

**Üröm Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (... ..) Kt sz. határozata
a 77/2017 (VI.28.) Kt sz. határozattal jóváhagyott
Üröm Község településszerkezeti tervének módosításáról**

Üröm Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 77/2017 (VI.28.) Kt sz. határozattal elfogadott Üröm Község közigazgatási területére készült településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja.

1.
A 77/2017 (VI.28.) Kt sz. határozat (továbbiakban: H.) 2., 3. melléklet helyébe e határozat 1., 2. mellékletét képező „ÜRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TERÜLETFELHASZNÁLÁS” című TSZT-1 jelű, Ü-20-01 tervszámú és az „ÜRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK” című TSZT-2 jelű, Ü-20-01 tervszámú tervlap lép.
2.
A H. 1. melléklet 1. pontja „TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG” táblázat helyére e határozat 3. mellékletét képező „TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG” táblázat kerül.
3.
A H. 1. melléklet 3. pontja "ZÖLDFELÜLETI RENDSZER" 3.3 pontja kiegészül a következő sorokkal:
Faállománnyal rendelkező mezőgazdasági területek
Lakóterület fásított sávja a Budai út mentén
Természetközeli területek
4.
A H. 1. melléklet 5. pontja "KÖZLEKEDÉS" 5.2.3. pontja kiegészül a következő sorral:
Ezüsthegyi szőlők feltáró útja
5.
A H. 1. melléklet 6. "KÖZMŰELLÁTÁS" pontja kiegészül a következő sorral:
Egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy nem alkalmazható nyílt karszt területeken és a vízminőségvédelmi területeken.
6.
A H. 1. melléklet 8. "VÉDŐTERÜLETEK" pontja első francia bekezdése kiegészül a következő 4. ponttal:
4. Egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy alkalmazása.
7.
A H. 1. melléklet 8. "VÉDŐTERÜLETEK" pontja 8.5. pontja helyére a következő szöveg kerül:
8.5 Víznyelő védőterülete:
A szabályozási terven ábrázolt víznyelők 20 méteres sugarú körzete nem burkolható, kizárólag zöldfelület létesíthető, 25 méteres sugarú körzetében épület, építmény nem létesíthető.

8.

A H. 1. melléklet 9. "VÁLTOZÁSOK" pontja kiegészül a következő 9.6-9.13 pontokkal:

- 9.6. M0 gyorsforgalmi út csomópont kijelölése – 19,2 ha
- 9.7. M0 gyorsforgalmi út csomópontához kapcsolódó véderdők kijelölése – 3,42 ha
- 9.8. M0 alagút védelmi zóna kijelölése – nyomvonal
- 9.9. M0 csomópontához kapcsolódó gazdasági terület módosítása – csökkenés, növekedés egyenlege: +2,98 ha – hrsz (növekmények): 064/28 – 064/31, 064/71, hrsz (csökkenések): 064/47 – 064/58, 064/32 – 064/37
- 9.10. M0 csomópontához kapcsolódó gazdasági területek zöldfelületeinek kijelölése – 0,72 ha
- 9.11. A területrendezési tervben és ez erdészeti nyilvántartásban nem szereplő erdők átminősítése mezőgazdasági területre, természetközeli területre, zöldterületre, lakóterületre
- 9.12. Ortodox temető kijelölése – 4,38 ha – hrsz: 08/11 – 08/17
- 9.13. Péterhegyi lakóterület határ kiigazítása – +326 m2 lakóövezet, hrsz: 053/2 része

9.

A H. 1 melléklet 10. " A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA " pontja helyére a következő szöveg kerül:

10.1. Térségi területfelhasználás

Üröm területén a mezőgazdasági térség nagysága: 245,20 ha
 A településszerkezeti terven mezőgazdasági területbe sorolt mezőgazdasági térség nagysága: 204,42 ha, azaz 83,37 %

Üröm területén a települési térség nagysága: 326,91 ha
 A beépítésre szánt terület megengedett növekménye a fenti érték 2 %-a: 6,54 ha
 A településszerkezeti terven új beépítésre szánt terület: 5,16 ha
 További megengedhető növekmény: 1,38 ha

10.2. Települési erdőterület nagysága

Üröm területén az erdők övezetének nagysága: 66,20 ha

Ebből a településszerkezeti tervben nem erdőterületbe van sorolva:
 Kálvária (zöldterület): 1,83 ha, hrsz: 320/2
 Erdészeti bemutató terület (különleges terület): 1 ha, hrsz: 036/9

10.3. Országos és térségi övezetek

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

10.3.1. Magterület, ökológiai folyosó övezete – Trtv

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

10.3.2. Erdők övezete – Trtv

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

10.3.3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete – MvM

Az Üröm területére eső térségi övezetet érinti az Ortodox temető, kötelező előírás azonban nincs az övezetre ezért a terv az OTrT és a BATrT előírásainak megfelel.

10.3.4. Tájképvédelmi terület övezete – MvM

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 MvM rendelet előírásainak megfelel.

10.3.5. Vízminőség-védelmi terület övezete - MvM

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 MvM rendelet előírásainak megfelel.

10.3.6. Ásványi nyersanyagvagyon övezete - MvM

A különleges bányaterület a települési tervben ki van jelölve ezért a terv az MvM rendelet előírásainak megfelel.

10.3.7. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete – PmTrT

10.

A H. 1 melléklet 11. "BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE" pontja helyére a következő szöveg kerül:

Újonnan beépítésre szánt területek

A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
jel*		ha	ter-felh.	BAÉ	ter-felh	BAÉ	veszteség
B1b, B1c	0,6456	E	9	Lke	2,7	(9-2,7)x0,65	-4,095
L1a	2,5334	Má	3,7	Gksz	0,4	(3,7-0,4)x2,53	-8,349
L2	0,0326	Má	3,7	Lke	2,7	(3,7-2,7)x0,03	-0,030
M5	2,6021	Má	3,7	Gksz	0,4	(3,7-0,4)x2,60	-8,580
						összesen:	-21,054

Új véderdők és zöldterületek

A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
jel*		ha	ter-felh.	BAÉ	ter-felh	BAÉ	nyereség
L1b	0,5904	Má	3,7	E	9	(9-3,7)x0,59	3,127
M2	1,4762	Má	3,7	E	9	(9-3,7)x1,48	7,844
M3	1,9515	Má	3,7	E	9	(9-3,7)x1,95	10,335
M6	0,2253	Má	3,7	Z	6	(6-3,7)x0,23	0,529
M7	0,4903	Má	3,7	Z	6	(6-3,7)x0,49	1,127
						összesen:	22,962

*A betűjelek megegyeznek a 2020. októberben készített Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészben szereplő betűjelekkel.

A fentiek alapján

a biológiai aktivitásérték 22,962-21,054=1,908 értékcsúszással növekszik, mely érték a későbbi településszerkezeti tervmódosítás során figyelembe vehető.

11.

Jelen határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv módosított rendelkezései a megállapítást követő 30. napon lépnek hatályba.

Határidő: 2020.

Felelős: Polgármester
Főépítész

Laboda Gábor sk.
polgármester

dr. Bartholomaei Krisztina sk.
jegyző

A kiadmány hitelűl:

Üröm, 2020.

.....

1. melléklet a számú Képviselő testületi határozathoz

„ÚRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – TERÜLETFELHASZNÁLÁS”

2. melléklet a számú Képviselő testületi határozathoz

„ÚRÖM KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK”

3. melléklet a számú Képviselő testületi határozathoz

„TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG”

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS TERÜLETI MÉRLEG

	A.	B.	C.	D.	E.
	terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	közművesítés	beépítési sűrűség	terület ha
1.					
2. BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
3. Lakóterületek					
4. Kisvárosias lakóterületek					
5.	Bécsi út – Tücsök utca	beállt, társasházias területek, 30 %-os beépítettség, 40 %-os zöldfelületi arány, 2-3 szintes beépítés	R+CS		1,5
6.	Péterhegy		R+CS	1,0	4,4
7.	Kertvárosias lakóterületek			0,6	105,9
8.	a megvalósítás időrendi sorrendjében:	2-4 lakásos, 20-30 %-os beépítettség, 1-2 szintes beépítés			
9.	Rókahegy I. – 1996	beállt terület	R+CS		12,7
10.	Péterhegy – 1999	beállt terület	R+CS		18,9
11.	Ezüsthegy – 2002	beállt terület	R+CS		8,0
12.	Táborföld – 2003	beállt terület	R+CS		23,9
13.	Rókahegy II. - 2005	kiépülőben	R+CS		4,9
14.	Natura villapark – 2006	beállt terület	R+CS		3,7
15.	Panorámaliget – 2007	kiépülőben	R+CS		16,1
16.	Völgyliget – 2012	kiépülőben	R+CS		17,7
17.	Falusias lakóterületek	beállt lakóterületek, 1-2 lakás, (csak a kis telkeknel kihasznált) 30 %-os beépítési lehetőség, földszint – tetőtérbeépítéses magasság		0,5	147,5
18.	Központi településmag	védendő hagyományos beépítés, lakóterületen elszórtan: alapellátás (pl. bölcsőde), kereskedelem, szolgáltatás is, közte intézményterület is (pl. könyvtár)	R(CS)		94,4
19.	Bécsi út – Tücsök utca	lakóépületekben és önállóan kereskedelem, szolgáltatás is	R(CS)		5,9
20.	Széchenyi telep	az Ürömi úton kereskedelem, szolgáltatás is	R(CS)		22,7
21.	Sadove	alacsony intenzitású (20%), kis magasságú lakóterület	R		16,0
22.	Völgyliget bővítése – 2017	fejlesztési terület egységes utcaképpel, saját közösségi területekkel	R+CS		5,5

terület megnevezése, elhelyezkedése	terület jellemzője	terület ha	beépítési sűrűség	közművesítés
23. Vegyes területek				
24. Településközponti és intézményi területek				
25.	Központi településmag – oktatási, egyházi épületek, igazgatás	hagyományos faluközpont sűrű beépítéssel és forgalommal	R+CS	1,2
26.	Panoráma ligeti / Dózsa György úti alközpont – kereskedelem, egészségügy	új kertvárosi jellegű központ nagy forgalommal	R+CS	3,7
27.	Rókahegy Táborföld	miniközpontok – kereskedelem, vendéglátás	R+CS	1,9
28.	Bécsi úti csomópont intézményterülete	funkcióját kereső, váltakozó felhasználású két ingatlan (volt kemping, autószalón)	R+CS	1,3
29. Gazdasági területek				
30. Ipari és kereskedelmi szolgáltató területek				
31.	A volt szövetkezeti központ területén és környékében	„nőtt” jellegű, beállt üzemi területek, természeti védelem alatt lévő víznyelő körül	R+CS	1,2
32.	A Dózsa György út melletti kőfaragó üzem	maradványterület a 1108-as főút és a Cigány árok között	R+CS	0,5
33.	A tervezett M0 csomópont mellett	szabályozatlan fejlesztési terület, területe részben a tervezett közlekedési területre, részben átlagnál jobb minőségű védendő termőföldre esik	R+CS	12,2
34. Különleges beépítésre szánt területek				
35.	Bánya	a lakóterületek által körbevett ipari tevékenység nagy forgalommal és zajhatással	R+CS	0,5
36.	Temető	működő és fejlesztési terület	R	0,5
37.	Sportterület (Budai út)	fejlesztési terület	R	0,5
38. Beépítésre szánt terület összesen:				305,8

Közművesítettség jelmagyarázata:

R+CS részleges közművesítettség és közüzemi vagy közcélú ellátással biztosított szennyvízelvezetés

R(CS) részleges közművesítettség és — amennyiben a közterület ingatlan határon 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. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
3. Közlekedési és közmű területek		34,2	
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 túoldalán			
11. Ipartelepi bekötőút (üzemi forgalom kapcsolata a Budakalászi út felé)			
12. M0 autótűt		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			12,12*
19. Kálvária		1,8	
20. Sportpálya		1,1	
21. Központi játszótér		0,4	
22. Alexandra Pavlovna sírkápolnája		0,3	
23. Táborföldi játszótér		0,07	
24. Rókahegyi játszótér	(nem közpark besorolásban)		
25. Rókahegyi út és Kőbánya utca közötti zöldterület	funkció nélkül, magán tulajdonban	5,4	
26. Panoráma ligeti közpark	fejlesztési terület	0,2	
27. Völgy ligeti közpark	fejlesztési terület	0,8	
28. Fő utca zöldfelülete	(nem közpark besorolásban)		
29. Völgyligeti kispark	fejlesztési	0,05	
30. Péterhegyi park	fejlesztési	0,6	
31. Gazdasági terület	fejlesztési	0,7	
32. Árokmenti park	funkció nélküli magántulajdonban	0,7	
33. Erdőterületek		67,8	
34. Kőhegyi erdő	Erdőállomány Adattár szerinti védelmi, de nem védett besorolásban (talajvédelmi erdők)	37,08	
35. Péterhegyi erdő		21,7	
36. Erdősávok			
37. M0 csomópont	fejlesztési	3,4	
38. Gazdasági terület	fejlesztési	0,7	
39. Erdőfoltok			
40. Budakalászi út mellett		1,5	
41. Budai út mellett	volt hulladéklerakó	2,6	
42. Rókahegyi (önk.)		0,7	

43. Mezőgazdasági területek		225,33
44. Kertes mezőgazdasági területek		16,8
45. Sadove		16,8
46. Általános mezőgazdasági területek		208,53
47. Vízgazdálkodási terület		3,1
48. Cigány-árok		3,1
49. Természetközeli területek		8
50. Csókavári kőfejtő		1,3
51. Kisdomb és környéke		6,2
52. Ürömi víznyelő és környezete		0,5
53. Különleges beépítésre nem szánt területek		8,6
54. Sportterület (Budai út)	fejlesztési	1,1
55. Erdészeti bemutató terület (Mészégető utca)	fejlesztési	1,4
56. Vízmű		0,6
57. Ortodox temető	fejlesztési	4,3
58. Beépítésre nem szánt terület összesen:		359,93
59. 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 trésségben és a mezőgazdasági térségben is van erdőterület)