÉK előírásait a Kiemelő Rendelet 5/X.§ (2)–(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, és amennyiben a hatályos településrendezési terv és az OTÉK a beépítés, továbbá az egyedi építési követelmények (2)–(10) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet, illetve az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni. Ez alapján, többek között a településrendezési terv szerinti Má/1 övezeti besorolás sem tekinthető irányadónak.

A fejlesztő azonban arra kíván törekedni, hogy a kiemelt beruházás megvalósítása az Önkormányzat rendeleteinek, illetve az Önkormányzat által támasztott elvárásoknak az elvárható legteljesebb mértékben megfeleljen, ezért az Önkormányzattal kialakított szoros együttműködés keretében folyamatos egyeztetéseket folytat.

A fejlesztő a 8/2023. (II. 27.) önkormányzati rendelet 10. §-ában foglaltak és a 21/2021. (IX.13.) önkormányzati rendeletben foglaltak figyelembevételével tervezi a fejlesztéseket megvalósítani.

A BP22/16520-6/2024 számú adatszolgáltatásban az Önkormányzat által felvetett kérdésekre az alábbi nyilatkozatokat tesszük:

- *Természeti környezettel, elsősorban a Duna közelségével való összhang megteremtése az épületek tagolásával, a tervezettnél több zöldfelület biztosításával:*

A létesítménynek a természeti környezettel való összhangját a fejlesztő az alábbiakkal kívánja biztosítani:

- növényfalak kialakítása,
  - a homlokzati felületek hullámvonalakkal való ellátása,
  - épületek elhelyezése oly módon, hogy összefüggő fásítás érdekében a Duna ártéren található erdősávval azonos szélességű fásított zöldfelület kerülhessen kialakításra,
  - többszintű, őshonos fajokból álló növénytelepítés, mely idővel teljes mértékű takarást fog biztosítani a töltéskoronán vezetett kerékpárút irányából,
  - mind a 6-os főút mind a Dunapart irányában jelentős szélességű háromszintes, őshonos növényállomány telepítése,
  - fák és cserjék átfedésben történő elhelyezése, mely biztosítja a megfelelő takarást,
  - az épületek irodablokkjai környezetében teljes felületű öntözéssel ellátott díszkertek kialakítása,
  - a burkolt felületek méretének a tervezett járműforgalomhoz igazított lehető legtakarékosabb szinten történő meghatározása.
- *Közúti és vasúti közlekedési kapcsolatok kialakítása (körforgalom építése, iparvágány létesítése)*

Az első ütemű beépítés (mely kb. 80 ezer négyzetméter nettó alapterületű beépítést jelent) előkészítésével párhuzamosan megkezdődött a park forgalmát hosszú távon kiszolgáló körforgalmú csomópont tervezése, amely a 6-os út fővárosi bevezető szakaszán létesül. A körforgalom tervei az illetékes Közútkezelőkkel (Magyar Közút, Budapest Közút és a BKK) egyeztetésre kerültek. A közútkezelői hozzájárulások beszerzése folyamatban van, és az építési jogok meghatározását követően az engedélyeztetési eljárást is megindítjuk. A körforgalom forgalomba helyezéséig az első ütemben megvalósuló épületek megközelítése a 6-os számú főúton kialakításra kerülő T-csomóponton valósul meg.

Az iparvágány létesítésének lehetőségét szaktervezővel megvizsgáltattuk, azonban a megvalósítás jogi és műszaki feltételei rövid távon nem biztosíthatók, ezért a fejlesztő iparvágány létesítését egyelőre nem tervezi.

- *Szennyvízelvezetés vagy helyben történő korszerű biológiai módszerű tisztítás megoldása*

Kiemeljük, hogy a logisztikai épületekben kizárólag csekély mennyiségű kommunális szennyvíz keletkezik, amely az első ütemben megvalósuló 80 ezer négyzetméteres raktárépület esetében napi 100 l/fő mennyiséggel számolva 100 főre eső kommunális



szennyvizet jelent (10 m<sup>3</sup>/nap). A fejlesztő saját szennyvízkezelő mű telepítését nem tervezi, mivel a szennyvíz közműhálózatra történő rácsatlakozás lehetőségét biztosítottnak látja. A csatlakozás részletes feltételeiről jelenleg is egyeztetéseket folytatunk az Érd és Térsége Csatornaszolgáltató Kft-vel és Érd MJV Önkormányzatával, mely lehetőséget teremt a gazdaságos és környezetvédelmi szempontoknak is leginkább megfelelő szennyvízkezelés (területről történő vezetékes elszállítás) megvalósítására, amely a tengelyes szállítás kiváltását már az első ütemben lehetővé teheti.

- *Csapadékvíz ingatlanon belüli környezetbarát felhasználása*

A CTP valamennyi parkja, így az új beruházás esetében is alapkövetelménynek tekintjük a nemzetközi BREEAM követelményrendszer szerinti független akkreditált tanúsítást, mely követelményei között a fenntartható környezethasználat kiemelt jelentőséggel bír. A csapadékvíz kezelésére és hasznosítására egy komplex vízkormányzási rendszert (öntözési célú hasznosítással) tervezünk kialakítani, mely a Víz Keret Irányelv előírásait, különösen a csapadék helyben tartását maximálisan kielégíti, és csak a feltétlenül szükséges mennyiségű csapadékvíz kerül átadásra befogadóba.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét.

Tisztelettel,

---

**CTPark Twenty Eight Kft.**

Képviseli: Dr. Gondi Ferenc és Zovát Csaba  
ügyvezetők együttesen