

Üröm Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
77/2017. (VI.28.) Kt. sz. határozata
Üröm Község településszerkezeti tervéről
(a módosítására kiadott 85/2019. (VI.26.) Kt. sz. határozattal együtt)
egységes szerkezetben

Üröm Községi Önkormányzat Képviselő-testülete településszerkezeti tervét az alábbiak szerint állapítja meg.

Üröm Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

1.

Jóváhagyja a jelen határozat 1. mellékletét képező Üröm Község településszerkezeti terve leírását.

2.

Jóváhagyja a jelen határozat 2. mellékletét képező „Üröm Község településszerkezeti terve – Területfelhasználás” című TSZT-1 jelű tervlapot.

3.

Jóváhagyja a jelen határozat 3. mellékletét képező „Üröm Község településszerkezeti terve – Korlátozások, védelmek” című TSZT-2 jelű tervlapot.

4.

A 72/2005 (V.25.) Kt. számú határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervet hatályon kívül helyezi.

5.

Jelen határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

Határidő: 2017. 06. 30. folyamatos

Felelős: Polgármester
Főépítész

Szavazati arány: 7 igen, 1 ellenszavazat, tartózkodás nincs.

Laboda Gábor sk.
polgármester

Dr. Halász Mónika sk.
jegyző

A kiadmány hitelül:
Üröm, 2017. június 29.

Varga Lászlóné
pénzügyi ügyintéző

**1. melléklet a 77/2017. (VI.28.) Kt. határozathoz
 Üröm Község településszerkezeti terve – Leírás**

ÜRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE - LEÍRÁS

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG

	A.	B.	C.	D.	E.
1.	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	köz- mű- vesítés	beépítési sűrűség	terület ha
2.	BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK				
3.	Lakóterületek				
4.	Kisvárosias lakóterületek			1,0	4,2
5.	Bécsi út – Tücsök utca	beállt, társasházias területek, a lakásszám nincs korlátozva. 30 %-os beépítettség, 40 %-os zöldfelületi arány, 2-3 szintes beépítés	R+CS		
6.	Péterhegy		R+CS		
7.	Kertvárosias lakóterületek			0,6	107,81
8.	a megvalósítás időrendi sorrendjében:	2-4 lakásos, 20-30 %-os beépítettség, 1-2 szintes beépítés			
9.	Rókahegy I. – 1996	beállt terület	R+CS		
10.	Péterhegy – 1999	beállt terület	R+CS		
11.	Ezüsthegy – 2002	beállt terület	R+CS		
12.	Táborföld – 2003	beállt terület	R+CS		
13.	Rókahegy II. - 2005	kiépülőben	R+CS		
14.	Natura villapark – 2006	beállt terület	R+CS		
15.	Panorámaliget – 2007	kiépülőben	R+CS		
16.	Völgyliget – 2012	kiépülőben	R+CS		
17.	Falusias lakóterületek	beállt lakóterületek, 1-2 lakás, (csak a kis telkeknél kihasznált) 30 %-os beépítési lehetőség, földszint – tetőtérbeépítéses magasság			
18.	Központi településmag	védendő hagyományos beépítés, lakóterületen elszórtan: alapellátás (pl. bölcsőde), kereskedelem, szolgáltatás is, közte intézményterület is (pl. könyvtár)	R(CS)		
19.	Bécsi út – Tücsök utca	lakóépületekben és önállóan kereskedelem, szolgáltatás is	R(CS)		
20.	Széchenyi telep	az Ürömi úton kereskedelem, szolgáltatás is	R(CS)		
21.	Sadove	alacsony intenzitású (15%), magasságú lakóterület	R		
22.	Völgyliget bővítése – 2017	fejlesztési terület egységes utcaképpel, saját közösségi területekkel	R+CS		

	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	közműve- sítés	beépítési sűrűség	terület ha
23.	Vegyes területek				
24.	Településközponti és intézményi területek			1,2	12,4
25.	Központi településmag – oktatási, egyházi épületek, igazgatás	hagyományos faluközpont sűrű beépítéssel és forgalommal	R+CS		
26.	Panoráma ligeti / Dózsa György úti alközpont – kereskedelem, egészségügy	új kertvárosi jellegű központ nagy forgalommal	R+CS		
27.	Rókahegy Táborföld	miniközpontok – kereskedelem, vendéglátás	R+CS		
28.	Bécsi úti csomópont intézményterülete	funkcióját kereső, váltakozó felhasználású két ingatlan (volt kemping, autószalon)	R+CS		
29.	Gazdasági területek				
30.	Ipari és kereskedelmi szolgáltató területek			1,2	21,8
31.	A volt szövetkezeti központ területén és környezetében	„nőtt” jellegű, beállt üzemi területek, természeti védelem alatt lévő víznyelő körül	R+CS		
32.	A Dózsa György út melletti kőfaragó üzem	maradványterület a 1108-as főút és a Cigány árok között	R+CS		
33.	A tervezett M0 csomópont mellett	szabályozatlan fejlesztési terület, területe részben a tervezett közlekedési területre, részben átlagnál jobb minőségű védendő termőföldre esik	R+CS		
34.	Különleges beépítésre szánt területek				
35.	Bánya	a lakóterületek által körbevett ipari tevékenység nagy forgalommal és zajhatással	R+CS	0,5	7,9
36.	Temető	működő és fejlesztési terület	R	0,5	2,8
37.	Sportterület (Budai út)	fejlesztési terület	R	0,5	0,3
38.	Beépítésre szánt terület összesen:				301,91

Közművesítettség jelmagyarázata:

R+CS részleges közművesítettség és közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés
R(CS) részleges közművesítettség és — amennyiben a közterület ingatlannal határos részén
rendelkezésre áll - a közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés.

R részleges közművesítettség

	A.	B.	C.	
1.	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	terület ha	
2.	BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
3.	Közlekedési és közmű területek		14,5	
4.	Kiemelt fontosságú utak			
5.	1108 – Budakalászi út (Dózsa György út, Ürömi út)	meglévő elemek		
6.	11105 – Pilisborosjenőre vezető út (Fő utca)			
7.	11101 – Budai út (Pilisborosjenőre vezető út)			
8.	Csillaghegyi út			
9.	Fő utca			
10.	10-es út a közigazgatási határ túloldalán			
11.	Ipartelepi bekötőút (üzemi forgalom kapcsolata a Budakalászi út felé)			
12.	M0 autóút		fejlesztési elemek	
13.	Rókahegy / M0 csomópont közötti - gyűjtőút			
14.	Barackos - Mezőgazdasági feltáró út			
15.	Völgyliget – gyűjtőút			
16.	Sadove / településközpont – kerékpáros út			
17.	Deák Ferenc utca	rendezése folyamatban		
18.	Zöldterületek		13,06*	
19.	Kálvária			
20.	Sportpálya			
21.	Központi játszótér			
22.	Alexandra Pavlovna sírkápolnája			
23.	Táborföldi játszótér			
24.	Rókahegyi játszótér	(nem közpark besorolásban)		
25.	Rókahegyi út és Kőbánya utca közötti zöldterület	funkció nélkül, magán tulajdonban		
26.	Panoráma ligeti közpark	fejlesztési terület		
27.	Völgy ligeti közpark	fejlesztési terület		
28.	Fő utca zöldfelülete	(nem közpark besorolásban)		
29.	Erdőterületek		81,31	
30.	Kőhegyi erdő	Erdőállomány Adattár szerinti védelmi, de nem védett besorolásban (talajvédelmi erdők)		
31.	Péterhegyi erdő			
32.	Csókavár, Kis domb, víznyelő	védelmi szerepkör a települési tervben (Erdőállományi Adattárban nem nyilvántartva)		
33.	Erdősávok			
34.	Táborföld, Cigány-árok, Budai út			
35.	Erdőfoltok			
36.	Budakalászi út mellett			
37.	Budai út mellett	volt hulladéklerakó		
38.	Mezőgazdasági területek			
39.	Kertes mezőgazdasági területek		16,8	
40.	Sadove			
41.	Általános mezőgazdasági területek		226,22	
42.	Vízgazdálkodási terület			
43.	Cigány-árok		3,1	

44.	Különleges beépítésre nem szánt területek		
45.	Sportterület (Budai út)	fejlesztési	1,2
46.	Erdészeti bemutató terület (Mészégető utca)	fejlesztési	1,4
47.	Vízmű		0,5
48.	Beépítésre nem szánt terület összesen:		363,09
49.	Közigazgatási terület összesen:		665,0

* a közpark funkciót betöltő, de nem közparkba sorolt zöldfelületek területe nélkül

(A mezőgazdasági terület mérete eltér a mezőgazdasági térségnek való megfelelésnél kimutatott mezőgazdasági területtől, mert az erdőgazdasági térségben és a települési térségben is van mezőgazdasági terület)

(Az erdőterület mérete eltér az erdőgazdálkodási térségnek való megfelelésnél kimutatott erdőterülettől, mert a települési tréségben és a mezőgazdasági térségben is van erdőterület)

2. TÁJRENDEZÉS, TERMÉSZETVÉDELEM

A rendezett, értékeit felmutatni és megőrizni tudó táji és természeti elemek védelme szempontjából az alábbiak a legfontosabbak.

2.1. Az erdők megőrzése, fenntartása és rendezése.

Különösen a magánerdők esetében a tulajdonosokat érdekeltté kell tenni az erdők fejlesztésében. Az erdőfoltokra, erdősávokra rátelepülő beépítéseket meg kell akadályozni. Az erdők és a beépített vagy mezőgazdasági terület csatlakozása különösen érzékeny a nem megfelelő – kezeletlen vagy szemetes vagy beépített – kialakításra.

Az erdősávok fontossága kis szélességük mellett is, sőt éppen azért lényeges.

A szegélyek – különféle területfelhasználások találkozása – mentén, az utak mellett erdősávokat kell telepíteni.

2.2. A domborzat megőrzése

A használatokat, építési tevékenységeket kell a domborzathoz igazítani, nem pedig megfordítva. Ezt az elvet a beépítésre szánt területeken belül is érvényesíteni kell.

2.3. Az építési tevékenység korlátok közt tartása

A mezőgazdasági területeken történő építkezés valóban a terület kis hányadát veheti csak igénybe, magassága a földszintes nagyságrendben marad.

A beépítésre szánt területek beépítése rendezett képpel jelenjen meg a látképben.

A hírközlés és a közművek építményeit csak végső esetben lehet látható módon megvalósítani, de akkor is táj- és természetvédelmi eszközökkel kell azokat a tájba illeszteni.

2.4. Ex lege védett víznyelő

A víznyelők védelmét biztosítani kell. A védelmi előírásoknak első sorban akkor lehet érvényt szerezni, amikor a területet érintő engedélyezési eljárásra kerül sor.

2.5. A település természeti értékei

2.5.1. Nemzetközi védelem

Kő hegy – Natura 2000 Sci

2.5.2. Országos védelem

Ex lege védett víznyelők és barlangok

2.5.3. Helyi védelem

Csókavár

Kálvária domb

Kishegy

Péterhegyi lejtő

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

3.1. Zöldterületek (közparkok, közkertek)

Kálvária

Központi játszótér és park

Táborföldi játszótér

Alexandra Pavlovna köz

3.2. Kijelölt, de kialakításra váró zöldterületek

Panoráma ligeti közpark

Völgy ligeti közpark

3.3. Zöldterületként működő – más területfelhasználásba sorolt zöldfelületek

Fő utcai park (közlekedési terület)

Rókahegyi játszótér (vegyes terület)

3.4. Zöldterületbe sorolt, de nem zöldfelületként használt terület

Sportpálya

3.5. Magánparkok

Rókahegy – hrsz 1043

Kőbánya - játszótér

Alexandra Pavlovna sírkápolna kertje

Rókahegyi út és Kőbánya utca közötti zöldterület, melynek felhasználása bizonytalan

3.6. Erdők

Az ürömi tanösvénnyel és a piros jelzésű turista úttal jól bejárható zöldfelületek

Az erdészeti bemutató terület fejlesztésével vonzerejük, használhatóságuk növekedni fog

3.7. Általános mezőgazdasági területek

3.8. Kertek

Lakókertek

Kertes mezőgazdasági terület - Sadove

3.9. Fásított közlekedési területek

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

4.1. Országos védelem

4.1.1. Műemlékek és műemléki környezetük

Görögkeleti sírkápolna (Alexandra Pavlovna sírkápolnája) – törzsszám: 7401, hrsz: 438, 444
Római katolikus templom – törzsszám: 7400, hrsz: 1

4.1.2. Régészeti területek (a tervlapon ábrázolva)

4.2. Helyi védelem

4.2.1. Helyi jelentőségű értékvédelmi terület

A Jókai Mór utca, Budakalászi út, Rákóczi köz által határolt terület

4.2.2. Helyi jelentőségű védett érték

Kőhid – Cigány árok
Kőkeresztek – Budakalászi út, Budai út

4.2.3. Helyi értékvédelemre javasolt településszerkezet

A falu központi magja
A Rákóczi utca, Rákóczi köz, Jókai Mór utca, Budakalászi út, Kölcsey utca – Radnóti utca vonala, Ady Endre utca, Patak utca, Doktor utca, Kert utca vonala által közrefogott terület

4.2.4. Helyi értékvédelemre javasolt épületek, építmények

1.	Ady Endre utca 3., hrsz. 411	25.	Jókai utca 5., hrsz. 638
2.	Ady Endre utca 5., hrsz. 410	26.	Jókai utca 6., hrsz. 656/3
3.	Ady Endre utca 17., hrsz. 404	27.	Jókai utca 17., hrsz. 631/1
4.	Ady Endre utca 26., hrsz. 138	28.	Jókai utca 19., hrsz. 631/4
5.	Diófa utca 5., hrsz. 14		Jókai utca – kápolna – hrsz: 1175
6.	Diófa utca 7., hrsz. 15	29.	József Attila utca 12., hrsz. 174
7.	Diófa utca 12., hrsz 27/1	30.	József Attila utca 19., hrsz. 190
8.	Dózsa György utca 18., hrsz. 149	31.	Kossuth utca 14., hrsz. 576
	Dózsa Gy. utca – Kálvária - hrsz: 320/2	32.	Kossuth utca 18., hrsz. 572/1
9.	Fő utca 10., hrsz. 66/1	33.	Kossuth utca 20., hrsz. 571/2
10.	Fő utca 17., hrsz. 50/1	34.	Kossuth utca 24., hrsz. 570/1
11.	Fő utca 24., hrsz. 91/1	35.	Kossuth utca 26., hrsz. 568
12.	Fő utca 33., hrsz. 39	36.	Kossuth utca 28., hrsz. 569/1
13.	Fő utca 45., hrsz. 10	37.	Kossuth utca 32., hrsz. 565
14.	Fő utca 72-74., hrsz. 452/4	38.	Kossuth utca 50., hrsz. 552/2
15.	Fő utca 73., hrsz. 486/2	39.	Kölcsey utca 1., hrsz. 23
16.	Fő utca 77., hrsz. 488/1	40.	Patak utca 6., hrsz. 420
17.	Fő utca 81., hrsz. 490		Patak utca 7. hrsz: 436/5
18.	Fő utca 82., hrsz. 455/11		Patak utca hrsz: 438
19.	Fő utca 92., hrsz. 461/1	41.	Petőfi Sándor utca 32., hrsz. 155
20.	Iskola utca 4., hrsz. 4	42.	Petőfi Sándor utca 34., hrsz. 156
21.	Iskola utca 8., hrsz. 6	43.	Petőfi Sándor utca 36., hrsz. 157
22.	Iskola utca 11., hrsz. 585	44.	Rákóczi Ferenc utca 3., hrsz. 616
23.	Iskola utca 14., hrsz. 642	45.	Rákóczi Ferenc utca 17., hrsz. 609/3
24.	Jókai utca 1., hrsz. 649	46.	Rákóczi Ferenc utca 57., hrsz. 590/9
		47.	Táncsics Mihály utca 2., hrsz. 381

4.2.5. Helyi értékvédelemre javasolt utcakép

Fő utca 7-101-ig
Fő utca 8-54-ig
Fő utca 96-108-ig
Kossuth Lajos utca 2-50-ig
Kossuth Lajos utca 1-37-ig
Kölcsey utca 2-20-ig
Petőfi Sándor utca 27-47-ig
Petőfi Sándor utca 30-52-ig
József Attila utca 2-20-ig
József Attila utca 1-21-ig
Ady Endre utca 2-38-ig
Ady Endre utca 1-35-ig

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Köttött pályás hálózati kapcsolat

2. számú Budapest – Esztergom vasútvonal – Üröm megállóhelyel a településközponttól 2,5 km-re

5.2. Közúti hálózat

5.2.1. Állami utak

10-es út a közigazgatási határ mellett, de azon kívül

Fő utak

1108 összekötő út (Budakalász – 10-es út irány)
11101 bekötő út (Pilisborosjenő irány)
11105 bekötő út (Pilisborosjenő irány)

5.2.2. Önkormányzati utak

Fő utca - Rókahegyi út (Csillaghegy irány)
Gyűjtőút hálózat nincs, de gyűjtőút funkciót töltenek be a fenti főutak

5.2.3. Magánutak

Az ipartelep közforgalom előtt megnyitott magánútja
Magánutak csak a helyi szabályozásban megengedetten létesíthetők

5.2.4. Turistautak

Budapest és a Pilis között vezető turistaút keresztezi a falut (piros jelzés)
Az Ürömi Tanösvény behálózza a települést érintve a az épített és természeti örökség értékeit

5.2.5. Parkolás

A faluközpontban az intézmények parkolóhely igénye nehezen, csak a közterületeken elégíthető ki
A Dózsa György úti alközpontokban elegendő parkolóhely épült az OTÉK előírásainak megfelelően

5.3. Fejlesztések

M0 10-es út és 11-es út közötti szakasza alagútban vezetve csomóponti kapcsolattal a 1108-as útra
M10-es a jelenlegitől távolabbi nyomvonalon
Ezáltal a régi 10-es szerepköre bekötőút jellegűvé, gyűjtőúttá válik

5.3.1. Gyűjtőutak

Az ipartelepi bekötőút fejlesztése teljes értékű csomóponttal a 1108-as útra. Az M0 megépítésének ez része, de addig is támaszkodni kell erre a kapcsolatra, mely az ipartelep forgalmát eltéríti a lakott területek úthálózatáról

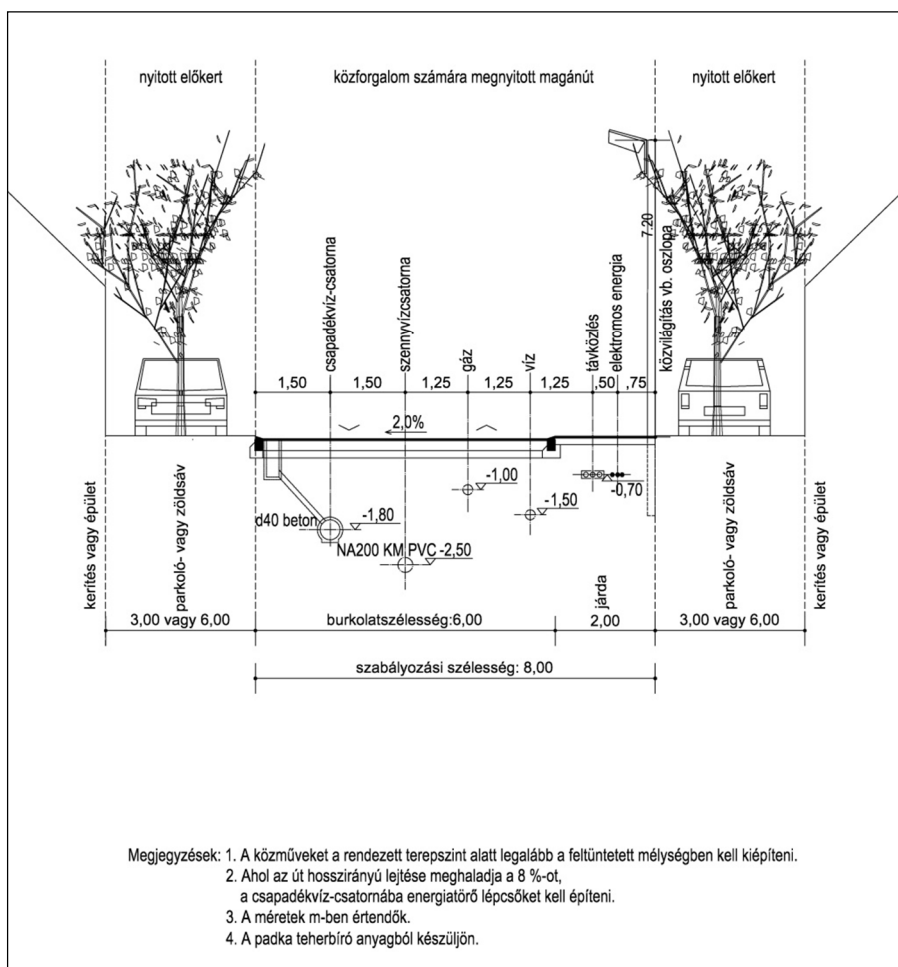
Rókahegyi bekötőút kapcsolódva az ipartelepi bekötőúthoz. Ez a fejlesztés az M0 megépülésekor válik fontossá.

1101 bekötő út minőségi fejlesztése. Ez a fejlesztés a Völgyliget lakóterület bővítése esetében különösen fontossá válik.

Völgyliget lakóterület bővítését a Budai útra és a Tücsök utcára kapcsoló gyűjtőút

5.3.2. Kiszolgáló utcák

A 12 méternél kisebb szélességű közutak vagy magánutak mellett az építési telkek előkertjében kell szabad (lekerítetlen) sávot biztosítani a közterületi zöldfelület és parkolóhely kiváltására.



8 méteres magánút szabadon megközelíthető előkerttel – Völgyliget bővítése

5.3.3. Csomópontok

Tücsök utca és a 10-es út kapcsolata

5.3.4. Kerékpárutak

Sadove – faluközpont

5.3.5. Parkolás

A faluközponti intézmények közelében tarifális rendszer válhat szükségessé

6. KÖZMŰELLÁTÁS

Üröm közműellátása a Közép Magyarországi Régió viszonylatában is igen jó színvonalú. A felszíni vízelvezetés terén van a legtöbb fejlesztési feladat, melyhez komplex felszíni vízrendezési terv készítése szükséges.

A közműellátás minimális célja a részleges közművesítés, azaz gázellátás nem kötelező, szennyvíz csatornára való rákötés csak ott kötelező, ahol az a közterületen rendelkezésre áll. Egyéb esetben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történhet.

Fejlesztési területek

Ez utóbbi megoldás nem alkalmazható a fejlesztési lakóterületeken, ahol előközművesítés keretében közüzemi szennyvíz elvezetést kell biztosítani. A fejlesztési lakóterületek csapadékvíz elvezetését is zárt csatornában kell megoldani, mert így hárul a legkevesebb feladatellátási teher a település egészére. Ugyancsak a fejlesztési területeken és általában az új kiépítésű nyomvonalakon kell kötelezően földkábeles megoldással kiépíteni az elektromos és hírközlési hálózatot.

Szennyvíz csatornázatlan beépítésre szánt terület a Sadove lakóterülete és a Deák Ferenc utca. Ezek vezetékes rendszerrel való ellátása azonban nem tekinthető a település halaszthatatlan feladatának.

Az alternatív energiaellátás rendszereit előnyben kell részesíteni addig a határig, amíg azok nem rontják a faluképet és a tájképet.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

A település kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen fekszik.

A település szennyeződés érzékenységi besorolása: „A – fokozottan érzékeny”

A település jelentős területei nyílt karszterülettel érintettek

Szennyvizet, szennyezett csapadék vizet szikkasztani nem szabad

A víznyelők szennyeződését minden lehetséges módon meg kell akadályozni

A forgalomvonzó üzemi vagy intézményi létesítmények telepítését csak pontos forgalmi vizsgálat alapján lehet megengedni, úgy, hogy a forgalom okozta környezeti ártalmak ne haladják meg a lakóterületeken a határértékeket

A kőbánya működtetése során a lakóterületi környezeti határértékeket biztosítani kell a lakóépülettel beépült vagy beépíthető ingatlanok határvonalán.

A település lakóterületein fokozott zajvédelemre kell törekedni

A zöldfelületi fejlesztésekkel jelentős előrelépést lehet elérni a környezetminőség terén mind zajvédelem, mind porszennyezés, mind városi klíma, mind talajerózió tekintetében.

A legfontosabb – fa, cserje - növénytelepítési helyszínek a következők:

- > M0 csomópont környezete
- > Út menti fásítások
- > Erdők, erdősávok kiegészítése
- > Mezővédő erdő- és cserjesávok kiegészítése, telepítése

A fejlesztési lakóterületek faültetéseit a fejlesztés első szakaszában végre kell hajtani.

A gépjárműforgalom csillapítását a lakóegységeken belül korszerű forgalomvezetéssel kell elérni

8. VÉDŐTERÜLETEK

8.1. Környezetvédelmi védőterület

Felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „B” védőövezete

A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú melléklete alapján

A megengedhető tevékenységek felsorolását a mellékletben lehet látni, a – különböző mértékben – korlátozott tevékenységeket tartalmazza az alábbi felsorolás

> **Tilos**

1. Erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása
2. Egyéb ipari szennyvíz szikkasztás
3. Hígrágya- és trágyalé leürítés

> **Új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető**

1. Települési folyékonyhulladék-lerakó létesítése és üzemeltetése
2. Veszélyeshulladék-ártalmatlanító
3. Növényvédőszer-tárolás és -hulladék elhelyezés

> **Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető**

1. Lakóépületek csatornázás nélkül
2. Szennyvízcsatorna átvezetése
3. Házi szennyvíz szikkasztása – de a Szerkezeti Terv és a HÉSZ alapján tiltott
4. Települési hulladéklerakó (nem veszélyes hulladékok lerakása)
5. Házikertek, kiskertművelés
6. Mérgező anyagok előállítása, feldolgozása, tárolása
7. Ásványolaj és -termékek előállítása, vezetése, feldolgozása, tárolása
8. Veszélyes hulladék üzemi gyűjtő
9. Élelmiszer-ipari szennyvizek szikkasztása, hulladékaik tárolása
10. Salak, hamu lerakása
11. Növénytermesztés
12. Komposztálótelep
13. Önellátást meghaladó állattartás
14. Műtrágyázás
15. Hígrágya és trágyalé kijuttatása termőföldre
16. Szennyvízöntözés
17. Növényvédő szerek alkalmazása
18. Növényvédő szer-kijuttatás légi úton
19. Növényvédő szeres eszközök mosása, hulladékvizek elhelyezése
20. Szerves- és műtrágya raktározása és tárolása
21. Szennyvíziszap tárolása
22. Szennyvíziszap termőföldön történő elhelyezése
23. Állathullák elföldelése, döngutak létesítése és működtetése
24. Haltenyésztés, haletetés
25. Üzemanyag-töltő-állomás
26. Bányászat
27. Fúrás, új kút létesítése
28. A fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység

8.2. Természetvédelmi védőtávolságok

8.2.1. Természetvédelmi terület külső védőövezete

HÉSZ előírásai szerint, szabályozási terven lehatárolva
A HÉSZ részletes előírásai szerint kell eljárni

8.2.2. Az erdő védőtávolsága

HÉSZ előírása szerint
3m - épület nem helyezhető el

8.2.3. Partisáv

A 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (3) c) pont szerint a partisáv szélessége 3 méter.
A vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére szolgál, nem keríthető el.

8.3. Az utak védőtávolsága külterületen

8.3.1. Más jogszabály előírásai szerint

(építmény csak a kezelő hozzájárulásával helyezhető el)

- > közút 50-50 m
- > 100-100 m főút
- > 50-50 m vasút

Az M0 gyorsforgalmi út korlátozó előírásai

Az M0 autópályán 10. sz. és 11. sz. főút közötti szakasza nyomvonalának kijelöléséről szóló 523/2013. (XII. 30.) Korm. rendelet meghatározza a végleges nyomvonalat mind a felszíni, mind az alagútban vezetett szakasz vonatkozásában (a szerkezeti és a szabályozási terven ábrázolva)

8.3.2. HÉSZ előírása szerint

számozott közút tengelyétől számított: 10 m-es sáv: kerítés nem építhető
20 m-es sáv: épület nem építhető
önkormányzati és magánutak tengelyétől számított: 15-15 méteres sáv: épület nem építhető

8.4. Közművek védőtávolsága

Föld feletti elektromos vezeték védőtávolsága a szélső áramvezetőtől

120 kV-os nagyfeszültségű vezeték: 13-13 m
20 kV-os közepfeszültségű vezeték külterületen: 5-5 m
20 kV-os közepfeszültségű vezeték belterületen: 2,5-2,5 m

Föld feletti elektromos vezeték védőtávolsága a tengelytől

120 kV-os nagyfeszültségű vezeték: 18-18 m
20 kV-os közepfeszültségű vezeték külterületen: 7-7 m

Nagyközép-nyomású gázvezeték épülettől: 5m

8.5. Temető védőterülete:

HÉSZ előírása szerint (a szabályozási terven ábrázolva)
Épület nem építhető

9. VÁLTOZÁSOK

Jelen terv a következő településszerkezeti változásokról döntött

9.1. Falusias lakóterület kijelölése a Völgyligethez csatlakozóan

- 5,12 ha – hrsz: 021/83, 021/76

9.2. Zöldterület kijelölése a fenti lakóterülethez kapcsolódóan

- 0,26 ha – hrsz: 021/83, 021/76

9.3. Különleges beépítésre nem szánt erdőgazdasági mintaterület a Mészégető utca végén

- 1,40 ha – hrsz: 036/8, 036/9

9.4. Mezőgazdasági terület erdővé minősítése a Péterhegyi erdő és a Panoráma liget közti sávban

- 0,83 ha – hrsz: 033/54

9.5. Zöldterület erdővé minősítése a Rókahegy és Péterhegy között

- 0,62 ha – hrsz: 959

10. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

(a hivatkozott részletek a településrendezési terv alátámasztó javaslata 1.3.1 és 1.3.2 fejezeteiből származnak)

10.1. Térségi területfelhasználás

A térségi területfelhasználás mértékei megfelelnek a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: BATrT) 8. melléklete táblázatának 77. sorában Üröm Községre vonatkozó adatainak.

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.
1.							
2.							
3.							
4.							
5.							

10.2. Települési erdőterület nagysága

A települési tervben kijelölt erdőterületek mérete nem csökken megfigyelve a BATrT 6. § (2) bekezdésének.

	A.	B.	C.	D.
1.	hatályos területfelh. szerkezeti terv		tervezett területfelh. szerkezeti terv	terület változás (ha)
2.				
3.	erdő	→	különleges	-1,42
4.	általános mg.	→	erdő	+0,83
5.	zöldterület	→	erdő	+0,62
	egyenleg			+0,03

10.3. Országos Erdőállomány Adattár

Az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületétől az eltérés 5%, így a terv megfelel az OTrT 7. § (1) bekezdésének.

Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőmennyiség: 66,22 ha, az eltérés 3,25 ha = 5%

10.4. Országos és térségi övezetek

Az országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásoknak a terv megfelel az alábbiak szerint.

10.4.1. Magterület, ökológiai folyosó, pufferterület övezete – BATrT

Üröm területére eső térségi övezetben beépítésre szánt terület nincs kijelölve, ezért a terv az OTrT és a BATrT előírásainak megfelel

10.4.2. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete és erdőtelepítésre alkalmas javasolt terület övezete – BATrT

Üröm területére eső térségi övezetben beépítésre szánt terület nincs kijelölve, ezért a terv az OTrT előírásainak megfelel.

10.4.3. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – OTRT

A tájképvédelmi terület a települési tervben ki van jelölve, a tájjelleg megőrzendő elemei a tervben szerepelnek, a tájképvédelmi előírásokat a HÉSZ tartalmazza, ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

10.4.4. Országos vízminőség-védelmi terület övezete - OTrT

A vízvédelemmel érintett területek a települési tervben ki vannak jelölve és a felszín alatti víz védelmére vonatkozó előírásokat a HÉSZ tartalmazza, ezért a terv az OTrT-nek megfelel.

10.4.5. Földtani veszélyforrás területének övezete – BATrT

A földtani veszélyforrás területei a tervben ki vannak jelölve ezért a terv az OTrT-nek, BATrT-nek megfelel.

11. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Újonnan beépítésre szánt területek:

		A.	B.	C.	D.		E.	F.	G.
1.	jel	terület (ha)	térségi területfelh. BATrT	hatályos területfelh. szerkezeti terv	baé		tervezett teterületfelh. szerkezeti terv	baé	baé változás A x (D-F)
2.									
3.	1	5,12	mezőgazdasági	általános mg.	3,7	→	falusias lakó	2,4	-6,66
4.									
5.									-6,66

A biológiai aktivitásérték kompenzálása:

		A.	B.	C.	D.		E.	F.	G.
6.	jel	terület (ha)	térségi területfelh. BATrT	hatályos területfelh. szerkezeti terv	baé		tervezett teterületfelh. szerkezeti terv	baé	baé változás A x (F-D)
7.									
8.	6	0,26	mezőgazdasági	általános mg.	3,7	→	zöldterület	6,0	0,60
9.	3	0,83	települési	általános mg.	3,7	→	erdő	9,0	4,40
10.	4	0,62	települési	zöldterület	6,0	→	erdő	9,0	1,86
11.									
12.									+7,04

A két táblázat értékei szerint a biológiai aktivitásérték 0,38 értékszámmal növekszik.

		I.	J.			L.			
	jel	terület (ha)	térségi területfelh. BATrT	hatályos területfelh. szerkezeti terv	baé		tervezett területfelh. szerkezeti terv	baé (*részl. szám.)	baé változás A x (F-D)
	17	1,06	települési	általános mg.	3,7	→	kertvárosias lakó	3,75*	0,05
	17	0,06	települési	általános mg.	3,7		zöldterület	6	0,138
	19	0,15	települési	általános mg.	3,7	→	kertvárosias lakó	3,75*	0,007
									0,195

A biológiai aktivitásérték a három táblázat értékei szerint $0,38+0,195=0,575$ értékszámmal növekszik.