



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**KÖZLEMÉNY**

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

**Az ügy tárgya:** Budapest XI. kerület, 43587/11 hrsz. alatti ingatlanon közösségi terekkel, iroda és kereskedelmi, szolgáltató funkciókkal kiegészített lakóterület létrehozására vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

**Az ügy iktatószáma:** PE/KTHF/46343/2024

**Az eljárás megindulásának napja:** 2024. október 4.

**Az ügyintézési határidő:** 45 nap

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 50. § (5) bekezdése alapján az ügyintézési határidőbe nem számít bele az eljárás felfüggesztésének, szünetelésének és az ügyfél mulasztásának vagy késedelmének időtartama.

A rozsdaovezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. §-a **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította** az 1. mellékletében foglalt táblázat 43. sora szerinti tárgyi beruházást, és az azzal összefüggő környezetvédelmi hatóság eljárást.

**Az ügyintéző neve és elérhetősége:** Sáfár Attila  
Tel: (06-1) 776-6280

**Az ügy tárgyának rövid ismertetése:**

A SunDell Estate Nyrt. (1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20. fszt.; a továbbiakban: Kérelmező) meghatalmazásából eljáró PhoenArchitekt Kft. (1066 Budapest, Dessewffy utca 18-20.) benyújtotta a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályhoz (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) a tárgyi eljárás lefolytatásra irányuló kérelmet és a Green Fragment Kft. (1037 Budapest, Zúzvara utca 4. fszt. 1.) által elkészített előzetes vizsgálati dokumentációt.

A tervezési helyszín Budapest XI. kerület Albertfalva településrészén, az Árasztó út – Dr. Papp Elemér utca – Mezőkövesd út, valamint az árvízvédelmi gát által határolt és a Dunával párhuzamos tengelyű saroktelken, barnamezős területen fekszik, ahol az egykori ipari rendeltetésű épületek elbontásra kerülnek, kivéve a fővárosi védetség alatt álló téglaburkolatos toronyépületet. A vizsgált terület közvetlen környezete még erősen ipari jellegű.

Kérelmező ezen az 1 ha 3262 m<sup>2</sup> területű, 43587/11 hrsz. alatti ingatlanon, három épületben, összesen 288 db lakás és 13 db iroda / üzlethelyiség, továbbá **433 db parkolóhely** létesítését tervezi.

A földszint felett három tömbbe szervezett "A", "B" és "C" jelű épület egyforma kialakítású. A három lakótorony közti távolság egyenként 30 m, a felszínen az épületek körbejárhatóak lesznek. A terület nem kerül teljes egészében beépítésre, az épülettömbök között parkosított zöldfelületek lesznek.

A három épület kialakítást tekintve az egy egységbe szervezett terepszint alatt lévő P2 pinceszint és a részben terepszint alatt lévő P1 alagsori szint teremgarázként funkcionál, azonban a gát koronamagasságáig felhozott földszintnél, amely üzlet és iroda funkciónak ad helyet, már három külön tömbbé válik. A lakószintek 1–9. emeleten (24,40 m épületmagasság) helyezkednek el, valamint a tetőterazon kert és kisebb medence is épül mindhárom tömb tetején. A lakások egy nagyvonalú vertikális közlekedő átriumra szerveződnek. A lakások mindegyikéhez erkély tartozik, a bejáratok függőfolyosós közlekedőből érhetők el, amely fedett átrium felé nyitottak.

A tervezett létesítmény megvalósítása 24-36 hónapot vesz igénybe, ebből kb. 12 hónap a kiviteli munkát és kb. 12 hónap a belső szerelési munkát jelent, a használatbavételt 2027 őszére tervezik.

A Kérelmező jelen tervezett beruházás folytatásként távlatilag a szomszédos ingatlanok beépítését is tervezi.

A tervezett beruházás a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklet 128. pont b) alpontja [„Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen – b) 300 parkolóhelytől”] alapján a Környezetvédelmi Hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység.

#### **A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határa:**

Budapest Főváros XI. kerület 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 telepítés helyével kapcsolatos kizáró okokra, a környezeti hatásvizsgálat szükségességére, illetve a környezeti hatástanulmány, valamint az egységes környezethasználati engedélyezési dokumentáció tartalmára vonatkozóan a közlemény megjelenését követő **21 napon** belül közvetlenül a Környezetvédelmi Hatósághoz észrevételt lehet tenni.

A Környezetvédelmi Hatóság hivatalában, valamint honlapján ([www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu)) a közleményt közzéteszi.

**Az elektronikus úton közzétett kérelem és mellékleteinek elérési helye:**

A [www.pvkh.hu](http://www.pvkh.hu) oldalon a *Dokumentumok, nyomtatványok* gombra kattintva a szabadszöveges keresés alkalmazásával, az ügy tárgyára vagy kulcsszavakra 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 elérési helyen közzétett iratokat**, 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.) ügyfélfogadási időben betekinthetnek.

Budapest, 2024. október 11.

**dr. Tarnai Richárd főispán**

nevében és megbízásából:



**dr. Csérkúti Szabolcs**

főosztályvezető

**CSÉRKÚTI SZABOLCS  
FŐOSZTÁLYVEZETŐ**

