



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KÖZLEMÉNY

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

Az ügy tárgya: Bonbonetti Choco Édesipari Kft. által a Budapest IX. kerület, Vaskapu u. 38. szám (37985 hrsz.) alatti ingatlanon 3 ütemben tervezett vegyes funkciójú, több épületből álló épületek létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Az ügy iktató száma: PE/KTHF/28256/2025.

Az eljárás megindításának napja: 2025. május 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 Bonbonetti Choco Édesipari Kft. (1097 Budapest, Vágóhid utca 20.; továbbiakban: Kérelmező) a Budapest IX. kerület, Vaskapu u. 38. szám (37985 hrsz.) alatti 1,69 hektár alapterületű ingatlanon, az egykori gyártelepen kereskedelmi, szolgáltató, iroda és lakóépület funkciójú ingatlanfejlesztést tervez.

A korábbi csokoládégyár területén a védett gyár- és raktárépület kivételével a meglévő épületeket elbontják. A védett épületegyüttes rehabilitálásával, többfunkciós, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, és rendezvénytereket tartalmazó épületegyüttes létesülne. A lebontott épületek helyén lakóépületeket építenének a kapcsolódó mélygarázzsal, kertrendezéssel, közösségi terekkel. A projekt három fő ütemre tagolódik, a védett épületeket is magába foglaló I. ütemre, a kizárólag új épületet magába foglaló II., illetve III. ütemre.

Az **I. ütemben** megépülne a Nádasdy utca felől két lakóépülettömb („C” épület) a kapcsolódó földszinti kereskedelmi egységekkel, mélygarázzsal, bejárattal, közműcsatlakozással.

A **II. ütemben** a Vaskapu utca felőli raktárépületeket bontanák el, majd két lakóépülettömb létesülne („D” épület) a kapcsolódó földszinti kereskedelmi egységekkel, mélygarázzsal, bejárattal, közműcsatlakozással.

A **III. ütemben** a főépület mögötti, belső részen lévő épületeket és a Vaskapu utcai igazgatási épületet bontanák el, majd a főépületre merőleges 4 lakótömbből álló épületegyüttest („C” épület) építenének fel a kapcsolódó földszinti kereskedelmi egységekkel, mélygarázzsal, bejárattal, közműcsatlakozással. Az ütem további részében felújításra kerülne a védett főépület („A” épület) is.

A tervezett tevékenység helye és területigénye, volumene

Telek területe (37985 hrsz.)	16 929	m ²
Tervezett beépített terület terepszint felett	8 464	m ²
Tervezett beépítettség terepszint felett	49, 47	%
Tervezett beépített terület terepszint alatt	10 974	m ²
Tervezett beépítettség terepszint alatt	64,99	%
Megengedett általános szintterület (GEA)	67 712	m ²
Tervezett összes szintterület	63 464	m ²
ebből megmaradó épület általános szintterület	14 099	m ²
ebből újépület általános szintterület	49 365	m ²
Tervezett parkolási szintterület	24 321	m ²
Tervezett zöldfelület (súlyozott)	6 924	m ²
Tervezett zöldfelületi arány	40,90	%
Tervezett lakások száma	632	db
Tervezett üzletek/kereskedelmi egységek száma	13	db
Tervezett gépkocsi parkolók száma	560	db
Tervezett kerékpártárolók száma	755	db

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

A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határai:

Budapest Főváros IX. 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. június 13.

dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Jánoska-Orbán Hajnalka
osztályvezető



