



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KÖZLEMÉNY

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

Az ügy tárgya: Budapest IX. kerület, 38161/1–4 hrsz. alatti rozsdaovezeti területen a „Gubacsi11” projekt keretében vegyes funkciójú épületegyüttes létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Az ügy iktatószáma: PE/KTHF/35509/2025

Az eljárás megindulásának napja: 2025. augusztus 11.

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 ügyé nyilvánította** az 1. mellékletében foglalt táblázat 25. sora szerinti, tárgyi beruházással összefüggő környezetvédelmi hatóság eljárást.

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

Az ügy tárgyának rövid ismertetése:

A FRESNO Ingatlanhasznosító Kft. (1123 Budapest, Alkotás utca 53. B torony V. em.) Budapest IX. kerület, Soroksári út 74–76. és Gubacsi út 11–13. szám (38161/1–4 hrsz.) alatti, az utak által közrefogott barnamezős területen a „Gubacsi11” (röviden: G11) projekt keretében 997 lakásos lakóépületek és 320 férőhelyes diákszálló létesítését tervezi, kereskedelmi funkcióval kiegészítve, 580 parkolóhely kialakításával.

A terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett négy ingatlan teljes, 2 ha 0454 m² területét magában foglalja, amely három építési telekből (cca. 5800–7100 m²) és egy magánút telkéből (582 m²) áll.

A beruházás során tíz lakóépület, valamint két épületben diákszálló létesül. Az épületegyüttes három ütemben készül, az egyes ütemek számozása a Gubacsi út felől indul, és halad a Soroksári út felé az építési telkek alakjában. Az egyszintes mélygarázs és a földszinti teremgarázs mindhárom területegységet elfoglalja, mely az oldalhatárokon nem ér ki a telekhatárig, a Gubacsi út és a Soroksári út felől viszont igen. A parkolósínek be- és kihajtói a telekhatárral párhuzamosan futó közforgalom elől elzárt, egyirányú forgalmú magánutakról lesznek megközelíthetők. Mind a Gubacsi, mind a Soroksári út mentén, a földszinten kisebb kereskedelmi egységeket, szolgáltatásokat helyeznek el.

A földszint felett az épülettömbök keretes beépítéssel veszik körül a garázstetőn kialakított nagy zöld udvart, közösségi kertet, illetve egyes lakásokhoz privát kertek tartoznak. A lakások tehát e kiemelt zöld platform/kert fölött helyezkednek el az 1. emelettől fölfelé. A lakóépületek tetején közösségi tetőteraszt vagy zöldtetőt, a diákszállóhoz földszinti parkot és közösségi tetőteraszt, zöldtetőt alakítanak ki.

- 1. ütem:** az ingatlan Gubacsi út felőli harmadában az „A” tömb (fszt+7; fszt+13; fszt+8) és a szabadon álló „B” épület (fszt+13);
- 2. ütem:** a középső építési telken a „C” tömb (fszt+8, fszt+13) és a „D” tömb (fszt+8; fszt+13);
- 3. ütem:** a Soroksári út felőli telken, a szabadon álló „E” épület (fszt+13) és az „F” épület (fszt+7) tömege adja a kapcsolatot a Soroksári út felé pozicionált diákszálló két épületével (fszt+7; fszt+10).

Az 1. ütemben 378 db lakás, a 2. ütemben 420 db lakás, a 3. ütemben 199 db lakás és 193 szobás diákszálló épül. A diákszálló épületében saját fürdővel ellátott szobák és egyéb közösségi terek (pl. tanulószoba, teakonyha-társalgó) lesznek. Az épületek legmagasabb pontja 44,17 méter.

Tekintettel a beruházás volumenére, a telepítésre 2027–2034 között ütemezetten kerül sor, az egyes ütemek kivitelezése, illetve az elkészült épületek használatbavétele átfedéssel zajlik majd.

A tervezett beruházás a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet értelmében összetartozó tevékenységnek minősül, valamint ugyanezen rendelet 3. számú melléklet 128. sor a) és b) pontja [„Egyéb, az 1–127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építményegyüttes beépített vagy beépítésre szánt területen – a) 2 ha területfoglalástól; b) 300 parkolóhelytől”] alapján előzetes vizsgálat köteles tevékenység.

A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határa:

Budapest Főváros IX. kerület közigazgatási területén, a 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 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) a közleményt közzéteszi.

Az elektronikus úton közzétett kérelem és mellékleteinek elérési helye:

A „www.pvkh.hu” oldalon a „*Dokumentumok, nyomtatványok*” gombra kattintva, a bal oldali „*Szabadszöveges keresés*” menüpont 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, 2025. augusztus 14.



dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:


Jánoska-Orbán Hajnalka
osztályvezető

