



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

KÖZLEMÉNY

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

Az ügy tárgya: ZVK Development Kft. által a Budapest XIV. kerület, „Zugló Városcsözpont” beruházás II-III. ütem ingatlanfejlesztésére vonatkozó környezetvédelmi teljesítményértékelési eljárás

Az ügy iktatószáma: PE/KTHF/38862/2025.

Az eljárás megindításának napja: 2025. szeptember 25.

Az ügyintézési határidő: 105 nap

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

A Budapest XIV. kerületében komplex ingatlanfejlesztésre, illetve az ahhoz kapcsolódó építmények, infrastrukturális fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és a beruházás kiemelten közérdekű beruházássá nyilvánításáról szóló 314/2022. (VIII. 11.) Korm. rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé** nyilvánította tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.

Az ügyintéző neve és elérhetősége: Kamarásné Buchberger Edit
Tel: (06-1) 77-66-280

Az ügy tárgyának rövid ismertetése:

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) PE/KTHF/00416-13/2024. számon módosított, PE-06/KTF/26711-33/2022. számú előzetes vizsgálati eljárást lezáró döntésében (a továbbiakban: Határozat) megállapította, hogy tárgyi beruházás megvalósítása jelentős környezeti hatással nem jár, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

A Határozatot kereset benyújtását követően a Fővárosi Törvényszék 110.K.702.512/2024/11. számú ítéletével megsemmisítette és a Környezetvédelmi Hatóságot új eljárásra kötelezte.

A Környezetvédelmi Hatóság az új eljárás során PE/KTHF/04494-6/2025. számon módosított, PE/KTHF/04494-4/2025. számú tényállást tisztázó végzésében felszólította a beruházót, hogy nyilatkozzon arról, hogy tárgyi beruházás időközben milyen megvalósulási szinten épült meg.

A beérkezett nyilatkozat alapján a „Zugló Városcsözpont” megnevezésű projekt II-III. ütemének megvalósulása időközben elérte a közel 100%-ot, ezért a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 77. § (2) bekezdése alapján az előzetes vizsgálati eljárás lefolytatásának már nincs relevanciája, így a megvalósult ingatlanfejlesztési tevékenységet a ZVK Development Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.; a továbbiakban: Kérelmező) környezetvédelmi teljesítményértékelés keretében kívánja felülvizsgálni.

Kérelmező a „Zugló Városközpont” megnevezésű projekt keretében új lakó- és irodaépületből álló ingatlanfejlesztést hajtott végre Budapest XIV. kerület, a Csömöri út – Rákospatak utca – Bosnyák köz – Bosnyák utca – Mosztár utca által határolt területen.

A projekt végrehajtását ütemekre tagolták. Az I. ütem a Mosztár utca mellett elhelyezkedő Budapest XIV. kerület, 31267/141 és 142 hrsz.-ú ingatlanokon végzett ingatlanfejlesztést, a II. és III. ütem pedig a Budapest XIV. kerület, 31267/143-150 hrsz.-ú ingatlanokon végzett infrastruktúra fejlesztés jelentette.

A „Zugló Városközpont” projekt I-II-III. üteme a fejlesztői tervek szerint egy vegyes célú ingatlanfejlesztés, amely irodákat, kétszintes bevásárló utcát és lakóépületet foglal magában.

Az I. ütemben megépített két épület, a bevásárló utcát és irodákat rejtő főépület (O1 jelű), és a lakóház (R1 jelű) épült ki először. Ezt követte a Csömöri út mentén a 3 darab 8 emeletes irodaépület (O2, O3, O4 jelűek) kialakítása, alattuk 3 szintes parkolóval, hogy elegendő parkolóhelyet biztosítson a projekt számára. A fennmaradó területen, a Bosnyák utca felől 3 darab irodaépület (O5, O6, O7 jelűek) valósult meg.

A fejlesztési terület közepén egy sétány halad végig (a helyszínrajzon „gyalogos sétány”-ként jelölve), és az erre felfűzött zöldfelületek rendszere kapcsolja össze az épületeket, és vezet a Bosnyák tértől a Rákospatakig. Az itt lakóknak is vonzó, nagyméretű zöldfelület kapcsolatot teremt a környező lakóövezetekkel is.

A területen a mesterterv szerinti L alakú irodaházakat építették meg, a telkek különböző beépítési paramétereire igazítva. A Csömöri út mentén 3P + F + 8 szintes épületek valósultak meg, a Bosnyák utca felőli épületekből kettő épület F + 5 szint és két visszahúzott szint, egy épület pedig a F + 4 szint és két visszahúzott szint. A Bosnyák utca felőli épületek alatt egy szint mélygarázs került kialakításra.

Az O1, O2, O3 és O4 jelű irodaépületek alatt a teljes területen összefüggő, de egymástól épületenként lehatárolt mélygarázsok készültek. Az O1 és O2 jelű irodaépület közös leható rámpája a 31267/143 hrsz.-ú ingatlan területén került kialakításra és a Csömöri útról érhető el. A rámpa az O1 épület P1, valamint az O2 épület P1 szintére vezet. Az O3 és O4 jelű irodaépület közös leható rámpáját a 31267/148 hrsz.-ú ingatlan területén alakították ki. A rámpa a Csömöri útról érhető el és az épületek P1 szintjére vezet.

Az O5, O6 és O7 jelű irodaépületek alatt szintén a teljes területen összefüggő, de egymástól épületenként lehatárolt, egy szintes mélygarázsok készültek. Az O5, O6 és O7 jelű irodaépületek mélygarázsaihoz épületenként külön-külön lehatókat építettek ki, az O5 és O6 épülethez a Bosnyák utca felől, az O7 épülethez a Bosnyák köz felől.

A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határa:

Budapest Főváros XIV. kerület közigazgatási területén, a benyújtott dokumentációban körülhatárolt hatásterületen belül.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a környezetvédelmi teljesítményértékelési eljárás eredménye alapján a Környezetvédelmi Hatóság

- engedélyezi a tevékenység folytatását (működési engedély);
- az engedély megadásával egyidejűleg a szükséges környezetvédelmi intézkedések megtételére kötelezi az érdekeltet, ideértve a kormányrendeletben meghatározott biztosítékadási, illetve környezetvédelmi biztosítási kötelezettségeket is;
- korlátozza, felfüggeszti vagy megtiltja a tevékenység folytatását, vagy az erre hatáskörrel rendelkező szervnél azt kezdeményezi.

A Környezetvédelmi Hatóság felhívja az ügyben érintettek figyelmét, hogy a közzétételt követően 21 napig az önkormányzat jegyzőjénél vagy a Környezetvédelmi Hatóságnál a dokumentáció 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 érhetők el:

A **www.pvkh.hu** oldalon a **Dokumentumok, nyomtatványok** gombra kattintva a szabadszöveges keresés alkalmazásával, **az ügy tárgyra történő szűréssel.**

A Környezetvédelmi Hatóság felhívja a figyelmet, hogy a tárgyi eljárás során hiánypótlásra, vagy tényállás tisztázásra felszólító végzésekre benyújtott összes további kiegészítő dokumentációkkal, valamint a közmeghallgatásra benyújtott észrevételekkel és azokra adott válaszokkal folyamatosan frissíti a közzé tett mappát, 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 betekintheznek.

Budapest, 2025. október 1.

dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:



Jánoska-Orbán Hajnalka

osztályvezető

