



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**KÖZLEMÉNY**

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

**Az ügy tárgya:** Az Olive Garden Kft. Budapest, III. kerület, Bécsi út 310. szám alatti (belterület 20007/15 hrsz.) ingatlanon 411 lakásos lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

**Az ügy iktató száma:** PE/KTHF/25940/2026.

**Az eljárás megindításának napja:** 2026. május 12.

**Az ügyintézési határidő:** 45 nap

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

Az Otthon Start program keretében biztosított FIX 3%-os hitelprogram feltételeit teljesítő lakások építésére irányuló építési beruházások kiemelt beruházássá és a kiemelt beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 335/2025. (X. 30.) Korm. rendelet **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségűvé nyilvánította a tárgyi környezetvédelmi hatósági engedélyezési eljárást.**

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

**Az ügy tárgyának rövid ismertetése:**

Az **Olive Garden Kft.** (8261 Badacsonytomaj, Tatay Sándor út 2.) meghatalmazása alapján Kozma Klára benyújtotta a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályához (a továbbiakban: Környezetvédelmi Hatóság) az Olive Garden Kft. által tervezett, a Budapest, III. kerület, Bécsi út 310. szám alatti (belterület 20007/15 hrsz.) ingatlanon 411 lakásos lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentációt (a továbbiakban: Dokumentáció).

**A tervezési terület helye:** Budapest III. kerület belterület 20007/15 hrsz-ú ingatlanon (kivett telephely)

**A telek területe összesen:** 25 164 m<sup>2</sup>

## Területfoglalás:

- épületek összesen (bruttó):	9 400 m <sup>2</sup>	(terepszint feletti beépítettség)
- beépítettség terepszint felett:	38,17 %	
- beépítettség terepszint alatt:	54,27 %	
- parkolók (mélygarázs):	13 365 m <sup>2</sup>	(terepszint alatti beépítés = alsó parkolószint bruttó alapterülete)
- parkolóhelyek száma összesen:	669 db	
- felszíni parkoló:	47 db	
- teremgarázs:	622 db	
- parkolók (földszint), ebből:		
talajon	1 819,6 m <sup>2</sup>	
mélygarázs felett	1 102 m <sup>2</sup>	
- közlekedő utak	1 426 m <sup>2</sup>	(gyalogos burkolt utak talajon, vízáteresztő burkolattal)
- zöldfelület:	9 636 m <sup>2</sup>	(számított)
ebből		
természetes zöldf. (100%):	7 390,97 m <sup>2</sup>	
tetőkert:	1 885,93 m <sup>2</sup>	(40%-kal számítható be a 4 351,36 m <sup>2</sup> )
tó:	358,7 m <sup>2</sup>	

## Épületek adatai:

Paraméter	Tömb							Egyéb (fsz+ félemelet)
	„A”	„B”	„C”	„D”	„E”	„F”	„G”	
Területfoglalás bruttó (m <sup>2</sup> )	944,8	887,8	767,9	441,2	812,0	495,5	879,2	4171,6
Szintek száma	(10) p+fsz+ félemelet +7	(10) p+fsz+ félemelet +7	(8) p+ fsz+ +6	(9) p+ fsz+ +7	(8) p+ fsz+ +6	(10) p+ fsz+ félemelet +7	(10) p+ fsz+ félemelet +7	(3) p+ fsz+ félemelet
Legmagasabb pont (m) (+-0,00-tól/terepszinttől)	28,8/ 22,8	28,8	25,4	28,8	25,4	28,8/25,8	28,8/22,8	6
Lakások száma (db)	70	67	71	35	69	35	64	-

A mélygarázsban található parkolóhelyek nem különíthetők el tömbönként.

A beépítés szabadonálló elrendezéssel valósul meg, biztosítva a levegős térszerkezetet. A Bécsi út felől emelkedő terepszinthez igazodva a terepbe süllyesztve a földszinten a Bécsi út felőli részen szolgáltató funkció, valamint a szükséges gépjárművek elhelyezésére szolgáló teremgarázs lesz. A szolgáltatást kiszolgáló gépjárművek részére a Bécsi úti épülettömb által védett, felszíni fedett parkoló épül. Az első emelettől felfelé alakítják ki a lakásokat.

Az lakóépületek tömegalakítása, szintszáma a terep lejtésvizszoynainak megfelelően változóan alakul, biztosítva az illeszkedést a terep adottságaihoz. A zöldfelület létrehozásához többszintes növényzetet telepítenek és rekreációs vízfelületeket alakítanak ki.

**A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határai:**

Budapest Főváros III. kerület közigazgatási területén, a Dokumentációban körülhatárolt hatásterületen belül.

Tájékoztatósul közlöm, hogy a 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](http://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, 2026. május 27.

**A főispán helyett eljáró dr. Radich Orsolya főigazgató**

nevében és megbízásából:



**Jánoska-Orbán Hajnalka**

osztályvezető

