



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

KÖZLEMÉNY

környezetvédelmi hatósági eljárás megindításáról

Az ügy tárgya: Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap által a Budapest III. kerület, 19250/10 hrsz.-ú ingatlanon tervezett 10 épülettömb, valamint a hozzájuk tartozó 1333 férőhelyes mélygarázs létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás

Az ügy iktató száma: PE/KTHF/31219/2026.

Az eljárás megindításának napja: 2026. július 7.

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 ügyintéző neve és elérhetősége: Petruska Fanni
Tel.: (06-1) 77-66-280

Az ügy tárgyának rövid ismertetése:

A Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (1023 Budapest, Lajos utca 28-32.) a Budapest III. kerület, 19250/10 hrsz.-ú, ~3,3 hektár nagyságú ingatlanon egy vegyes funkciójú (lakó, üzlet, iroda) épületegyüttes létesítését tervezi. A tervezési területen 10 tömb kerülne kialakításra a hozzá tartozó 1333 személygépkocsi férőhelyes mélygarázzsal.

A tervezési területet a Bogdáni út és a Szentendrei út, keleti irányból az Óbudai Harisnyagyár épületei határolják. Keleti hosszoldala mentén húzódik a H5 hév pályája.

A Szentendrei út felé zártabb, összefüggő beépítés készül, ami egyben zajvédő szerepet is betölt: itt 3 darab 10 szintes és 2 darab 12 szintes épület lenne, alacsonyabb összekötő szárnyakkal. A Duna felé ezzel szemben nyitottabb, szabadabban álló beépítés jelenik meg: 5 toronyépület épülne, jellemzően 14-16 szintes magassággal. A földszinten olyan üzletek és szolgáltatások kapnak helyet, amelyek a gyalogos forgalmat és a közösségi használatot támogatják (például üzletek, vendéglátóhelyek az árkádsor és a sétáló terek mentén).

A tervezett tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú mellékletének 128. a), b) és c) pontjai – „Egyéb, az 1-127/A. pontba nem tartozó építmény vagy építmény együttes beépített vagy beépítésre szánt területen a) 2 ha területfoglalástól; b) 300 parkolóhelytől és c) 50 m-es épületmagasságtól” – alapján előzetes vizsgálat köteles.

A tervezett tevékenység közvetlen hatásterületének vélelmezett határai:

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer közigazgatási területén, a benyújtott előzetes vizsgálati 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 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 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. július 9.

A főispán helyett eljáró főigazgató helyett eljáró
dr. Fehér Edina igazgató
nevében és megbízásából:


Jánoska-Orbán Hajnalka
osztályvezető