



ÜRÖM KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA - ÜR/2022/1

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet szerinti általános eljárásban

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT; ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

MEGBÍZÓ

ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELI: LABODA GÁBOR POLGÁRMESTER

2096 ÜRÖM, ISKOLA UTCA 10.

TEL: +3626 350054

TERVEZŐ

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT

1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A

TEL: +36 1 7822413; +36 20 388 1931

TELEPÜLÉSRENDEZÉS

POMSÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-1734

CZEIZ ZSUZSANNA OKL. TELEPÜLÉSMÉRNÖK

Pomsár András

A TEREVEZÉSI MUNKÁT KOORDINÁLTA ÜRÖM KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE

VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK VEZETŐ TERVEZŐ É/1 01-2320

TEL: +36 20 427 2745

2023. FEBRUÁR

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

I. TARTALOMJEGYZÉK

I. TARTALOMJEGYZÉK	1
II. AZ ALKALMAZOTT HIVATKOZÁSOK, RÖVIDÍTÉSEK	2
III. ELŐZMÉNYEK.....	3
IV. A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE.....	4
V. A TERVEZETT TERÜLETI VÁLTOZTATÁSOK - ALAPTÉRKÉP.....	5
VI. A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZTATÁSOK - TÁBLÁZAT	6
VII. A TERVEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA.....	7
A. Erdőterület átsorolása lakóterületbe - hrsz: 3372/2, 3372/3, 3372/4.....	7
B. Útszabályozás megszüntetése - hrsz: 093/17	13
C. Gyalogút szabályozása - hrsz: 040.....	14
D. Mezőgazdasági terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt gazdasági telephely területfelhasználásba - hrsz 064/106 – szabályozással.....	15
E. Övezethatár változtatása Gksz-1* és Gksz-2 építési övezetek között - hrsz: 1701	21
F. Mezőgazdasági terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területfelhasználásba - hrsz: 021/53 - szabályozással	26
G. Kisvárosias terület (Bécsi út) újra szabályozása - hrsz: 2850/23, 2850/25, 2850/41, 2850/42 - zöldfelület kijelölésével.....	32
H. Ortodox temető szabályozása erdősáv kijelölésével - hrsz: 08/21.....	36
I. Telekalakítási – magánút kialakítással kapcsolatos - konfliktusok kezelése.....	41
VIII.A NORMASZÖVEGET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA.....	44
IX. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKELVALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	48
A. Területfelhasználás.....	48
1. Az Ország Szerkezeti Terve	49
2. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve	50
B. Térségi övezetek	53
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	55
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	56
3. Az erdők övezete	57
4. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	59
5. Tájképvédelmi terület övezete	60
6. vízminőség-védelmi terület övezete	61
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	62
8. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	63
X. MELLÉKLETEK.....	64
A. Képviselő testületi határozat a beépítésre szánt területről és a terv indításáról.....	64
B. Önkormányzati főépítész feljegyzése a dokumentáció tartalmáról	65
C. Tulajdoni lapok.....	66

II. AZ ALKALMAZOTT HIVATKOZÁSOK, RÖVIDÍTÉSEK

Étv.

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

Trtv

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

OTrT

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

- Második rész

BATrT

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

- Harmadik rész

MvM

a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

PmTrT

Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

Pest megye területrendezési tervéről

OTÉK

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

korábbi R.

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

új R.

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

SKVr

az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet

LLTK

Lechner Lajos Tudásközpont

TEIR

www.teir.hu

Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer

NIF Zrt.

Nemzeti Infrastruktúrafejlesztő Zrt.

Hatályos településszerkezeti terv

Üröm Község 77/2017. (VI.28.) Kt. sz. határozata a településszerkezeti tervről

módosítás:

85/2019 (VI.26.) Kt. határozat

36/2021 (VI.14.) Kt. határozat

Hatályos HÉSZ, szabályozási terv

Üröm Község 13/2017. (VI.29.) Kt. számú rendelete a helyi építési szabályzatról

módosítások:

4/2019 (II.28.) önk. rendelet

11/2019 (VI.27.) önk. rendelet

7/2021 (VI.14.) önk. rendelet

A címlapon lévő kép forrása:

<https://pemeteblog.hu/2017/02/24/urom-kozseg-rovid-tortenete-311>

III. ELŐZMÉNYEK

Üröm Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 9/2022. (II. 02.) számú képviselő-testületi határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

A lakossági igények összegyűjtése és értékelése a következő hónapokban folytatódott.

2022. júliusában hatályba léptek az új R. VII. - IX. fejezetének eljárási szabályai

A végleges határozatot a Képviselő-testület 2022. novemberi ülésén hozta meg:
a 124/2022 (XI.23) Kt. számú határozattal

A módosítás az új R. eljárási szabályai szerint általános eljárásban, az E-Térben való egyeztetéssel történik.

A módosításra vonatkozik

- > az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: SKVr és
- > a településfejlesztési koncepció, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet módosításával, készítésével összefüggő helyi partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2022 (X.26) számú önk. rendelet

A környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást az Önkormányzat lezárta a 240/2022.(XI.18.) Kt. számú határozatával. Környezeti vizsgálat készítésére nem kerül sor.

A helyi partnerségi egyeztetés a 12/2022 (X.26) számú önk. rendelet előírásainak megfelelően megtörtént, két észrevétel érkezett:

- > a hrsz 053 mezőgazdasági területből 303 m²-t a szomszédos lakóterülethez kívánt csatolni a tulajdonos,
- > a hrsz 037 használaton kívüli földút részét – 260 m²-t - a szomszédos telkek tulajdonosai meg kívántak venni.

Az igényeket a képviselő testület nem támogatta.

IV. A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE

A vizsgálati és alátámasztó munkarészben

- > a tervezett változtatások bemutatása, indokoltsága és
- > a területrendezési tervekkel való összhang igazolása készül el.

Szakági alátámasztó munkarész kizárólag az ortodox temető szabályozásához készül.

Az alátámasztó javaslati munkarészeknek csak a módosítások szempontjából releváns részei készülnek el, a módosítások területére vonatkozóan; a község többi területére a hatályos terv megfelelő munkarészei változatlanul érvényesek maradnak.

A jóváhagyandó munkarésznek

- > a településszerkezeti terv módosító határozatát és
- > a helyi építési szabályzat módosító rendeletét kell tartalmaznia.

A 2017. májusi keltezésű, a község egész területére vonatkozó Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány jelen dokumentációhoz felhasználható, mert 10 éven belül készült (a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A § (1) bekezdése alapján)

A 2021-ben jóváhagyott tervben újonnan kijelölt területeken (ortodox temető, gazdasági cseretérület) a Ferenczy Múzeumi Centrum terepbejárást végzett és az Örökségvédelmi Hatástanulmány 2019. júniusi Régészeti munkarésze kiegészítésre került.

A 2021-ben jóváhagyott tervmódosítás során a település áttért CAD rendszerről térinformatikai rendszerre.

V. A TERVEZETT TERÜLETI VÁLTOZTATÁSOK - ALAPTÉRKÉP

A területfelhasználást - településszerkezeti tervet - is érintő változtatások piros színnel jelölve.

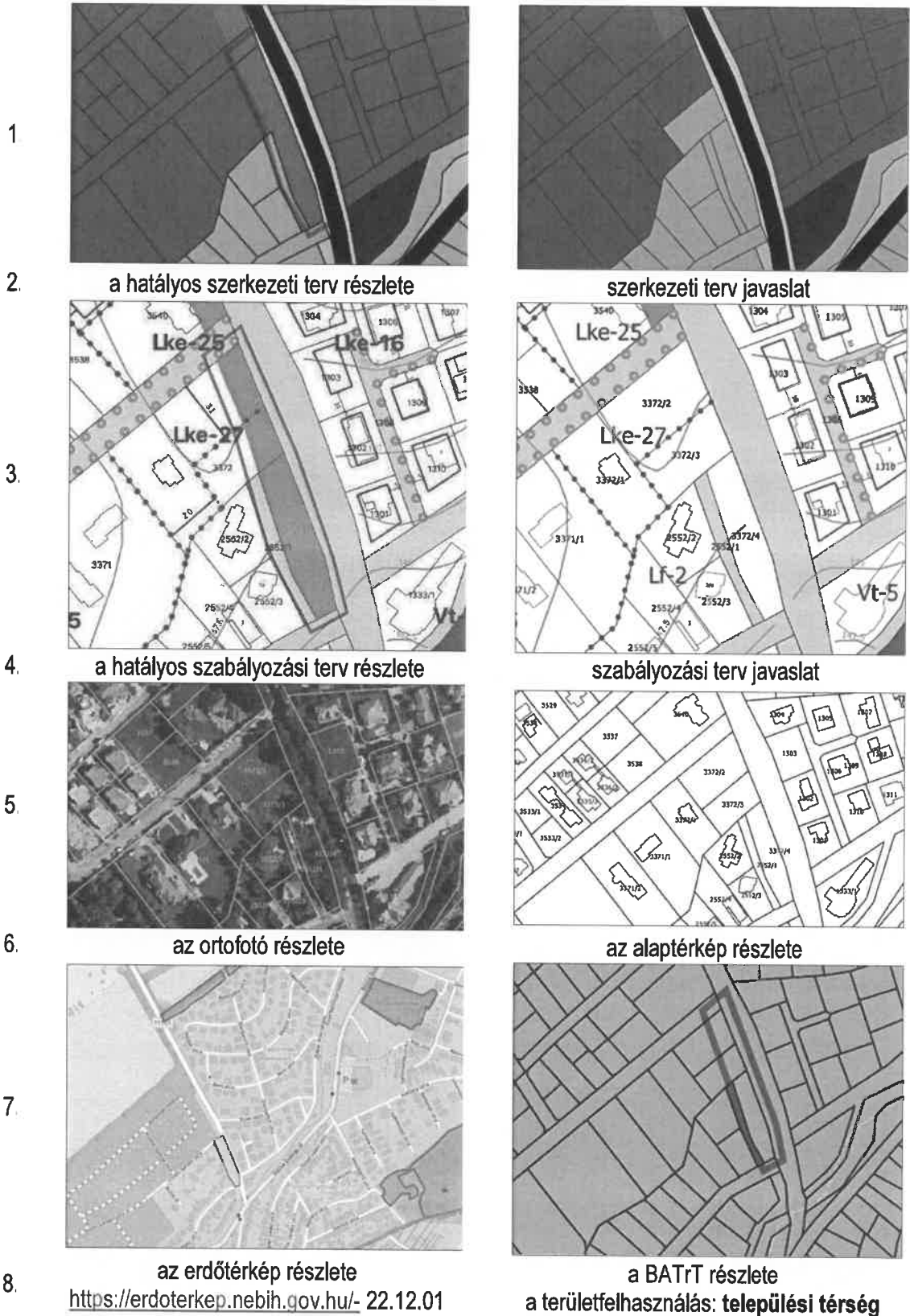


VI. A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZTATÁSOK - TÁBLÁZAT

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
1.				hatályos terület-felhasználás m2		térségi terület felhasználás	tervezett terület-felhasználás m2	
2.	dok. jel	megnevezés	hrsz	beép. nem sz.	beép. szánt		beép. nem sz.	beép. szánt
3.	A	Budai úti fásított sáv	3372/2	465		települési		465
4.	A		3372/3	356		települési		356
5.	A		3372/4	1169		települési		1169
6.	D	volt mg. kp.	064/105	7414		települési	7414	
7.	F	állatmenhely	021/53	10144		mezőgazd.	10144	
8.	F	sportterület	021/51	594		települési		594
9.	F	Budai úti fásított sáv	021/55	406		mezőgazd.	406	
10.	F		021/56	766		mezőgazd.	766	
11.	G	Bécsi úti társasház	2850/23		630	települési	630	
12.	H	ortodox temető	08/19	1154		mezőgazd.	1154	
13.								2584

VII. A TERVEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

A. Erdőterület átsorolása lakóterületbe - hrsz: 3372/2, 3372/3, 3372/4
a településszerkezeti terv – a területfelhasználás – **változik**



A változtatás indokoltsága

A Trtv hatálya előtti időszakban készült településrendezési tervek – az Agglótervvel összhangban - a Budai út menti – a tulajdoni lap szerint „fásított” – területet erdőterületbe sorolták.

A Trtv az erdészeti nyilvántartással összhangban a sávot nem sorolja erdőterületbe. A jelen változtatással érintett területet a földhivatali nyilvántartás már kivettként tartja nyilván.

A területrendezési terv változása által megnyitott lehetőséggel élve tulajdonos és önkormányzat 2019-ben megállapodott az erdő besorolás megszüntetésében, melyre jelen módosítással kerül sor.

A változtatásra tervezett terület adatai a tulajdoni lapok és a SZAT alapján a következők:

hrsz	művelési ág. /kivett	összes telekterület	lakóterület SZAT szerint	erdőterület SZAT szerint
3372/2 ¹	kivett	1500 m ²	1035 m ²	465 m ²
3372/3	kivett	1008 m ²	652 m ²	356 m ²
3372/4 ²	kivett	1169 m ²	0	1169 m ²
		3677 m²	1687 m²	1990 m²

¹ Vezetékjog – ELMŰ - 49 m²

² Vezetékjog – ELMŰ – 76 m² + 8 m²

A hatályos és a tervezett szabályok szerint a területen elhelyezhető épületek száma és területe

hrsz	övezet	beépít- hetőség	telek- terület	hatályos			tervezett		
				lakás- szám	lakó- terület	beépít- hető terü- let	lakás- szám	lakó-- terület	beépít- hető terü- let
3372/2	Lke-27	12,5 %	1500	1	1035 m ²	129m ²	1	1500	188m ²
3372/3	Lf-2	30%	1008	2	652 m ²	196m ²	2	1008	302m ²
3372/4	E	0 %	1169	0	0 m ²	0m ²	2	1169	351m ²
				3		325m²	5		841m²

Összefoglalva:

- > 1990 m² erdőterületből lesz lakóterület = új beépítésre szánt terület.
- > 3 lakás helyett 5 lakás építhető
- > a beépíthető terület 516 m²-rel növekszik

✓ **A területfelhasználásra vonatkozó szabálynak való megfelelés**

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

...
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

➤ **A változtatás a Trtv előírásának megfelelő, mert települési térségen belül történik**

✓ **A biológiai aktivitásértékre vonatkozó szabálynak való megfelelés**

Új R. 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és
b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

1990 m² új beépítésre szánt terület kijelölése jelen változtatás során.
A megfelelés igazolását lásd: 53. oldalon

✓ **Az erdőterületekre vonatkozó szabálynak való megfelelés**

Trtv 39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

Jelen termódosítás a Trtv-vel összhangban módosítja a településrendezési tervet, amikor megszünteti a fent jelzett 1990 m² erdőterületet. Lásd két oldallal feljebb az ábrásor 7. sorát!
Kompenzációként két új erdőjelölés történik:

- > az „F” jelű módosítás során 1172 m²,
- > a „H” jelű módosítás során 1154 m².

Az 1990 m² erdőterület csökkenés mellett (1172+1154=) 2326 m² erdőterület növekményt tartalmaz a termódosítás.

➤ **A változtatás ezért a Trtv előírásának megfelelő.**

- ✓ Az új lakóterület kijelölésére vonatkozó szabálynak való megfelelés
 - ✓ Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabálynak való megfelelés

Trtv 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területéhez,
 - b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
 - c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.
- 13. § (1)** Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.
- (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Trtv 38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
 - b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
 - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.
- (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.
- (4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

Új R. 16. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 10/A. §-ában foglaltak teljesülnek.

(2) Az Agglomerációs településen az (1) bekezdés szerinti új lakóterület kijelölésére irányuló településtervezési terv készítése vagy módosítása során az (1) bekezdésben foglaltak teljesítését, az új lakóterület kijelölésének szakmai megalapozottságát a tervező az alátámasztó javaslatban támasztja alá a 2. melléklet 1. és 2. pontja szerinti tartalommal, a forgalomterhelés tekintetében közlekedési javaslatban forgalomelemzéssel vagy forgalomszimulációs vizsgálattal, az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás tekintetében külön, „a humán infrastruktúra ellátásának biztosítása” című javaslat fejezetben.

OTÉK 10/A. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölésével összefüggésben, a településtervezési tervben és a sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell

a) a lakóterületen a villamosenergia-ellátás és a víziközmű-ellátás, a közúthálózat vonatkozásában a szilárd burkolatú közutak, gépjármű-várakozóhelyek, gyalogjárdák, továbbá a közvilágítás, a csapadékvíz-elvezető rendszer és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás, a lakóterület beépítésével egy időben történő megvalósulását;

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásigény kiszolgálását

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben;

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik; és

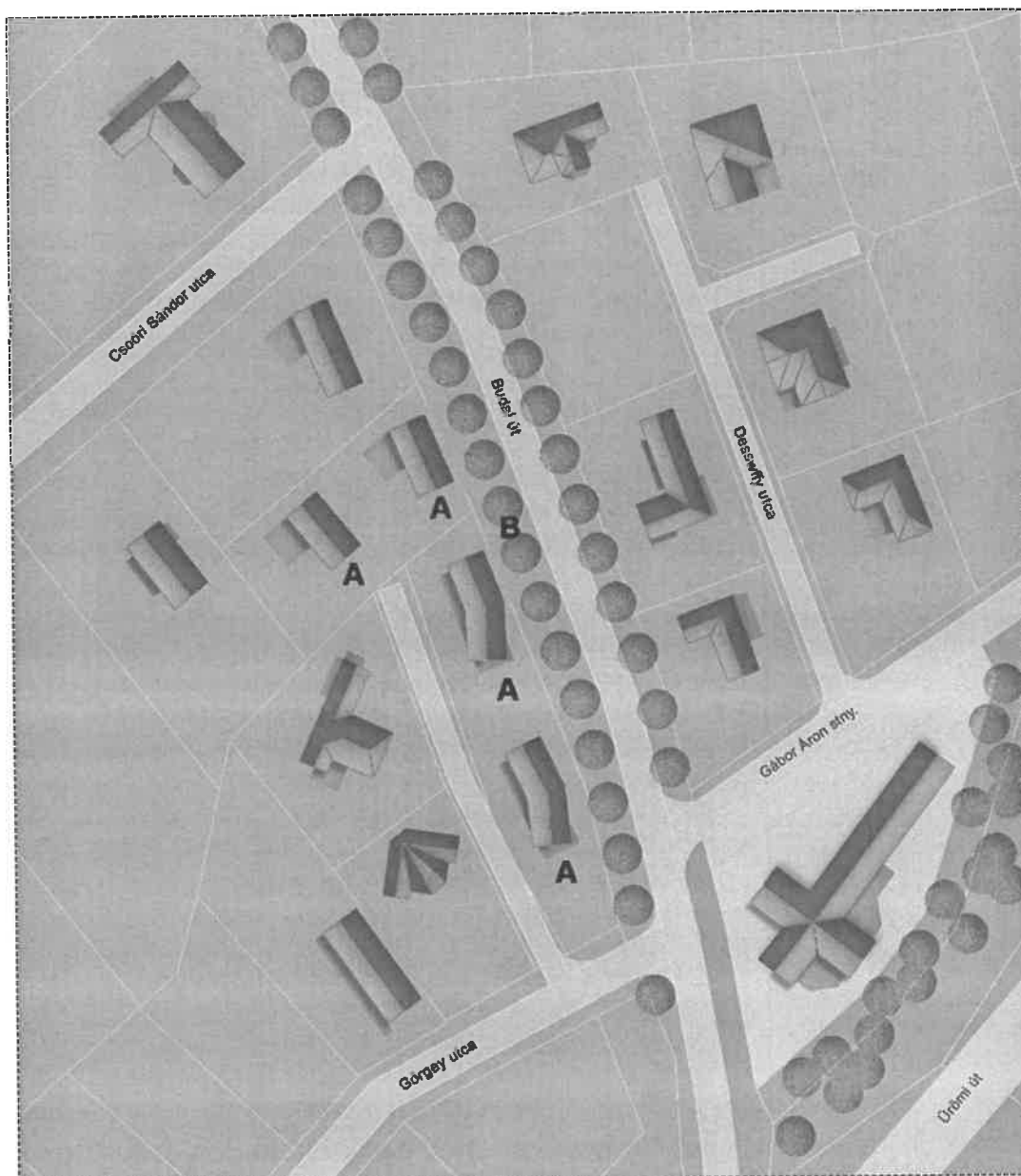
d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszótér és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

Az új beépítésre szánt 1990 m²-es terület szigetszerűen ékelődik a beépült környező lakóterületbe, infrastrukturális ellátása megoldott, egyedi helyzeténél fogva helyhez kötött jellegű, nem fekszik borszőlő termőhelyi kataszterbe vagy gyümölcs termőhely kataszterbe vett területen, a közigazgatási határtól 200 méternél távolabb fekszik, mérete elenyészően csekély.

➤ **A tervezett változtatás a fenti előírásokkal nem ellentétes.**

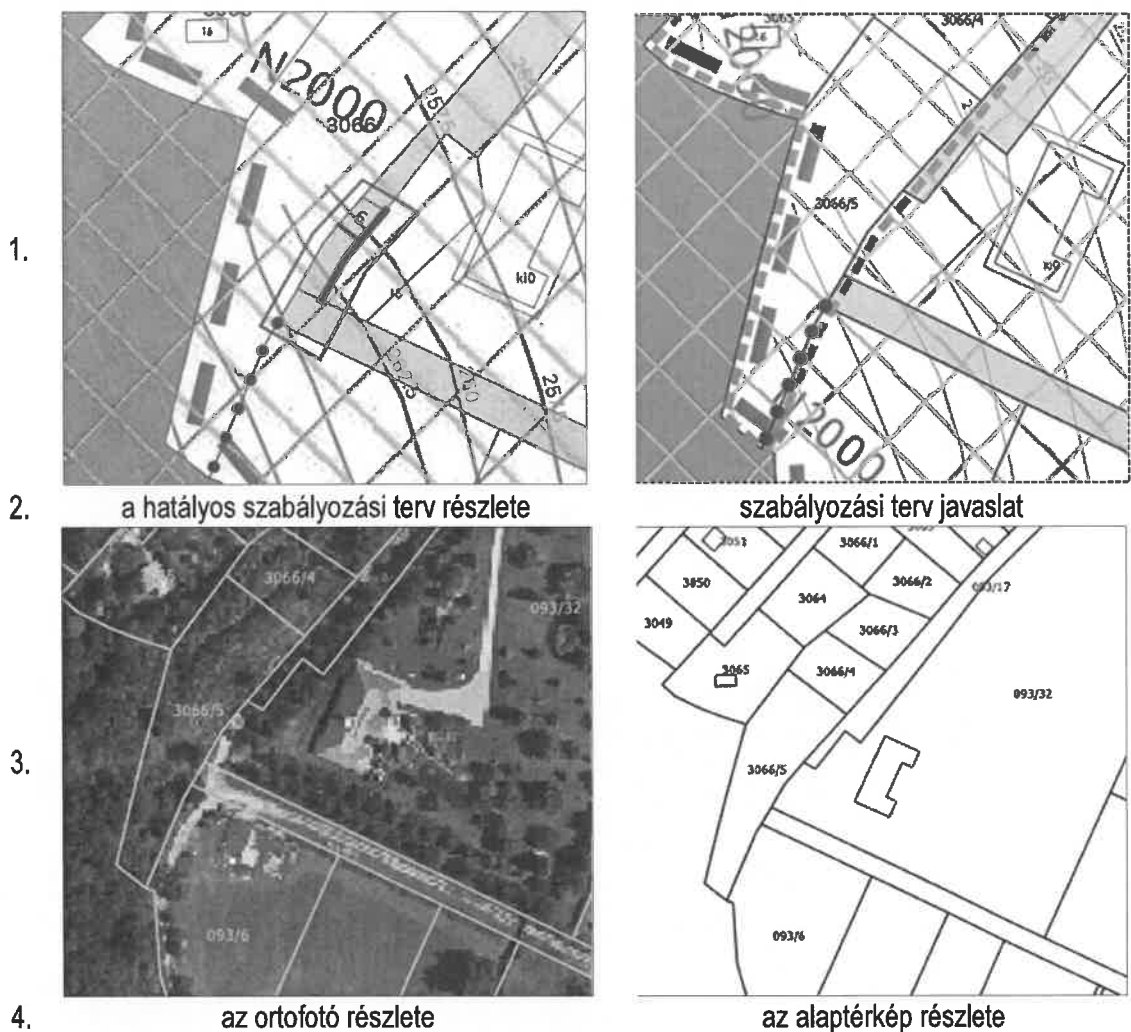
A zöldterület kijelölésének való megfelelés igazolását lásd: 52. oldalon

**Beépítési javaslat a változtatással érintett terület környezetére
a meglévő beépítés ábrázolásával**



- A** – a termódosítás következtében létesíthető új épületek
- B** – a Budai út mentén meglévő, megtartandó fásított terület

B. Útszabályozás megszüntetése - hrsz: 093/17
 a településszerkezeti terv – a területfelhasználás - **nem változik**

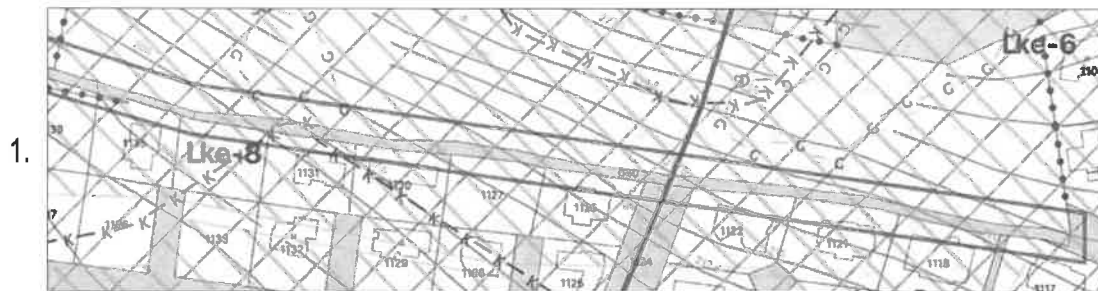


A változtatás indokoltsága

A korábban tervezett út kialakítása időszerűtlenné vált.

➤ **A tervezett változtatás nem áll ellentétben a magasabb rendű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel.**

C. Gyalogút szabályozása - hrsz: 040
 a településszerkezeti terv – a területfelhasználás - nem változik



2. a hatályos szabályozási terv részlete



4. szabályozási terv javaslat



6. az ortofotó részlete



8. a változási vázrajz részlete

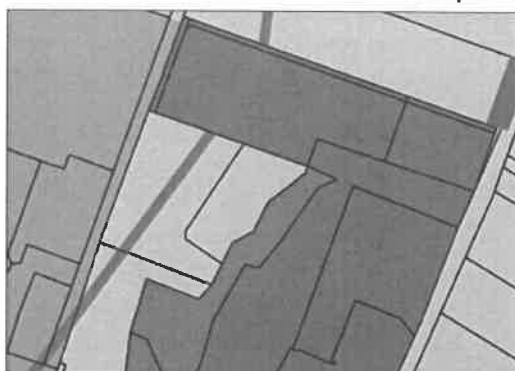
A változtatás indokoltsága

Vázrajz készült a gyalogút valóságos helyzetéről mely alapján a tulajdonos és az önkormányzat megállapodást kötött. A telekhatár rendezés végrehajtásához szükséges szabályozási vonallal meghatározni a közterület (gyalogút) és a magántelek (bózótos legelő - mezőgazdasági terület) közötti határvonalat (a vázrajzzal azonosan)

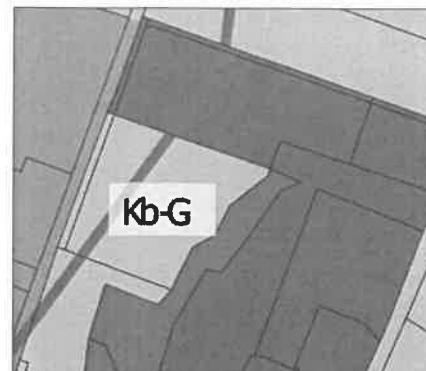
➤ **A tervezett változtatás nem áll ellentétben a magasabb rendű jogszabályokkal, a területrendezési tervekkel.**

D. Mezőgazdasági terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt gazdasági telephely területfelhasználásba - hrsz 064/106 – szabályozással
 a településszerkezeti terv – a területfelhasználás - **változik**

1



a hatályos szerkezeti terv részlete



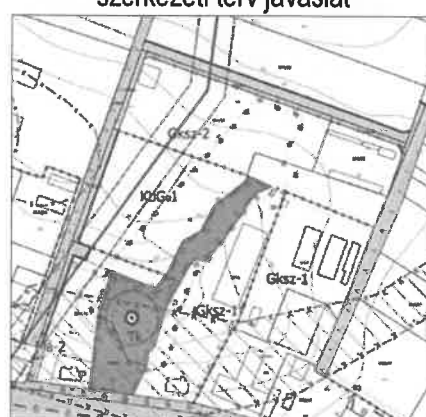
szerkezeti terv javaslat

2

3



a hatályos szabályozási terv részlete



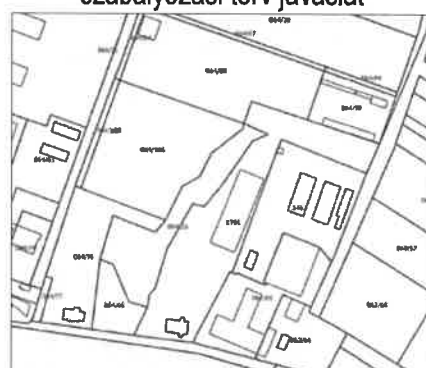
szabályozási terv javaslat

4

5



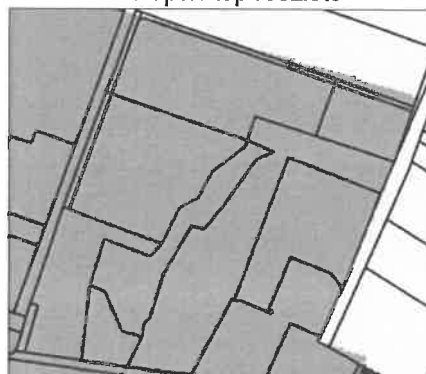
az ortofotó részlete



az alaptérkép részlete

6

7



a BATrT részlete
 a területfelh.: települési térség

8

A változtatás indokoltsága

A tárgyi telken működő – Üröm településüzemeltetésével is foglalkozó – vállalkozás tevékenysége ellentétben áll a mezőgazdasági besorolással. A telektömb a múltban mezőgazdasági termelő szövetkezetként volt használatban és fokozatosan került át kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe. A tárgyi telek egyik utolsó maradványa a túlhaladott területfelhasználási besorolásnak.

A változtatásra tervezett hrsz 064/106 ingatlan adatai a tulajdoni lap szerint:

	A.	B.	C.	D.	E.
1.	műv ág / kivett terület	terület	hatályos területfelhasználás	>	tervezett területfelhasználás
2.	kivett terménytároló, udvar	7414m2	mezőgazdasági terület	>	különleges beép. nem szánt terület – gazdasági telephely

✓ A területfelhasználásra vonatkozó szabályoknak való megfelelés

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

.....

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

.....

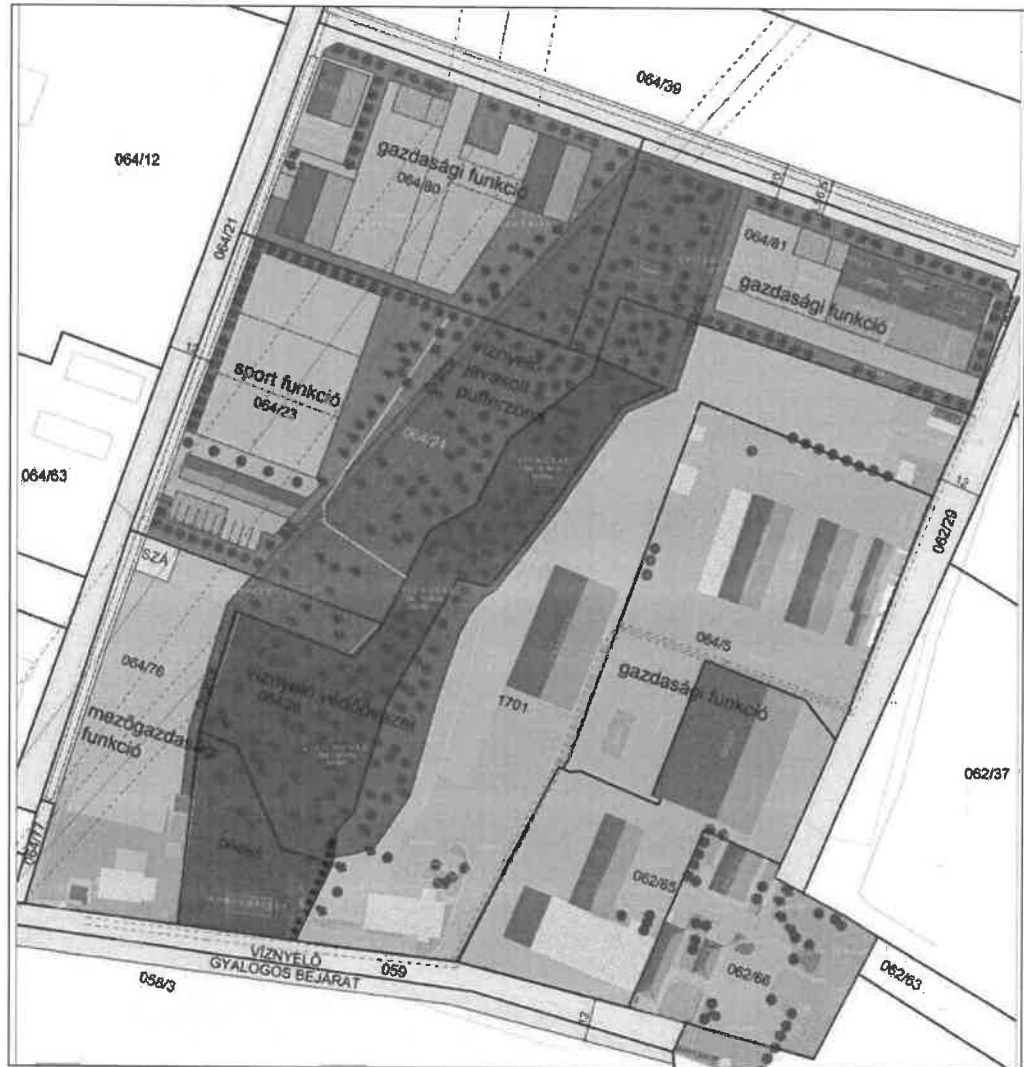
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

➤ **A változtatás a Trtv előírásának megfelelő, mert települési térségen belül történik, a mezőgazdasági térségre vonatkozó előírás itt nem releváns**

✓ **A természeti értékek védelmére vonatkozó szabályoknak való megfelelés**

A változtatásra tervezett ingatlan a víznyelő védőterületén helyezkedik el, a védelmi előírásokat szigorúan alkalmazni kell.

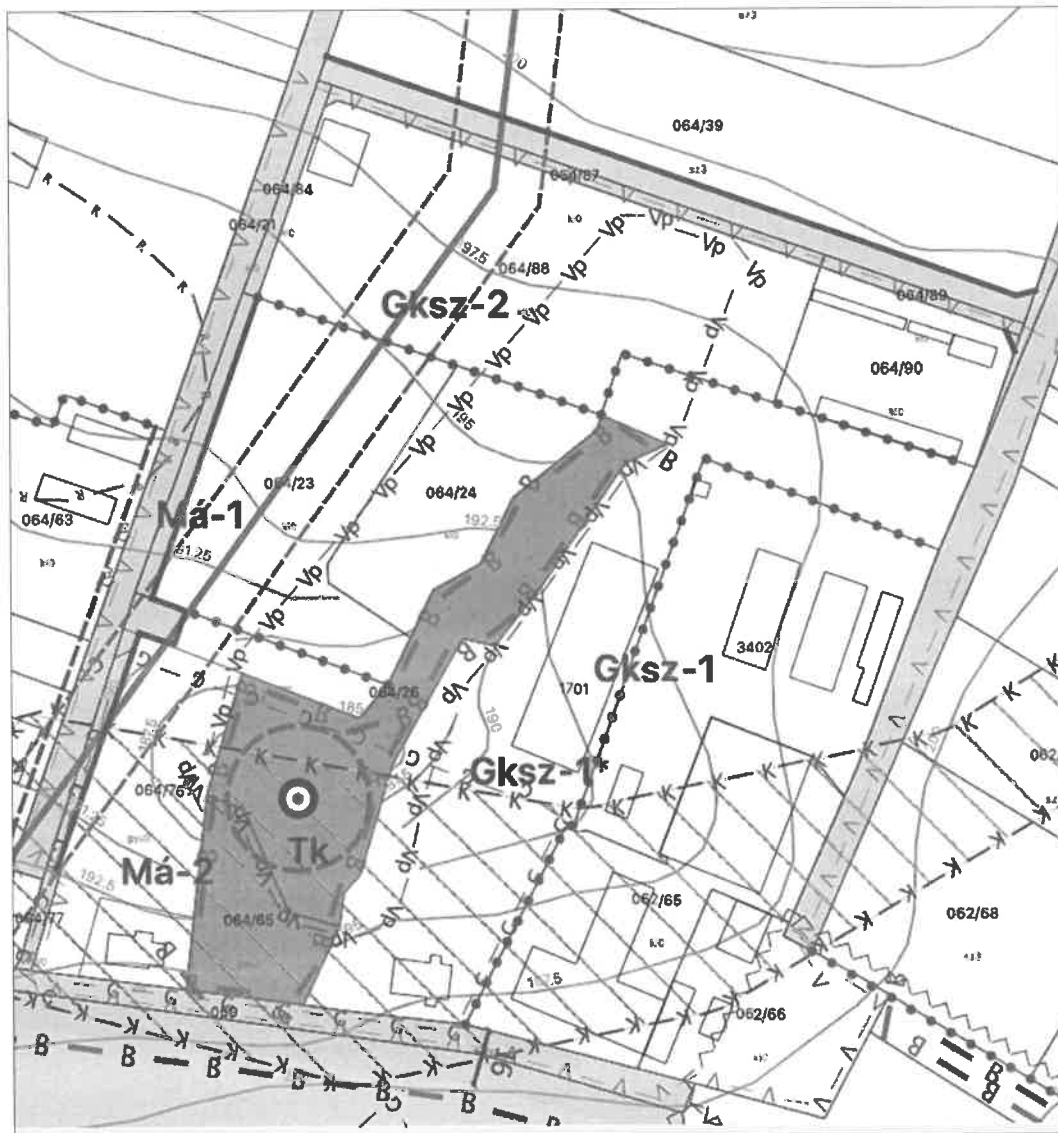
A 2013. évi HÉSZ módosítás tartalmazta a víznyelő védőterületeinek részletes szabályozását az alábbi környezetalakítási – beépítési – javaslat alapján.



Megjegyzés: A fenti 2012. évi beépítési terven - a jóváhagyott és a jelenleg tervezett terület-felhasználástól eltérően - a 064/106 telek sportterületként szerepel

A szabályok meghatározásra kerültek a 26/2013 (XII.19.) sz. – a HÉSZ-t módosító - önkormányzati rendeletben az alábbi tervi ábrázolással és a következő oldalon idézett normaszöveggel.

- **A változtatásra tervezett területen is biztosítja a hatályos szabályozás a természet védelmét.**



a hatályos szabályozási terv részlete

Megjegyzés: A 064/23 és a 064/24 hrsz ingatlanokat a fenti terv készítése óta összevonták, a jelenlegi változtatás egy - 064/106 hrsz-ú - ingatlant érint.

26/2013 (XII.19.) 12. §

A R. 17. §-a a következő e), f) pontokkal egészül ki:

"e)

természetvédelmi terület pufferzónájának

ea) területén épületet létesíteni nem szabad,

eb) területén háromszintes növényállomány létesítése kötelező,

ec) védett területtel ellentétes oldalán három méter széles gyepesített övárak létesítése kötelező.

f)

természetvédelmi terület külső védőövezetében

fa) csak burkolt felületen lehet por- vagy olajszennyezést okozó tárolást, tevékenységet folytatni, tehergépkocsit tárolni,

fb) a burkolt felületek felszíni vizét tározóban kell gyűjteni és szennyezésének megfelelően ülepíteni vagy olajfogóval tisztítani,

fc) az utakon nyílt, burkolt árkot kell kialakítani, a csapadékot a terület mélypontján tározóban kell gyűjteni és tisztítani.

fd) építési tevékenységet, gazdasági tevékenységet, tárolást, anyagmozgatást folytatni csak e rendelet védelmi előírásainak teljesítése után szabad.

fe) építési tevékenységet, vízelvezetést, közmű létesítést (a légkábelek kivételével), talajmozgatást, terepszint változtatását csak talaj minőségére, a felszíni vizek kezelésére kitérő geotechnikai jelentés alapján lehet folytatni.

fg) feltöltés esetében a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét a geotechnikai jelentésben meg kell állapítani. Kizárólag olyan anyag helyezhető el, mely a földtani közeget és a felszín alatti vizeket nem károsítja.

fh) a potenciális szennyező források területén (állattartás, bizonytalan eredetű feltöltés vagy hulladék) tereprendezést, építési tevékenységet kizárólag környezetvédelmi feltárás után lehet. A feltárás során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz minőségét és attól függően kármentesítést kell végezni.

fi) csapadékvizet a barlang felszíni védőövezetébe bevezetni nem szabad."

ahol a „R.” a 13/2017. (VI.29.) sz. ÖNK rendelet (HÉSZ)

26/2013 (XII.19.) 15. §

A R. 20. § (3) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

"e)

Víznyelő, barlang külső védőterületén porzást, olaj- és egyéb szennyezést okozó tevékenységet csak burkolt felületen lehet folytatni. A burkolt felületről a vizet a védett területtel ellentétes oldalon kell gyűjteni. Az összegyűjtött vizet olajszennyezés - tehergépkocsi tárolás - esetében olajfogóval kell tisztítani."

ahol a „R.” a 13/2017. (VI.29.) sz. ÖNK rendelet (HÉSZ)

- > A természetvédelmi terület pufferzónája – Vp - és
 - > a természetvédelmi terület külső védőövezete – V -
- a szabályozási tervben a fenti beépítési terv szerint került lehatárolásra:

Míg

- > a védőövezet – a 064/26 és 064/25 hrsz (zölddel jelölt) ingatlanok - területe magasabb rendű jogszabályban van meghatározva,
- > a pufferzónára és
- > a külső védőövezetre vonatkozó előírásokat és azok területét a HÉSZ a szabja meg.

Az új KbG-1 övezet javasolt szabályozása:

	A	C.	E.	F	G.	H.	I.	J.
1.	Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendezetési módok
2.	KbG-1	különleges gazdasági telephely terület	K	sz	10	6,0	75	iroda, tároló, szociális helyiség

A 7415 m²-es területből következően az elhelyezhető épületek száma a hatályos HÉSZ 35. §-a szerint 3 db.

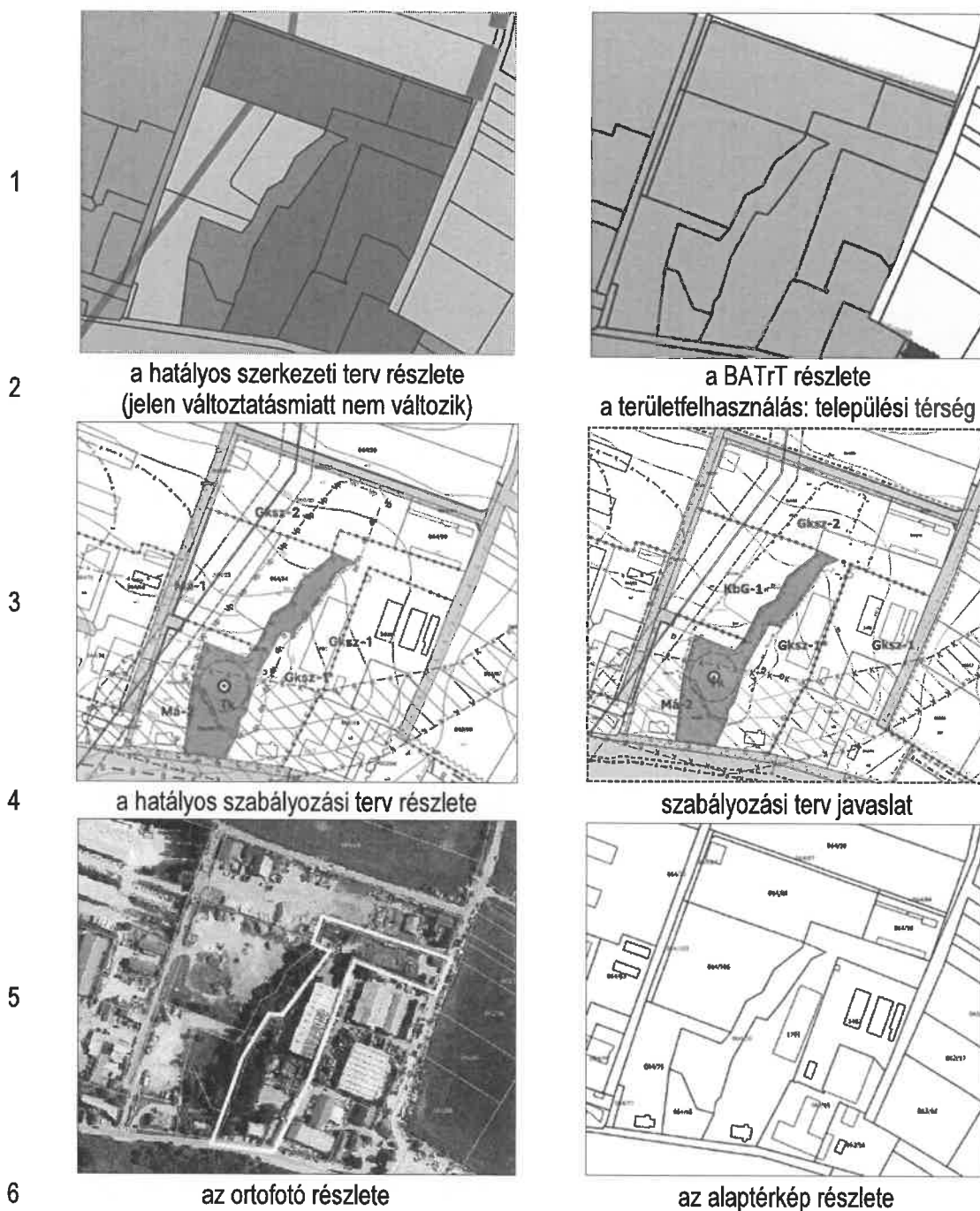
HÉSZ 35. § ...Különleges területen és általános mezőgazdasági területen minden megkezdett 3000 m² után lehet egy épületet elhelyezni.

A kialakultként meghatározott (ld. a fenti táblázat E/2 celláját) telekméretre vonatkozóan szabályt szükséges megállapítani a HÉSZ-ben 7. § (6) bekezdésben, melynek célja, hogy az övezetben ne lehessen új telkeket alakítani, teleosztást végezni:

Kialakult telekméret esetében kizárólag

- a) telekhatár rendezés,
- b) szabályozási vonal, övezethatár, belterületi határ menti telekosztás végezhető.

**E. Övezethatár változtatása Gksz-1* és Gksz-2 építési övezetek között - hrsz: 1701
a településszerkezeti terv – a területfelhasználás - nem változik**



A változtatás indokoltsága

A változtatás célja, hogy az 1701 hrsz telek észak keleti nyúlványa önálló telekként leválasztható legyen, mégpedig úgy, hogy az irracionálisan alakult telekformát ne súlyosbítsuk az építési övezetre való tovább örökítéssel. Az övezethatár értelmes áthelyezése legyen a tervezett telekalakítás feltétele.

A változtatásra tervezett hrsz 1701 ingatlan adatai a tulajdoni lap szerint:

	A.	B.	C.
1.	műv. ág. /kivett	terület	területfelhasználás
2.	kivett iroda, csamok, udvar	9125m2	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

✓ **A területfelhasználásra vonatkozó szabályoknak való megfelelés**

A területfelhasználás nem változik, kizárólag övezeti változtatás történik

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ...
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

➤ **A változtatás a Trtv előírásának megfelelő, mert települési térségen belül történik**

A Gksz-1* építési övezetben alkalmazott szabályozás a korábbi HÉSZ módosítás során kialakult (nagyobb) épületmagasságot engedett meg, amit nem lenne helyes a leválasztandó telekre is lehetővé tenni.

Az övezethatár változtatásával az érintett telekrész Gksz-1* építési övezetből Gksz-2 építési övezetbe kerül át.

A Gksz építési övezetek szabályozása a hatályos HÉSZ-ben a következő

	A.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.	L.	M.
	Az építési övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területje (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb	Az épületmagasság legnagyobb	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok	Rendeltetési mód korlátjai - (az épületek számát a 35. § szabályozza)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telek szélesség (m)
54.	Gksz-1	keresk-szolg terület	kialakult	2500	sz	40	6,0	30	49. § szerint	-	-	30
54/a	Gksz-1*	keresk-szolg terület	kialakult	2500	sz	40	K	30		-	-	30
55.	Glp-1	egyéb ipari terület	-	1500	z	40	6,0	25		-	-	30
56.	Gksz-2	keresk-szolg terület	kialakult	2000	sz	30	6,0	30		-	-	K

Javasolt változtatás:

a Gksz-2 építési övezetben

- > az érintett telekrész mérete miatt Kialakítható legkisebb telek mérete 2000m²-re változik 2500m²-ről (lásd: C/56 cella a fenti táblázatban),
- > az érintett telekrész kisebb telekszélessége miatt a Kialakítható legkisebb telekszélesség méretét K (kialakult) értékre változik 30 méterről (lásd: L/56 cella a fenti táblázatban)

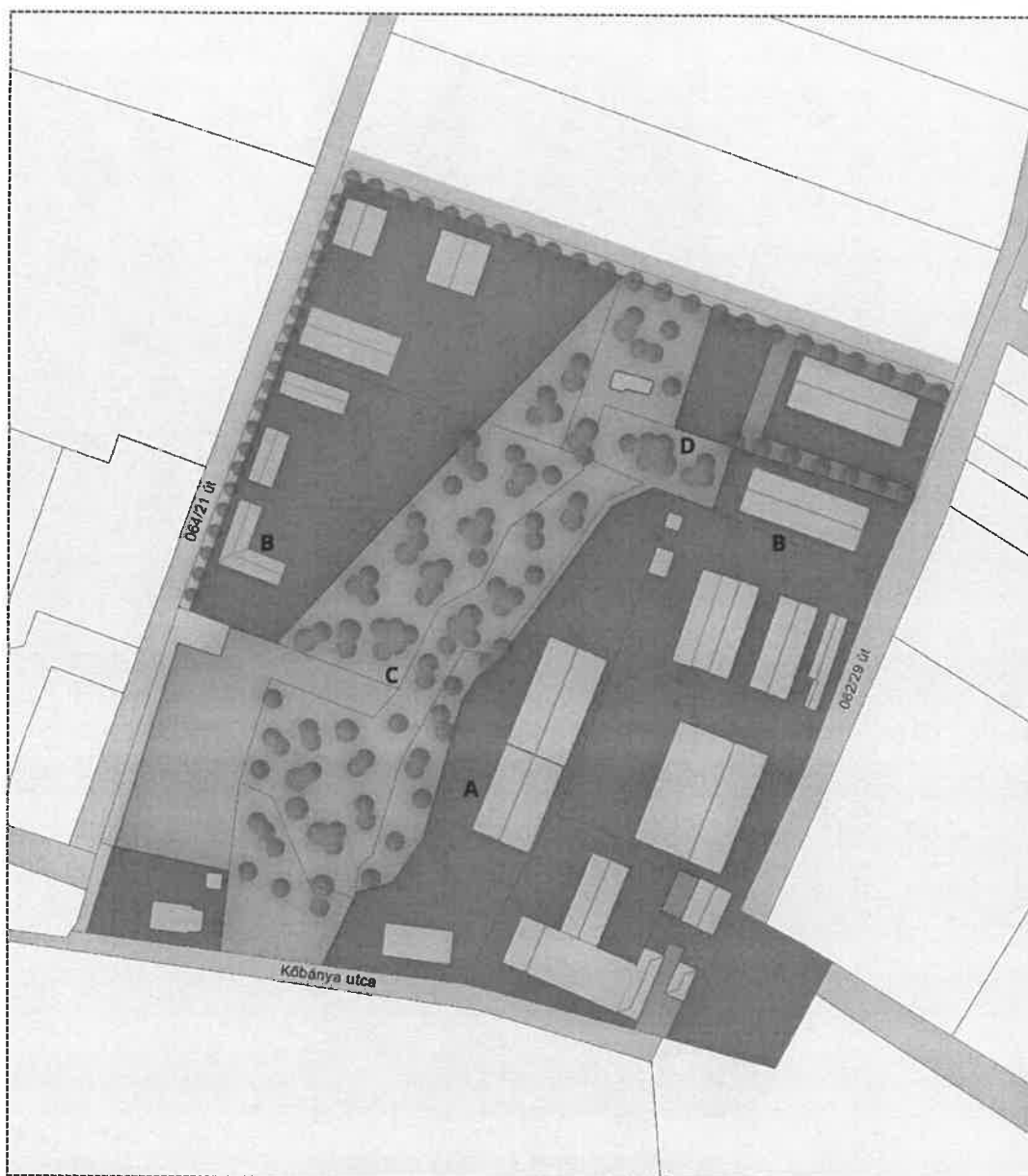
Így a tervezett telekalakítás végrehajtható lesz.

A víznyelő védelmére vonatkozó előírásokat az előző pontban bemutattuk. Itt a következőt tesszük hozzá a tervjavaslatához.

A pufferzóna területét – tekintettel arra, hogy a 1701 hrsz telek északi nyúlványa önálló ingatlanként leválasztható lesz – kiterjesztjük keleti irányban.

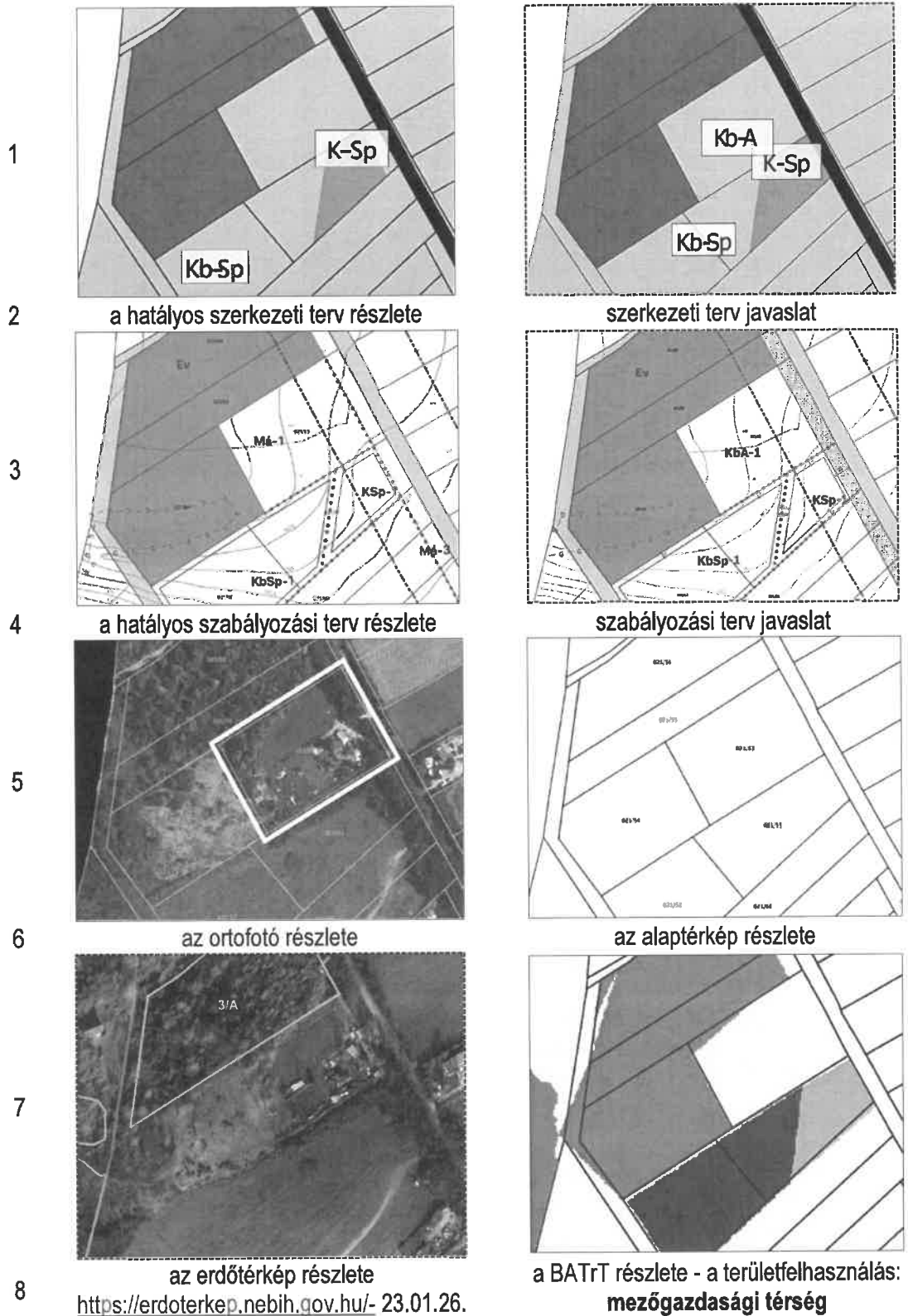


**Beépítési javaslat a változtatással érintett D és E terület környezetére
a meglévő beépítés ábrázolásával**



- A** – a korábbi HÉSZ módosítás alapján továbbépíthető (befedhető) üzemi terület
- B** – jelen termódosítás következtében létesíthető új épületek
- C** – a víznyelő meglévő szabályozás szerinti pufferzónája
- D** – a víznyelő pufferzónájának jelen változtatással kibővített pufferzónája

F. Mezőgazdasági terület átsorolása különleges beépítésre nem szánt állatmenhely területfelhasználásba - hrsz: 021/53 - szabályozással a településszerkezeti terv – a területfelhasználás - változik



A változtatás indokoltsága

A 021/53 hrsz-ú ingatlanon évtizedes távlatban állatmenhely működik, mely felhasználás nem felel meg a mezőgazdasági terület besorolásnak. Tulajdonos / üzemeltető – földhivatali eljárás következtében is – kérelmezte a valós használatnak megfelelő településrendezési besorolást.

A tervezett változtatással együtt a Budai út melletti fásított terület szabályozási besorolását is rendezni kívánja jelen tervmódosítás. A hatályos tervben Má-3 jelű fásított mezőgazdasági területként van szabályozva a tulajdoni lapon fásított terület művelési ágként meghatározott sáv. A kétféle övezetbe sorolt telkek jogi értelmezése aggályos.

A tervrészleteken látható sportterület kétféle (beépítésre szánt és beépítésre nem szánt) besorolása tudatos döntése a 2009-2010-ben készült szabályozási tervnek. Ez a közigazgatási határtól mért 200 méteres sáv területrendezési előírásai miatt történt így. Ennek változtatására sem igény, sem szándék nincs.

Az út menti – 16 méteres – sáv rendezése viszont racionális változtatás.

A változtatás után azonos mezőgazdasági övezetbe soroljuk a mezőgazdasági telkek út menti részét és a további területrészét, ugyanakkor fásított területként szabályozzuk a szóban forgó sávot.

Ez a megoldás következetesen folytatható a különleges beépítésre nem szánt terület – az állatmenhely – vonatkozásában is. Az adott övezetet a telkek teljes területén alkalmazni lehet, ugyanakkor a fásított terület szabályozása, megtartása is érvényesül.

A sportterület esetében a helyzet különbözik: a fásított sáv beépítésre szánt területhez csatlakozik, területfelhasználási besorolása logikusan azonos a Különleges – sportterület besorolással. Ugyanakkor a fásított terület szabályozása ezen a telken is meg fog jelenni.

Az erdőterület és a Budai út között húzódó sáv mezőgazdasági besorolása a területrendezési tervvel ugyan összhangban van, de – különösen a fent elemzett rendezés fényében – nem racionális: a fásított sáv erdőterületbe sorolása helyes változtatás, amikor a telkek további része amúgy is erdőterületi besorolásban van.

A mezőgazdasági telkeken a javasolt változtatás nem eredményez területfelhasználási változást, ellentétben a két különleges felhasználású és az erdőterület besorolású telekkel, melyekre vonatkozóan az alábbi táblázat mutatja ki a változtatásokat.

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.
1.	hrsz	össz terület m2	rész terület m2	hatályos települési ter. felhasználás	térségi terület felhaszn		tervezett települési terület felhasználás
2.	021/53 állatmenh.	10144	10144	mg. terület	mezőgazdasági térség		különleges beépítésre nem szánt terület
3.	021/51 sportterület	7739	594*	mg. terület	települési	>	különleges terület
4.			4145	különleges beép. nem szánt terület	nagykiterjedésű zöldterületi térség		különleges beépítésre nem szánt terület
5.			3000**	különleges ter.	települési tsg		különleges terület
6.	021/55 erdőterület	11201	406*	mg. terület	mezőgazdasági térség		erdőterület
7.			10795	erdőterület	erdőgazdálkodási térség		
8.	021/56 erdőterület	6641	766*	mg. terület	mezőgazdasági térség		erdőterület
9.			5875	erdőterület	erdőgazdálkodási térség		
10.	összesen:	17883					

*tulajdoni lap szerinti fásított terület

**TSZT leírás / Területfelhasználás, területi mérleg / 2. oldal táblázat 37. sor

A változtatással 1172 m2 új erdőterület kerül kijelölésre (lásd a 6C és 8C ábrákat!) Ez részbeni kompenzációja az „A” jelű módosítás során megszüntetett 1990 m2 erdőnek.

✓ **A területfelhasználásra vonatkozó szabályoknak való megfelelés**

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

.....

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

....

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A változtatás nem érinti a fenti táblázat 4, 5 (különleges>különleges), 7, 9 (erdő>erdő) sora szerinti területeket.

A változtatás 3. sora szerinti esetben a változtatás települési térségben történik, ahol bármely övezet kijelölhető.

➤ **A változtatás ezért a Trtv előírásának megfelelő.**

A változtatással a mezőgazdasági területbe sorolt mezőgazdasági térség területe csökken: a fenti táblázat 2, 6, 8. sora szerint 10144 + 406 + 766, összesen 11316 m²-rel.
A megfelelés igazolását lásd az 52. oldalon!

✓ **A biológiai aktivitásértékre vonatkozó szabálynak való megfelelés**

Új R. 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

A változtatás 3. sora szerinti esetben 594 m² új beépítésre szánt terület kijelölése történik.
A megfelelés igazolását lásd:53. oldalon

✓ **Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabálynak való megfelelés**

Trtv 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
 b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

Az új beépítésre szánt 594 m²-es terület a vele azonos telken lévő beépítésre szánt területhez csatlakozik, egyedi helyzeténél fogva helyhez kötött jellegű, nem fekszik borszőlő termőhelyi kataszterbe vagy gyümölcs termőhely kataszterbe vett területen.

➤ **A tervezett változtatás a fenti előírásokkal nem ellentétes.**

Az állatmenhely - KbA-1 övezet - javasolt szabályozása a következő.

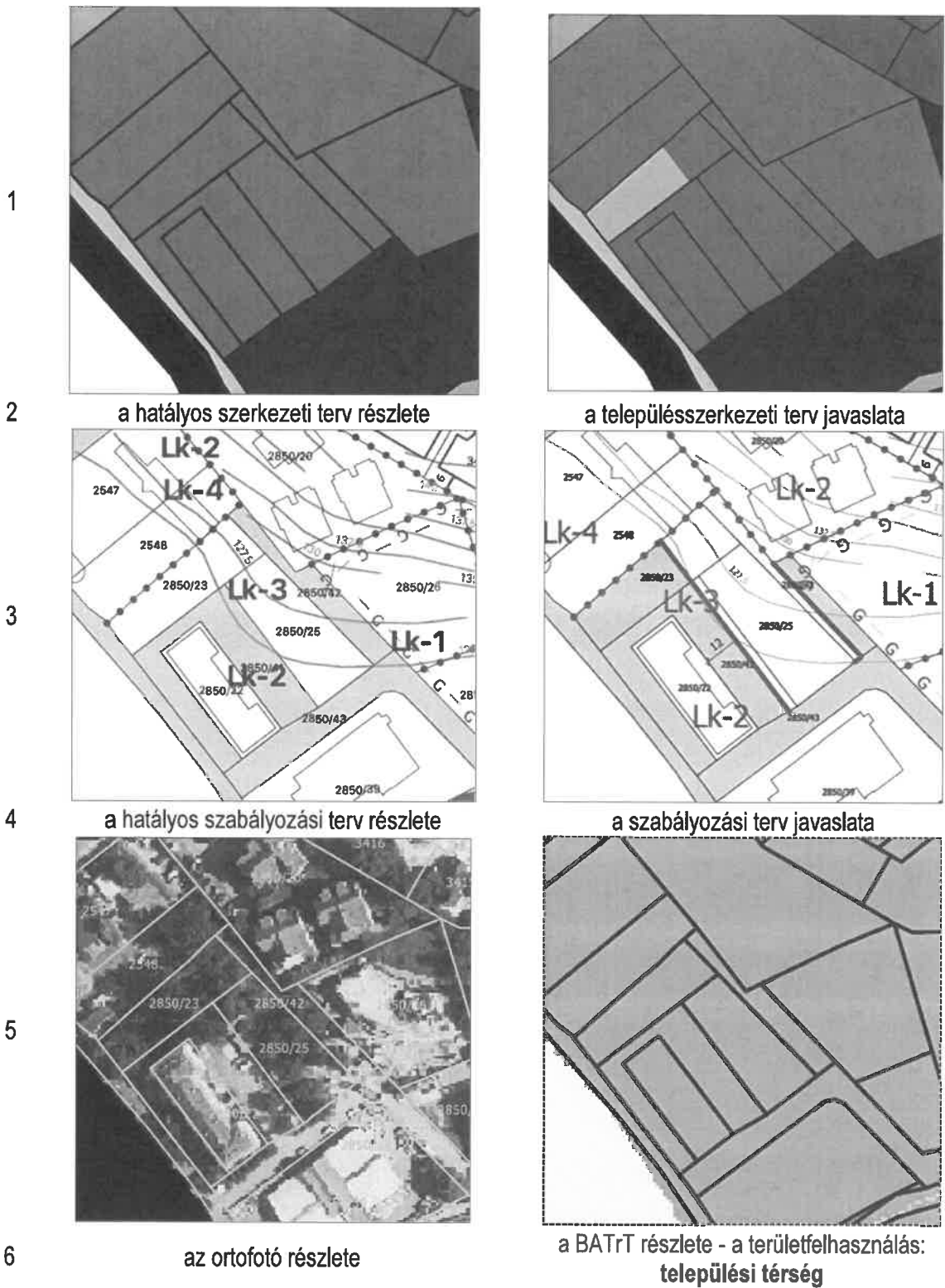
	A.	C.	E.	F.	G.	H.	I.	J.
3.	Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok
4.	KbA-1	különleges állatmenhely terület	6000	sz	3	4,5	75	állatmenhely működtetéséhez szükséges építmények, legfeljebb egy szolgálati lakás

A 10144 m²-es területből következően az elhelyezhető épületek száma a hatályos HÉSZ szerint 4 db.

HÉSZ 35. § ...Különleges területen és általános mezőgazdasági területen minden megkezdett 3000 m² után lehet egy épületet elhelyezni.

G. Kisvárosias terület (Bécsi út) újra szabályozása - hrsz: 2850/23, 2850/25, 2850/41, 2850/42 - zöldfelület kijelölésével

a településszerkezeti terv – a területfelhasználás - változik



A változtatás indokoltsága

Üröm Bécsi út melletti társasházak területe a nőtt településfejlődés jellegzetességeit viseli magán.

A változtatásra tervezett területet - hrsz 2850/25 - három - különböző időben épült - meglévő társasház veszi körül.

A környező beépítés viszonylag magas:

- > a dél-nyugatra fekvő úszótelkes társasház háromszintes magasföldszinttel 24 lakással,
- > az északra fekvő négy épületből álló beépítés a dombtetőn helyezkedik el,
- > a keletre fekvő újonnan épült társasház szintén háromszintes 12 lakással, magasabban, a lejtő oldalában áll.

A változtatásra tervezett két ingatlan - hrsz 2850/25 és 2850/23 - önkormányzati tulajdon.

A tervezett zöldterület a viszonylag sűrű környező beépítés lakosai számára játszó - pihenő - találkozóhely lesz.

A fölösleges közlekedési területek megszűnnek. Az észak-keleti oldalon húzódó út-részben megtartandó, mert tűzvíz vezeték van alatta. Az új telek gk-val való feltárása innen jól megoldható lesz.

Az új nagyméretű lakótelek társasház építés céljára hasznosítható. A gk. tárolást az épületen belül - célszerűen a földszinten - kell megoldani. A földszint kereskedelmi szolgáltató funkcióra is jól használható. Ezt a beépítési előírások - az engedélyezhető nyolc lakáshoz képest nagy szint-terület - preferálják is.

A változtatásra tervezett ingatlanok adatai a tulajdoni lap szerint és a változtatás utáni állapotban:

	A.	B.	C.	D.	E.
1.	hrsz	terület m2	felhasználás	terület m2	felhasználás
2.		változtatás előtt		változtatás után	
3.	2850/23	1000 kivett, beépítetlen	építési telek kisvárosias lakóterület	630	zöldterület
4.	2850/25	1212 kivett, beépítetlen	építési telek kisvárosias lakóterület	2048	építési telek kisvárosias lakóterület
5.	2850/41	1405 kivett, közterület	út	1230	út
6.	2850/42	561 kivett, közterület	út	269	út

✓ **A területfelhasználásra vonatkozó szabályoknak való megfelelés**

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ...
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

➤ **A változtatás a Trtv előírásának megfelelő, mert települési térségen belül történik**

Az újra szabályozott terület - a zöldterületi részt kivéve - Lk-3 kisvárosias lakóterületben marad, a szabályozási előírásait azonban változtatni szükséges.

A területen jelenleg meglévő rossz állagú tároló épületek közül az egyik – garázs – épületet a szerzett jogok miatt meg kell tartani, ezért egy helyett két épület létesítését teszi lehetővé a módosított szabályzat. Távlatban azonban a garázs fennmaradása nem támogatandó, ezért az épületen végezhető beavatkozásokat korlátozza a módosított szabályzat.

A hatályos HÉSZ 1. melléklete

A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.	J.	K.	L.	M.
Az építési övezet jele	Az építési övezet neve	A területfelhasználás jellege	Az építési övezet jelölése	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok	Rendeltetési mód korlátjai (az épületek számát a 35. § szabályozza)	A szintterületi mutató legnagyobb mértéke (%)	Kialakítható legkisebb teleteljesítés (m)
lakóterületek												
Lk-3	Bécsi úti társas	kisvárosias	kialakult	1500	sz	30	6,0	40	39. § szerint	legfeljebb egy épület	-	-

A HÉSZ módosítás javaslata

Lk-3	Bécsi úti társas	kisvárosias	fejlesztési	1500	sz	30	10,0	40	39. § szerint	legfeljebb két épület	-	-
------	------------------	-------------	-------------	------	----	----	------	----	---------------	-----------------------	---	---

A HÉSZ 39. § (1) bekezdése kiegészül a következő f) ponttal:

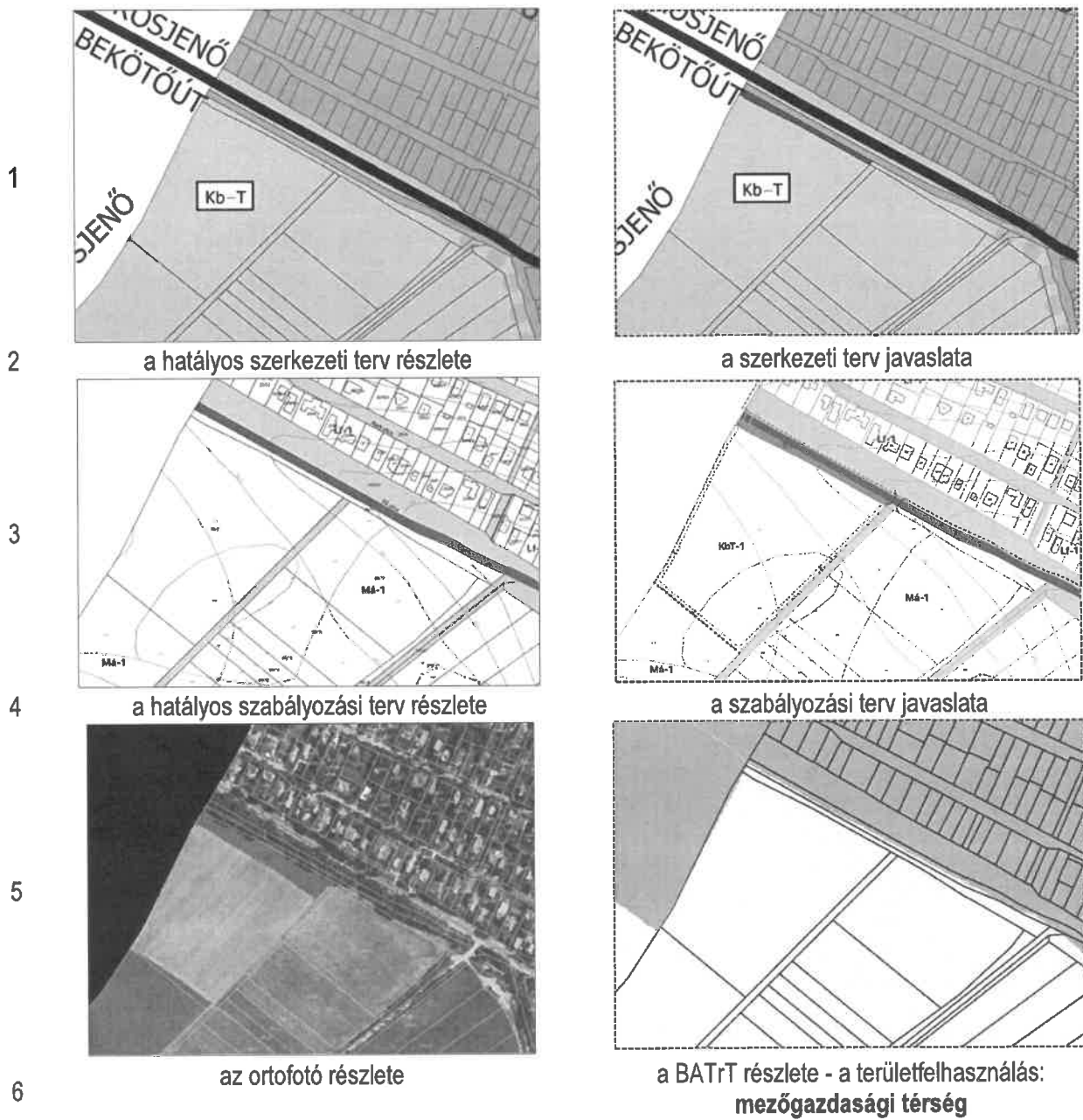
A területen meglévő, nem lakó használati módú épületek megtarthatók, de állagmegóváson kívül semmilyen változtatás - bővítés, átalakítás, funkcióváltás - nem hajtható végre.

**Beépítési javaslat a változtatással érintett terület környezetére
a meglévő beépítés ábrázolásával**



- A** – jelen tervmódosítás szerint létesíthető új társasház
- B** – jelen tervmódosítás szerint létesíthető zöldterület játszótérrel
- C** – meglévő társasházak
- D** – meglévő üzemanyagtöltő állomás
- E** – meglévő üzemi épületek

H. Ortodox temető szabályozása erdősáv kijelölésével - hrsz: 08/21
 a településszerkezeti terv – a területfelhasználás az erdősáv tekintetében - változik



A változtatás indokoltsága

A temető területe a hatályos településszerkezeti terven ki van jelölve. Jelen változtatással a szabályozása történik meg. Egyúttal a patak menti erdősáv - mely mezőgazdasági területként szerepel a hatályos településrendezési eszközökben - átsorolásra kerül erdőterületbe (08/19 hrsz ingatlan nyugati része).

A tervmódosítással a temetőt észak-keletről határoló mezőgazdasági területsávot erdőterületbe soroljuk át. Ennek következtében települési szinten 1154 m²-rel növekszik az erdőterület nagysága és ugyanennyivel csökken a nem mezőgazdasági területbe sorolt mezőgazdasági térség nagysága.

A változtatással 1154 m² új erdőterület kerül kijelölésre. Ez részbeni kompenzációja az „A” jelű módosítás során megszüntetett 1990 m² erdőnek.

✓ **A területfelhasználásra vonatkozó szabályoknak való megfelelés**

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

.....

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

Mezőgazdasági térségben a mezőgazdasági terület 1154 m²-rel csökken (08/19 hrsz).
A megfelelés igazolását lásd: 51. oldalon

Környezetalkítási javaslat

A temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény és annak végrehajtásáról szóló 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet szabályozza a temetők létesítését és működtetését.

A temető területe: 30186 m² (08/21 hrsz).

A temetőt az Üröm és Pilisborosjenő között haladó Fő utcáról lehet megközelíteni, amihez ki kell építeni a patakon áthaladó műtárgyakat.

Gépjárművel a temetőt dél-keletről határoló 08/20 hrsz út átkötésével biztosítható a terület megközelítése. A mezőgazdasági szélessége 8 m.

Gyalogosan természetesen ugyanezen a nyomvonalon megközelíthető a temető, azonban célszerűbb a terület északi sarkán létesíteni egy gyalogos átkötést, mert a buszmegálló itt van (már Pilisborosjenő közigazgatási területén)

A fejlesztési program és a beépítési terv javaslata szerint a temető területén a sírhelyeken kívül egy kápolna és egy monostor épülete helyezhető el. Ezek biztosítják a szertartást, a ravatalozást, az ahhoz kapcsolódó hűtési lehetőséget, a kiszolgáló személyzet, apácák elhelyezését, a fenntartáshoz szükséges tároló és műhely kapacitást.

A temető a vezetékes közműhálózatra lesz kapcsolva.

A telek három oldalán kétszintes növényállománnyal (fasor, cserje) kap lehatárolást, negyedik, a Fő utca felé eső oldalán meglévő erdősáv húzódik a jelenleg mezőgazdasági, a tervmódosítás után erdőterületbe sorolt ingatlanon.

A kerítést áttört formában - pl. acélpálcás kialakítással - kell megvalósítani.

A temetőben hagyományos sírhelyes temetkezés lesz a jellemző, urnafal nem épül. A temető területén az ország területén feltárások során esetlegesen talált maradványok részére hősi temetőrész kialakítható.

A temető településszerkezeti kijelölése során talajvizsgálati jelentés készült (Dr. Nagy Gábor 2020. 08. 10. – 08/11 – 08/17 hrsz-ú ingatlanokra) Földvédelmi okból a terület a 08/20 út másik – észak-nyugati oldalára került. Minden alappal feltételezhető, hogy ez a végül is hatályosult kijelölés, mely magasabban fekszik a szomszédos, megvizsgált területhez képest, ugyanúgy megfelel annak a jogszabályi feltételnek (145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdés), azaz 2,5 m-nél nem emelkedik magasabba a talajvíz.

Szabályozási javaslat

	A	C	D	E	F	G	H	I	J
	Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az elhelyezhető rendeltetési módok
75.	KbSp-1	különleges sportterület	fejlesztési	3000	-	2	5,5	40	57. § szerint
76.	KbE-1	kül. erd. bem. ter.	fejlesztési	6000	-	5	7,5	75	
77.	KbE-2	kül. erd. bem. ter.	fejlesztési	1000	-	5	7,5	75	
78.	KbT-1	különleges temetőterület	fejlesztési	10000	sz	5	7,5	-	lásd lejjebb

Az elhelyezhető rendeltetési módokat viszonylag széles körben kell meghatározni, mert különleges helyzetű temetőről van szó, amint az az előző oldalon megfogalmazásra került.

A temető fenntartása, működtetése szorosan összekapcsolódik az ott folytatott monostor funkcióval. Az apácák a szolgálaton kívül – mely szolgálathoz a szorosan vett temető gondozáson kívül a környezet magas szintű kert-fenntartása is beletartozik – idős nővérek gondozását, látogatók, vendégek fogadását is végzik. Az ehhez szükséges épületek megvalósítása évtizedes távlatban feltételezhető, de jelen szabályozás ezt a távlati állapotot igyekszik szolgálni.

A KbT-1 övezetben elhelyezhetők a temetkezéssel kapcsolatos építmények, különösen, de nem kizárólag sírhelyek, síremlékek, kápolna, ravatalozó, hűtőhelyiség, monostor lakószobákkal, vendégszobákkal, kiszolgáló helyiségekkel, műhely, tároló, kegszerárusító.

Viziközmű ellátási javaslat

Vízellátás

A városban három nyomásövezettel kerül biztosításra a vízellátás, amit a Duna menti Regionális Vízmű Rt biztosít.

A gerinchálózat NÁ 300, NÁ 200 NÁ 150 mm-es átmérőkkel üzemel.

A DN 300 mm-es gerincevezeték, mely része a Duna menti Regionális Vízmű regionális rendszerének, regionális vezetéken érkezik, a 2. sz. vízmű telephez szállítja az ivóvizet. A 2. sz. telepen egy db 250 m³-es, és 1 db 500 m³-es medence üzemel, amelynek túlfolyó szintje: 222,63 mBf. A 2. sz. vízmű telep szolgálja ki az ürömi alapzónát.

A tervezési terület a ehhez a Balti 223 m-es nyomáscsónához tartozik.

A terület átlagszintje 180-185 mBf közötti, tehát a megfelelő nyomás a tűzvíz ellátáshoz biztosított (2 bar).

A tervezett temető terület használati vízellátása és a vezetékes tűzvíz biztosítása a Fő utcát keresztező DN 200 KPE elosztóvezetékéről kiépítendő DN 100 KPE vezetékéről biztosítható.

A vezeték végén földfeletti tűzcsap létesítendő.

A temető tervezett bekötővezetékét a Cigány-árok keresztezése miatt az árok felett lehet elvezetni, lehetőleg a temetőhöz vezető bejárati útsatlakozás mentén, ezért a nyomóvezetékét el kell látni fagyás és fizikai védelemmel.

Csatornázás

Üröm község elválasztott rendszerben került csatornázásra, így külön rendszert képvisel a csapadékvíz-elvezetés és a szennyvízcsatornázás.

A csapadékvíz-elvezetés a település úthálózata mentén zárt csatornákkal, nyílt burkolt, illetve földmedrű árokhálózattal kerül elvezetésre a befogadóba.

A vízgyűjtő terület befogadója a Pilisvörösvári (Cigány) árok.

Szennyvízelvezetés

Üröm teljes belterületének szennyvízelvezetési hálózata kiépült.

Megvalósult az a koncepció, mely szerint Üröm szennyvízelvezetési hálózatának közvetlen befogadója a Bécsi út - Bp. III. ker. Aranyvölgy utca., valamint Zsófia utcai csatornák, a Római lakótelep DN 194 cm belm. gyűjtője, mely a Pók utcai átemelőre vezeti a szennyvizeket.

A településen három nagyobb gyűjtőrendszer alakult ki, mely egy-egy átemelőre csatlakozik.

A II. számú átemelőre csatlakozó rendszer nyomóvezetékekkel a Patak utcában kiépült csatornára csatlakozik. A tervezett temető előtti - a Fő utcán megépült D200 KG PVC gyűjtő - ehhez a rendszerhez csatlakozik.

Tekintettel a temető előtt meglévő Cigány-árok miatt – a gyűjtőcsatornához való csatlakozás módzatai közül a nyomott szennyvíz átemelés, vagy helyi – 4-35 LEÉ – szennyvízkezelő kislétesítmények telepítésével, abban az esetben, ha a helyi talajmechanikai tulajdonságok lehetővé teszik, valamint a felszín alatti vizek biztonságos védelme biztosítható.

Az utóbbi változatban a felszín alatti vizek minőségi állapotának nyomon követésére, monitoring kutakat kell elhelyezni.

Felszíni vízelvezetés

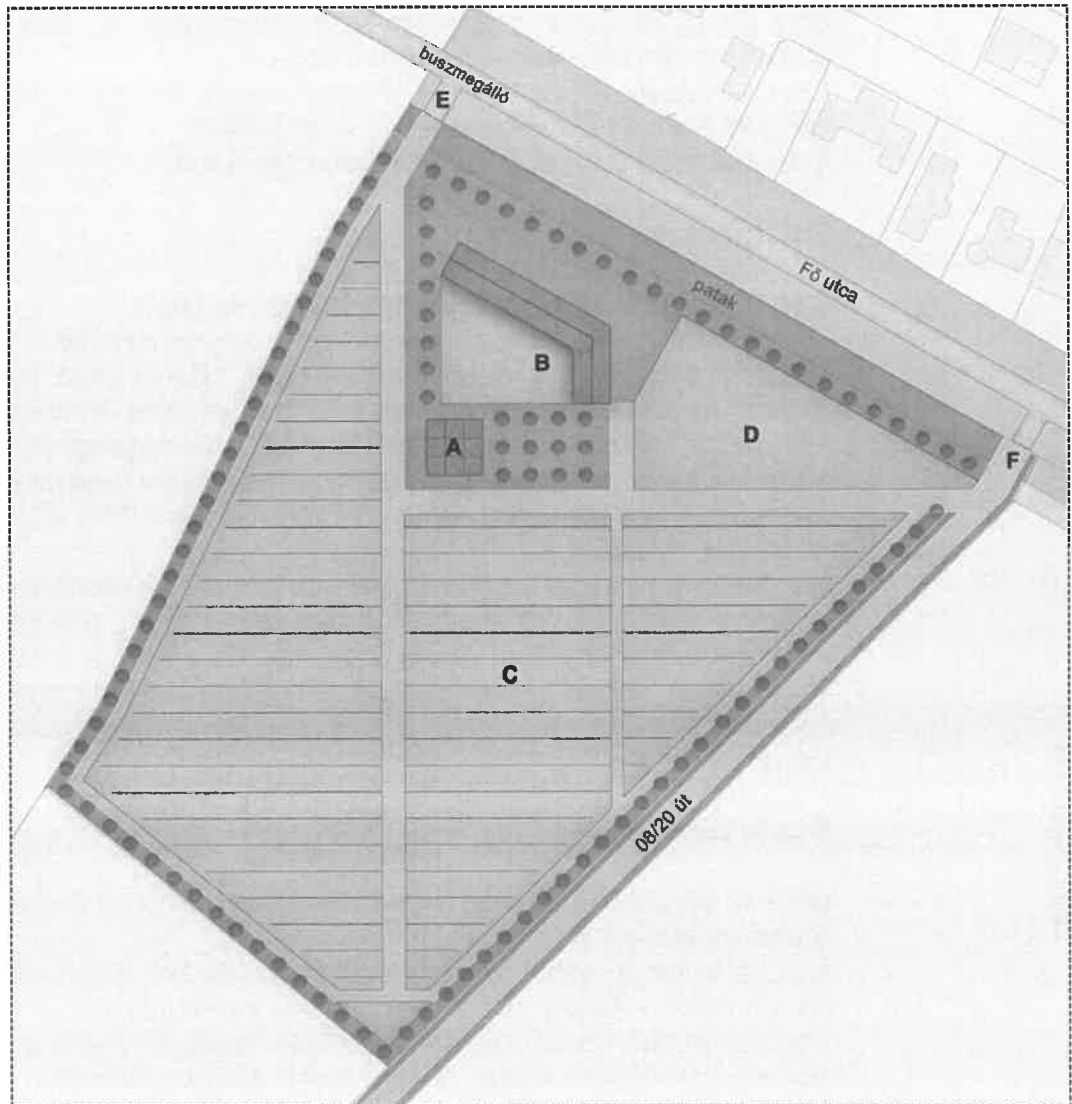
Mint már említettük, a település vízrendezés szempontjából az Aranyhegyi patak vízgyűjtő-területén helyezkedik el.

A csapadékvizek közvetlen befogadója a Pilisvörösvári-árok (Cigány-árok) (Aranyhegyi-patak Pilisborosjenői mellékága), melynek befogadója az Aranyhegyi patak.

A temető területén létesülő épületek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket javasoljuk csapadékvíz tározókban felfogni, és annak vizét locsolásra felhasználni.

A szilárd burkolatokon keletkező felszíni vizeket javasoljuk elszikkasztani, hogy ne terheljük további vízmennyiséggel a meglévő árokrendszert.

Beépítési javaslat a változtatással érintett terület környezetére



- A – kápolna, ravatalozó
- B – monostor, kiszolgáló épület
- C – polgári temető
- D – hősi temető
- E – gyalogos bejárat
- F – gépkocsi bejárat

I. Telekalakítási – magánút kialakítással kapcsolatos - konfliktusok kezelése

A magánutak kialakítása a HÉSZ hatályos előírásai mellett – egyes beépítési adottságok miatt – akadályba ütközik (példaként két eset a következő oldalak ábráin kerül bemutatásra).

A problematikus szabályok a következők.

Hatályos OTÉK előírás:

35. § (2) „Az előkert legkisebb mélysége

a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték,

b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy

c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m.”

A magánút mellett a szomszédos teleknek előkertje keletkezik. Az így kialakuló előkert méretét – ha az kisebb 5 méternél - egyedileg kell a helyi építési szabályzatban megállapítani.

➤ **Megoldási javaslat:**

> Amennyiben a magánúthoz 5 méternél közelebb áll szomszédos telken épület, helyszíni vizsgálat után, a SZAT módosításával, a kialakult állapot („K”) jelölésével a szabályozási terven kell jelölni az előkertet.

Hatályos HÉSZ előírás:

30. § (4) „Zsákutcák végét 8 méteres sugarú kört befogadni alkalmas geometriával kell kialakítani.”

Észszerűen a fordulókör kialakítása, csak több telket kiszolgáló zsákutcára vonatkozhat.

➤ **Módosítási javaslat:**

> „A 4-nél több telket feltáró zsákutcák végét 8 méteres sugarú kört befogadni alkalmas geometriával kell kialakítani.”

Hatályos HÉSZ előírás:

9. § (7) „Beépítésre szánt területen 10 méternél keskenyebb úttól legalább 5 méterre lehet a kerítést építeni.”

Az előírás a Völgypark (Völgyliget-2) 8 méteres útjaira vonatkozik. Nem vonatkozhat kevés számú telek feltárására létesülő magánútra.

➤ **Módosítási javaslat:**

> „Beépítésre szánt területen a 4-nél több telket feltáró és 10 méternél keskenyebb úttól legalább 5 méterre lehet a kerítést építeni.”

Hatályos HÉSZ előírás:

30. § (11) „Közforgalom előtt megnyitott magánutat kizárólag a közutakra vonatkozó előírások szerint lehet kialakítani.”

A hatályos OTÉK előírás:

26. § (2) „A közút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű területet kell biztosítani, a vonalvezetési jellemzők figyelembevételével:

e) kiszolgáló út esetén 12m”

azaz ellenkező helyi szabályozás nélkül a magánutakat 12 méter szélességben kell kialakítani.

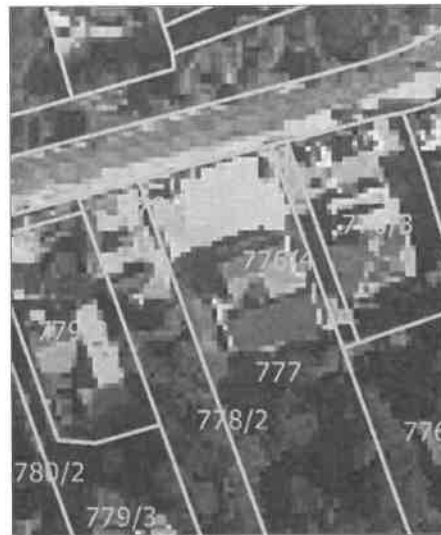
➤ **Módosítási javaslat:**

> „Magánút legkisebb szélessége

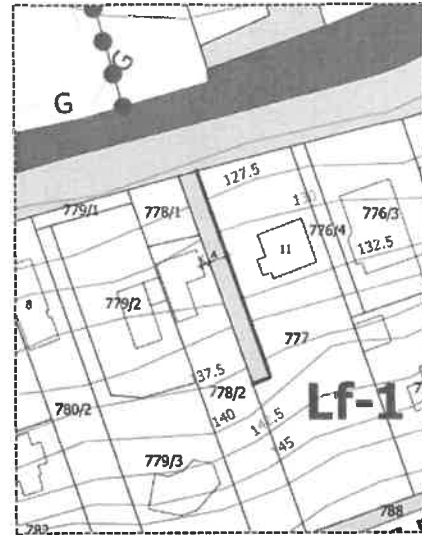
legfeljebb két telek kiszolgálása céljából legalább 4 méter,

két teleknél több ingatlan kiszolgálása céljából legalább 6 méter lehet.”

Magánút kialakítása – hrsz 777



alaptérkép az ortofotón



a szabályozási terv javaslata



a magánúttá alakítandó behajtó



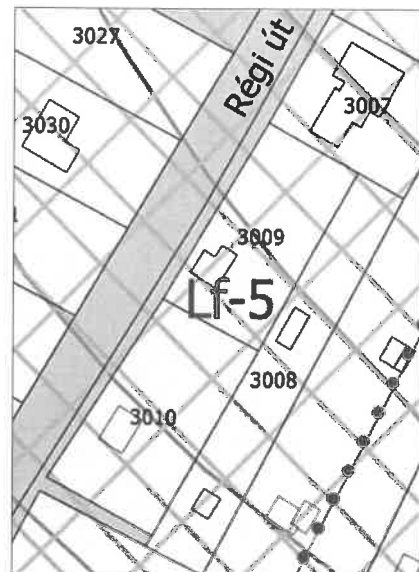
az oldalkertek találkozása

A magánút mellett kialakuló – kialakult méretű („K”) – előkert elfogadható, mert arra kevés nyílása van a szomszédos épületnek, a magánút tervezett helye jelenleg is közlekedésre szolgál.

Magánút kialakítása – hrsz 3009



alaptérkép az erdőterképen
(2022.07.01-i állapot)



a szabályozási terv javaslata
nincs változtatás!



a lebontott épület helyén tároló konténer áll



a magánúttá alakítandó behajtó

A magánút mellett kialakuló előkert az alaptérképtől eltérően bőven 5 méter felett van. A 3009 hrsz telek beépítése ugyanis megváltozott, az alaptérképen jelölt épületet elbontották, helyén csak betonalap látható, rajta konténerrel. Az új beépítés a telek északi végében látható a légifotó szerint. A magánút egyébként itt is meglévő, behajtásra használt telekrészen alakul ki.

Ilyen esetben a szabályozási terv változtatása nem szükséges, a vázrajz igazolja az – akár a földhivatali térképmásolattól eltérő - jogszerű kialakítást. A HÉSZ normaszövegének két oldallal előbb jelzett (ld. 8 méter sugarú forduló, 12 méteres szélesség) - módosításai természetesen ebben az esetben is szükségesek a telekalakítás lehetővé tételéhez.

VIII. A NORMASZÖVEGET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1.	új, változó előírások	indoklás
2.	A R. 25. §-a következő (12), (13) bekezdéssel egészül ki: „(12) Vízgépészeti berendezés kizárólag építési helyen belül, terepszint alatt vagy az elsődleges rendeltetésű épületen belül helyezhető el. (13) Zajt keltő műtárgyat kizárólag akusztikai számítással méretezett zajvédelmi létesítménnyel takartan lehet létesíteni.”	A panaszos szomszédok száma az épületgépészeti berendezések terjedésével növekszik. Meg kell akadályozni a zavaró állapotok létrejöttét.
3.	A R. 30. § (11) „Magánút a) legfeljebb két telek kiszolgálása céljából legalább 4,5 széles, b) két teleknél több ingatlan kiszolgálása céljából legalább 6 méter széles lehet.”	Hatályos előírás: 30. § (11) „Közforgalom előtt megnyitott magánutat kizárólag a közutakra vonatkozó előírások szerint lehet kialakítani.” Keresztmetszeti meghatározás nélkül kizárólag az OTÉK által meghatározott min. 12 m széles lehet a magánút.
4.	A R. 30. § a következő (17) bekezdéssel egészül ki: „(17) A 078/61 magánút és a 078/26 ingatlan között létesíthető magánutat az északról határos ingatlanoktól kerítéssel elválasztani nem szabad a gazdasági forgalom zavartalansága érdekében.”	Az itt létesíthető magánútról kb. 14 szőlőművelésű telek nyílik, azok saját feltárásukat lehetetlenítenék el egy hosszú, 6 méter széles út kerítésével.
5.	A R. 33. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében a telek beépített oldalától legfeljebb 1 méterre lehet helyezni az épületet”	A hagyományos – nem az építési hely fogalmával meghatározott - oldalhatáros építkezést kívánjuk preferálni.
6.	A R. 38. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki: „(7) Az épületmagasság megállapítása során a lejtő felé néző homlokzatfelület magassága legfeljebb két méterrel haladhatja az övezetben, építési övezetben, előírt legnagyobb épületmagasság értékét.”	A magassági átlagszámítás miatt meredek terepen a lejtő felé néző homlokzat túl magas lehet.
7.	A R. 3. § (8) bekezdés első mondata helyébe a következő rendelkezés lép: „A terepmetszetek az épület homlokzatsíkjaiban vannak felvéve.”	Hatályos előírás: 3. § (8) Terepmetszet „A terepmetszet a terep esésvonala irányában van felvéve.”
8.	A R. 3. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki: „(9) Nyárikonyha A főépítménnyel szemben lévő oldalhatáron álló meglévő, gazdasági funkciójú épület.”	Definiálás szükséges
9.	A R. 3. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki: „(10) E rendeletben a gépkocsi <u>behajtó</u> és a gépkocsi <u>beálló</u> azonos fogalmak.”	Definiálás szükséges, vitákra adott okot a két szó eltérése
10.	A R. 3. § (6) Szintterületi mutató definíció hatályát veszti	Hatályát veszti a rendelkezés, mert az OTÉK határozza meg a szintterületi mutatót.

11.	A R. 10. § (3) e) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „e) Az épület körül kizárólag a körüljárhatóság biztosítása céljából, legfeljebb 1 méter távolságban - ha az eredeti terep lejtése szükségessé teszi – legfeljebb 0,6 méteres feltöltés kialakítható.”	A hatályos előíráshoz képest a „járda” ki-marad, mert kavicsal, gyeppel is ki lehet alakítani az épület körülötte területet.
12.	A R. 10. § (3) j) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „j) Az e) és f) pontoknak megfelelő esetben legalább akkora bevágást kell alkalmazni, mint, amekkora feltöltés.”	Pontosítás
13.	A R. 10. § (3) i) pont helyébe a következő rendelkezés lép: „i) E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – a beépítés helyén mért - 10 %-os eredeti tereplejtés felett 30 cm-rel el lehet térni.”	Hatályos előírás: 10. § (3) i) „E bekezdés tereprendezési korlátozásaitól – 10 %-os eredeti tereplejtés felett – 30 cm-rel el lehet térni.”
14.	A R. 12. § (1) bekezdése a következő f) ponttal egészül ki: „f) A közterülettől 20 %-nál jobban lejtő terep esetében, amennyiben az épület nem kerül 6 méternél tovább a telek homlokvonalától, a telekhatár és az épület között bejárat, gépkocsi beálló, gépkocsi behajtó számára feltöltés, híd kialakítható, mely a közterület szintjénél nem lehet magasabban.”	Ez az előírás az olyan terepviszonyok mellett, mint amilyen a Deák utca déli oldalán van, lehetővé teszi az épület és a magasabban fekvő utca közötti bejáráshíd létesítését.
15.	A R. 18. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(8) A patak partvonalától számított 20 méteren belül épület, parkolóhely nem létesíthető. Jelen előírás nem vonatkozik a közterületekre és azon építési telkekre, melyeket közterület választ el a paktól.”	Hatályos előírás: 18. § (8) „A patak partvonalától számított 6 méteren belül épület, parkolóhely nem létesíthető” A patakot érő szennyeződés miatt szigorítani szükséges
16.	39. § (9) Lakóterületen új lakás létesítéskor egynél több lakást tartalmazó épületek esetében lakásonként legalább 20 m ² -es zárt – a főépítmény határoló falain belül elhelyezett - személgépkocsi tárolót kell létesíteni az OTÉK-ban előírt megközelítési előírások betartásával.	Átkerül új helyre a 30. § (16) bekezdésből a jobb érthetőség (összefüggés rendszer) miatt.
17.	A R. 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „(2) Az előkertben nem lehet kerti tetőt, pergolát, a kerítéssel egybeépített hulladékátrolón kívül tároló építményt létesíteni.”	Hatályos előírás: 32. § (2) „Az előkertben nem lehet kerti tetőt elhelyezni.” Pontosítás szükséges az előkertek beépítési tendenciája miatt.
18.	A R. 33. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki: „(5) Tároló építmény az oldalkertben nem helyezhető el.”	Pontosítás szükséges az oldalkertek beépítési tendenciája miatt.
19.	Hatályát veszti a 37. § (4) bekezdés: „A helyiséget tartalmazó terepszint alatti építmény az összes szintterületbe bele számít.”	Az OTÉK határozza meg a szintterületi mutatót.

20.	<p>A R. 39. § (6) bekezdése helyére a következő rendelkezés lép: „(6) Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb olyan nagyságú lakástól eltérő rendeltetési módú <u>épület</u> létesíthető, amely legfeljebb 6 db OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezéssel jár”</p>	<p><i>Hatályos előírás: 39. § (6) „Kertvárosias és falusias lakóterületen legfeljebb olyan nagyságú lakástól eltérő rendeltetési mód létesíthető, amely nem igényel több OTÉK norma szerinti telken belüli gépkocsi elhelyezést, mint amennyi az ingatlanon építhető lakásszámhoz tartozik.”</i> A lakóépületben létesíthető eltérő használati módokra vonatkozik, holott az a 39. § (5) bekezdésben van rendezve. Az önálló épületként épülő lakástól eltérő használati módokat kell itt szabályozni.</p>
21.	<p>Az Lf-1, Lf-1v, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5 építési övezetben a szintterületi mutatóba – az OTÉK-ban meghatározott területeken felül - nem számít bele a) az oromfalas épületek, épületrészek tetőtér beépítése, b) a pince, mint terepszint alatti építmény, c) a nyárikonyha területe.</p>	<p>A 2021. évi módosítás – a 2 lakásos épületek Ófaluban való terjedésének korlátozása érdekében – a szintterületet jelentősen korlátozta. Ez túlzónak bizonyult a valós családi bővítések (tetőtér beépítés, meglévő pincék, nyárikonyhák beszámítása) esetében, ezért kivonunk területeket a szintterület számításból a hagyományos falusi területeken.</p>
22.	<p>Kialakult előkert: Az utca beépített telkein jellemző, a telek homlokvonala és az utcai homlokzat közötti távolság.</p>	<p>Kialakult állapotú előkert definíciója szükséges (OTÉK 35. § (2) b) „a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot”)</p>
23.	<p>Szabadlépcső kizárólag tereplépcső, előlépcső, céljára létesíthető</p>	
24.	<p>Pergola: oszlopokból és gerendákból álló építmény, épületrész, a szerkezetek keresztmetszeti mérete a 15 cm-t nem haladhatja meg, a párhuzamos gerendák távolsága legalább 50 cm, mely átlátszó felülettel sincs fedve, ettől eltérő, zártabb szerkezet kerti tetőnek minősül</p>	<p>A „pergola” definíciója szükséges.</p>
25.	<p>Kerti tető létesítése esetén annak 10 m²-t meghaladó alapterületével a beépíthető területet csökkenteni kell</p>	<p>A kerti tetőknek nem volt korlátozása eddig.</p>
26.	<p><u>Lakás rendeltetési mód igazolása</u> esetében a kialakult állapotra való tekintettel 10 évnél régebben épült jogszerűtlen lakóépület az építési hely szempontjából szabályosnak tekintendő akkor is, ha az e rendelet szerint meghatározott elő-, oldal-, vagy hátsókertbe nyúló épületrésze, bővítése kizárólag az építési helyen belül végezhető</p>	<p><i>Hatályos előírás: 8. § (1) „A kialakult állapotra való tekintettel 10 évnél régebben épült jogszerűtlen épület az építési hely szempontjából szabályosnak tekintendő akkor is, ha az e rendelet szerint meghatározott elő-, oldal-, vagy hátsókertbe nyúló épületrésze.”</i> Nem vonatkozhat tárolókra (fészker stb.) és nem keletkeztethet építési jogot építési helyen kívül.</p>
27.	<p>Új építés, bővítés esetében a telken álló jogszerűtlen, nem lakás célú építményeket el kell bontani.</p>	
28.	<p>Hőszivattyú bármely övezetben létesíthető, felszíni műtárgya kizárólag az építési helyen belül vagy a közterületi kerítéssel egybeépített hulladéktartály tárolóban helyezhető el.</p>	<p><i>Hatályos előírás: 25. § (9) „Hőszivattyú bármely övezetben létesíthető, felszíni műtárgya kizárólag az építési helyen belül vagy kerítéssel egybeépített hulladéktartály tárolóban helyezhető el.”</i> Nem vonatkozhat a szomszéd felé néző kerítés mellé építés engedésére.</p>

29.	Lakóterületen a lakástól eltérő használati mód számára az OTÉK által előírt parkolóhelyeket telken belül, <u>a kerítésen kívül, a közlekedési területről közvetlen beállást biztosítva</u> kell kialakítani. A szállítási forgalom esetében a szgk. parkoló területen felül kell a tehergépjárművek telken belüli megállását, megfordulását biztosítani	A gyakorlatban nem működik, hogy a kertkapun behajtva parkolnak a vevők, az utcáról közvetlenül kell a parkolást biztosítani.
30.	A 4-nél több telket feltáró zsákutcák végét 8 méteres sugarú kört befogadni alkalmas geometriával kell kialakítani.	Hatályos előírás: 30. § (4) „Zsákutcák végét 8 méteres sugarú kört befogadni alkalmas geometriával kell kialakítani.” Nem vonatkozhat kevés számú telek feltárására.
31.	Beépítésre szánt területen a 4-nél több telket feltáró, 10 méternél keskenyebb úttól legalább 5 méterre lehet a kerítést építeni.	Hatályos előírás: 9. § (7) „Beépítésre szánt területen 10 méternél keskenyebb úttól legalább 5 méterre lehet a kerítést építeni.” Az előírás a Völgypark (Völgyliget2) 8 méteres útjaira vonatkozik. Nem vonatkozhat kevés számú telek feltárására létesülő magánútra.
32.	Módosul a 38. § (6) bekezdése: ... és a kialakult falusias lakóterületeken legfeljebb 7,5 m széles ...	
33.	Terepszint alatti, méretezett csapadékvíz tározót kell létesíteni minden építési telek beépítésével egyidejűleg.	Hatályos előírás: 27. § (6) „(6) Terepszint alatti, méretezett csapadékvíz tározót kell építeni minden építési övezet beépítésével egyidejűleg.” Szükséges változtatni, mert: nem „övezet”, hanem építési telek, nem „építeni”, hanem létesíteni (kész gyártmányok vannak)
34.	A 40 méteres beépíthetőségi határon túl legfeljebb <u>10 m2 alapterületű tároló</u> létesíthető.	Hatályos előírás: 31. § (5): „Falusias lakóterületen az építési telek homlokvonalától számítva legfeljebb 40,0 méter mélységben építhető be a telek a Bécsi út, az Ürömi út, a Dózsa György út, a Péterhegyi út melletti telkek, a nyilvános vagy magánúttal megközelített telkek kivételével.” A hosszú telkeken a hagyományos beépítés megőrzését célozza a hatályos szabály (a lakóépület a közterülethez közel épüljön, ne a telektömb belsejébe) Azonban – igény jelentkezett rá - a kertműveléshez célszerű és elfogadható tárolót megengedni a telek belsejében is.
35.	Hrsz: 3168 Zöldterületi (Z-5) övezet létrehozása: A Z-1 övezettel azonos előírásokkal kivéve a zöldfelület legkisebb mértékét, mely 75% helyett 60%.	Hatályos előírás: Z-1 övezet 75 % legkisebb zöldterülettel A tervezett játszótér kialakításához a zöldfelületi előírás 75 %-ról 60 %-ra való csökkentése szükséges. Ezzel az övezeti jel is változik, mert csak ezen a zöldterületen csökkentjük a zöldfelületi minimumot, a többi hasonló jelű zöldterület előírásai nem változnak.

IX. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKELVALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A. Területfelhasználás

A Trtv

2. melléklete - az Ország Szerkezeti Terve - meghatározza az országos területfelhasználási kategóriákat.

7. melléklete - a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve - meghatározza a kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat.

1. Az Ország Szerkezeti Terve
Trtv. 2. melléklet



- A terv Üröm területén a következő területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg.
- > erdőgazdálkodási térség
 - > mezőgazdasági térség,
 - > vízgazdálkodási térség,
 - > települési térség.

2. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve Trtv. 7. melléklet



- A terv Üröm területén a következő területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg.
- > erdőgazdálkodási térség,
 - > nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
 - > kertés mezőgazdasági térség,
 - > mezőgazdasági térség,
 - > vízgazdálkodási térség,
 - > települési térség,
 - > sajátos területfelhasználású térség.

✓ **A mezőgazdasági területre vonatkozó szabálynak való megfelelés - összesítés**

Trtv 11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

.....

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A hatályos településszerkezeti terv adata szerint:

10.1. Térségi területfelhasználás

Üröm területén a mezőgazdasági térség nagysága: 245,20 ha

A településszerkezeti terven mezőgazdasági területbe sorolt mezőgazdasági térség nagysága: 211,51 ha, azaz 86,3 %

A tervezett mezőgazdasági terület csökkenés összesen:

	1.	2.
a.	F – állatmenhely – hrsz: 021/53	10014 m ²
b.	F – erdőterület – hrsz: 021/55	406 m ²
c.	F – erdőterület – hrsz: 021/56	766 m ²
d.	H - erdőterület - hrsz: 08/19	1154 m ²
e.	összesen:	1233 m²

Tehát a változtatások után marad: $211,51 - 1,23 = 210,28$ ha mezőgazdasági terület a településrendezési tervben.

A változtatás után a településszerkezeti terv tervezete:

10.1. Térségi területfelhasználás

Üröm területén a mezőgazdasági térség nagysága: 245,20 ha

A településszerkezeti terven mezőgazdasági területbe sorolt mezőgazdasági térség nagysága: 210,28 ha, azaz 85,7 %

Tehát a tervezett változtatások összessége a területrendezési terv előírásának megfelel.

✓ **A biológiai aktivitásértékre vonatkozó szabálynak való megfelelés - összesítés**

Új R. 18. § (1) Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során, az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

a) egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarésében kell igazolni, és

b) egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Új beépítésre szánt terület összesen:

	1.	2.
a.	A – lakóterület – hrsz: 3372 - erdőterületből	1990 m ²
b.	F – sportterület – hrsz: 021/51 – mezőgazdasági területből	594 m ²
c.	összesen:	2584 m²

➤ **A változtatások – az egy hektárnál kisebb méret következtében - nem játszanak szerepet a biológiai aktivitásérték tekintetében.**

✓ **A zöldterületekre (játszóterre) vonatkozó szabálynak való megfelelés - összesítés**

Új beépítésre szánt terület összesen: 2584 m², ennek 5%-a 130 m²

A G. jelű változtatás – társasházaz övezet átstrukturálása – 630 m² új zöldterületet hoz létre.

➤ **A változtatások tehát megfelelnek a zöldterületek kijelölésére vonatkozó előírásoknak.**

Új lakóterület összesen:

	1.	2.
a.	A – lakóterület – hrsz: 3372 - erdőterületből	1990 m ²
b.	összesen:	1990 m²

B. Térségi övezetek

A Trtv

3/1 – 3/5 melléklete meghatározza az országos övezetek egy részét.

Az MvM

1 – 6. melléklete meghatározza az országos övezetek másik részét.

Az MvM

7 – 9. melléklete meghatározza a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező kiemelet térségi övezeteket.

A PmTrT

3.13.1 – 3.13.5 melléklete meghatározza az egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket, melyek nem csak az Agglomeráción kívüli vármegyeterületre, hanem a teljes megyére vonatkoznak.

A Trtv. 5. melléklete
a térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét mutatja be:

	A	B	C	D
1.	OTRT	Kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv	meghatározva:	ÜRöm érintett:
2.		Ökológiai hálózat magterületének övezete	Trtv 3/1 mell.	igen
3.		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Trtv 3/1 mell.	igen
4.		Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Trtv 3/1 mell.	nem
5.		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Trtv 3/2 mell.	nem
6.		Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM 1. mell.	igen
7.		-	-	-
8.		Erdők övezete	Trtv 3/3 mell.	igen
9.		Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM 2. mell.	nem
10.		Tájképvédelmi terület övezete	MvM 3. mell.	igen
11.		Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Trtv 3/4 mell.	nem
12.		Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM 4. mell.	igen
13.		Nagyvízi meder övezete	MvM 5. mell.	nem
14.		VTT-tározók övezete	MvM 6. mell.	nem
15.		Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Trtv 3/5 mell.	nem
16.		Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM 7. mell.	igen
17.		Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM 8. mell.	nem
18.		Tanyás területek övezete	-	-
19.		Földtani veszélyforrás területének övezete	MvM 9. mell.	nem

		Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	-	-
20.		Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	PmTrT 3.13.1 m.	nem
21.		Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	PmTrT 3.13.2 m.	nem
22.		Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	PmTrT 3.13.3 m.	igen
23.		Kertes mezőgazdasági területek övezete	PmTrT 3.13.4 m.	nem
24.		Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	PmTrT 3.13.5 m.	nem

1. Ökológiai hálózat magterületének övezete

Trtv 3/1 melléklet



A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét

2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Trtv 3/1 melléklet



A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét

3. Az erdők övezete

Trtv 3/3 melléklet



A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét

A Trtv és az erdőterkép - erdoterkep.nebih.gov.hu - nem azonosan sorolja be az erdőket:



<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/> - 2022.12.07.

Eltérések az 1, 2, 3, 4 jellel jelölt helyszíneken vannak, melyek nem relevánsak a jelen dokumentációban tervezett változtatások szempontjából.

4. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

MvM 1. melléklet



A tervezett változtatások nem érintik a térségi övezet területét.

5. Tájképvédelmi terület övezete

MvM 3. melléklet



A tervezett változtatások közül a Sadovében – északi kertés övezet - tervezett útsabályozások érintik az övezet területét

6. vízminőség-védelmi terület övezete

MvM 4. melléklet



A tervezett változtatások közül

- > a Sadovéban tervezett útszabályozások (ld. az I jelű változtatást),
- > a Csókavári kőfejtő melletti út megszüntetése (ld. a K jelű változtatást),
- > az 1106 hrsz lakótelek bővítési területe (ld. a J jelű változtatást)

érinti az övezet területét

7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete

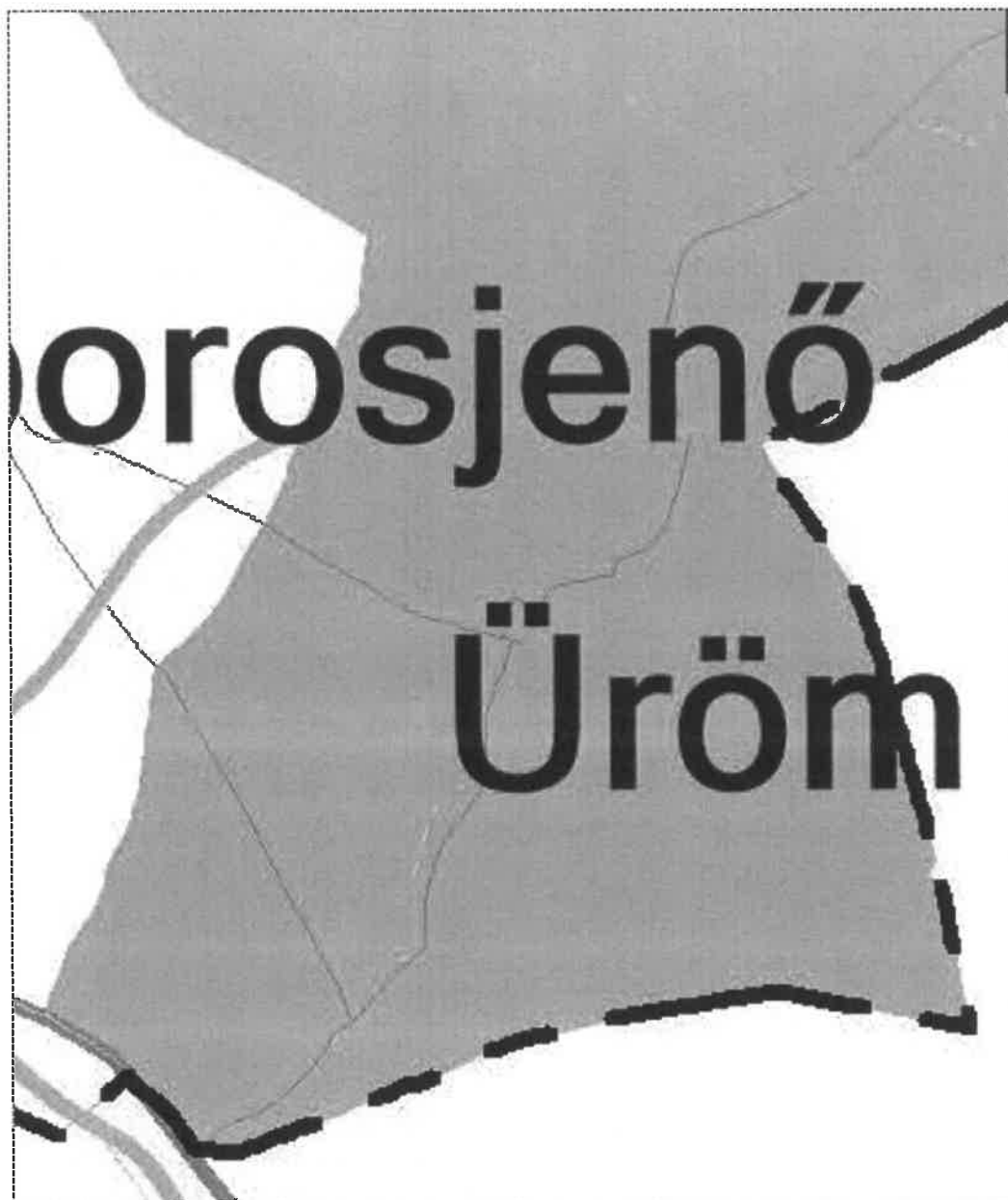
MvM 7. melléklet



A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét

8. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

PmTrT 3.13.3. melléklet



PmTrT előírás:

„10. § A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A tervezett változtatások szempontjából az előírás nem releváns.

X. MELLÉKLETEK

A. Képviselő testületi határozat a beépítésre szánt területről és a terv indításáról

**Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testületének
124/2022. (XL23) Kt. számú határozata**

1.

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. §-a szerint megindítja

- > a 77/2017 (VI.28.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott Üröm Község településszerkezeti terve és
- > a többször módosított, Üröm Község helyi építési szabályzatáról szóló 13/2017 (VI.29.) önkormányzati rendelet

módosító eljárását.

2.

a.

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 3372 hrsz-ú 5177 m²-es telek 2000 m²-es, erdő besorolásban lévő részét lakóterületbe kívánja sorolni.

Az átsorolás megfelel az Ért. 7. § e) pontjának mert a lakóterület növelés egy adott telekrészleten, mással nem helyettesíthetően történik. Lakóterületi környezetbe van beágyazva, jelenleg is belterület, a beépítésre szánt terület külső, mezőgazdasági területek felé eső határát nem változtatja meg. Az erdő besorolású rész sem az erdészeti nyilvántartásban, sem a területrendezési tervekben (ÖT, Agglóterv) nem erdőterület.

b. *(ha a Képviselő-testület az út eladása mellett dönt)*

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 037 hrsz-ú 530 m²-es út 265 m²-es területrészt a határos lakótelkekhez kívánja csatolni.

Az átsorolás megfelel az Ért. 7. § e) pontjának mert a lakóterület növelés egy adott telekrészleten, mással nem helyettesíthetően történik. Lakóterülethez közvetlenül csatlakozik.

A két átsorolandó terület összes terület-mértéke a település összesen 250 ha lakóterületének 1 ezrelékét teszi ki, azaz elenyésző mértékű.

3.

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a testületi jegyzőkönyvhöz csatolt mellékletben foglalt főépítési feljegyzést.

B. Önkormányzati főépítész feljegyzése a dokumentáció tartalmáról

Üröm Község önkormányzati főépítésének feljegyzése a településrendezési eszközök 2022. évi módosításának tartalmáról

A hatályos tervek 2017. évben kerültek jóváhagyásra, annak megalapozó vizsgálata, alátámasztó javaslata érvényes.

Az ez évi tervezetben a módosításokat kell elemezni:

- > vizsgálati ábrákkal,
- > a hatályos és a tervezett állapot összehasonlító bemutatásával,
- > a változtatás indokoltságával,
- > a területrendezési tervekkel (Országos Területrendezési Terv, Agglóterv, Pest Megye Területrendezési Terve) való összhang bemutatásával,
- > a változtatás jellegétől függően beépítési tervvel.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti Környezeti Vizsgálat és Értékelés dokumentum elkészítése nem szükséges.

A Települési Örökségvédelmi Hatástanulmány szintén felhasználható a hatályos tervdokumentációból amellet, hogy a módosítással érintett területek érintettségét a Lechner Lajos Tudásközpont aktuális adatszolgáltatása alapján vizsgálni szükséges.

Szakági dokumentációk nem szükségesek.

2022. 11. 15.

Városov Péter települési önkormányzati főépítész



C. Tulajdoni lapok

08/21 - ortodox temető

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/120045/2022

2022.12.14

ÜRÖM

Szektor : 90

Külterület 08/21 helyrajzi szám

		I. RÉSZ				
1. Az ingatlan adatai, alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aló.t.jöv. k.fill.	adatok kat.jöv k.fill.
szántó			3.0186	76.97		
-		5			2.2955	63.81
-		6			7231	13.16

2. bejegyző határozat: 46423/1997.12.12
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 57639/2006.11.17
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezés miatt

II. RÉSZ
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 47219/2022.08.10
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: OROSZ ORTHODOX EGYZHÁZ MAGYAR EGYZHÁZMEGYÉJE (MOSZKVAI PATRIARCHÁTUS)
cím: 1052 BUDAPEST Patófi tér 2.1/2.

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46423/1997.12.12
Önálló szöveges bejegyzés az E-17/97. E-16/97. szám alatt záradékolt kárpótlási kiosztási Földkönyv alapján a 08 hrsz megosztva: 08/1 hrsz-től 08/23 hrsz-ig.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

021/51 - Budai út menti sportterület

ÜRSZÉK: VÁRDÉY PÉTER FERENC Képviselet verzió: 1.0.0

Földhivatal Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT
 Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
 szombat 0-24 óra

Kiadólap
Bejegyzések
Keresési mód választás
Keresési feltétel megadás
Ingatlan választás
Dokumentum

Az előző oldalakról történő visszalépéshez használja a fenti navigációs elemeket! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdeti pont jelenlétét meg.

Ingatlan leíró adatai

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
Ingatlan leíró adatai 2023.01.25				
ÜRÖM			Szektor: 61	
Közfürdő 021/51 helyrajzi szám			Térképszelvény:	
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
előírt adatok	min. ó	terület há sz	kat. t. jöv. k. fill.	alosztály bontok ter. kat. jöv. há sz k. fill
szántó	5	7145	39,86	
fásított terület	2	594	0,49	
A földterület összes területe:		7739	20,35	
2. bejegyzés határozat: 57636/2006.31.17 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombelieferésével.				

021/53 - Budai út menti állatmenhely

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																									
Nem hiteles tulajdoni lap	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3 Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat Megrendelés szám: 30005/105978/2022 2022.11.02 ÜRÖM Kültérület 021/53 helyrajzi szám Szektor : 6	Nem hiteles tulajdoni lap																									
Nem hiteles tulajdoni lap	I. RÉSZ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/</th> <th style="text-align: center;">min.o</th> <th style="text-align: center;">terület ha m2</th> <th style="text-align: center;">kat.t.jöv. k.fill.</th> <th style="text-align: center;">művelési adatok kat.jöv. ha m2 k.fill</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a legelő községi mintater</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">4392</td> <td style="text-align: center;">8,28</td> <td></td> </tr> <tr> <td>b szántó</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">4647</td> <td style="text-align: center;">46</td> <td></td> </tr> <tr> <td>c fásított terület - A földrészlet összes területe:</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">1105</td> <td style="text-align: center;">0,51</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">1.0144</td> <td style="text-align: center;">8,69</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 1. bejegyző határozat: 57639/2006.11.17 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésről	1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	művelési adatok kat.jöv. ha m2 k.fill	a legelő községi mintater	5	4392	8,28		b szántó	6	4647	46		c fásított terület - A földrészlet összes területe:	2	1105	0,51				1.0144	8,69		Nem hiteles tulajdoni lap
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	művelési adatok kat.jöv. ha m2 k.fill																							
a legelő községi mintater	5	4392	8,28																								
b szántó	6	4647	46																								
c fásított terület - A földrészlet összes területe:	2	1105	0,51																								
		1.0144	8,69																								
Nem hiteles tulajdoni lap	II. RÉSZ 8. tulajdoni hányad: 9462/10146 bejegyző határozat, érkezési idő: 52783/03.40635/2002.04.29 eredeti határozat: 42314/1996.12.18 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 2/4 42314/1996.12.18 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/4 44585/1999.06.17 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/4 44588/1999.06.17 jogállás: tulajdonos név : Szűcsné Mércse Adrienn sz.név: Mércse Adrienn szül. : 1975 a.név : Eőry Tünde cím : 2096 ÜRÖM Úttörő utca 23 -	Nem hiteles tulajdoni lap																									
Nem hiteles tulajdoni lap	III. RÉSZ 9. tulajdoni hányad: 684/10146 bejegyző határozat, érkezési idő: 52783/03.40635/2002.04.29 jogcím: ajándékozás jogállás: tulajdonos név : Kállai József Nándor szül. : 1952 a.név : Kovács Irén cím : 2096 ÜRÖM Budakécskei út 200	Nem hiteles tulajdoni lap																									
Nem hiteles tulajdoni lap	1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30536/1999.01.08 Önálló szöveges bejegyzés az Üröm 021/2 hrsz-ú ingat. negosztva a 021/11-56 hrsz-ig az E-1/1999. számú vázrajzi vázrajz alapján. Folytatás a következő lapon	Nem hiteles tulajdoni lap																									
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																									

021/55 - Budai út menti külterület - fásított sáv

ÖRÖM KÖZSÉG VÁROSI KÖZVELELMÉSI HATÓSÁG KÖZTARSASÁG VERBŐDÉSI IRODA
 verzió: 1.0.0

Földhivatal
Online

ÖGYFÉLSZOLGÁLAT
Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
Elnél: 0-24 óra

Közösségi
Előirányzatok
Keresési mód választás
Keresési feltételek megadása
Ingyenlet választás
Dokumentum

Az előző oldalakra történő visszalépéshez használja a fenti navigációs sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingyenlet leíró adatai

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
Ingyenlet leíró adatai 2023.01.31				
ÖRÖM Külterület 021/55 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképazonosító:			
I. rész				
1. Az Ingatlan adatai:				
Alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	aln.o	terület ha m2	kat.t.jöv. t.fíll.	alrészlet adatai ter. kat.jöv. ha m2 t.fíll

1. lappal	5	1058	0,07	
szántó és sorony	6	5177	9,42	
fásított terület	2	466	0,34	
A földrészlet összes területe:		6691	9,83	
2. Bejegyzés határozat: 57630/2006.11.17 Ingatlan-nyilvántartás felkötése a DAJ forgalombahelyezésével.				

021/56 - Budai út menti külterület - fásított sáv

Önkormányzat: VÁROSI HITTÖRZÉSI IRODAK Közzététel: verzió: 1.0.0

Földhivatal Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 1818 (1-es menü 4-es menüpont)
Elszám: 024 gra

Kezdőlap
Bizonylatok
Keresési mód választás
Keresési feltétel megadás
Ingyenlet választás
Dokumentum

Az első oldalakra történő visszalépéshez használja a lenni navigáció sávot! A böngésző Vissza gombja mindig a Kezdőlapot jeleníti meg.

Ingyenlet leíró adatai

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL			
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.			
Ingyenlet leíró adatai			
2023.01.31			
ÜRÖM			Szektor: 61
Külterület 021/56 helyrajzi szám			Térképszám: 6101/01
I. rész			
I. Az ingyenlet adatai:			
A részlet adatai:	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatak
advezérlési ág/kivett megnevezés/			ter. kat.jöv. ha m2 k.f.ill
A számtó -	6	1.0435	28.99
B fásított terület -	2	766	0.64
A földrészlet összes területe:		1.1201	29.63
I. bejegyző határozat: 57639/2006.11.17			
Ingyenlet-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.			

064/106 - volt mezőgazdasági központ

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/116944/2022 2022.12.02 ÜRÖM Kültérület: 064/106 helyrajzi szám "címkézés alatt" I R E S Z 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alomrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha m2 k.fíll. ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll. . Kivett terménytároló, udvar 0 7414 0.00 I R E S Z 1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 31440/2/2021.01.18 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: vétel tulajdoni hányad: 1/1 46595/2020.04.20 jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1 jogállás: tulajdonos név : Zsake Zoltán sz.név: Zsake Zoltán szül. : 1953 a.név : Tóth Margit cím : 2096 ÜRÖM Honvéd utca 1 I R E S Z 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31440/2/2021.01.18 eredeti határozat: 31025/1996.02.01 Vezetékjog jogosult: név: DUNAMENTI REGIONÁLIS VÍZMŰ ÉS SZERELŐKÖZMŰ VÁLLALAT cím : 2600 VÁC Híradó utca 3 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31440/2/2021.01.18 eredeti határozat: 34791/2010.02.18 Vezetékjog Vezetékjoggal érintett terület: 1160 m2, VMB-39/2009. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74. 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31440/2/2021.01.18 eredeti határozat: 31798/2010.03.17 Vezetékjog 1160 m2 területtréves VMB-231/2009 eng.sz. -. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74. Folytatás a következő lapon	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap

2850/23 - Bécsi úti társasház - új zöldterület

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.		Oldal: 1/1	
Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Megrendelés szám: 30005/118057/2022 2022.12.07			
ÜRÖM Belsőterület 2850/23 helyrajzi szám		Szektor : 53	
I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alkotmány adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o ha.m2 k.fill. év kat.jöv ha.m2 k.fill.			
- Kivett beépítetlen terület		0	1000
1. bejegyző határozat: 57638/2006.11.17 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.			
II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34143/1996.05.16 jogcím: tulajdonbaadás 1990:LKV.Tv./107/ jogállás: tulajdonos név: ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 2096 ÜRÖM Iskola utca 10. törzsszám: 15390280			
III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34359/1997.04.14 Önálló szöveges bejegyzés megosztás a 309/1997. E: 3/1997.sz. megosztási vázrajz alapján.			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 51632/2011.09.03 Vezetékjog VM-119/2011 engedély számú, (20178) Üröm 2.sz. 0,4kV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerint 2 m ² -re az ingatlan területéből. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Bécsi út 72-74.			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
TULAJDONI LAP VÉGE			

2850/25 - Bécsi úti társasház - fejlesztési terület

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/118058/2022
 2022. 12. 07

ÜRÖM Szektor : 53
 Belterület 2850/25 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter	kat.jöv. k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1212	0,00		

1. bejegyző határozat: 57638/2006.11.17
 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 34143/1996.05.16
 jogcím: tulajdonba adás 1990; LKV.Tv./107/
 jogállás: tulajdonos
 név: ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2096 ÜRÖM Iskola utca 10.
 törzsszám: 15390280

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34359/1997.04.16
 Önálló szöveges bejegyzés megosztás a 309/1997. é. 3/1997. sz. megosztási vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

2850/41 - Bécsi úti társasház - út

FEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 1/1.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/118059/2022
 2022.12.07 Szektor : 53

ÜRÖM
 Belterület 2850/41 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok mővelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k fill.	alosztály adatok kat.jöv	adatok kat.jöv k.Fill
Kivett közterület	0	1405	0,00		
II. RÉSZ					
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 57097/2016.12.22 eredeti határozat: 34143/1996.05.16 jogcím: tulajdonba adás 1990: LKV.Tv./107/ 34143/1996.05.16 jogállás: tulajdonos név: ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA cím: 2096 ÜRÖM Iskola utca 10. törzsszám: 15390280					
III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57097/2016.12.22 eredeti határozat: 51633/2011.09.13 Vezetékjog VMB-119/2011 engedély számú, (20178) Üröm 2.sz. 0,4KV vezetékrendszerre vonatkozó vezetékJog a vázrajz szerint 21 m2-re az ingatlan területéből. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 57097/2016.12.22 eredeti határozat: 57970/2012.11.15. Vezetékjog VMB-190/2012. engedély számú, (21224) Budapest III. ker. 0,4 kv-os 11. sz. vezetékrendszerre vonatkozó vezetékJog a vázrajz szerint 41 m2-re az ingatlan területéből. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 57097/2016.12.22 Önálló szöveges bejegyzés, a 472/2015 számon záradékolt kibajátítási vázrajz alapján az Üröm , 2850/24 hrsz alatti ingatlan megsztottam, és kialakítottam a 2850/41-43 hrsz alatti ingatlanokat.					

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

2850/42 - Bécsi úti társasház - út

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 1/1

Nem birtéles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/118060/2022
 2022.12.07

ÜRÖM Szektor : 53

Beltérület **2850/42 helyrajzi szám**

2096 ÜRÖM Kmetty György utca. **I. RÉSZ**

<p>1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/</p>	<p>min.o</p>	<p>terület ha m2</p>	<p>kat.t.jöv. k.fill</p>	<p>alomszám ter. kat.jöv</p>	<p>adatok ha m2 k.fill</p>
---	--------------	--------------------------	------------------------------	----------------------------------	--------------------------------

Kivett közterület	0	561	0.00		
-------------------	---	-----	------	--	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 57097/2016.12.22
 eredeti határozat: 34143/1996.05.16
 jogcím: tulajdonbaadás 1990:LXV.Tv./107/ 34143/1996.05.16
 jogállás: tulajdonos
 név: ÜRÖM KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 2096 ÜRÖM Iskola utca 10.
 törzsszám: 15390280

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57097/2016.12.22

Önálló szöveges bejegyzés a 472/2015 számon záradékolt kijáratítási vázrajz alapján az Üröm, 2850/24 hrsz alatti ingatlan megosztottam, és kijelöltem a 2850/41-43 hrsz alatti ingatlanokat.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

3372/2 - Budai út menti lakóövezet

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/116946/2022
 2022.12.02

ÜRÖM Szektor : 61
 Belterület 3372/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha:m2	kat.t.jöv. k.fill	aléztály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1500	0,00	

2. bejegyző határozat: 56873/4/2020.09.28
 Terheli a ÜRÖM Belterület 3371/1 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgáltatási jog

3. bejegyző határozat: 56873/4/2020.09.28
 Terheli a ÜRÖM Belterület 3371/2 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgáltatási jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28
 eredeti határozat: 46289/2020.04.14
 jogcím: házasársi vagyonközösség megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
 jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
 jogállás: tulajdonos
 név : Górnagy Katalin
 sz.név: Górnagy Katalin
 szül. : 1979
 a.név : Tóth Éva Cecília
 cím : 1025 BUDAPEST Zöldkő utca 8/1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28
 Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 3372 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 2146/2019. számú vázrajz alapján..

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28
 VezetékJog
 Az ingatlan 49 m2 nagyságú területére vonatkozóan a VMB-123/2009. számú határozat alapján.
 jogosult:
 név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT., Cégjegyzék szám: 13804983
 cím : 1132 BUDAPEST XIII KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

3372/3 - Budai út menti lakóövezet

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
 Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
 Megrendelés szám: 30005/116941/2022
 2022.12.02

ÜRÖM Szektor : 61
 Belterület 3372/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok: művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fi11	alcsatlakozási adatok kat.jöv ha m2 k:Fall	
Kivett beépítetlen terület	0	1008	0.00		

2. bejegyző határozat: 56973/4/2020.09.28
 Terheli a ÜRÖM Belterület 3371/1 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgáltatási jog

3. bejegyző határozat: 56973/4/2020.09.28
 Terheli a ÜRÖM Belterület 3371/2 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgáltatási jog

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 56973/4/2020.09.28
 eredeti határozat: 30374/2015/2014.12.18
 jogcím: vétel
 jogállás: tulajdonos
 név : Bana Zoltán Virgil
 szül. : 1970
 a.név : Váradi Zsuzsanna
 cím : 1138 BUDAPEST Danubius utca 16. III/1

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56973/4/2020.09.28

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 3372 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett a 2146/2019. számú vázrajz alapján.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

3372/4 - Budai út menti lakóövezet

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3. Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat Mégrendelés szám:30005/116942/2022 2022.12.02 ÜRÖM Belterület 3372/4 helyrajzi szám "címkézés alatt" IRÉSZ 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jöv. k.fíll. k.fíll. ad. kat.jöv. ha m2 ha m2 k.fíll. Kivett beépítetlen terület 0 1169 2. bejegyző határozat: 56873/4/2020.09.28 Terheli a ÜRÖM Belterület 3371/1 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgalmi jog 3. bejegyző határozat: 56873/4/2020.09.28 Terheli a ÜRÖM Belterület 3371/2 HRSZ-t illető Vízvezetési szolgalmi jog II.RÉSZ 1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28 eredeti határozat: 30374/2015/2014.12.18 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név : Bana Zoltán Virgál szül. : 1970 a.név : Váradi Zsuzsanna cím : 1138 BUDAPEST Danubius utca 16. II/46 III.RÉSZ 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28 Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 3372 helyrajzi számú ingatlan megrögzéséből keletkezett a 2146/2019. számú várfelújítás alapján. 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28 Vezetékjog Az ingatlan 76 m2 nagyságú területére vonatkozóan a VMB-123/2009. számú határozat alapján. jogosult: név: ELŐH HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 56873/4/2020.09.28 eredeti határozat: 30374/2015/2014.12.18 Vezetékjog VMB-119/2011 engedély számú, (20178) Üröm 2.sz. 0,4kV vezetékhálózatra vonatkozó vezetékjog a vázrajz szerinti 8 m2-re az ingatlan területéből. jogosult: név: ELŐH HÁLÓZATI KFT. törzesszám: 13804983 cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74. Felviták a követhető lapon	Nem hiteles tulajdoni lap
Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap