



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

**AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME:** Változtatási tilalom elrendelése Biatorbágy Lk, Lke és VT építési övezetekre vonatkozóan

**MELLÉKLETEI:**

FVM\_szennyvízkapacitás elutasítása

Polgármesteri értekezés

Összefoglaló táblázat

Előzetes hatásvizsgálat

**AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA:** Biatorbágy Város Önkormányzatának Városfejlesztési Bizottsága, Képviselő-testülete

**ÜLÉS TÍPUSA:** nyílt

**ÜLÉS IDŐPONTJA:** 2024. november 28.

**AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI:** Városfejlesztési Bizottság

**MEGHÍVOTTAK:** -

**A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK:** Szervezési Osztály, Műszaki Osztály

**ELŐTERJESZTŐ:** Kocsis József polgármester

**AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA:** dr. Barnáné Károsi Klára / Főépítész Csoport  
Pénzügyi ellenőrzést nem igényel.

**AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE:** dr. Barnáné Károsi Klára / Főépítész Csoport

Törvényességi ellenőrzés: dr. Téglási László jegyző helyett dr. Juhász Ágnes aljegyző

**Dátum:** 2024. november 28.



## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Batorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

### ELŐTERJESZTÉS

(Sürgősség indoka: Fővárosi Vízművek tájékoztatása közmű kapacitások hiányáról)

#### Változtatási tilalom elrendelése Batorbágy Lk, Lke és VT építési övezetekre vonatkozóan

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, többször módosított 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szabályozza, határozza meg a településtervezés menetét, jogi hátterét. A településfejlesztési és településrendezési eszközök készítése során az önkormányzatoknak lehetőségük nyílik arra, hogy ismét átgondolják a települések fejlődési célkitűzéseit, változó világhoz igazodóan felülvizsgálják településük jövőképét és mindezek alapján új integrált településtervet készítsenek, amely településfejlesztési tervből és településrendezési tervből áll. Batorbágy Önkormányzatának Képviselő-testülete a **280/2021.(X. 28.) határozatában** döntött az új **településterv** készítésének megkezdéséről, amely alapján a tervező kiválasztásra került és a tervezési munka megkezdődött.

Térségünkben, de különösen városunkban tapasztalható, hogy a korábban kijelölt fejlesztési területek beépítése jelentősen felgyorsult, melynek üteme napjainkra sem lassult, a lakosságot szolgáló műszaki és humán infrastruktúra iránti igény is folyamatosan növekszik. A felgyorsult népesség növekedéssel - jelen körülményeink között - az infrastrukturális fejlesztések nem tudnak lépést tartani.

Az új településterv készítése jó alkalmat ad arra, hogy városunk népességének növekedését főként meghatározó, intenzív beépítésű lakó- és vegyes területek további beépíthetőségének, szabályozásának felülvizsgálata megtörténhessen. Az eddigi túlzott beépítések elkerülése érdekében indokolt a változtatási tilalom elrendelése.

Tekintettel arra, hogy városunk lakói részéről is (különösen az intenzív beépítésű területekre vonatkozóan) egyre gyakrabban merül fel a helyi építési szabályok ismételt átgondolásának igénye - javaslom, hogy az új településterv jóváhagyásáig rendeljük el a változtatási tilalmat.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy „a magyar építészetről” szóló **2023. évi C. törvény** az alábbiak szerint rendelkezik a változtatási tilalomról:

85. § [A tilalmak]

(1) Önkormányzati rendeletben a helyi önkormányzat képviselő-testülete pontosan körülhatárolt területre **változtatási tilalmat**, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. Az elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről a települési önkormányzat képviselő-testülete (a fővárosban a fővárosi önkormányzat közgyűlése, illetve a kerületi önkormányzat képviselő-testülete) a főjegyző, illetve a jegyző útján tájékoztatja az érintetteket.

(2) Külön hatósági határozattal a természeti és a környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében és a jogszabályi követelmények érvényesítésére a környezetvédelmi vagy a természetvédelmi hatóság változtatási tilalmat, illetve telekalakítási és építési tilalmat állapíthat meg. A határozatban meg kell jelölni azt az érdeket, amelynek érvényre juttatását a tilalom szolgálja, továbbá azt, akinek vagy aminek az érdekében a tilalmat elrendelik. A határozattal elrendelt tilalomról, korlátozásról vagy ezek megszüntetéséről az érintett hatóságot és az érintett települési önkormányzatot tájékoztatni kell.



## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Bátorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

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

(3) A tilalmat a feltétlenül szükséges mértékre és időtartamra kell korlátozni, és azt haladéktalanul meg kell szüntetni, ha az elrendelésének alapjául szolgáló okok már nem állnak fenn. A telekalakítási és építési tilalom felülvizsgálatát a helyi építési szabályzat módosításával együtt el kell végezni. **A változtatási tilalom időtartamára a 86. § (2) bekezdésében foglaltak az irányadók.**

(4) A tilalom nem terjed ki:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos hatósági engedéllyel vagy tudomásulvétellel megvalósuló építési, javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint a tudomásulvétel alapján megkezdett építési tevékenységekre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonytságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységekre,
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre, és
- f) összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények elhelyezésére szolgáló területre.

86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

87. § [A telekalakítási és építési tilalom tartalma]

(1) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el

- a) a településrendezési feladatok megvalósítása vagy végrehajtása céljából,
- b) a természeti vagy környezeti veszélyeztetettség megelőzése, illetve a természet védelméről és a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvényben foglaltak érvényre juttatása érdekében,
- c) műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti táj egységes, hagyományos struktúrájának, a történeti értéket hordozó táj- és területhasználat megőrzésének, az építészeti és régészeti örökség megóvásának érdekében.

(2) A telekalakítási és építési tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(3) A telekalakítási és építési tilalom alá eső területen

- a) a bontási munkák,
- b) az építészeti örökség védelme, a régészet, a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,
- c) a meglévő építménynek állagmegóvási, akadálymentesítési, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével kapcsolatos építési munkák,
- d) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup> hasznos alapterületet növelő átalakítása, felújítása, és
- e) az összehangolt védelmi tevékenység, illetve tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad, és telket alakítani tilos.

(4) A telekalakítási és építési tilalom a változtatási tilalomtól független sajátos jogintézmény.

90. § [Az építésjogi kártalanítás]

(5) Nem jár kártalanítás

- a) a környezeti vagy természeti veszélyeztetettségből eredő kár megelőzésére elrendelt változtatás, tilalom,



## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

- b) az építészeti örökség védelmében, a védett építmény vagy terület vonatkozásában elrendelt tilalom,*
  - c) a tulajdonos érdekeinek védelme céljából elrendelt tilalom,*
  - d) a külön önkormányzati rendeletben elrendelt változtatási tilalom,*
  - e) a szabálytalan építmény, építményrész és használat miatt elrendelt változtatás,*
  - f) a toronyházak elhelyezhetőségével összefüggő változtatás, és*
  - g) – ha korábban ilyen tartalmú rendelkezést a helyi építési szabályzat nem rögzített – az építményben elhelyezhető rendeltetések körének vagy az elhelyezhető rendeltetési egységek számának meghatározása esetében.*
- (6) Nem jár kártalanítás akkor sem, ha a helyi építési szabályzatban megállapított építési jog keletkezését követően nem történt a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás vagy nem kezdődött meg építési tevékenység, és az építési jogot a települési önkormányzat az építési jog keletkezésétől számított 7 évet követően korlátozza vagy megszünteti.*
- (7) A (6) bekezdés szerinti esetben kártalanítás nélkül lehetőség van a beépítésre szánt területnek beépítésre nem szánt területbe történő visszasorolására is.*

A településterv előkészítése/készítése során a korábbiakban városunk képviselő testülete, - egy-egy részterületre -, a 26/2022. (XI,25.) és 14/2023. (III.31). számú rendeletekkel már változtatási tilalmat rendelt el, melyek jelenleg is hatályosak.

Az előterjesztés bevezetőjében már kifejtett, változatlanul növekvő beépítések építés jogi szabályozásának előkészítése, minél körültekintőbb megalapozottsága érdekében szükségessé vált Biatorbágy város Lk, Lke, Vt építési övezeteire, - a fentebb megjelölt önkormányzati rendeletekkel már elrendelt tömbök, valamint a Biatorbágy belterület 9987 helyrajzi számú ingatlan kivételével -, változtatási tilalom elrendelésére. A rendelet megalkotásának további indokait jelen előterjesztés mellékletét képező Polgármesteri értekezés tartalmazza.

Biatorbágy, 2024. november 28.

Tisztelettel:

Kocsis József sk.  
polgármester



## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

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

### Biatorbágy Város Önkormányzata

#### Képviselő-testületének

#### .../2024. (.....) önkormányzati rendelete

#### Biatorbágy Lk, Lke, Vt építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről

Biatorbágy Város Képviselő-testülete „a magyar építészetről” szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Étv.) 86.(1). §-ában kapott felhatalmazás alapján, az előkészítés alatt álló új településrendezési terv érvényesülése érdekében az alábbi rendeletet alkotja:

1. § Jelen rendelet hatálya Biatorbágy Város Képviselő-testületének 26/2019.(XI.29.) önkormányzati rendelete a Biatorbágy Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási terve szerinti Lk, Lke, Vt építési övezeteire - **kivéve a 26/2022. (XI.25.) és 14/2023. (III.31). számú rendeletekkel már elrendelt tömböket, valamint a Biatorbágy belterület 9987 helyrajzi számú ingatlant** -, terjed ki.
2. § Biatorbágy Város Képviselő-testülete jelen rendelet 1. §-ában meghatározott területére változtatási tilalmat rendel el.
3. § A rendelet hatálya nem terjed ki azokra az önkormányzat által megvalósítandó vagy általa támogatott változtatásokra melyek közérdekű célra irányulnak vagy közérdekű célt tartalmaznak.
4. § Ez a rendelet 2024. november 29-én lép hatályba.
5. § E rendelet a város egészére készülő új településrendezési terv hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti.

Kocsis József sk.  
polgármester

dr. Téglási László sk.  
jegyző

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Biatorbágy Nagyközség Képviselő-testülete a Biatorbágy Lk, Lke, Vt építési övezeteire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló rendelet megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

**1. Társadalmi hatás:** A módosítással érintett területek vonatkozásában van társadalmi hatása a rendeletnek.

**2. Gazdasági, költségvetési hatás:** A módosítással érintett területek vonatkozásában van gazdasági hatása a rendeletnek. A lakók a rendelet hatályba lépésének napjáig benyújtott építésügyi hatósági engedély birtokában, valamint a tudomásul vett egyszerű bejelentés esetén szabályszerűen megkezdhetik az építési tevékenységet, ott nem él a változtatási tilalom. A lakók meglévő építményen az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységet elvégez(tet)hetik.

**3. Környezeti, egészségügyi hatás:** A rendeletnek környezeti és egészségügyi következménye nincs.

**4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:** A rendelet megalkotása adminisztratív terhet nem jelent.

**5. A jogszabály megalkotásának szükségessége:** a rendelet előterjesztésének mellékletét képező polgármesteri értekezés szerint.

**6. A rendelet végrehajtásához szükséges feltételek:** a személyi, pénzügyi és tárgyi feltételek biztosítottak a Polgármesteri Hivatal szervezetén belül.



**Biatorbágy Város Önkormányzata**  
**Kocsis József**  
**Polgármester Úr részére**

Fővárosi Vízművek Zrt.  
Ügyintéző: Koltainé Földi Anett Ilona  
E-mail: anett.foldi@vizmuvek.hu

Hivatal rövid neve: BIATORBONK  
KRID: 643659373

**Tárgy: Válasz – Szennyvízkapacitások  
átcsoportosítása**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel megkaptuk MO/43-86/2024 ügyiratszámú Szennyvízkapacitások átcsoportosítása tárgyban küldött levelüket. Levelükben foglaltakat megvizsgáltuk és erre vonatkozóan az alábbiakat közöljük.

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.) 71. § (1) értelmében „A nem lakossági felhasználó az adott felhasználási helyen a víziközmű-fejlesztési hozzájárulás megfizetésével a megvásárolt közműfejlesztési kvóta erejéig válik jogosulttá a szolgáltatás igénybevételére. A közműfejlesztési kvóta vagyoni értékű jogot testesít meg.”

Ugyanakkor a Vksztv. 69. § (2) bekezdése értelmében „Nem kell víziközmű-fejlesztési hozzájárulást fizetnie a központi költségvetési szervnek és intézményének, a helyi önkormányzatnak és annak költségvetési intézményének, a jogi személyiséggel rendelkező vallási közösségnek, valamint normatív állami támogatásban részesülő, közfeladatot ellátó, nem nyereség- és vagyonszerzési célt szolgáló egyéb intézménynek, továbbá ha a nem lakossági felhasználó állami tulajdonú ingatlan üzemeltetője, és az ingatlant használó központi költségvetési szerv vagy intézmény.”

Tekintettel arra, hogy a „14. közműfejlesztési kvóta: víziközmű-szolgáltatásba bekapcsolt vagy bekapcsolni kívánt ingatlanhoz a víziközmű-szolgáltató által a közműfejlesztési hozzájárulás fizetésére kötelezett részére biztosított vagy biztosítandó kapacitás, amelynek mértékegysége: m<sup>3</sup>/nap”, ebből adódóan az intézmények nem rendelkeznek közműfejlesztési kvótával

Megvizsgáltuk a levelükben felsorolt címen nyilvántartott felhasználókat és azok fogyasztási adatait. Megállapításra került, hogy a Meggyfa u. 27. cím kivételével (Biatorbágyi Községi Médiaszolgáltató Nonprofit Kft. mely 0,45 m<sup>3</sup>/nap lekötött szennyvíz kvótával rendelkezik), valamennyi megadott felhasználási hely intézményi kategóriába sorolt, ezért kvótával nem rendelkezik, vagyis a tényleges felhasználást nincs mivel összevetni, mely alapot adhatna a megváltott kvóta és a tényleges felhasználás közötti különbségből adódó kvóta átcsoportosíthatóságára.

Lekérdezésre került a megadott 27 felhasználási helyre 2023. évben kiszámlázott szennyvíz mennyiség, melyből kalkulált napi átlag szennyvíz bebocsátás 26 m<sup>3</sup>/nap mennyiséget nem érte el. Tehát a 27 ingatlan vonatkozásában a szennyvíz bebocsátás nullára redukálásának hipotézise esetén, sem biztosítana elegendő szennyvízmennyiséget az új, Forrás utcában megvalósítandó bölcsőde, óvoda, főzőkonyha építés 36,69. m<sup>3</sup>/napos szennyvíz bebocsátási igényére.

A rendelkezésünkre álló információk alapján, abban tud Társaságunk kivételes jelleggel partner lenni, hogy a Forrás utcai bölcsőde, óvoda, főzőkonyha építés megvalósítása után megszűnő 2051 Biatorbágy, Fő utca 61. felhasználási hely alatt található Benedek Elek Óvoda 2023. évi kiszámlázott szennyvízmennyiségből kalkulált átlag napi 2,5 m<sup>3</sup> szennyvíz bebocsátást a Forrás utcai felhasználási helyre átcsoportosíthatják, azzal a feltétellel, hogy miután átköltözik a Fő utca 61. alatti óvoda az új intézménybe, a Fő utca 61. alatti bekötés (víz és szennyvíz) elvágását haladéktalanul megrendelik és megvalósítják.

A szennyvíztisztító telep fejlesztés elmaradása miatt, a Fő utcai beruházás teljes 36,69 m<sup>3</sup>/nap szennyvíz befogadási igényének maradék 34,19 m<sup>3</sup>/nap mennyiségre továbbra is zárt szennyvíztároló létesítése szükséges.

Az évek óta fennálló szennyvíztisztító telepi kapacitáshiány feloldhatósága érdekében kérjük Önkormányzatuk, mint ellátásért felelős szíves intézkedését a szennyvíztisztító-telep és szennyvízelvezető víziközmű rendszer fejlesztése vonatkozásában.

Természetesen Társaságunk, ahogy eddig is, minden szakmai segítséget megad a szükséges víziközmű fejlesztések mielőbbi megvalósulása érdekében. Kérésükre a biatorbágyi szennyvíztisztító-telepen egy újabb intenzifikálására vonatkozó műszaki megoldás vizsgálata jelenleg is folyamatban van.

A Forrás utcában épülő intézmény ivóvízigény biztosítására vonatkozó kérésükkel kapcsolatban álláspontunk az alábbi.

Társaságunk csak a többlet ivóvízellátó kapacitás tényleges rendelkezésre állása esetén tud kiadni hozzájárulást új vízigényekre, a kiterjesztett leválasztott zóna további bővítését célzó vállalkozási szerződés mindkét fél részéről aláírása nem biztosít megfelelő jogalapot ilyen kötelezettségvállalásra, tekintettel arra, hogy a szerződésben leírt feladatok megvalósításának, befejezésének időpontja harmadik féltől (pl: Hatósági engedélyek) függ.

Ugyanakkor ismét szeretnénk hangsúlyozni, hogy a további 100 m<sup>3</sup>/nap ivóvíz kapacitásfejlesztés megvalósulása után, a Vksztv. 51. § (2) bekezdése értelmében a lakossági felhasználói igényeket kell Társaságunknak teljesítenie és nem a nem lakossági felhasználó kategóriába tartozó intézményeket.

Tájékoztatásunk szíves megértésében bízva,

Budapest, 2024. *elektronikus időbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Csörnyei Géza  
vezérigazgató

dr. Dienes Adrienn  
jogi, testületi és települési ügyek osztályvezető





## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék

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

### Változtatási tilalomról

**A változtatási tilalom célja**, hogy megállítsuk Biatorbágy túlnépesedését, és hogy a város lakosságszáma és a helyi infrastruktúra összhangba kerüljön, **nem új**. A város jövőbeli fejlesztéséről gondolkodó valamennyi helyi csoport – többségi vagy ellenzéki, a várost irányító, vagy azt kívülről vizsgáló csoport egyértelműen megfogalmazta: **Biatorbágy infrastruktúráját összhangba kell hozni a megnövekedett lakosságszámmal** és az ebből fakadó elvárásokkal. A jelenleg is **hatályos helyi építési szabályok (HÉSZ) nem** biztosítják ezt az összhangot. Megvizsgáltuk az előkészített **új építési szabályokat** is, és arra jutott, hogy sajnos **a tervezett új szabályozás sem biztosít kellő biztosítékot** arra, hogy városunk „utolérje magát”, ezért azt alaposan – a lakosságot bevonva – át kell dolgozni. Ez nagy feladat, amely **előreláthatólag 2025. őszre eredményezhet új szabályozást**. Addig rengeteg idő telik el, és az **addig** hatályos előírások **nem szabnak gátat** a város további beépítésére, a már most is szűkös infrastruktúránkat tovább terhelve.

A javaslatom meghozatalát **még egy tényező tette nagyon sürgőssé**: friss információ érkezett a Fővárosi Vízművektől és városunk csatornázását biztosító hatóságtól, hogy az építés alatt álló új óvoda-bölcsőde számára **nem áll rendelkezésre elég víz- és csatornakapacitás**. A hatályos jogszabályok szerint a lakóingatlanokra igényelt és víz- és csatornaigényét **előnyben kell részesítenie** a Vízműveknek az intézményi igényekkel szemben. Ez a gyakorlatra lefordítva azt jelenti, hogy ha új magánlakások megépítéséhez kér kapacitást a szolgáltatótól egy ingatlanberuházó, akkor annak ezt előbb kell teljesíteni, mint a város óvodájához, bölcsődéjéhez igényelt kérést. Ha a Forrás utcában épülő intézmény ivóvíz- és csatornaigénye nem biztosított, akkor megghiúsulhat ez a milliárdokba kerülő fejlesztés, nem bővíthet jó ideig a helyi óvodai és bölcsődei férőhely, plusz a megkötött szerződések miatt ez jelentős anyagi terhet ró a városra.

**A város mindezeket felmérve ideiglenes változtatási tilalmat vezet be a város területeire**, amíg a helyi építési szabályokat rögzítő új szabályozás életbe nem lép. Csak így biztosítható, hogy helyi ingatlanberuházások ne veszélyeztessék ezt a kiemelt fontosságú beruházást. A városvezetés azon dolgozik, hogy a helyi építési szabályokat rögzítő új szabályozás életbe lépésével minden városunkban érvényes változtatási tilalom feloldásra kerüljön.

### Háttér az óvoda-bölcsőde-főzőkonyha fejlesztésével való összefüggéshez

- a helyi köznevelési intézmények kapacitásproblémái (óvodák, bölcsődék létszáma maximumom – 120%-on évek óta)
- jelenleg kényszerűségről használ a város nem optimális feltételek között óvodát (Vadvirág)
- nem odázható tovább a kapacitásbővítés e területen
- az intézménybővítés olyan mértékű fejlesztést (költséget) jelent, amelyhez kell külső támogatás, a város saját költségvetéséből ezt jelen gazdasági körülmények között nem tudja kigazdálkodni
- az előző városvezetés pályázat útján már szerződést kötött a Forrás utcánál egy új óvoda-bölcsőde és egy kapcsolódó főzőkonyha megvalósítására
- ehhez jelentős állami és uniós forrásokat kapott a város, amely támogatások felhasználásának fontos feltétele, hogy határidőre készüljön el a beruházás
- amennyiben nem készül el, jelentős (milliárdos nagyságrendű) összegektől esne el városunk, amelyet saját forrásból kellene kifizetnie a beruházónak
- **a város érdeke így kettős**: épüljön mielőbb kapacitásbővítő fejlesztés az óvodai és bölcsődei működés optimalizálására; valamint ez ne járjon az eddigiekben megismert



## VÁROSPOLGÁRMESTERE

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a. • Telefon: 06 23 310-174/130 mellék  
Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@pmh.biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

költségeken felül többletköltséggel, városunk ne veszítse el az ehhez elnyert állami és uniós kiegészítő forrásokat

- a város ezért mindent megtesz, hogy e beruházás mielőbb, határidőre elkészüljön
- új információ a Fővárosi Vízművektől nem áll rendelkezésre jelenleg az új intézmények működtetéséhez szükséges kapacitás (csatorna, vezetékes ivóvíz)
- a hatályos jogszabályok kimondják: a lakossági felhasználói igényeket a vízműveknek teljesítenie elsőbbséget élvez az intézményi beruházásokhoz képest, azaz az azonos időben beérkező csatorna és ivóvíz igényét előbb kell kielégíteni egy lakóház esetében - 2011. évi CCIX. törvény (Vksztv.)
- a gyakorlatban ez azt jelenti, ha ma beadnak egy helyi soklakásos társasház építéséhez kapacitásigényt, azt előbb kell biztosítani a vízműveknek, mint az óvoda-bölcsőde igényét
- ez egyértelműen veszélyezteti a Forrás utcai Óvoda-bölcsőde-főzőkonyha beruházás megvalósítását.

Biatorbágy, 2024. november 28.

Tisztelettel:

Kocsis József sk.  
polgármester

## 1. TÁBLÁZAT

Eljárás típusa	Darabszám							
	Támogató		Támogató feltétellel		Elutasító		Összesen	
	2023.10.01- 2023.11.15.	2024.10.01- 2024.11.15.	2023.10.01- 2023.11.15.	2024.10.01- 2024.11.15.	2023.10.01- 2023.11.15.	2024.10.01- 2024.11.15.	2023.10.01- 2023.11.15.	2024.10.01- 2024.11.15.
Településképi bejelentés	3	1	1	2	-	2	4	5
Településképi konzultáció	2	2	1	1	2	-	5	3
Településképi vélemény	1	1	2	2	-	-	3	3
Településképi kötelezés	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>11</b>