

Tájékoztatás

a kerepesi, Panoráma lakópark víziközmű ellátása tárgyában

Tisztelt Érintettek!

A DPMV Zrt. és Kerepes Város Önkormányzata közös elhatározásával 2025. április 7. napján elrendelt ivóvíz rákötési moratóriumot követően számos megkeresés érkezett a leendő felhasználóktól. Ezen megkeresések alapján az alábbi összefoglalót adjuk közre a tárgyi területen végrehajtott víziközmű kiépítés kapcsán eddig fellelt információkról és a várható jövőbeli lehetőségekről.

Jelen összefoglaló kizárólag a fellelt tények alapján került összeállításra, melyben szereplő valamennyi információ – szükség esetén – igazolható is.

ELŐZMÉNYEK

2006. június 11. napján a kerepesi Önkormányzat és a Panoráma Építőközösség telek tulajdonosai között megállapodás jött létre, mely keretében a tulajdonosok vállalták a telkek infrastruktúrájának teljeskörű kiépítését; területet ajándékoztak az Önkormányzat részére telek, illetve út kiépítésére, hogy azt a közművesítés után értékesítse, és bevételeit közfeladatokra fordítsa, illetve a telkeken közcélú épületeket helyezzen el.

A lakópark múltjáról a következő első említést a KEREPESEI VÉLEMÉNY című közéleti lap **2008. áprilisi** számában találtuk. (<https://adoc.pub/kerepesi-velemeney-kerepes-hollandia-szephegy-szilasliget-fel151676172928762.html> 6. oldal) A 2008. évi első falugyűlés beszámolóját tartalmazó cikk, utolsó bekezdésében kerül említésre a területe és az a fontos megállapítás, mely sajnálatos módon még ma is aktuális:

„Utolsóként Székely Zsófia építész a Vörösmarty utca fölötti Panoráma lakótelepről tájékoztatta az egybegyűlteket. Elmondta, hogy a rendezési terv elfogadásra került, a beépítési terv végleges jóváhagyás alatt áll. A lakótelepen 400 telek lett kialakítva a kárpótlási földekből 700 négyzetméterestől 900-1100 négyzetméteres nagyságig. A Szilaszvíz Kft engedélyt adott víztorony és kút építésére, csak ezek működőképessége után építhető be a terület.”

Következő említés Kerepes Nagyközség Önkormányzat Képviselő testületének **2010. március 3.** napján megtartott üléséről készült jegyzőkönyvében található (<https://adoc.pub/j-e-g-y-z-k-n-y-vdb6d05adea8d6617f79d942b3547625697425.html> 17. oldal) Itt a 8. napirendi pont a Kerepesi 071 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Panoráma Építőközösség belterületbe vonási kérelme volt, melyet a testület végül elfogadott. A jegyzőkönyvben említés kerül a lakópark víziközmű terveiről és azok fontosságáról. Ez az utalás a terület víziközmű ellátása kapcsán az M+T Kft. által készített K-P-1/2009. tervszámú tervre vonatkozott, mely alapján a Panoráma I-II-III Építőközösség elindította a vízjogi létesítési engedélyezést. Ezt a tervet később az engedélyezés során az akkori víziközmű-szolgáltató – SZILASVÍZ Kft. – előírásai alapján át kellett tervezetnie az Építőközösségnek. Ennek eredményeként készült el a tervező VÍZTÜKÖR Kft. által az eredeti tervek kiegészítése **2012. januári** dátummal (tervszám: 11-3321).

Az akkori egységes Zöldhatóság a lakópark víziközműveinek létesítéséhez kapcsolódó építési munkálatokra, illetve a későbbi üzemeltetésre KTVF: 2478-1/2013. számon **2013. január 23.** napján vízbázisvédelmi szempontú környezetvédelmi működési engedélyt adott.

Kerepes, Panoráma lakópark ivóvízellátásának, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetésének megépítéséhez a Panoráma Építőközösség nevére a vízjogi létesítési engedélyt **2013. március 25.** napján KTVF: 13186-3/2013. ikt. számon adta ki az akkori Vízügyi Hatóság. Az engedély tartalma szerint:

- vízellátás tekintetében kizárólag törzshálózat létesítésével számolt a tervező, nyomásfokozó vagy egyéb egyenértékű létesítmény telepítésének szükségességéről nem rendelkezett;
- a tervezett napi átlag vízigény $315,12 \text{ m}^3/\text{nap}$ volt ($12,25 \text{ l/s}$ nyári óracsúcs kommunális és 600 l/perc oltóvíz igénnyel);
- az engedély 2015. március 31. napjáig volt hatályos;

Az M+T Kft., illetve a VÍZTÜKÖR Kft. által készített tervek a korábbi szolgáltató sajnos nem adta át részünkre. Ugyanakkor a VÍZTÜKÖR Kft. által készített tervek a moratórium elrendelésének másnapján (2025. április 8.) megkaptuk az Építőközöségtől. A terv rendelkezik arról, hogy a terület vízellátása érdekében az Alföldi utcában eredetileg tervezett nyomásfokozó nem kerül megalósításra. Helyette **a szükséges víznyomást kezdetben** a vízminőségjavító KEOP pályázatban a kerepesi víztorony mellé tervezett nyomásfokozó fogja biztosítani. Ez azonban csak kezdeti üzemállapot lesz és a lakópark beépítése során **szükséges lesz egy további víztorony telepítése a területre.** Az azonban még ebből a tervből sem derül ki, hogy milyen műszaki megoldás volt betervezve a település alsóbb részein található korábban épült vízvezetékek védelmére a túlzott víznyomás ellen.

2014. januárjában Kerepes és Kistarcsa városok esetében megtörtént a víziközmű-szolgáltatóváltás. Ezen időponttól a terület víziközmű-ellátását biztosító létesítmények üzemeltetési feladatait bérleti-üzemeltetési szerződés keretében a DPMV Zrt. biztosítja.

Az interneten elérhető a KASIB Kft. által készített „Kerepes Város Új Településrendezési Eszközeinek készítése – Megalapozó vizsgálat” című **2014. június** havi keltezésű tanulmány 1. kötete (<https://docplayer.hu/2798463-Kerepes-varos-uj-telepulesrendezesi-eszkozeinek-keszitese-megalapozo-vizsgalat-1-kotet-2014-junius-ho-kasib-mernoki-manager-iroda-kft.html>). Ennek 43-44. oldala veszi számba az akkor hatályos (érvényes) településfejlesztési és településrendezési szerződéseket. Itt található a Panoráma I.-II.-III. elnevezésű Építőközösséggel fennálló együttműködési megállapodás is. A megállapodással érintett terület az akkori 069-, 070-, 073 helyrajzi számú terület.

A megállapodás tárgya:

A külterületi 069-, 070-, 073-, hrsz területen – a terület szabályozására, és az után közművek terveztetésére és létesítésére alakult – Építőközösség által kezdeményezett fejlesztés a Polgármesteri Hivatal közreműködésével, de a föld-tulajdonosok beruházásában létesül az elkészített és építési engedéllyel rendelkező /víz, csatorna, gáz, villany/ kiviteli terv alapján.

A közmű beruházás finanszírozója az e célra alakult PANORÁMA Építőközösség.

Összefoglalva:

Az önkormányzat az újonnan beépítésre kijelölt - szabályozott - fejlesztési területek vonatkozásában:

- *a településrendezési eszközök elkészítésére, illetve a*
- *a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítására, ezen belül is az infrastruktúra fejlesztés megvalósítására kötött megállapodást az érintettekkel.”*

A településfejlesztési szerződés pontos tartalma nem ismert, így az sem nyilvánvaló, hogy a szerződés szerinti víziközmű-fejlesztés kizárólag a vízvezeték és csatorna kiépítésére vonatkozott, vagy a később – a magasabb területek beépítése miatt – szükséges víznyomás biztosításához szükséges műszaki megoldás (víztorony, tároló, stb.) megvalósítására is kitért?

Mindenesetre az **biztosan megállapítható, hogy a lakópark magasabb területeinek várható víznyomásproblémája, már a tervezés és engedélyezés során is ismert volt, mind az akkori víziközmű-szolgáltató, mind a beruházó Építőközösség, mind az akkori településvezetés számára.** Feltételezhetjük, hogy a terület tulajdonosok is értesültek a problémáról és ennek tudatában indult meg az előkészítésként a területnek.

2014. november 18. napján a kerepesi Önkormányzat 221/2014. (XI. 18.) Kt. határozatával fogadta el a Településszerkezeti Tervet, amely a lakóparki ingatlanok területére lakóövezetet jelölt ki.

A vízjogi létesítési engedély hatályát a Vízügyi Hatóság **2015. május 13.** napján kelt FKI-KHO: 2708-17/2015. hiv.számú határozatában 2017. május 31. napjára módosította. Az engedély egyéb része (pl. műszaki tartalom) nem módosult. A hatóság a módosító határozatában megállapította, hogy a vízjogi létesítési engedély módosításának műszaki akadálya nem volt.

A határozat tartalma szerint a módosításhoz a víziközmű-szolgáltató (már a DPMV Zrt.) hozzájáruló nyilatkozatának benyújtása nem volt szükséges.

2015. június 22-én a Panoráma Építőközösség megkezdte az ivóvízhálózat és a szennyvízhálózat kiépítését.

A módosított vízjogi létesítési engedélyt a Vízügyi Hatóság – az Építőközösség kérésére – **2016. április 22.** napján kelt FKI-KHO: 1947-23/2016. hiv.számú határozatában újból módosította. A módosítás a műszaki tartalmat is érintette, illetve az ivóvízvezeték nyomvonala tekintetében a 3101/329, 3101/330 és a 3101/325 hrsz-ú ingatlanokon vízvezetési szolgalmi jogok alapításával is kiegészült. A módosításhoz az Engedélyes benyújtotta a DPMV Zrt. KKK/2016/0316 számú hozzájáruló nyilatkozatát is. A nyilatkozatunk kizárólag az NY-1 és NY-2 jelű szennyvíz nyomóvezetékek helyett tervezett gravitációs szennyvízcsatornák kiépítésére vonatkozott, mivel az annak alapját képező megkeresés is kizárólag erre terjedt ki.

A többször módosított vízjogi létesítési engedély alapján a víziközművek elkészültek (készre jelentés: **2017. június 15.) és**

- **2019. március 12.** megtörtént azok műszaki átadás-átvétele,
- **2019. július 25.** napján a tulajdonjog átadásra került az Önkormányzat részére, valamint
- **2020. június 29.** napján megtörtént az elkészült létesítmények birtokbaadása az Önkormányzat, illetve üzemeltetésre történő átadása a DPMV Zrt. részére.

Az eljárás során a jegyzőkönyvbe rögzítésre került a DPMV Zrt. azon nyilatkozata is, mely értelmében:

„A DPMV Zrt. nyilatkozik, hogy a jogszabályokban előírt módon szolgáltatóként csak a víziközművek műszaki kapacitásának erejéig köteles és képes.”

A 2019. június 25. napján kelt tulajdonjog átruházási megállapodásba rögzítésre került a felek kötelezettségeinél, hogy az Átadó (Építőközösség) tudomásul veszi, hogy amennyiben a vízi létesítmény bármely oknál fogva a rendeltetésszerű működésre nem alkalmas, úgy az Átvevő (Önkormányzat) a működőképessé tételéhez szükséges beruházás végrehajtására nem köteles.

Ezt követően kezdetét vette a közel 400 db telek beépítése.

2021. szeptember 23. napján megküldésre került az Önkormányzat részére a 2022-2036 időszakra szóló teljes (beruházás, felújítás és pótlás) Gördülő Fejlesztési Terv. Az elmúlt évig hatályos jogszabályi előírások alapján a Beruházási Tervfejezet elkészítéséért a területileg illetékes Önkormányzat a felelős. Egyetlen év kivételével az Önkormányzat minden évben – mint tervezőt – a DPMV Zrt-t bízta meg a Beruházási Terv elkészítésével.

A Gördülő Fejlesztési Tervet és benne a Beruházási Tervfejezetet is a 2021. október 28. napján megtartott testületi ülésen tárgyalta az Önkormányzat (https://www.kerepes.hu/wp-content/uploads/2025/02/Kt-ules-jzkv-2021.10.28_compressed.pdf) és azt a 155/2021. (XI. 28.) Kt. határozatával változtatási igény nélkül elfogadta.

A Beruházási Tervben szerepelt a „Kerepesi magastároló kapacitás bővítése” című feladat is az alábbi feladatmeghatározással, mely beruházás a 2026. évre került betervezésre „Forráshiány” megjelöléssel.

„A két víztorony összes térfogata 700 m³, mely még éppen megfelelő tárolókapacitást jelent. Kerepesen a víztorony távlatilag kevés lesz a nyári fogyasztási csúcsok ellátásához. A frekvenciaváltós hálózati szivattyúkat és a 2x800m³-es alsótároló medencét figyelembe véve bővítésre jelenleg nincs szükség, de hamarosan (középtávon) szükséges lehet a Kerepesi magastároló kapacitás bővítése (Panoráma lakópark tetejére egy kisebb víztorony beüzemelése). A nagy költségigény miatt ezt a beruházást a közeljövőben tárgyalni szükséges a megfelelő fórumokon.

Az esetleges területi fejlesztések kapcsán jelentkező közmű igények biztosítása a befektetői oldalon rendezendő, általuk finanszírozott elő közművesítések formájában.”

Ezt követően a fenti beruházás minden évben feltüntetésre került a Gördülő Fejlesztési Tervben.

A DPMV Zrt. **2023. május 17-én** megtartott közgyűlésén elfogadott 2022. évről készült Üzleti Jelentésben az alábbi megállapítás került rögzítésre:

„Ellátási problémaként jelennek meg a magasabban fekvő településrészek vízigényei (Pécel, Kerepes, Kistarcsa, Maglód), melyek külön nyomásfokozót igényelnek.”.

2024. június 25. napján 14 órai kezdettel személyes egyeztetés történt a Kerepes Város Polgármesteri Hivatalában. Az egyeztetésen a polgármester úron kívül részt vett a DPMV Zrt. műszaki igazgatója, a területileg illetékes üzemigazgató és a hatósági csoport vezetője. Az egyeztetésen a település víziközmű ellátási problémái között önálló téma volt a Panoráma lakópark beépülése és annak várható nyomásproblémái is.

MŰSZAKI JELLEMZŐK ÉS AKTUÁLIS PROBLÉMÁK

A Helyi Építési Szabályzat alapján a lakópark *Lke-1* besorolású terület, melyre vonatkozó előírások alapján, **az egyes telkeken** legfeljebb 30 %-os beépítettség mellett **két lakóegység helyezhető el**. A Lakópark területén jelentős, közel 45 m a terepszintváltozás. Míg a Tátika utcában a közterületen mért terepszint 229,21 mBf. addig a Galagonya u. – Szeder utca kereszteződésében ez az érték 273,80 mBf. Viszonyításképpen a kerepesi víztorony túlfolyó szintje 269,33 m.B.f.-en található. A területen 2025. március 31. napján elvégzett víznyomásellenőrzés alapján a legmagasabb ponton már csak 1,0 bar víznyomást mértünk. Ezt az értéket a vízminőségjavító KEOP pályázat keretében a víztorony mellé telepített nyomásfokozó biztosítja, azonban figyelembe kell venni, hogy ez az érték:

- jelenleg sem felel meg a jogszabályi elvárásoknak, továbbá

- az időjárás javulásával együtt járó megnövekedő vízfelhasználás következtében tovább fog csökkenni az év későbbi részében.

A nyomásfokozó még ha képes is lenne nagyobb víznyomás biztosítására, önmagában akkor sem tudna megoldást jelenteni a lakópark problémájára, mivel a túlzott víznyomás következtében sorozatos csőtörések keletkeznének a szilasligeti településrészén, ahol a víznyomásellenőrzés során a megadott időszakban 5,0 bar értéket rögzített a DPMV Zrt.

Jelen állás szerint eddig 280 db vízbekötés került megvalósításra, mely lakóegységet és nem telket jelent. Az elmúlt évi felhasználási adatok alapján ~70 m³/nap számlázott vízmennyiségről tudunk beszámolni a már megvalósult bekötések esetén.

A Panoráma Lakópark területén az ivóvíz törzshálózat rendelkezésre áll ugyan, de további ingatlanok hálózatba kötéséhez üzembiztosan jelenleg nem áll rendelkezésre a jogszabályban előírt mértékű hálózati nyomás (min.: 1,5 bar és max. 6,0 bar), amely a biztonságos szolgáltatás alapvető feltétele, így a 2011. évi CCIX. törvény 1. § (1) bekezdés d) pontja, illetve az 51. § (1) bekezdése továbbá az 58/2013. (II. 27.) Kormányrendelet 55. § (3) bekezdés a) pontja, alapján az igénybejelentések elutasításra fognak kerülni.

A szolgáltatói felelősség elve alapján, víziközmű-szolgáltató a víziközmű-rendszer teljesítő képességének mértékéig fogadja a víziközmű-rendszerre rácsatlakozni kívánó természetes és jogi személyek, jogi személyiség nélküli jogalanyok igényeit. Ha a törzshálózat műszakilag nem elérhető, vagy annak kapacitása nem elegendő az igényelt szolgáltatás biztosítására a víziközmű-szolgáltató az igénybejelentést köteles elutasítani.

Az ellátás biztosíthatóságához szükséges fejlesztés tervezetét a DPMV Zrt. az Önkormányzattal közösen megkezdte. Keressük a műszaki megoldást, hogy milyen formában tudjuk a tárgyi területre minél előbb biztosítani a megfelelő víznyomást, mely nemcsak az eredetileg tervezett kommunális vízigény kiszolgálásához, hanem az előírt minimális oltóvízigény biztosításához is szükséges.

Gyál, 2025. április 13.



Horváth Attila
DPMV Zrt.
vezérigazgató