

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

Tárgy: Budapest XV. kerületben, a Pólus Center és a World Mall közötti területen tervezett Szilas Liget Lakópark létesítésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás ügyében a tényállás tisztázása érdekében kiegészítő adatok benyújtására felszólítás

Iktatószám: PE/KTHF/40635-43/2025.

Ügyintéző: Petruska Fanni

Tisztelt Kormányhivatal!

Fenti számú végzésükben előírtak szerint teljeskörűen, minden felvetésre kiterjedően megadjuk tárgyi ügyben Védegylet Egyesület ügyfélként (a továbbiakban: Ügyfél) benyújtott nyilatkozatban foglaltakra a válaszukat. A végzés további előírásait határidőn belül teljesítjük.

Az Ügyfél nyilatkozatát külön nem idézzük.

Az Ügyfél felvetésének lényege, hogy a tervezett beruházáshoz kapcsolódóan egy geotermikus kút esetleges létesítése összetartozó tevékenységnek minősül-e.

A válaszuk röviden: nem.

Válaszukat az alábbiak szerint indokoljuk.

A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) fogalommeghatározása szerint:

összetartozó tevékenység: a 3. számú melléklet szerinti és az 1. vagy 3. számú mellékletbe tartozó tevékenységgel azonos, a környezethasználó által e tevékenységekkel azonos vagy szomszédos ingatlanon, közös beruházási céllal megkezdeni tervezett olyan tevékenység, amely a 3. számú melléklet szerinti tevékenységnek minősül, vagy olyan tevékenység, amely a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbérték alá esik, azonban megkezdése esetén az 1. vagy 3. számú mellékletbe tartozó tevékenységgel együtt a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbérték teljesül (2. § (1) bek. e) pont).

Az előzetes vizsgálati dokumentáció (a továbbiakban: EVD) benyújtásakor, továbbá jelen levél benyújtásakor sem ismert, hogy a közös beruházási cél fennáll.

Az építető Szilas Liget Kft. nem tervez geotermikus kút létesítést az EVD tárgyát képző beruházási területen. Ilyen irányú kérelmet nem terjesztett elő engedélyező hatóságok elé.

A BAYER CONSTRUCT Zrt. geotermikus kutatófúrásra építési engedélyt kapott a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Országos Bányakapitányság Budapesti Bányafelügyeleti Osztályától, SZTFH-BANYASZ/9641-14/2025 iktatószámon kiadott határozat szerint.

A geotermikus kutatófúrási tevékenység a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kvr.) foglaltak szerint nem előzetes vizsgálati eljárás és nem egységes környezeti vizsgálati eljárás köteles tevékenység, amelyet a kiadott engedély határozat is rögzít.

„A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése értelmében kormányrendeletben meghatározott esetekben a 3. számú melléklet szerinti olyan tevékenység esetén, amely nem éri el a 3. számú mellékletben meghatározott küszöbértéket, vagy a 3. számú mellékletben a tevékenységre megállapított feltétel nem teljesül, előzetes vizsgálati eljárás lefolytatása nélkül - a 13. számú melléklet szerint megadott adatok és az 5. mellékletben meghatározott szempontok figyelembevételével -, a (2)-(6) bekezdésben foglaltak szerint kell megvizsgálni a feltételezett környezeti hatások jelentőségét, továbbá döntést hozni a környezeti hatásvizsgálat szükségességéről és az annak során vizsgálandó kérdésekről.

Az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, valamint az 1. melléklet „1. Bányafelügyelettel és állami földtani feladatokkal kapcsolatos ügyek” táblázat 96. a) pontja „geotermikus energiát kinyerő, hasznosító létesítmény nem ásvány-, gyógy- és ivóvízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen 20 MW villamos teljesítmény alatt, kivéve az egy ingatlant ellátó létesítményeket”, valamint 96. d) pontja értelmében - „mélyfúrás kiépített fűrőlétesítménnyel nem vízbázis védőövezetén, nem védett természeti területen, nem Natura 2000 területen és nem barlang védőövezetén” - vizsgálni kell, hogy jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének a) pontja szerint, a 13. számú melléklet szerinti adatlap alapján történik annak vizsgálata, hogy a tervezett létesítmény kapcsán jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

A tervezett kutatófúrás építésének célja geotermikus energia kutatása fűtési/elektromos energiatermelési célú felhasználásra. A hőhasznosítás megvalósításának módja a geotermikus kutatófúrás lemélyítését és a rezervoár közetfizikai-energetikai paramétereinek megismerését követően munkálható ki.

A 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 2/A. § (4) bekezdése értelmében, ha az ügyben érdemi döntésre jogosult hatóságként nem a vízvédelmi hatóság jár el, az ügyben érdemi döntésre jogosult, környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörrel rendelkező hatóság az eljárás felfüggesztésének (azaz környezeti hatásvizsgálat lefolytatása szükségességének) tárgyában való döntés meghozatalát megelőzően a felszíni és a felszín alatti vizekre gyakorolt hatásokra kiterjedően a vízvédelmi hatóság véleményét kikéri.

A hivatkozott rendelkezések szerint tárgyi ügyben megkerestem a Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Vízügyi és 14/21 Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság), hogy vízügyi- és vízvédelmi szempontból vizsgálja meg a tervezett létesítményt, hogy jelentős környezeti hatások feltételezhetők-e.

Vízügyi Hatóság 30414/13993/2025.ált. számú, vízügyi és vízvédelmi szempontból adott szakvéleménye, egyebek mellett az alábbiakat állapította meg:

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

A tárgyi eljárás csupán a fűrésra vonatkozik, mely során nem kerül geotermikus fluidum kitermelésre. Az engedélyezési dokumentációban bemutatott és fűrés munkálatok során támasztott előírások és szabványok betartása mellett a fűrés tevékenység vízügyi és vízvédelmi szempontból nem jár jelentős környezeti hatással.

A Vízügyi Hatóság a hatáskörébe tartozó előírásokat a szakhatósági állásfoglalásában tette meg. A tervezett kút termelésbe állítása abban az esetben engedélyezhető, amennyiben üzemeltetése során a környezetre és más engedélyezett vízkivételekre gyakorolt káros hatások kockázata nem áll fent, amelyet a Vízügyi Hatóság tárgyi létesítményre vonatkozó használatbevételi és geotermikus védőidom kijelölési eljárása során fog vizsgálni.

Fentiekre való tekintettel a jelen eljárás tárgyát képező kutatási célú fűrés építési munkálatai a felszíni- és felszín alatti vizek mennyiségi, minőségi és áramlási viszonyai, valamint a földtani közeg vonatkozásában várhatóan nem gyakorolnak jelentős hatást.

A hatáskörömbbe utalt kérdések tekintetében a rendelkezésemre álló dokumentációt elbírálva megállapítottam, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások, valamint kikötéseim betartásával a tervezett tevékenység környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi és hulladékgazdálkodási érdeket nem sért, ezért szakhatósági hozzájárulásomat megadtam.”

A geotermikus kutatás eredményei alapján, annak függvényében születhet döntés, hogy a létesült kút termelésbe állítható-e.

Az EVD (79. o.) rögzíti, hogy a tervezési terület az AIQ503 azonosítójú, kt.1.3 víztestkódú, Budapest környéki termálkarszton fekszik, azonban – kutatási adatok hiányában – az nem ismert, hogy a víz milyen mennyiségben és minőségben áll rendelkezésre.

A termelésbe állításhoz a mennyiségi adatokon kívül számos további adatot szükséges elengedhetetlenül ismerni, ide tartoznak például:

- a víz hőmérsékleti viszonyai,
- a víz kémiai tulajdonságai, különösen
 - mennyire agresszív,
 - mekkora a sótartalma,
- a rétegrend egyáltalán lehetővé teszi-e a kitermelést,
- a víz visszasajtolásának feltételei adottak-e.

Az engedélyes kizárólag a fenti adatok rendelkezésre állása esetén tud arról döntést hozni, hogy termelésbe kívánja-e kutat állítani, illetve annak mekkora lesz a hozama. A hozam ugyanis a további engedélyezési eljárás szempontjából meghatározó jelentőségű:

- ha a felszín alatti vizek tervezett igénybevétele egy vízkivételi objektumból vagy objektumcsoportból az 5 millió m³/év mennyiséget meghaladja, akkor a tevékenység hatásvizsgálat köteles. (Kr. 1. számú melléklet 34. pont);
- ha a geotermikus energiát kinyerő, hasznosító létesítmény a 20 MW teljesítményt meghaladja. (Kr. 3. számú melléklet 74. a) pont); valamint
- ha a felszín alatti vizek igénybevétele egy vízkivételi objektumból vagy objektumcsoportból (amennyiben nem tartozik az 1. számú mellékletbe) az 500 m³/nap termál karsztvíz vagy a 2000 m³/nap termál rétegvíz mennyiséget meghaladja a tevékenység előzetes vizsgálat köteles. (Kr. 3. számú melléklet 80. b) és f) pontok)

EVD tárgyát képező fejlesztés során létesülő lakóépületeknél – az előzetes vizsgálati dokumentációban is leírtak szerint – távhő igénybevételével tervezett a fűtés és a használati melegvíz biztosítása.

A BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. 2025. május 22-én BKM044/8241-2/2025 iktatószámon kiadta a lakóépületek létesítéséhez kapcsolódóan az elvi nyilatkozatát, mi szerint az épületek távhőellátáshoz szükséges hőigény biztosítható.

A BKM 2025. augusztus 21-én BKM044/8241-4/2025 iktatószámon adta ki a fejlesztésre vonatkozó műszaki gazdasági tájékoztatót, amit a frissített teljesítmény adatok alapján 2025. december 16. napján, BKM044/8241-10/2025 iktatószámon aktualizált.

Távhőszolgáltatási szerződés megkötése folyamatban van, adategyeztetés folyik.

Tekintettel arra, hogy a lakóépületek használati melegvíz és hőenergia ellátása szolgáltatói úton biztosítható, alternatív energiaellátás nem tervezett. Alternatív energia fogadására alkalmas gépészet a lakóépületekben nem tervezett. A geotermikus kút létesítése a lakóépület létesítésétől és üzemeltetésétől független.

A lakóépületekben a BKM által megtervezett és kiépítendő távhőfogadókba érkezik a szolgáltatás, a szintén a szolgáltató által megtervezett és kiépítendő távhővezetéken keresztül. Így lesz biztosított a lakóépületek használati melegvíz és távhő ellátása.

A telekalakítást követően a lakóépületektől különálló ingatlanon létesülő kutatófúrás során nyert energia hasznosítása az engedélyes által a BKM-vel megkötött együttműködési keretmegállapodás szerint történik, a kitermelt geotermikus energiát a távhőszolgáltató távhőrendszerébe adja át.

Szilas Liget lakófejlesztésre vonatkozóan készült előzetes vizsgálati dokumentáció tartalma megfelel a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005.(XII.25.) Kormányrendelet (Khvr.) 4. számú melléklete szerinti előírásoknak.

Az Ügyfél által hivatkozott, a jövő nemzedékek szószólójának AJB-3474/2025 számon a környezeti hatásvizsgálati eljárások egyes kérdéseivel kapcsolatban kiadott figyelemfelhívásában foglaltakat jelen vizsgálati eljárás tárgyával összefüggésben vizsgálni nem helytálló. A Khvr 5. számú mellékletében rögzített szempontok szerint vizsgálat során környezeti hatásvizsgálat szükségessége a tervezett beruházással összefüggésben nem merül fel. A vizsgálat célját részletesen ismerteti az előzetes vizsgálati dokumentáció „Kérelem” fejezete.

A Bosnyák téri irodakomplexumhoz kapcsolódó geotermikus kút létesítése nincs összefüggésben jelen eljárás tárgyát képező fejlesztéssel. Mindazonáltal szükséges tényként rögzíteni, hogy véglegessé vált építési engedéllyel rendelkezik a geotermikus létesítmény.

A Hatóság a hatályos jogszabályok alapján, az azokban foglalt előírások szerint engedélyezi a geotermikus kutak építését és használatbavételét, üzemeltetését.

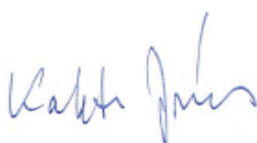
A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Országos Bányakapitányság Budapesti Bányafelügyeleti Osztály a jogszabályokban rögzítettek szerint kiadott építési engedélyében rögzíti, hogy engedélyesnek a sikeres kutatófúrás esetén a tényleges kútparaméterek és

termelési adatok birtokában a teljes geotermikus rendszernek (termelő és visszasajtoló kút(ak)) a környező, ugyanazon vízádót igénybe vevő vízkivételekre gyakorolt hatását hidrodinamikai modellezéssel vizsgáló hatásvizsgálati dokumentációt kell készíteni. Tehát külön eljárásban vizsgálják a geotermikus kút környezeti hatásait, a jogszabályokban előírtak szerint. Ezek magasépítési beruházásokkal együttes vizsgálata nem indokolt.

A Beruházó a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, véglegessé vált engedélyekben foglalt előírások szerint jár el a fejlesztés előkészítése és tervezetten a megvalósítása során.

Tisztelettel:

Székesfehérvár, 2026. január 16.



Kaleta János
ügyvezető

PROGRESSIO
Mérnöki Iroda Kft. ①
1028 Budapest, Múhar utca 54.
Adószám: 13005098-2-41