



Város Alpolgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/233 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: alpolgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

T Á J É K O Z T A T Ó

Beépítésre nem szánt területek (külterületek), és hétvégi házas üdülőterületek fejlesztéséről

A) Katalin-hegyi fejlesztés ütemtervéről

A 153/2017. (VI. 29.) számú önkormányzati határozat alapján, a Katalin-hegyen már megkezdett víziközmű-beruházás folytatása érdekében 2017. 07. 22-én zajlott le az önkormányzati egyeztetés az ingatlan tulajdonosokkal, a Ritsmann Pál német nemzetiségi általános iskolában. A kb. 200 fő megjelent ingatlan tulajdonos és más érdeklődők közül 129-en töltötték ki a jelenléti ívet.

A jelenlévők a tájékoztató mellékletét képező ütemtervet megvitatták, és 128 „igen” és 1 „nem” szavazattal elfogadták. Az ütemterv a tájékoztató melléklete.

Időközben az eddigi előkészítő munkákban résztvevő ingatlan tulajdonosok az egyeztetés előtti napokban, az ütemterv szelleméhez igazodóan megalakították a Katalin-hegyi Természet és Környezetvédők Egyesületét, amely többek között vállalkozik az ingatlan tulajdonosok érdekképviselésére. Az Egyesület hivatalos bejegyzése folyamatban van. A lakossági egyeztetésen az egyesület alapító tagjait és vezetőségét ismertettem a jelenlévőkkel, akik az alábbiak.

Tagok:

Elnök: Baló Lóránd Lajos, 2051 Biatorbágy, Anikó u. 17. Tel: 20/ 412 1760

Társelnök: Lantosné Sütő Éva, 2051 Biatorbágy, Ybl Miklós sétány 4. Tel: 30/584 1148

Alelnök: Blazsovics Anna Krisztina 2051 Biatorbágy, Krisztina u. 14. Tel: 20/ 591 1528

Szabóné Illés Edit 2051 Biatorbágy, Katalin-hegy Hrsz: 3023, Tel: 30/ 277 5909

Koncsag Gáborné, 2051 Biatorbágy, Hermina u. 10. Tel: 30/ 355 9527

Juhász Atila, 2840 Oroszlány, Majk Vízialom Tel: 20/ 916 6251

dr. Komáromi Krisztina Katalin, 1111 Budapest, Budafoki út 17/c, 7.ajtó Tel: 30/ 350 7993

Vass Zoltán, 2051 Biatorbágy, Difa u. 37. [Tel: 20/945 1142](tel:209451142)

Tömördi Gábor, 2051 Biatorbágy, Katalin-hegy Hrsz: 3052, [Tel: 70/931 1031](tel:709311031)

Biatorbágy, 2017. szeptember 18.

Szakadáti László képviselő,
alpolgármester

B) Tájékoztató a külterületek fejlesztésének előkészítő munkáiról

A 2016-ban elfogadott Településfejlesztési Konceptió, az ennek alapján készült Településfejlesztési Stratégia illetve az új HÉSZ (Helyi Építési Szabályzat) alapján előkészítő munkák keretében elkezdtek külterületeink felmérését, egy közösen vállalható jövőkép kialakítása érdekében.

Hivatkozunk továbbá a 153/2017. (VI. 29.) önkormányzati határozatra.

Külterületeink területfejlesztési szempontból három típusra oszthatók. Az elsőbe tartozik a szántóföld, gyep, erdő, halastó. Ezeken a területeken az önkormányzat nem tervez változtatást, de stratégiai tervei közé, mint település arculatát meghatározó tájelemeket, be kell vonnia.

A másik részterület **a hétvégi házas üdülő területek**, a Katalin-hegy és a Pecató, ez önálló napirend formájában kerül megtárgyalásra. A harmadik hatalmas területet alkotják **a címben szereplő „beépítésre nem szánt területeink”, vagyis a kiskerti gazdaságokból** (zártkertek) álló Szarvas-, Kutya-, Öreg-, és Ürge-hegyek területei.

A kiskerti gazdálkodó területeken (Szarvas-, Kutya-, Öreg-, Ürge-hegy) évszázadok óta alapvetően a földterület művelése a cél, legyen az szőlő-, zöldség- és gyümölcsstermesztés, bortermelés vagy éppen állattartás. Ezen tevékenységek esetében a terület 3%-án létesíthető gazdasági épület, lakással is. A baj az, hogy sokan ezt nem tartják be és a megvásárolt telkeken a szőlőt és gyümölcsfákat kivágják és az olcsó lakhatás képezi egyetlen céljukat. Ez a folyamat elkerülhetetlenül a terület elsivatósodásához vezethet, ami káros a város számára. **Ezek a területeken az önkormányzatnak jelenleg nincs törvény szerinti vízi-közmű ellátási feladata.**

Megítélésem szerint itt alapvető önkormányzati feladat jelenleg a jogszabályi háttér alapján a terület művelésének visszaállítása, annak betartatása, az ahhoz tartozó körülmények biztosítása. Ebben segítségünkre lehet a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban Tfv.) 5. § (1) „A földhasználó – ha e törvény másként nem rendelkezik, választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy termelés folytatása nélkül a talajvízvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését megakadályozni (hasznosítási kötelezettség).”

Az 5. § (1) bekezdésben foglalt, vagylagos módon teljesíthető hasznosítási kötelezettség nem érvényesül szőlő és gyümölcsös művelési ágú földrészek esetén, mert ezen termőföldeket a

a Tft. 5. § (2) bekezdése értelmében kizárólag a művelési águknak megfelelő termeléssel kell hasznosítani.

Ennek némiképp ellentmondani látszik az a nemrég, szintén törvény által bevezetett gyakorlat, hogy 2017 év végéig a tulajdonosok a művelési kötelezettség alól kivett területtől minősíthetik át saját területüket.

A területen az elektromos hálózat nem teljes körű, közvilágítás szinte nincs, az önkormányzat murvás útjavításokat végez és gondoskodik a szemétszállításról és télen a hóeltakarításról.

Fontos előrelépés, hogy 2017. április közepétől az önkormányzat megbízásos szerződést kötött Szabó Ferenc agrármérnök, közgazdással a természeti környezetre vonatkozó felmérő, elemző tevékenység beindításáról.

Szabó Ferenc az adatok, információk összegyűjtése és kiértékelése alapján egy fejlesztési, továbblépési elképzelést készít év végére mind az önkormányzatra tartozó feladatokról mind pedig a magántulajdonosok számára.

A közel négy hónapja folyó előkészítés során kizárólag az Ürge hegyre a Földhivatali nyilvántartás alapján kiküldtünk 1021 db levelet. A levél és a visszaküldendő válaszlevél mintapéldányát mellékeljük.

A beérkezett válaszok értékelése, statisztikai feldolgozása folyamatos. Annyi máris elmondható, hogy az Ürge-hegyi ingatlan tulajdonosok egy része a valóságnak megfelelően fogalmazza meg fejlesztési, működtetési elvárásait. Jobb utakat, csapadékvíz elvezetést, közvilágítást, fedett buszmegállót, a vadkárk enyhítését kéri, várja az önkormányzattól. A saját területükön az ingatlan tulajdonosok kerítés építést, épületük felújítását, a zöldséges- a szőlő- a gyümölcsfa terület bővítését jelölték meg.

Vannak azonban elég sokan, akik a levél első sorában lévő meghatározással szemben („beépítésre nem szánt területek”) víz-csatorna sőt gázvezeték kiépítését kéri, ami egy egykori „szőlőskertben” építésszerűen sem lehetséges. Ismételt le kell szögezni, hogy a területre 3%-os beépítési mérték érvényes. A vízigény felerősödése miatt a szőlő –és borteleszéshez, zöldségtermesztéshez szükséges nagyobb vízigények biztosításáról mégis érdemes gondolkodni.

A várakozásokkal ellentétben a válaszadók kb. 10%-a nyilatkozott úgy, hogy el akarja adni a telkét.

Célunk az, hogy visszaállítsuk a terület teljes körű művelését, hogy az ne néptelenedjen el, hogy ne sivatagosodjon el. Sokat nyilatkoznak úgy körülöttem, hogy ez már nem fog sikerülni. **Én viszont rendületlenül hiszek abban, hogy az életerő az Ürge-hegyre visszahozható, nemcsak az idősebb, de a fiatalabb korosztályok megszólításával, bevonásával.**

Ehhez a következő szakaszban, időszakban megvizsgáljuk a szőlő- és gyümölcsfeldolgozó tevékenységek, valamint a borteleszés gazdagítását, népszerűsítését, esetleges támogatását.

A kormány három évvel ezelőtt elindította a zártkerti revitalizációs programját, amelynek célja, hogy a „zártkertek” visszakerüljenek az élet körforgásába.

„A program első két évében 50 településen 477 millió forint értékben valósultak meg fejlesztések, ennek során az önkormányzatok az osztatlan közös tulajdonban lévő

gondozatlan földrészeket felvásárolták, összevonták. A tájfajtaikat megőrizve ötvenezer facsemetét, szőlőtövet ültettek el és 80 hektár terület újult meg..... az ország 69 településéről összegzik majd a mintaprogram tapasztalatait, és ennek alapján új, önálló programot dolgoznak ki, amelynek elindítására 2 milliárd forint hazai forrású keretösszeg áll majd rendelkezésre, és várhatóan 2017 év végéig meghirdetik.”

Elmondhatjuk tehát, hogy nemcsak saját "mániánkról" van szó, hanem országos célról is!

Az előkészítő munka folytatódik!

Biatorbágy, 2017. 09. 13.

Szakadati László képviselő
alpolgármester

ÜTEMTERV

1., A LAKÓK ÉRDEKKÉPVISELETE!

A programban részt venni szándékozó ingatlan tulajdonosok belépnek egy Katalin – hegyi érdekvédelmi szervezetbe, amely képviseli a közös érdekeiket. Ez lehet egy Egyesület, vagy egy kifejezetten erre a célra létrehozott szervezet. Az érdekvédelmi szervezetnek törvényesen kell működnie, vezetőséget kell választania, akik lehetőleg önálló jogi személyként képviselik az ingatlan tulajdonosok érdekeit. A Katalin –hegyi ingatlan tulajdonosok első lépésként írásos **elvi nyilatkozatban** kinyilvánítják érdekeltségüket és részvételi szándékukat – egyenlőre tényleges anyagi vállalás nélkül -- a fejlesztési programban.

A telektulajdonosok, mint résztvevők és mint későbbi költségvállalók száma fontos elem lesz a beruházási feltételek biztosításában. Szándékaink szerint a korábbi, 2002-től végrehajtott víziközmű beruházáshoz anyagilag hozzájárulók befizetési igazolásai elfogadásra, beszámításra kerülnek a most formálódó beruházásnál.

2., A SZEMÉTSZÁLLÍTÁS HELYI MEGOLDÁSA.

A program lakossági résztvevői érvényes szerződést kötnek az önkormányzat által kiválasztott hulladékszállító közműszolgáltató céggel a háztartási-, a szelektív-, a papír-, az üveg-, a zöldhulladék elszállítására. Ezt az érdekképviseleti szervezet ellenőrzi és nyomon követi.

Vállalja továbbá az érdekvédelmi szervezet, hogy évente legalább egy alkalommal

(pl. tavasszal) az illegális szemetet a Katalin –hegyen összegyűjtik és az önkormányzat bevonásával az elszállításról gondoskodnak. Az önkormányzat vállalja a házhoz menő évi egyszeri lomtalanítás költségeit minden szerződéses háztartás számára éppúgy, mint a belterületi lakosok esetében. Az Önkormányzat továbbra is vállalja a téli síkosság mentesítést is.

3., TELEKHATÁR RENDEZÉSEK , BEÉPÍTÉSI SZABÁLYOK BETARTÁSA.

Az önkormányzat saját költségén vállalja a közterületekre geodéziai felmérés elkészíttetését, majd ezek alapján a rendezetlen közterületi utak, terek kiszabályozását, az ezekhez tartozó telekhatár rendezéseket és azok földhivatali átvezetését.

A program lakossági részvevői megismerik és elfogadják a város település szerkezeti és szabályozási tervének a Katalin hegyi rendezésre vonatkozó részeit, és vállalják az annak megfelelő telekhatár rendezéseket. A szomszéd telkekkel való érdek- egyeztetéseket, a szükséges telekalakításokat, módosításokat, biztosítják ezek költségeit, földhivatali bejegyeztetéseit.

A fenti folyamat részeként vállalják továbbá a program lakossági résztvevői az üdülő övezeti besorolásnak megfelelő HÉSZ szerinti beépítési százalék betartását. Ennek érdekében megszüntetik a fennálló szabálytalanságokat.

A szabálytalanságok megszüntetése az érintett tulajdonosok hajlandóságán túlmenően minden bizonnyal önkormányzati mérlegelést és véglegesítő döntéseket is megkíván.

A folyamat lebonyolítása révén kialakulnak a Katalin-hegyen a szabályszerű ingatlan telekhatárok és a szabályszerű úthálózat, amelyek együttesen **lehetővé teszik az ingatlanok közterületről való szabályos megközelítését és azok közműellátását.**

4., KÖZMŰTERVEZÉS, A VÁRHATÓ VALÓS KÖLTSÉGEK MEGISMERÉSE.

Az 1., 2., és 3-as pontbeli feltételeket teljesítő ingatlan tulajdonosok üteméhez igazodva az önkormányzat saját költségén, a geodéziai felmérés alapján **elkészítteti az építendő vízhálózat engedélyezési, majd a kiviteli terveit.**

A tervezés és majd később a beruházás lebonyolítása során is figyelni kell a menet közbeni telekmegosztásokra, az eladásokkal és vételekkel kapcsolatos esetleges manipulációkra is. **A tervezés és egyeztetések során véglegesítésre kell kerülni a szennyvízkezelés módja, technikája és költségvonzata is.**

Az engedélyezési tervek tartalmaznak egy **a tervezők által számított kivitelezési költségbecslést**, amely alapul szolgál az egy ingatlanra jutó aktuális vízellátási közműfejlesztési költség megállapítására. **Ez kiegészül a szennyvízkezelés várható költségeivel, egyedileg és ingatlanonként.**

5., A BERUHÁZÁS PÉNZÜGYI ALAPJAINAK LÉTREHOZÁSA

A beruházás akkor indulhat meg ha a várható költségek fedezetét a közösség egésze, tehát az önkormányzat és a lakók előzetesen biztosítják.

A programban résztvevő költséget vállalók ingatlanjára jutó költségeken felül biztosítani kell a költséget nem vállaló, vagy részben vállaló lakók ingatlanjai előtti, azokra eső építési munkák fedezetét is, de **a beruházás beindításához az ingatlan tulajdonosok legalább 2/3-ának költségvállalása szükséges.** Biztosítani kell továbbá az utólagos rákötések lehetőségét illetve annak anyagi és technikai kezelését. Ezt a feladatot minden bizonnyal az Önkormányzat, és a Fővárosi Vízművek Zrt., mint tartós jogi személy fogja lebonyolítani. Biztosítani kell továbbá a tervek szerinti esetleges műtárgyak pl. nyomásfokozók építési költségeit, az építési beruházás lebonyolítását, szervezését, a művezetés, a műszaki átvétel és az átadás költségeit.

Tehát mind az önkormányzatnak, mind pedig azoknak a lakóknak, aki teljesítették az 1., 2., és 3., pontbeli követelményeket, ebben a fázisban, a várható költségek ismeretében kell meghozniuk végleges döntésüket az építési programban való részvételről, a rájuk jutó feladatok és a rájuk eső Önrész költségek vállalásáról, az önkormányzat által megalapítandó Katalin-hegyi VÍZIKÖZMŰ TÁRSULÁSBA való belépésről!

A Társulás megalakítása után kerülhet sor célzott hitelfelvételre, pályázatra vagy más fejlesztési illetve biztonsági tőke bevonására.

(Megvizsgálható, hogy a Társulás helyett maga az Önkormányzat hajtsa-e végre, bonyolítsa-e le a beruházást a rendelkezésre álló pénzforrásból?)

Megismételjük, hogy a korábbi, 2001- 2010-ben végrehajtott víziközmű beruházáshoz anyagilag hozzájárulók befizetési igazolásai alapján terveink szerint a befizetések elfogadásra, beszámításra kerülnek az új beruházásban.

A beruházás PÉNZÜGYI ALAPJAINAK biztosítását követően, miután maradéktalanul tisztázódtak és megoldásra kerültek a jogi, a műszaki és az anyagi kérdések, az ELŐKÉSZÍTÉSI FOLYAMAT véget ér!

Megjegyezzük, hogy a költséget nem vállaló ingatlan tulajdonosok az elkészült vízvezetékre való utólagos rákötést megelőzően, a többiekhez hasonlóan tartoznak betartani az 1., 2., és 3., pontbeli követelményeket.

6., AZ ÉPÍTÉSI TÁRSULÁS MEGALAPÍTÁSA, A BEFIZETÉSEK MEGVALÓSULÁSA, A PÉNZALAPOK RENDELKEZÉSRE ÁLLÁSA. A KIVITELEZÉS MEGKEZDÉSE!

Az önkormányzat létrehozza a program megvalósításához szükséges Katalin-hegyi VÍZIKÖZMŰ TÁRSULÁST, amelyben maga is részt vesz. A működés feltételeit és a közbizalmat mindvégig biztosítja, a pénzbeli befizetéseket elkülönítetten kezeli, az építést, kivitelezést megszervezi, ütemezi, lebonyolítja, a műszaki ellenőrzést biztosítja, az elkészült hálózatot üzembe helyezteti. A folyamatba bevonja a Fővárosi Vízművek Zrt-t a beruházás szakszerű lebonyolításába a tervezéstől az üzembe helyezésig. Az önkormányzat, amennyiben erre fogadókészség mutatkozik, a beruházás finanszírozásába is be kívánja vonni a Fővárosi Vízműveket.

Az önkormányzat garanciát vállal az építési társulás számlájára befizetett fejlesztési összegek szabályszerű ellenőrzésére és hatékony felhasználására. A befizetett önrészekből sor kerülhet a 2005-ben elkészült munkálatok teljesítetlen részének rendezésére is.

Az önkormányzat a Katalin–hegyi közművek megépítésébe, kivitelezésébe saját részvételén kívül, a Fővárosi Vízművek Zrt.-n kívül be kívánja vonni a helyi vállalkozásokat is azzal a nyilvánvaló céllal, hogy a beruházás ellenértéke minél nagyobb arányban a településen maradjon, munkához juttatva a helyieket illetve serkentve a helyi piac élénkülését.

7., A kivitelezés ütemes folytatása mellett kerülnek bekötésre a programban részvevő ingatlanok, majd a műszaki átadást, a befejezést követően a Katalin-hegyi Víz Társulat térítés mentesen a város tulajdonába adja az elkészült közműrendszert. Annak további üzemeltetési jogát az önkormányzat átadja a meglévő vagyonkezelési szerződés mintájára a Fővárosi Vízművek Zrt-nek működtetésre. Ezzel az aktuálisan a Katalin –hegy bekapcsolódik Biatorbágy város meglévő vízellátási rendszerébe és a Katalin-hegyi VÍZIKÖZMŰ TÁRSULÁS megszűnik.

8., A fentiekben említett közművek kiépítését követően kerülhet sor a HÉSZ által megfogalmazott további közműmunkálatok tervezésére és megvalósítására. Az elektromos áram hálózat korszerűsítésére, a közvilágítás, a csapadékvíz elvezető rendszer fejlesztésére, végül az utak és járdák megépítésére. Ezekre ma még nem rendelkezünk részletesebben megfogalmazott tervekkel.

A víziközmű fejlesztéssel párhuzamosan kezdődhet el a telkeken belüli közműellátás és korszerűsítés, illetve a város már említett Településfejlesztési Konceptiója illetve Stratégiája által meghatározott ökológiai, tájépítészeti fejlesztése, fejlődése, a szép és egészséges lakókörnyezet, a gyümölcsfákkal, szőlőkkel, virágokkal tarkított Katalin-hegy megvalósítása.

9., Végezetül megismételjük azt az egész Biatorbágy szempontjából és a program sikere szempontjából is alapvető célt, hogy a fejlesztés során **mind a lakók, mind a város pénzügyi egyensúlyának megtartása alapvetően fontos minden résztvevő számára.** A végigvitt fejlesztési folyamat során előálló korszerű és rendben működő Katalin-hegyi üdülő övezet a városnak egyenrangú részévé válik. A város képviselő-testülete éppen ezért kíván élni az előzőekben említett megfelelő szabályzó elemek alkalmazásával.