



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Regisztrációs szám: R-2600154779

Iktatószám: I-26886730/ÉIG2026

Ügyszám: 034660/2026

Ügyfélkód: 173705296

Ügyintézőnk: Szarvasné Sándor Tünde

Telefon: 455-4303

E-mail: ugyfelszolgalat@fcsm.hu

Szervezeti egységünk neve, címe:

Értékesítési Igazgatóság

1087 Budapest, Kerepesi út 19.

Levelük kelte:

Levelük száma:

Ügyintézőjük: Szűcs Tamás

Telefon: +36-30-788-5481

E-mail: tamas.szucs@thomayzrt.hu

Olive Garden Kft
Badacsonytomaj
Tatay Sándor út 2.
8258

Tárgy: Előzetes tájékoztatás törzshálózatba történő bekötés lehetőségeiről és feltételeiről

Ezen dokumentum nem használható fel az Építésügyi Hatóság előtti használatbavételi engedélyezési folyamathoz

Tisztelt Olive Garden Kft.!

Értesítjük, hogy fenti ügyszámon regisztrált előzetes tájékoztatásra vonatkozó kérelmüket az alábbi adatok alapján vizsgáltuk.

Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám: **20007/15**

Cím: **1037 Budapest, Bécsi út 310.**

Műszaki adatok

Építkezés célja:

ingatlan bekötése törzscsatorna hálózatba, új
bekötővezeték és/vagy házi csatornahálózat
kiépítésével

Meglévő építmény fő rendeltetése:

gazdasági célú, egyéb létesítmény

Tervezett építmény fő rendeltetése:

négy lakásnál nagyobb, értékesítési célú lakóépület

Tervezett építmény pontos megnevezése:

OLIVE GARDEN - 411 lakásos lakópark

Szennyvízelvezetés lakóépület esetén

Meglevő lakások száma (db)	0	Meglévő lakásszám alapján az előző évi, átlagos napi szennyvíz-kibocsátás (m ³ /nap)	0,00
Elbontandó/átalakítandó lakások száma (db)	0	Elbontandó lakásszám alapján, az előző évi átlagos napi szennyvízkibocsátás (m ³ /nap)	0,00
Tervezett (építendő) lakások száma (db)	411	Építendő lakásszám alapján tervezett szennyvízkibocsátás (m ³ /nap)	
Építést követően lakásszám összesen (db)	411	Tervezett szennyvízkibocsátás összesen (m ³ /nap)	151,39

Szennyvízelvezetés egyéb rendeltetésű építmény

Előző évi, átlagos napi szennyvízkibocsátás(m ³ /nap)	0,00	Előző évi csúcs szennyvízkibocsátás (l/s)	0,00
Tervezett, átlagos szennyvízkibocsátás(m ³ /nap)	0,00	Tervezett csúcs szennyvízkibocsátás (l/s)	0,00

Nyilvántartásunkban az ingatlanról tárolt további adatok

Ingatlan előtti törzscsatorna kiépítettség állapota:	van
Meglévő törzscsatorna jellege:	elválasztott szennyvíz és csapadékvíz
Az ingatlan csatornázott:	nem
Bekötővezeték kiépítettség állapota:	van
Több önálló bekötővezeték tartozik az ingatlanhoz:	nem
Törzscsatornára történő csatlakozás módja:	nem létezik

Társaságunk előzetes tájékoztatása a fentiek alapján

A nyilvántartásunkban szereplő és a megadott műszaki adatok, valamint a rendeltetési cél alapján Társaságunk szolgáltatása a következő feltételek alapján igényelhető:

Tájékoztatásunk az ingatlanon tervezett 411 lakásos lakóépület közműves szennyvíz-elvezetésére vonatkozik.

A tervezési terület elválasztott rendszer szerint csatornázott. Szennyvízelvezetés szempontjából a Bojtár és Zab utcai átemelőn, továbbá a Zsigmond téri Szivattyútelepen keresztül a Kelenföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, mely az érkező vizeket a Központi Szennyvíztisztító

Telepre juttatja. Csapadékvíz-elvezetés szempontjából az Aranyhegyi-patak vízgyűjtő területéhez tartozik.

Az ingatlan kétirányú közterületi kapcsolattal rendelkezik a Bécsi út és Lángliliom utca irányába. A Bécsi úton 40 cm átmérőjű, a Lángliliom utcában 30 cm átmérőjű elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna található.

Az ingatlan szennyvizét (~152m³/nap) a Bécsi úti 40 cm átmérőjű elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna az alábbi feltételekkel fogadni tudja.

Műszaki feltételek

Szennyvíz-elvezetés:

Az ingatlan a Bécsi út irányába meglévő szennyvíz bekötéssel rendelkezik.

Az 1 darab 20 cm átmérőjű, PVC-U anyagú bekötővezeték a térképi nyilvántartásnak megfelelő helyen található.

A bekötővezeték vége 4,6 méter hossz után le van zárva. Műszaki állapota megfelelő, annak felhasználása ellen kifogást nem emelünk.

Új csatlakozási pont csak tisztítóaknára létesíthető, melynek bukómagassága maximum 90 cm lehet. A

közcsatorna tisztítóaknáját kizárólag koronafúró alkalmazásával lehet megfúrni, csatlakozó idomot kell alkalmazni, a bekötés körül a szelvény oldalát el kell dolgozni. A bekötővezeték sugárirányban kell csatlakoztatni.

A tervezett bekötővezeték szükséges minimális átmérője 20 cm. A bekötővezeték 10-150 ezrelék közötti lejtéssel kell megépíteni. Bekötés folyásiránnyal szemben nem csatlakozhat.

Új bekötés esetén, a vonatkozó szabványelőírásokat figyelembe véve, a bekötővezeték úgy kell megtervezni, hogy az statikailag szilárd, vízzáró és korrózióálló legyen.

Az új szennyvíz-bekötővezeték tervének, valamint az ingatlanon belüli közműcsatlakozás tervének műszaki tartalmi előírásai Társaságunk honlapján kerülnek meghatározásra.

http://www.fcsm.hu/media/files/20210126_MuszakiKovetelmenyek_kibovitett_Vegleges.pdf

Az új bekötővezeték építése esetén műszaki ellenőrzési díjat kell fizetni.

Az aktuális díjakról az alábbi linken tájékozódhatnak:

http://www.fcsm.hu/ugyfelszolgalat/budapest/szolgáltatasi_dijak/szolgáltatasi_dijak/

Csapadékvíz-elvezetés:

A Bécsi úton 60 cm átmérőjű, a Lángliliom utcában 40 cm átmérőjű elválasztott rendszerű csapadékcsonna található, amely kizárólag az útvíztelenítésből származó csapadékvizeket fogadja, arra való rácsatlakozás tilos.

Fentiekre tekintettel a keletkező csapadékvizeket az ingatlan területén belül kell elhelyezni (tározás, szikkasztás, locsolás stb.), melynek megoldása tervezői feladat.

A tárgyi ingatlanra vonatkozó Szolgáltatói hozzájárulás-kérelem benyújtásakor, a házi csatornahálózat tervén meg kell adni a csapadékvíz kezelés módját, melyet mind a rajzi részekén meg kell jeleníteni, mind a műszaki leírásban részletesen ismertetni kell.

Az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 85. § (5) bekezdése értelmében, elválasztott rendszer esetén szennyvíz-elvezető műbe csapadékvizet, továbbá csapadékvíz-elvezető műbe szennyvizet juttatni tilos.

Csapadékvíz szikkasztás esetén:

A szikkasztó rendszernek a közcsatornával kapcsolata nem lehet. A tervezett szikkasztónak a szomszédos ingatlanok telekhatárától és szigetelt épületektől min. 2 méterre, szigetelés nélküli épületektől minimum 5 méterre kell elhelyezkednie. Továbbá a szikkasztási sík a talajvízszint felett legalább 1 méterrel kell, hogy legyen. A méretezésnél javasoljuk min. 10 éves gyakoriságú, 10 perces időtartamú (365 l/s/ha) csapadék mennyiség figyelembevételét. A szikkasztó méretezése Tervezői feladat és felelősség. A szikkasztó tervének véleményezése, ill. engedélyezése nem Társaságunk feladata, 223/2014. (IX. 4.) kormányrendeletben foglaltak szerint a Pest Vármegyei Kormányhivatal engedélyezi. A szikkasztásból adódó esetleges előtésekért FCSM Zrt. semmiféle felelősséget nem vállal. Az építés miatt előforduló anyagi és erkölcsi károsodásból származó költségek Társaságunkat nem terhelhetik.

Általános feltételek

Szolgáltatói hozzájárulás-kérelem beadásához szükséges dokumentumok:

Kizárólag olyan tervdokumentáció kerülhet benyújtásra, majd elfogadásra, amely az alább felsoroltakat maradéktalanul tartalmazza, és eleget tesz a bekötővezetékekre vonatkozó szolgáltatói irányelveknek.

A bekötés előfeltételét képező Szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervdokumentációt csak az alábbiakban felsorolt tervezői jogosultságokkal és Mérnöki Kamarai tagsággal is rendelkező tervezők készíthetik el: Vízgazdálkodási tervezési szakterület (VZ-TEL), Építmények gépészeti tervezési szakterület (G)

A tervek elbírálásához Szolgáltató jogosult az alábbi dokumentumok, adatok kérésére:

- Az ingatlan 60 napnál nem régebbi teljes tulajdoni lap másolata (TAKARNET rendszerből származó másolat megfelel),
- Az ingatlannak az ingatlan-nyilvántartási feladatokat végző hatósági térképmásolata (TAKARNET rendszerből származó másolat megfelel),
- Tulajdonosi hozzájárulás (amennyiben az ingatlannak több tulajdonosa van),
- Szolgalmi jogot alapító szerződés,
- A vízvezetési szolgálat ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelemnek az ingatlan-nyilvántartási feladatokat végző hatóság iktatóbélyegzőjével ellátott igazolása,
- Nem lakossági felhasználó esetén a gazdálkodó szervezet bejegyzését igazoló okirat, mely lehet: hatályos, 30 napnál nem régebbi cégbírósági bejegyzés vagy cégkivonat és aláírási címpéldány/aláírás minta (a cégjegyzési jogosultság igazolására), vagy egyéni vállalkozás igazolására szolgáló okirat, - Személyazonosságot igazoló okirat bemutatása,
- Meghatalmazás,
- Építési engedély.

Szenny- és/vagy csapadékvíz törzshálózatba való bekötés iránti hozzájáruláshoz, illetve az ingatlanon belüli szenny- és csapadékvíz-csatornahálózat átalakításához, vagy bővítéséhez való hozzájáruláshoz szükséges tervdokumentáció minimális műszaki tartalma

1. Műszaki leírás 2 példányban, mely tartalmazza:

- a) a kérelmező (tulajdonos) nevét, postai címét;
- b) az ingatlan - szükség esetén a létesítménnyel érintett szomszédos ingatlanok - helyét (utca, házszám) és helyrajzi számát;
- c) az elvezetendő szennyvíz napi átlagos és csúcsidei mennyiségét (m³/nap), minőségét;
- d) Technológiai szennyvíz keletkezése esetén: da) a tevékenység leírását; db) keletkező technológiai szennyvíz napi és csúcsidei mennyiségét; dc) szennyvíz előtisztító berendezés leírását, műszaki jellemzőit; dd) az előtisztításra, valamint az előtisztítás utáni szennyvízminőségre vonatkozó adatokat;
- e) a szennyvízhálózathoz tartozó berendezések (átemelő, szennyvízmennyiség-mérő stb.) rövid leírását, műszaki jellemzőit;
- f) a tervezett bekötővezeték anyagát és átmérőjét, az utcai gerincvezeték anyagát és átmérőjét;
- g) a kialakításra kerülő aknák és idomok anyagait, méreteit, a lefedésükre szánt fedlapok anyagát, méretét, beépítésének rövid leírását;
- h) tervezői nyilatkozatot a hatályos jogszabályok betartására vonatkozóan.

2. Helyszínrajz (2 példányban, M=1:200, vagy M=1:500 léptékben) feltüntetve:

- a) az érintett ingatlant és annak helyrajzi számát, illetve házszámát;
- b) a szennyvízhálózatok léptékhelyes nyomvonalát, átmérőjét, anyagát, lejtését %-ban kifejezve, jellemző pontjainak abszolút magassági adatait, folyásfenék szintjét;
- c) a szennyvízhálózathoz tartozó berendezések (aknák, szennyvíz-előtisztító berendezés, szennyvízmennyiség-mérő stb.) helyét;
- d) a szennyvízhálózattal érintett létesítményeket;
- e) a helyszínrajzon minden esetben fel kell tüntetni a tervezett és a meglévő víziközmű (befogadó közcsontra-hálózat) és egyéb közművezetékek léptékhelyes nyomvonalát, átmérőjét, anyagát, valamint egymástól, illetve a telekhatároktól való távolságát;
- f) a tervezett ellenőrzőakna, vagy tisztítóidom helyét és távolságát a telekhatártól;
- g) meglévő vízbekötés helye;
- h) léptékhelyes hossz-szelvényt, amely tartalmazza a bekötés és a csatlakozó hálózat, jellemző adatait, műtárgyakat, csatlakozási helyzeteket, különös tekintettel a közcsontra alakhelyes ábrázolására és a becsatlakozás módjára.
- i) záportározó és/vagy szikkasztó létesítményeket

3. Hossz-szelvény, (3 példányban, MV=1:50, vagy MV=1:100 és MH=1:200, vagy MH=1:500 léptékben) amely tartalmazza:

- a) a meglévő gerincvezeték és a tervezett szennyvízbekötés magassági nyomvonalvezetését, folyásfenékszintjét
- b) a tervezett bekötővezeték lejtését %-ban kifejezve,
- c) a keresztező közművezetéseket és azok magassági elhelyezkedését.

4. Nem lakossági szennyvízkibocsátás esetén a szennyvízhálózathoz tartozó létesítmények és berendezések építészeti és gépészeti általános terve (2 példányban). Különös tekintettel a beépítendő szennyvízmennyiség-mérő műtárgy kialakítására, típusára, paramétereire. A tervezett mérőbeépítés szerelési rajzai olyan léptékben, amely a műszaki megoldás elbírálhatóságát lehetővé teszi.

A belső gépészeti terv minimális tartalma:

- a) szintenkénti alaprajz,
- b) függőleges csőterv,
- c) épületgépész műszaki leírás.

Fent részletezett tervdokumentációt kérjük digitális formában is megküldeni szíveskedjenek az ugyfelszolgalat@fcsm.hu e-mail címre a papíralapú tervek benyújtása mellett.

Térszintnél mélyebben fekvő területek és helyiségek védelmének feltételei:

Az 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 85. paragrafusának 2. bekezdése szerint a gravitációs rendszerű szennyvíz-törzshálózat üzemeltetője az ingatlan előtt húzódó szennyvíz-törzshálózat fedlapszintje

feletti szifonszinttel rendelkező lefolyókba jutó szennyvíz károkozás nélküli elvezetését biztosítja. A fedlapszint alatti szifonszinttel rendelkező lefolyók esetén a felhasználó az ingatlan elöntés elleni védelmét visszaáramlás elleni műszaki védelem beépítésével köteles biztosítani.

Építkezés során jelentkező talajvíz, rétegvíz közcsatornába, illetve fővárosi kezelésű árokhálózatba való bevezetésének feltételei:

A bevezetéshez Társaságunktól külön hozzájárulást kell kérni.

Közcsatornába történő bevezetés esetén a szolgáltatásért csatornahasználati díjat, valamint az egy évet meghaladó, ideiglenes bevezetés esetén az átlagos napi talajvíz, rétegvíz mennyisége után eseti víziközmű-fejlesztési hozzájárulást kell fizetni, amelynek részletes feltételeit Társaságunkkal külön megállapodásban szükséges rögzíteni.

Víziközmű(csatornamű)-fejlesztési hozzájárulás fizetési kötelezettség:

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 69. §. (1) bekezdés értelmében:

A nem lakossági felhasználó a víziközmű-szolgáltatóval kötött szerződésben foglaltak szerint a víziközmű-szolgáltató részére víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizet

- a) közszolgáltatási szerződéses jogviszony esetében a felhasználási helyen biztosítandó szolgáltatási kapacitásért,
- b) a víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt ingatlanhoz biztosított kapacitás általa kezdeményezett bővítéséért,
- c) a víziközmű-szolgáltatás minőségének (a víz minőségi paramétereinek) általa igényelt emelése esetében, továbbá
- d) az új bekötés megvalósítását megelőzően, ha a bekötés a nem lakossági felhasználó által, nem továbbértékesítésre épített újjépítésű lakás víziközmű-szolgáltatását szolgálja.

(2) Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek.

A kérelmezőnek abban az esetben nem kell a víziközmű-fejlesztési hozzájárulást megfizetnie, amennyiben igazolja, hogy a Vksztv. 69.§ (2) bekezdés alapján mentesül a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetése alól.

Továbbá 2017. július 1-től a Vksztv. 55/H. §-a szerint mentes a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, az igénybejelentés elbírálásának díja, a tervegyeztetés, adategyeztetés vagy ennek megfelelő szolgáltatás díja alól a legfeljebb 160 mm átmérőjű szennyvízvezeték bekötése.

A vízközmű-fejlesztési alap-hozzájárulás mértéke Budapest területén 539.000 Ft + áfa/m³/nap, Budaörs területén 337.100 Ft + áfa/m³/nap, mely a Vksztv. alapján kerül megállapításra.

A fizetésre kötelezettek esetében a szolgáltatói hozzájárulás kiadásának előfeltétele a fejlesztési hozzájárulás megfizetése.

Szolgáltatásunk igénybevételéhez kapcsolódó további általános információk:

Szennyvízbekötő vezeték és/vagy a házi szennyvízhálózat létesítése/átépítése esetén, megvalósításukhoz Társaságunk szolgáltatói hozzájárulása szükséges.

Ügyfélszolgálati Irodánkhoz benyújtandó építésre vonatkozó szolgáltatói hozzájárulási kérelemhez új bekötővezeték építése esetén három, házi szennyvízhálózat esetén két példány - A/4-es formátumra összehajtva - M 1:200 léptékű helyszínrajzból és hossz-szelvényből, továbbá nem lakossági szennyvízkibocsátás esetén építészeti és gépészeti tervből álló tervdokumentációt és műszaki leírást, valamint előtisztító berendezés építése esetén, annak tervét és leírását szükséges csatolni.

A szolgáltatói hozzájáruláshoz szükséges tervekre vonatkozó részletes előírásokat az 58/2013.(II.27.) kormányrendelet tartalmazza.

A szolgáltatás igénybevételéhez szükséges a szennyvízbekötő vezeték (amennyiben nincs, vagy állapota miatt átépítendő) és a házi szennyvízhálózat építési előírásoknak megfelelő kiépítése, melynek költségei - az üzemelő szennyvízelvezetési törzshálózatba csatlakoztatás költségeivel együtt – az ingatlantulajdonost, vagy a költségeket más jogcímen viselőt terhelik.

A szennyvízelvezetési hely használatbavételéhez - az ingatlan, illetve ingatlanon megvalósult építmény(rész) közműves szennyvízelvezetést szolgáló törzshálózatba történő bekapcsolásához - , társaságunk használatbavételi hozzájárulása szükséges.

A használatbavételi hozzájárulás kiadásának feltétele a közüzemi szolgáltatási szerződés megkötése, valamint a gazdálkodó szervezetek esetében, többlet szolgáltatási igény esetén, az egyszeri vízközmű-fejlesztési hozzájárulás befizetésének megtörténte.

A szolgáltatásért a fogyasztónak külön jogszabály szerint díjat kell fizetnie.

A közcsatornába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a mindenkor érvényes rendeletekben foglalt előírásokat.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ha a keletkező szennyvíz minősége nem felel meg az előírásoknak, úgy előtisztításáról gondoskodni szükséges. A tervezett szennyvíz-előtisztító (előkezelő) berendezés megvalósítása vízjogi-engedély köteles.

Szolgáltató nyilatkozata

Jelen előzetes tájékoztatásunk az általunk eddig ismert, rendelkezésünkre álló műszaki, pénzügyi és jogszabályi feltételeket, lehetőségeket, részvénytársaságunk előzetes, egyoldalú kötelezettségvállalása nélkül tartalmazza. Tájékoztatásunk nem helyettesíti Társaságunk építéshez szükséges szolgáltatói, illetve használatba vételi hozzájárulását.

Előzetes tájékoztatásunk levelünk keltétől számított egy évig érvényes.

Budapest, 2026. 07. 17.

Tisztelettel:

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
02/10.


Rusznák Csaba
osztályvezető


Szarvasné Sándor Tünde
csoportvezető

Melléklet:

Kapják: Címzett, Irattár