



PEST VÁRMEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** 30414/14024-3/2025.ált.

**Ügyintéző:** Futó Ákos

Dikó Levente Farkas

**Telefon:** +36(1) 459-2476

**Email:** futo.akos2@pest.gov.hu

**Tárgy:** 1152 Budapest, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében – tájékoztatás

**Hiv. szám:** PE/KTHF/40635-44/2025.

**Melléklet:-**

**Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!**

**Ügyfél:** Szilas Liget Kft. (2038 Sósút, Homokbánya út 3.)

**Tárgyi ingatlan:** 1152 Budapest, 91186, 91099, 91098, 91097/3 és 91077/2 hrsz.

**Dr. Cserkúti Szabolcs részére**

főosztályvezető

**Pest Vármegyei Kormányhivatal**

**Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály**

Budapest

Mészáros utca 58/B.

1016

**Tisztelt Főosztályvezető Úr!**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály részéről (a továbbiakban Vízügyi Hatóság) a PE/KTHF/40635-44/2025. számon megküldött észrevételekkel kapcsolatban hatóságunk álláspontja a következő:

**I. Előzmények:**

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (1016 Budapest, Mészáros utca 58/B.; a továbbiakban: Engedélyező Hatóság) PE/KTHF/40635-18/2025. számon megkeresést küldött a Vízügyi Hatóság részére a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében. Megkeresésében kérte a Vízügyi Hatóság állásfoglalását *a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízügyi hatáskörben vizsgálandó szakkérdések tekintetében.

A Vízügyi Hatóság állásfoglalását 30414/14024-1/2025.ált. számon 2025. november 13. napján adta meg, melyben a tárgybeli előzetes vizsgálati eljárás lezárásához kikötésekkel hozzájárult.

Tárgyi eljárásban – többek között – Budapest Főváros Önkormányzatától FPH143/197-25/2025 iktatószámon észrevétel (a továbbiakban: Észrevétel) érkezett. Engedélyező Hatóság megállapította, hogy a beérkezett Észrevételre a válaszokat elsősorban az Ügyfél meghatalmazásából eljáró PROGRESSIO Mérnöki Iroda Kft. (1028 Budapest, Muhar utca 54.; a továbbiakban: Meghatalmazott) kompetens megadni, ezért Engedélyező Hatóság PE/KTHF/40635-43/2025. számon a tényállás tisztázására szólította fel a Meghatalmazottat, benyújtási határidőnek 2026. január 20. napját határozva meg.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály  
Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízügyi Osztály  
1081 Budapest, Dologház utca 1.  
Telefon: +36(1) 459-2476; KRID: 676308743  
E-mail: vizugy.hatosag@pest.gov.hu  
Web: www.pvkh.hu

Engedélyező Hatóság álláspontja szerint az Észrevétel vízügyi kérdéseket is felvet, ezért 2025. december 12. napján a Vízügyi Hatóság részére megküldte azt, a meg nem ismerhető védett és személyes adatokat nem szerepeltetve.

Fentiekre tekintettel Engedélyező Hatóság kéri az Észrevétel 2., 3. és 9. pontjaiban foglaltak Vízügyi Hatóság általi véleményezését, valamint nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a korábban adott 30414/14024-1/2025.ált. számú állásfoglalását fenntartja-e, vagy kiegészíti-e azt, továbbá a környezeti hatások jelentőségének szempontjából kéri, hogy a saját szakterületi jogszabályain túl a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. számú mellékletét is vegye figyelembe.

### **Észrevétel 2. pontja:**

Az Észrevétel alapján nincs egyetértés a vízellátás és a vízkészlet-gazdálkodás vonatkozásában.

Véleményük szerint a vízbázisok, *a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 4. számú melléklete alapján a vízvezetékek palástjától mérve legalább 2,00 m-es védőtávolságot kell tartani a geotermikus fúrás fúrási palástjától mérve.

Véleményük szerint az épület és a burkolt felületek rontják a felszín alatti víz állapotát és prognosztizálják a talajvíz süllyedését.

Véleményük szerint a 40 000 m<sup>2</sup>-es pinceszint által okozott visszaduzzasztás nem került bemutatásra.

Véleményük szerint a geotermikus kút fúrása és termelése hatással van a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (1034 Budapest, Szőlő utca 38.; a továbbiakban: BGYH Zrt.) kútjaira. Ennélfogva a beruházást csak abban az esetben tartják megvalósíthatónak, ha arra a geotermikus hasznosítás szempontjából részletes hatásvizsgálat készül, és az nem állapítja meg a beruházás negatív hatását a BGYH Zrt. tevékenységére nézve.

Véleményük szerint a geotermikus termelés csak visszasajtoló kúttal együtt engedélyezhető, mivel tárgyi terület a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (1123 Budapest, Alkotás utca 50.) és az Országos Vízügyi Főigazgatóság (1012 Budapest, Márvány utca 1/D.) koordinálásában 2024-ben zajló Budapest Geotermikus Kutatási Program keretében elkészült Budapesti Geotermikus Kutatási Program – Jelentés című, 2025-ben kiadott értékelés alapján az ún. „sárga zónába” esik.

### **Észrevétel 3. pontja:**

Az Észrevétel alapján nincs egyetértés a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés, valamint a termálvíz elvezetése, elhelyezése és esetleges kezelése vonatkozásában.

Véleményük szerint a vizsgálati dokumentációban a csapadékvizek befogadójának megjelölése félreérthető, kerüli annak pontos tisztázását, utal közcsontra-hálózatra és a közeli Szilas-patakra is.

Véleményük szerint részletes vizsgálat szükséges annak megállapítására, hogy a beruházás hatása milyen mértékben korlátozza a befogadó kapacitását, illetve okoz-e jelentős környezetterhelést.

Véleményük szerint a dokumentáció nem tartalmaz információt az épületek állandó víztelenítésére és a talajvíz elvezetésének szükségességére vonatkozóan.

Véleményük szerint a beruházás volumenére tekintettel indokolt lenne komplex lefolyási modellezés készítése a beépítés talajra, talajvízre és egyéb víztestekre gyakorolt hatásainak. Továbbá rámutatnak, hogy a csapadékvíz-elvezetés kidolgozása nem felel meg az ún. TÉKA vonatkozó, illetve a „*kiemelő Kormányrendelet*” előírásának sem.

Véleményük szerint a csapadékvíz-terhelés számításánál szükség lenne az éghajlatváltozás nyomán a jövőben várható csapadékintenzitás-változások figyelembevételére.

Véleményük szerint az előzetes vizsgálati anyag nem tartalmazza a geotermikus kutak üzemeltetése során kitermelt termálvíz elhelyezésének módját.

Véleményük szerint ellentmondás tapasztalható a geotermikus kutatófúrás helyének meghatározásában: a műszaki leírás alapján a fúrás a Szilas-pataktól kb. 500 m-re, a csatolt helyszínrajz alapján azonban közvetlenül a Szilas-patak mellett történne. Utóbbi esetén a fúrás biztonsági övezete érinti a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (1087 Budapest, Asztalos Sándor út 4.) kezelésében lévő kisvízfolyást.

Véleményük szerint a tervdokumentációban nincs információ arról, hogy a kitermelt termálvíz várható magas sótartalmát milyen műszaki megoldással kívánják csökkenteni, illetve mi lesz a visszahűtött, előkezelt termálvíz végső befogadója.

### **Észrevétel 9. pontja:**

Az Észrevétel alapján nincs egyetértés a környezeti hatásvizsgálat szükségességét illetően.

Véleményük szerint a beruházás megvalósításának és a véglegesen megmaradó épületeknek a volumene tovább ronthatja a környék természeti környezetének sérülékenységet.

Véleményük szerint az előzetes vizsgálati dokumentáció a tervezett lakópark környezetre gyakorolt hatását alulértékelt, emellett nem tartalmaz a vonatkozó jogszabály szerinti változatelemzést.

Véleményük szerint a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 5. sz. melléklet egyes környezeti elemeknél és hatótényezőknél felsorolt pontjai alapján ugyanezen rendelet 6. §-16. § szerint környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása szükséges tárgyi beruházásra vonatkozóan.

## **II. Vízügyi és vízvédelmi szakkérdést érintő álláspont:**

**Észrevételezők** kérik a beruházás kapcsolatosan környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását.

**A Vízügyi Hatóság az állásfoglalást jogilag és szakmailag megalapozottnak tartja és a benne foglaltakat fenntartja.**

A *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 6.§ (1) bekezdése szerint a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő, megelőzze a környezetszennyezést, valamint a kizárja a környezetkárosítást.

A Kvt. 18. § (5) bekezdése alapján „A környezet igénybevételét és használatát úgy kell megszervezni és végezni, hogy a vizek állapotára vonatkozó környezeti célkitűzések teljesüljenek, így különösen:

- a) a felszíni és a felszín alatti vizek állapota ne romoljon,
- b) a felszíni és felszín alatti vizek jó állapota a külön jogszabály szerinti környezeti követelmények teljesítése révén megvalósuljon.”

A Vízügyi Hatóság által a *környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről* szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 8. melléklet 2. és 3. pontja alapján vízügyi és vízvédelmi hatáskörben vizsgálendő szakkérdések az alábbiak:

- annak elbírálása, hogy a tevékenység vízellátása, a keletkező szennyvíz és csapadékvíz elvezetése, valamint a szennyvíz tisztítása biztosított-e, vízbázis védőterületére, védőidomára jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e, továbbá annak elbírálása, hogy a tevékenység az árvíz és a jég levonulására, a mederfenntartásra milyen hatást gyakorol.

- annak elbírálása, hogy a tevékenység kapcsán a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége védelmére és állapotromlására vonatkozó jogszabályban, illetve határozatban meghatározott előírások érvényesíthetők-e.

A Vízügyi Hatóság véleménye szerint szükséges elválasztani a geotermikus kút üzemelése során felmerülő kérdéskört, és a tárgyi előzetes vizsgálati eljárást. **Mindezek alapján a geotermikus kút próbaüzeme, üzemelése során esetlegesen keletkező szennyvizek elvezetése egy másik eljárás során került megvizsgálásra.**

**A Vízügyi Hatóság álláspontja alapján a jelenlegi eljárás nem ad engedélyt az épületegyüttes létesítésére, a geotermikus kút fúrására. Továbbá nem tartalmazza a geotermikus hő ellátást szolgáló kút termelésének hatásainak vizsgálatát, arra vonatkozóan külön eljárás kerül lefolytatásra. A Vízügyi Hatóság álláspontja, hogy a geotermikus kút esetleges üzembe helyezése során fellépő hatások vizsgálata, ennél fogva a környező kutakra gyakorolt hatás vizsgálata az arra irányuló eljárásban szükséges vizsgálni.**

A Vízügyi hatóság álláspontja szerint a geotermikus termelő és nyelető kút elhelyezésének kérdése nem tartozik jelen előzetes vizsgálati eljárás során vizsgált kérdéskörbe. A Vízügyi hatóság ezeket a kérdéseket az arra irányuló eljárás során vizsgálja majd, és a vonatkozó jogszabályokkal összhangban alakítja ki döntését, biztosítva a hatáskörébe tartozó környezeti elemek védelmét és azok hosszú távú biztonságát.

Az eljárás során benyújtott tervek alapján résfalas munkatér-lehatárolás vagy más fekébe befogott munkatér-lehatárolás nem tervezett. A tervezetten kiépülő pince által okozott visszaduzzasztás meghatározása érdekében a PETIK Mérnöki Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: Szakértő) hidrogeológiai szakvéleményt állított össze, amelyek rögzítésre kerültek a Vízügyi Hatóság által szakkérdésekben kiadott állásfoglalásában. A szakvélemény kialakításánál a Szakértő a 100 évente 1%-os valószínűséggel visszatérő becsült maximális vízszintet vette alapul a biztonság növelése érdekében. A számítások eredményei alapján a talajvíz-visszaduzzasztás a legkedvezőtlenebb esetben is csa 0,35 méteres visszaduzzasztást fog okozni a kiépülés 73,48 méteres környezetébe. A visszaduzzasztás iránya K felé mutat. A hidrogeológiai szakvélemény alapján a tervezett szerkezetek kiépülésének semmiféle káros hatása nincs a környező épületek szigetelésére, felúszás elleni stabilitására, amennyiben azok a mértékadó talajvízszint figyelembevételével kerültek kialakításra. A Vízügyi Hatóság a hidrogeológiai szakvéleményt, valamint az abban bemutatott számítást elfogadta, és annak ismeretében – és annak belefoglalásával – adta ki az állásfoglalását a szakkérdések vonatkozásában.

A tárgyi előzetes vizsgálati eljárás során megállapításra került, hogy a beruházás során megvalósuló épületegyüttes ivóvízellátása (~1250 m<sup>3</sup>/nap) biztosított a Fővárosi Vízművek Zrt. által kiadott elvi nyilatkozatok alapján. Míg az épületegyüttes szennyvíz-elvezetés (~1150 m<sup>3</sup>/nap) kapacitása biztosított a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. által kiadott elvi nyilatkozata alapján.

Az elvi befogadói nyilatkozatban leírásra került, hogy összhangban a 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelettel csak a többlet csapadékvizek kerülhetnek elvezetésre az FCSM Zrt. üzemeltetésében álló csapadékvíz-csatornán keresztül, majd onnan a Szilas-patakba.

A Vízügyi Hatóság álláspontja szerint – összhangban a vonatkozó jogszabályokkal – a kapacitások az ivóvízellátáshoz és a szennyvíz-elvezetéshez biztosítottak. A többlet csapadékvíz elvezetése biztosított az FCSM Zrt. elvi nyilatkozatával, azonban a pontos elvezetendő mennyiségek, pontos kiviteli szintű műszaki megoldások az építésügyi engedélyezési eljárás során válik ismerté. Az előzetes vizsgálat során megállapítást nyert, hogy az elvezetésre a kapacitás, a területen történő szikkasztás, valamint a többletvizek elvezetése az FCSM Zrt. által üzemeltett csapadékvíz-elvezető rendszerbe elvi akadályba nem ütközik.

A csapadékvizek elvezetésének és elhelyezésének metodikája a jelenlegi eljárásban csupán érintőleges. Tényleges műszaki leírás, illetve kiviteli jellegű tervek jelenleg nem állnak rendelkezésre. A csapadékvizek-elvezetésének és –elhelyezésének pontos tervei az építési engedélyezési eljárás során kerülnek bemutatásra. **A Vízügyi Hatóság az építésügyi hatósági eljárás során teszi meg azon jogszabályokkal összhangban lévő kikötéseit melyek a csapadékvizek elvezetésére és**

**elhelyezésére vonatkozik. Biztosítva ezzel a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmét.**

Tárgyi terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerint kijelölt érvényes és végleges határozattal kijelölt **vízbázist nem érint.**

A **Szilas-patakra** vonatkozó **parti sávot** a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. §-a határozza meg.

Tárgyi terület szennyeződéserzékenysége a **felszín alatti vizek védelméről** szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet] 7. §-a és a 2. számú melléklete szerint, a 7. § (4) pontjában meghatározott 1:100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján: **érzékeny.**

Az eljárás során megállapításra került, hogy a rendelkező részben tett kikötések maradéktalan betartása mellett a tevékenység során a felszíni és felszín alatti vizek minősége, mennyisége, valamint a földtani közeg, az árvíz és a jég levonulás, a mederfenntartás vonatkozásában jelentős hatás nem várható.

### **Összegzés:**

Jelenleg nem állnak rendelkezésre kiviteli szintű tervdokumentációk a beruházás engedélyezésére.

A Vízügyi Hatóság a jelen eljárás során bemutatott elemek és megoldások tekintetében állapította meg, hogy a tárgyi beruházás megvalósításának jelentős környezeti hatása van.

A Vízügyi Hatóság által kiadott Állásfoglalás rendelkező részében tett előírások kialakítása során figyelembe vette a Kvt.-ben, a Vgtv.-ben, a **felszín alatti vizek védelméről** szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletben, valamint a **felszíni vizek minősége védelmének szabályairól** szóló 220/2004 (VII. 21.) Korm. rendeletben foglaltakat, és biztosította a hatáskörébe tartozó környezeti elemek védelmét, azok minőségi, mennyiségi, áramlási viszonyainak, valamint az árhullámokra, jég levonulásra és földtani közegre gyakorolt hatásainak figyelembe vételével.

Álláspontunk szerint a Vízügyi Hatóság az eljárás lefolytatása és az állásfoglalás meghozatala során a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, a bizonyítékok széleskörű begyűjtésével és megfelelő értékelésével járt el.

Budapest, *elektronikus bélyegző szerint*

**Dr. Tarnai Richárd főispán**  
nevében és megbízásából:

**Ádámné Juhász Emese**  
osztályvezető

Terjedelem: 5 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)