



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KÖZLEMÉNY

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

Az ügy tárgya: Bag 2924/4 hrsz. alatti ingatlanon tervezett üzletközpont és gyorsétterem létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Az ügy iktatószáma: PE/KTHF/45715/2025; PE/KTHF/00874/2026

Az eljárás megindulásának napja: 2025. december 18.

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.

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

Az ügy tárgyának rövid ismertetése:

A Faedra II. Ingatlanfejlesztő Alap (1132 Budapest, Váci út 22-24. 5. em.; a továbbiakban: Kérelmező) törvényes képviselője a Faedra Alapkezelő Zrt. (1132 Budapest, Váci út 22-24. 5. em.) meghatalmazásából eljáró KONSTRUMA Kft. (1078 Budapest, Murányi u. 1. 2. em. 7.) tárgyi eljárás lefolytatására irányuló kérelmet és előzetes vizsgálati dokumentációt (a továbbiakban: Dokumentáció) nyújtott be a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályhoz (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság).

A Kérelmező saját tulajdonában lévő 2 ha 9459 m² területű tárgyi ingatlanon három, szabadon álló földszintes épületben, üzletközpont (1 db élelmiszer- és 9 db bérüzlet) és gyorsétterem létesítését tervezi összesen 8604,02 m² alapterületen, 323 parkolóhely és zöldfelület kialakításával. A burkolt felületekkel együtt a területfoglalás mértéke így 2 ha 1466,28 m².

A tervezett fejlesztéssel érintett, kivett beépítetlen terület művelési ágban lévő ingatlan a település központjától nyugati irányban, az „Árokalja” gazdasági területen helyezkedik el az M3 autópályától és az Egres-pataktól északra, a körforgalom és benzinkút közvetlen közelében. A tervezési helyszín a Bagi Ipari Park 1 jelű bekötő útról és a Malsfeldi utcáról a 30421 jelű M3 Bagi csomóponti felhajtón keresztül közelíthető meg a 3105 jelű összekötő út, valamint az M3 jelű autópálya.

A tervezett beruházás *a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. 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:

Bag település közigazgatási területén, a Dokumentációban körülhatárolt hatásterületen belül.

Tájékoztatásul közlöm, hogy 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 Dokumentáció 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, *elektronikus időbélyegző szerint*

dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Jánoska-Orbán Hajnalka
osztályvezető