



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KÖZLEMÉNY

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

Az ügy tárgya: Budapest XIII. kerület, Meder utca – Váci út – Újpesti-öböl által határolt, a Marina City „A” fejlesztési ütem területén tervezett A4, A5, A6 épületek létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Az ügy iktató száma: PE/KTHF/04512/2025.

Az eljárás megindításának napja: 2025. január 28.

Az ügyintézési határidő: 45 nap

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

Az ügyintéző neve és elérhetősége: Petruska Fanni
Tel.: (06-1) 77-66-280

Az ügy tárgyának rövid ismertetése:

A CORDIA GLOBAL Ingatlanfejlesztő Zártkörű Esernyőalap – CORDIA GLOBAL 27. Ingatlanfejlesztő Részalap [képviseli a FINEXT Befektetési Alapkezelő Zrt. (1082 Budapest, Futó u. 43-45. VI. em.; a továbbiakban: Kérelmező)] a Budapest XIII. kerület, Meder u. – Váci út – Újpesti-öböl által határolt, 25953/12, 25953/13, 25953/15 hrsz.-ú ingatlanokon lakó- és közösségi funkciót ellátó épületek létesítését tervezi.

Kérelmező a Marina City Projektet több ütemben tervezi megépíteni. Tárgyi eljárásban benyújtott előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció) az A4, A5 és A6 épületek létesítésének környezetre gyakorolt hatásait vizsgálja.

A fejlesztés első „A” tömbjének második ütemében az alábbi 3 épület megvalósítása tervezett:

Épület	A4 épület	A5 épület	A6 épület
Funkció	lakó	lakó és közösségi	lakó
Telek hrsz.	25953/12	25953/13	25953/15
Telek területe (m ²)	3 887	5 733	3 616
Épület szerkezet	P1+P2+F+9+4 emelet	P1+P2+F+1+8+4 emelet	P1+P2+F+9+4 emelet
Épületmagasság	45m	45m	45m
Lakásszám	218 db	237 db	176 db
Parkolószám	196 db	297 db (237+30+30)	185 db

A Dokumentáció tárgyát képező lakóépületek (A4, A5 és A6) esetében 2 garázsszinttel (P1 és P2) készülnek. A garázsszintek részben a terepszint alattiak, részben feltöltéssel fedettek. Az A4 és A6 lakóépület „I” típusú, földszint (F) és 9+4 szint kialakítású (általános, ill. torony lakószint), ezen épületekben csak lakó funkció kap helyet. Az A5 épület „L” típusú, földszint (F) és 9+4 szint kialakítású. Ebben az épületben a földszinten közösségi funkciók, úgymint Reggeliző, Co-Working, Önkormányzati iroda, Óvoda és Fitness kap helyet. Az épület 1. emeletén wellness és fitness részleg kerül kialakításra kültéri medencével és napozóterasszal. Ez követi 9db általános lakószint, majd 4 db torony lakószint, hasonlóan az A4 és A6 épületekhez.

A lakásmixnek megfelelően a három épületben összesen 631 db lakás kerül kialakításra, 30,10-96,73 m² közötti méretben, összesen 8 típussal. Mindhárom épület parkolósíntjei a Cserhalom utca felőli kétirányú gépkocsi lehajtó rámpán lesznek megközelíthetőek. **Összesen 678 parkoló tervezett.**

A tervezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet] 3. számú mellékletének 128. b) pontja – „Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttés beépített vagy beépítésre szánt területen 300 parkolóhelytől” – alapján előzetes vizsgálat köteles.

Tekintettel arra, hogy a Kérelmező szomszédos ingatlanokon, közös beruházási céllal tervezi megvalósítani a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletébe tartozó tevékenységét, ezért a tervezett beruházás a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdés e) pontja alapján összetartozó tevékenységnek minősül.

A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határai:

Budapest Főváros XIII. kerület 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 érhetőek el:

A **www.pvkh.hu** oldalon a **Dokumentumok, nyomtatványok** gombra kattintva a 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, 2025. február 3.

dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:



Szabóné dr. Mihályfi Mónika

osztályvezető

