



1000306469537

ikt. szám: FPH070 /518 - 6 /2025

Tisztelt [REDACTED]

Hivatalomba 2025. október 20. napján beérkezett, a Csömöri út-Cinkotai út-Németpróna utca által határolt területtel kapcsolatos adatigényére válaszul az alábbiakról tájékoztatom a feltett kérdések sorrendjében.

1. Ki a tulajdonosa az ingatlan(ok)nak?

Az adatigényben megjelölt területen két különböző helyrajzi számú ingatlan található: a Csömöri út-Cinkotai út sarkon lévő 31267/139 hrsz.-ú telek tulajdonosa Budapest Főváros Önkormányzata, a Cinkotai út-Németpróna út sarkon található 31267/108 hrsz.-ú telek pedig magántulajdonban van.

Adatszolgáltatásunk kizárólag az előbbi, a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő **31267/139 hrsz.-ú** ingatlannal kapcsolatos adatokra terjed ki.

2. Milyen beruházás történt a nyár folyamán a Csömöri út mellett, kinek az engedélyével és ki a megrendelő?

A ZVK Development Kft. lakó-, iroda-, kereskedelmi- és szabadidős funkciójú épületeket magában foglaló ingatlanfejlesztést valósít meg a Budapest XIV. kerület, Csömöri út-Rákospatak utca-Bosnyák köz-Bosnyák utca-Mosztár utca által határolt területen. Az ingatlanfejlesztés részeként megvalósuló lakó- és irodaépületek energiaellátása geotermikus energia hasznosításával tervezett, melynek infrastrukturális feltétele a termálvíz kinyerését szolgáló kút, a termálvíz visszasajtolását szolgáló kút, valamint a kútpár összekötését szolgáló termálvezeték kiépítése.

Összhangban a Fővárosi Közgyűlés 638/2021. (III.31.) számú határozatával elfogadott Budapesti Klímastratégia és Fenntartható Energia- és Klíma Akciótervének (továbbiakban: SECAP, link: [Budapest SECAP](#)) M5 és M6 számú intézkedésével indokolt a lakossági és nem lakossági megújuló energiaforrások alkalmazásának elősegítése, a távhőszolgáltatás körében a zöldenergia növelése. A Fővárosi Önkormányzat, illetve a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. FŐTÁV Távhőszolgáltatási Divízió (a továbbiakban: Távhőszolgáltató) érdeke a lakosság távhőigényének minél hatékonyabb, illetve környezettudatosabb kiszolgálása. A SECAP M5 számú intézkedése alapján a Fővárosi Önkormányzatnak kiemelt célja az energiahatékonyságról szóló 2012/27/EU irányelv szerinti hatékony távfűtés/távhűtés megvalósítása is.

Fentiekre tekintettel a geotermikus energia kutatására engedéllyel rendelkező BAYER CONSTRUCT Építőipari és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: Fejlesztő) megkereséssel élt a Fővárosi Önkormányzat és a Távhőszolgáltató felé, amelyben javaslatot tett a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, 31267/139 hrsz.-ú ingatlanon geotermikus kút létesítésére, valamint a Fejlesztő előkalkulált energiaigényén felül keletkező többletenergia Távhőszolgáltató részére hatósági áron történő eladására, amely lehetővé tenné a távhőszolgáltatás keretében a zöldenergia arányának növelését.

A Fejlesztő, a Fővárosi Önkormányzat és a Távhőszolgáltató az energiatermelési projekt előkészítésének első lépéseként 2024. szeptember 30-án együttműködési megállapodást kötöttek, amely alapján a Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulást adott próbafúrás elvégzéséhez.

A Fejlesztő és a Fővárosi Önkormányzat az energiatermelési projekt előkészítésének következő lépéseként 2025. március 24-én együttműködési és beruházási megállapodást (a továbbiakban: Megállapodás) kötöttek a 31267/139 hrsz.-ú ingatlanon létesítendő kút megvalósításáról és üzemeltetési feltételeiről, mely Megállapodást felek egy alkalommal módosítottak. A Megállapodás szabályozza az önkormányzati ingatlanon geotermikus energiát termelő kút Fejlesztő általi megvalósításának és üzemeltetésének, az erre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásának, valamint a felek közötti együttműködés egyéb feltételeit. A Megállapodással, illetve annak módosításával kapcsolatos előterjesztések az alábbi linkeken érhetők el:

[Javaslat együttműködési és beruházási megállapodás megkötésére](#)

[Javaslat a megállapodás módosítására](#)

Fejlesztő a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságától geotermikus kutatási engedélyt kapott, amely alapján a mélyfúrás kivitelezésére a bányafelügyelet hatáskörébe tartozó sajátos építményekre vonatkozó építésügyi hatósági eljárás keretein belül építési engedélyt kapott. A kútfúrásra és a termálvezeték kiépítésére Fejlesztő az érintett önkormányzatoktól tulajdonosi hozzájárulást, illetve közterület-használati engedélyt is kapott.

Fejlesztő fentiek alapján jelen adatszolgáltatás időpontjáig megvalósította az alábbiakat:

- kialakította a 31267/139 hrsz.-ú ingatlanon a geotermikus energia kinyeréséhez szükséges geotermikus kutat a linkelt Megállapodásban részletezett műszaki tartalomnak megfelelően;
- kiépítette a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező 31267/25, 31260/353, 31267/29, 30874/2, 30874/5 hrsz.-ú közterületi ingatlanokon, valamint a 31267/139 hrsz.-ú ingatlanon a Megállapodásban meghatározott nyomvonalon és műszaki tartalomnak megfelelően a termálvezetékét. (A rendszer részét képező, a termálvíz visszasajtolását szolgáló kút az ingatlanfejlesztés területén, a 31267/150 hrsz.-ú ingatlanon valósult meg.)

- 3. Mi a teljes terület hasznosításának rövid- illetve középtávú terve? Mikor indul ennek a kivitelezése, ki a megrendelő?**
- 4. Mikor történik meg a Cinkotai úton az ingatlan(ok) mellett az évek óta hiányzó fásítás és a gyalogos járda rehabilitálása?**

A 31267/139 hrsz.-ú ingatlant Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének Zuglói építési szabályzatáról szóló 11/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete VI-2/8 jelű intézményi vegyes terület építési övezetbe sorolja, ugyanakkor a szabályozási terv az ingatlan teljes területére „telek be nem építhető, zöldfelületként kialakítandó és fenntartandó része” jelölést rögzít. Ezzel összhangban az ingatlan rövid- és középtávon is kizárólag zöldfelületként hasznosítható.

Az előző pontban hivatkozott geotermikus projekt részeként megvalósuló geotermikus kútpárt összekötő termálvezeték létesítése a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületeken fák kivágását és fahelyek elvesztését vonja maga után. A fapótlás a fakivágások helyszínén a meglévő közművek és védőtávolságaik miatt csak kis részben teljesíthető, ezért a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő 31267/25 és 31267/139 hrsz.-ú ingatlanokon a Fejlesztő saját költségén zöldfelületfejlesztésről gondoskodik, mely magába foglalja a tervezést, szükség esetén engedélyeztetést, megvalósítást és a létrehozott zöldfelület (növényzet) utógondozási feladatainak ellátását.

Fejlesztő a 31267/139 hrsz.-ú ingatlanon parkosított területet alakít ki, melynek a gyalogos közterületi kapcsolata a Cinkotai úti csomópontban lévő gyalogos átkelőhely irányából biztosított. A kis parkon 1,2 m széles sétány vezet át, a fák között kanyargó sétányon padokkal berendezett pihenőhelyek kerülnek kialakításra. A sétány mentén hulladékgyűjtők elhelyezésére kerül sor, a térvilágítást legalább 3 m oszlopmagasságú kandeláberek biztosítják. A terület nagyrészt gyepesítve lesz (biodiverz magkeveréssel),

az érkezőpont és a pihenőhelyek környezetében cserjékkel gazdagítva a növényzetet. A 31267/108 hrsz.-ú telek felőli kerítés mentén magas cserjéből térhatároló sövény-sáv telepítésére kerül sor.

A termálvezeték építésével érintett területen tereprendezés, a vezeték nyomvonala fölött termőföld feltöltés történik. A zöldfelület helyreállítása gyepesítéssel történik. A 31267/25 és 31267/139 hrsz.-ú ingatlanokon összesen 76 db új lombhullató fa ültetése a BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zrt. FŐKERT Kertészeti Divíziója (a továbbiakban: FŐKERT) szakfelügyelete mellett.

Fejlesztő a zöldfelület-fejlesztés megvalósítását követően egységesen 2 éves utógondozási és üzemeltetési kötelezettséget vállalt a zöldfelületek és tartozéaik vonatkozásában, melynek keretében a szükséges feladatokat a FŐKERT-tel egyeztetett tartalommal és ütemtervben, a FŐKERT szakfelügyelete és évenkénti ellenőrzése mellett végzi el.

5. Hová tűnt a 2019-ben a Németpróna utcába telepített klímaerdő, amelyet hirdető tábla szerint végig "nagy fák" állnak a Miskolci utca és a Cinkotai út között, a kérdéses ingatlan mellett? Kivágták, kiszáradt vagy el sem ültették őket? Mikor történik meg az illegális autóparkoló helyett a zöldfelület rehabilitálása?

Tekintettel arra, hogy a Cinkotai út és a Németpróna utca kerületi önkormányzati tulajdonban lévő közterületek, így ezen kérdések kapcsán a Fővárosi Önkormányzat információkkal nem rendelkezik. Az adatszolgáltatás teljesítése érdekében kérem, hogy e kérdéseivel forduljon Zugló Önkormányzatához az adatvedelem@zuglo.hu e-mail címen.

6. Mi az oka annak, hogy az ingatlan környezetében egyetlen pihenőpark, játszótér, fitnesspark sem található? Mikor és hol kezdődik meg ezek kivitelezése az ingatlan(ok)on vagy annak környezetében?

A 31267/139 hrsz.-ú ingatlanon megvalósuló zöldfelület-fejlesztés részeként fák ültetésére, gyepesítésre, cserjefoltok telepítésére kerül sor, valamint a fák között kanyargó sétányon padokkal berendezett pihenőhelyek kerülnek kialakításra. Az így kialakuló park jellegű terület remélhetőleg kikapcsolódási lehetőséget fog biztosítani a környéken élőknek.

Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) 30. § (3) bekezdése értelmében tájékoztatom az adatigényléssel kapcsolatos jogorvoslati lehetőségekről: az Infotv. 31. § (5) bekezdés alapján a Pesti Központi Kerületi Bírósághoz, mint Budapesten illetékes bírósághoz fordulhat, illetve jogsérelem esetén a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál (1055 Budapest, Falk Miksa utca 9-11.) bejelentéssel élhet.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

dr. Számadó Tamás
főjegyző