



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

Laboda Gábor polgármester részére

Ügyintéző: Városy Péter

Üröm Község Önkormányzat
2096 Üröm, Iskola u. 10.

Tárgy: Üröm Község településrendezési eszközeinek módosítása 2017

Tisztelt Önkormányzat!

Üröm településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához kapcsolódóan megküldjük véleményünket és a közzétett anyaghoz kapcsolódó észrevételeinket.

Véleményünk szerint a tervezetet és az ahhoz kapcsolódó munkarészek nem megfelelőek és nem elegendők a településrendezési eszközök felülvizsgálatára és a tervezett módosítások alátámasztására. Egy ilyen átfogó felülvizsgálathoz módosításokhoz **elengedhetetlen**

- a **2001-es statisztikai adatokon nyugvó, utoljára 2007-ben módosított településfejlesztési stratégia újragondolása**, társadalmi egyeztetése és jóváhagyása – a korábbiakhoz hasonlóan –, hogy az azóta rendkívül jelentősen megváltozott épített és természeti környezettel összhangban legyen.
- a **vizsgálati munkarész átdolgozása** jelenlegi, már az ingatlanpiaci fellendülést követő **új releváns adatok alapján**, mivel a **2014-es kiindulási adatok az időközben bekövetkezett jelentős változásokra való tekintettel már nem aktuálisak, különösen a várható népességre és a forgalomra vonatkozóak.**

Javasoljuk, hogy a felülvizsgált településfejlesztési koncepció alapján az annak megfelelően újragondolt és átdolgozott leegyeztetett tervezetet már foglaljon magába a Településképzési Védelmi Törvény által előírtakból következő módosításokat megtakarítva egy újabb módosítási eljárást az ahhoz kapcsolódó rendeletek elfogadását követően.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy a **2004. évi településfejlesztési koncepció** felülvizsgálatát az eltelt idő miatt tartjuk mindenképpen szükségesnek, az **eredeti tanulmányban foglalt jövőképet és célkitűzéseket jónak és helyesnek tartjuk**. Sajnálatos, hogy azok némely pontját érdemi átgondolás nélkül, a koherens egészből kiragadva módosították, a **fennmaradó részét nem alkalmazták, sőt, azzal ellentétes módosításokat fogadtak el**. Ennek eredménye, hogy a **jelenlegi tervnek a tizenhárom évvel ezelőtt jelzett problémákra kell megoldást találnia** sokkal rosszabb helyzetben, jelentősen lecsökkent mozgástérben.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

Az alábbiakban részletezzük a véleményünket és észrevételeinket:

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarésszel kapcsolatos észrevételek

Ürömön az utóbbi években 700 új építési telket alakítottak ki újonnan belterületbe vont területeken, melynek jelentős részén utólag lehetővé tették a többlakásos beépítést. Így a következő években 900-1000 család beköltözése várható, ami 1800-2000, többségében fiatalokú gyereket jelent. Helyi civil szervezetek már 2007-ben jelezték, hogy ekkora arányú belterületbe vonásnál kicsi lesz az iskola, óvoda. Ez be is igazolódott, hiszen az iskolában már konténerekben is tanulnak, de ez még csak a kezdet. Olyan hihetetlen iramban épülnek be a telkek (amit az építőipar élénkítését elősegítő, és a családok otthonteremtési támogatását szolgáló törvények okozta változások is generálnak), hogy kétséges Üröm működőképessége a közeljövőben mind az intézmények területén, mind az úthálózatot tekintve. További kockázati tényezőt jelent Pilisborosjenő településrendezési eszközeinek tervezett módosítása ahol szintén nagy belterületbe vonás van kilátásban, és ennek forgalma Ürömön jelenik meg átmenő forgalomként.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat (továbbiakban vizsgálat) adatai zömmel 2014- es, vagy azt megelőző adatok. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet lehetővé teszi ezt, viszont a 3/A. §. (2)bekezdése kimondja, hogy *A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*

Az Étv. 9/B. § (1) alapján *a településrendezés feladata, hogy a település területének, telkeinek felhasználására és az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok kialakításával*

a) meghatározza a település összehangolt, rendezett fejlődésének térbeli-fizikai kereteit,

b) a település adottságait és lehetőségeit hatékonyan kihasználva elősegítse annak működőképességét a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett,

c) biztosítsa a település működéséhez szükséges infrastruktúra-hálózatot.

A törvényben felsorolt feladatokat a 2014-es és az előtti adatokkal alátámasztott tervezett településrendezési eszköz nem tudja ellátni, mivel nem veszi figyelembe, hogy milyen intenzíven változik a demográfiai helyzet.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uomert.hu>

Javaslatok az aktualizálásra

Javasoljuk, hogy ne 2014-es gazdasági válság idején készült adatokkal készítsék el az alátámasztó javaslatot, hanem aktualizálják azokat. Javasoljuk a forgalomszámlálást 2017-es iskolai tanítási napon 7 órától elvégezni a Fő út és a Dózsa György út kereszteződésénél.

Javasoljuk, hogy az átmenő forgalom becslését korrigálják Pilisborosjenő aktuális, és településrendezési eszközeinek várható eredményeivel. A demográfiai adatokat is aktualizálják a lakcímbejelentések, és a védőnői adatok alapján, valamint az egyszerű bejelentések 2017. márciusig beküldött tájékoztató leveleinek alapján. Erről az Ürömi Jegyző tud pontos adatot szolgáltatni, ezekből számítható a beérkezett építési szándékok száma, és a betelepülő lakosság növekedésének intenzitása is mérhető ezen adatok alapján.

A tervezett új lakóterületi fejlesztéssel kapcsolatos észrevételek

A vizsgálat 6.1-es pontja szerint:

“ Az új falusias lakóterület lakóközösségként létesül. A koncepció elemei egy viszonylag zárt, magánútként kialakított úthálózat”

Vajon mitől lesz lakóközösség egy lakóterület? A magánúttól vagy egy közösség teremtő óvodától, bölcsődétől, játszótértől? Mennyire szolgálja ez a koncepció az egész település érdekét? Hiába vannak itt gyalogos utak, ha a településközponti óvodáig csak autóval, parkolódíjat fizetve jut el. Ez a koncepció csak a település egy szűk rétegét szolgálja, viszont ha itt lenne egy új óvoda, bölcsőde azzal a közlekedési kényszere csökkenne (az Ürömnagyszámú) kisgyermekes családoknak nem csak itt, hanem Völgyligetben, Panorámaligetben, Táborföldön is. A település 40%-a gyalogosan meg tudná közelíteni az itt kialakított intézményt, de mindenesetre, ha autóba ül is, nem az átmenő forgalommal terhelt útnál parkolna, és a parkolási gondokkal küszködő településközpont terhelését jelentősen csökkentené.

Mennyire indokolt egy faluközponttól távol eső részen falusias karaktert előírni, ráadásul ennyire szabályozottan? Az egyszerű bejelentések bevezetésével erősen megkérdőjelezhető az erre az övezetre előírt szigorú és részletes szabályozás betartatása (pl : a hatósági bizonyítvány, amellyel a ház elkészülte után igazolják a jogszerűséget nem tér ki a kerítésre, csak az épületre).

Vajon nem csak az Étv 7.§ e) pontjában foglaltaknak a kijátszása ez, hiszen ahogy a vizsgálat is megállapítja “Egyéb vonatkozásban a beépítési mutatók – beépítettség, magasság – azonosak lesznek a szomszédos Völgyliget lakóparkéval.”?



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

A vizsgálat nem igazolja és a tervezett településrendezési eszköz nem biztosítja az Étv. 7.§ (2)

a).pontjában foglaltakat :

*A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek **közérdeknek megfelelő felhasználását** a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni*

a) a népesség demográfiai változását, lakásszükségletét

Indoklás: Ürömön az utóbbi években 700 új építési telket vontak belterületbe, melynek jelentős részén utólag lehetővé tették a többlakásos beépítést. Így a következő években 900-1000 család beköltözése várható, ami 1800-2000, többségében fiatalos gyereket jelent. A vizsgálat nem veszi figyelembe Üröm egyedi demográfiai helyzetét (lásd javaslatok az adatok aktualizálására).

A vizsgálat nem igazolja és a tervezett településrendezési eszköz nem segíti elő az Étv. 7.§ (2)

b). pontjában foglaltakat:

*A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek **közérdeknek megfelelő felhasználását** a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni a népesség fizikai, szellemi és lelki igényeit, különös tekintettel a **családok, a fiatalok, az idősek, a fogyatékos személyek igényeire, az oktatás, a kultúra, a sport, a szabadidő és az üdülés, valamint a civil szervezetek, az egyházi jogi személyek működési feltételeinek lehetőségeire***

Indoklás: Az otthonteremtési és családtámogatási törvények, valamint a jó levegő túlnyomórészt kisgyermekes családokat vonz a településre. Az iskola már a működőképesség határát súrolja (konténerekben tanulnak, nem biztosítottak a menekülési útvonal keresztmetszetek, mosdók, parkolók). Iskolabővítést az amúgy is túlszűfolt és rendkívül szűk átmenő forgalommal terhelt, kimondottan szennyezett levegőjű útszakaszra tervezik.

Óvodabővítést nem terveznek, hanem 20%-os létszámemeléssel próbálják meg megoldani az egyre növekvő számú gyermekek ellátását (forrás: Ürömi Tükör márciusi szám), az eddig is az ország egyik legnagyobb létszámú, de kicsi udvarú óvodájában.

A vizsgálat nem igazolja és a tervezett településrendezési eszköz nem biztosítja az Étv. 7.§ (2) f) pontjában foglaltakat :



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uomert.hu>

*A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek **közérdeknek megfelelő felhasználását** a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni*

f) a közlekedési kényszer csökkentését és a megfelelő színvonalú közlekedés kialakítását,

Indokolás: A vizsgálat nem számol azzal, hogy a betelepülők többsége kisgyermekes család. A járdák és utak nem biztonságosak, gyalogátkelő a központon kívül sehol sincs a forgalmas gyűjtő utakon. Az óvoda, iskola gyalogosan messze van egy kisgyermeknek az újonnan belterületbe vont területektől, tehát gépjárművel viszik a gyermekeket. Akkor is, ha parkolódíjat kell fizetni, mert máshogy nem megoldható biztonságosan. A parkolódíj bevezetése nem fogja csökkenteni a parkolni szándékozók számát. Képzeljünk csak el egy két gyerekes anyukát a forgalmas központban, aki egyik kezében a karon ülő gyermekét tartja, a másik kezével a nagyobbikat fogja a szűk járdán, és még próbál mobil parkolni. Rossz belegondolni. Ha a településrendezési eszközökkel a lakóterületéhez közelebb jelölnek ki óvodát, nem kellene parkolódíjat fizetnie. Végző soron a kisgyermekes családokkal fizettetik meg a téves településfejlesztést. Célszerű lenne még egy óvodát létesíteni, hogy gyalogosan elérhetőek legyen az újonnan betelepülő családoknak is. Lett volna erre lehetőség az elmúlt időszak új lakóterület fejlesztéseibenél.

Megállapítható, hogy kisgyermekes családok esetén a tervezett új beépítésre szánt területen a lakóhelytől gyalogosan távol eső óvoda, iskola **közlekedési kényszert idéz elő**, ami nem egy kialakult állapot, mert az utóbbi évek átsorolásainál és most lenne lehetőség és igény is új közlekedési kényszert csökkentő intézményterület kijelölésére.

A tervezett új lakóterület gépkocsiforgalmát a központ terhelésénél nem vette figyelembe a vizsgálat!

A közlekedési kényszert egyedül úgy lehetne csökkenteni, ha intézményi területet is kijelölnek óvodának, bölcsődének ezen az utolsó fejleszthető területen, amely ellátná a település délnyugati részét.

A vizsgálat hátrányos körülményként felsorolja a következőket:

“Szűkös útkeresztmetszetek (A járdák szélességi mérete messze elmarad a szabványos 1,50 métertől, ezért két babakocsival közlekedő szülő már nem tud elhaladni a járdán egymás mellett)

A kerékpáros közlekedésre kevésbé alkalmasak a terepviszonyok (Kerékpárutak a kerékpárosokra veszélyesen nagy gépjárműforgalmat levezető utakon sem épültek ki, azokon a szakaszokon sem, ahol az út szabályozási szélessége a kerékpárúthoz szükséges)



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uomert.hu>

területet biztosítja. A keskeny járdák a kerékpár közlekedésre nem alkalmasak a gyalogos forgalom mellett. A balesetveszély fenn áll.)”

Semmilyen konkrét ígéret, vagy kijelölés nem történt gyalogátkelőhely létesítésére.

Útszélesítésre, járdaszélesítésre sem, pedig lenne lehetőség rá szabályozási vonal kijelölésével.

Különösen indokolt lenne a 840 - busz miatt, ráadásul itt egy romos ingatlan található az egyik oldalon, van esély rá, hogy bővíthetne ez a kimondottan balesetveszélyes sarok.(A 840-es busz minden alkalommal két sávot állít le, mivel a szűk út miatt nem tud egy sávon befordulni.)

A vasúthoz a központból nem vezet végig járda, ami van az is egyenetlen, keskeny, erre sem tér ki a terv. Nem jelöl ki szabályozási vonallal járdát, vagy járdaszélesítést, pedig szerepel a vizsgálatban az is, hogy “kiemelten kell javítani a közösségi közlekedést.” Újból egy közhely, megvalósítás valódi szándéka nélkül.

Az is érthetetlen hogy a problématerképen is különösen szűk útszakaszként feltüntetett Iskola utcára tervezik a két intézménybővítést, ellehetetlenítve ezzel a településeket összekötő forgalmat, és az intézmények biztonságos használatát.

A vizsgálat közlekedési munkarésében a következő állítás található:

“Téves a hatályos TSZT leírásának az a megállapítása, hogy az M0 tervezett ürömi csomópontja új forgalmakat is generál a településen belül. Megállapítását a tervező azzal indokolja, hogy a csomópont dél felől csak a községi központon átvezető jelenlegi nyomvonalon keresztül lesz megközelíthető, amely a mai némelykor a település számára igen terhes forgalmi helyzetet konzerválja, sőt nagy valószínűséggel ronthatja is. Ezért mindenképpen szükséges lenne egy elkerülő nyomvonalra a településtől keletre. A tévedés abból adódott, hogy a tervező nem vette figyelembe az M0 autóút Üröm nyugati oldalán, a 10 főút felett átívelő pontján megvalósuló csomópont szerepét a térség közlekedésében.”

Ez egy állítás, nincs megfelelő adatokkal indokolva. Általánosságban elmondható, hogy minden csomópont forgalmat generál. Érdemes lenne elemezni a Budakalászi lehajtó körforgalmának felvevő képességét, vajon a 10 főút felett átívelő pontján megvalósuló csomópont hatékonyabb lesz? Inkább vitaindítónak nevezhetnénk ezt az állítást, nem ténynek. Az lenne téves, ha a hatályos településrendezési eszközökből ez alapján vennék ki a kérdéses mondatot, hiszen vizsgálat nem támasztotta alá megfelelően.

Az M0 Ürömi szakasza a következő öt évben nem valószínű, hogy megvalósul, a település viszont a közeljövőben olyan méretűre dagad, hogy a reggeli iskolakezdekodkor ellehetetleníti az átmenő forgalmat, ezért is tűnik súlyos kijelentésnek a vizsgálat alábbi két mondata:



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

“Túlhaladottá vált az a vélemény, hogy a településközpont tehermentesítésére a településszerkezeti tervben települési belső elkerülő út nyomvonalára megoldást kell keresni.”

“...a korábban szükségesnek ítélt elkerülő út szabályozásával, hiszen arra a közelmúltbeli beépítések már nem adnak lehetőséget, de nincs is szükség arra.”

Ellentmondásos, hiszen hátrányos körülményként a vizsgálat felsorolja:

“Nagy az átmenő forgalom (Óbuda Csillaghegy és a 10 jelű főút menti települések felől a Főváros Pesti oldalára és az Agglomeráció keleti részére irányuló hivatásszerű napi gépjárműforgalom reggel és délután áthalad a falu központján) (Kedvezőtlen a település beépítésre szánt területének úthálózata, mert az országos összekötő utakon összpontosul mind a távolsági, mind a helyi közlekedés jelentős része. Az utóbbi évtizedekben beépült területek kapcsolata a városközponttal korlátozott, mert a helyváltóztatási célokat (polgármesteri hivatal, templom, óvoda, iskola, temető, stb.) csak az átmenő forgalommal terhelt országos főúton és a Rókahegyi úton haladva érik el a gépjárművel közlekedők)”

Ennek megoldására kézenfekvő egy tehermentesítő út, ha a közelmúltban beépítették, akkor nem teljesítették a településrendezés feladatát. Attól még, hogy beépítették szükség van rá, találjunk rá megoldást! (Például a volt TSZ melletti utca átnyitásával a Fő útra.)

A javaslat részben található a következő:

“A gazdasági területek korszerű, kulturált megközelítésének biztosítása érdekében javasoljuk a szerkezeti terven bejelölt közlekedési területek gyűjtőút kategóriába sorolását.”

Ezek azok a gazdasági területek, amik a Budapest vízbázisát is elérő víznyelőbe juttatják szennyező melléktermékeiket. Cserébe közvetlen lehajtót kapnak a tervezett új M0 csomópontra! Ezzel a víznyelő környékén nemhogy csökken majd a gazdasági területek szennyező anyag kibocsátása, hanem még inkább ide vonzza a gazdasági beruházásokat.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezett változtatások tovább terhelik a központot (lakosság számának emelkedése, Pilisborosjenő átmenő forgalma) cserébe az úthálózat tervezett fejlesztése csak szűk rétegnek jelent megoldást, és elvesznek olyan lehetőségeket (elkerülő út, intézményterület nem a központban) amik megoldást jelenthetnének a közlekedési problémákra. Szakszerűtlen településfejlesztési elképzeléseiket a lakosságra terhelik (parkolódíj fizetése).



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uomert.hu>

A vizsgálat nem igazolja és a tervezett településrendezési eszköz nem segíti elő az Étv 7.§ (2) g. pontjában foglaltakat :

*A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek **közérdeknek megfelelő felhasználását** a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni*

g) az egészséges lakó- és munkakörülmények, a népesség biztonságának általános követelményeit.

Indokolás: Hátrányos körülményként a vizsgálat felsorolja: "A keskeny járdák a kerékpár közlekedésre nem alkalmasak a gyalogos forgalom mellett. A balesetveszély fenn áll."

A központ túlterheltsége jelentős légszennyezést okoz, ami különösen fájdalmas, hiszen a nap nagy részét itt töltik iskolás és óvodás korú gyermekeink.

A vizsgálat nem igazolja és a tervezett településrendezési eszköz nem biztosítja az Étv. 7.§ (2) k. pontjában foglaltakat:

*A településfejlesztés és a településrendezés során biztosítani kell a területek **közérdeknek megfelelő felhasználását** a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni*

k) a területtel és a termőfölddel való takarékos gazdálkodást,

Indokolás: Ott jelölnek ki mezőgazdasági területet, ahol a lehajtó szennyezése miatt termelő tevékenység nem folytatható.

Az utolsó fejleszthető területet veszíti el a település, és rövid távú bevétel reményében intézményfejlesztésre (óvodai, iskolai férőhelyek, tehermentesítő út) majd a többszörösét költi el. A település alapvető érdeke lenne (a településnek) intézményterület kijelölése a lakóterületnek kijelölt területen.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

HÉSZ tervezettel kapcsolatos észrevételek

1.Vi-4 Panorámaliget vegyes intézményterület

“A beépítettség legnagyobb mértéke (%) 55

A zöldfelület legkisebb mértéke (%) 15”

OTÉK 2. számú melléklet alapján a minimális zöldfelület a be nem épített terület 50%-a tehát 22,5%, vagyis **nem felel meg!**

2.A kialakult állapot előírásai

“Amennyiben az elő- vagy oldalkertben szervesen csatlakozó toldalék vagy településszerkezeti, vagy településképi szempontból értékes épület(rész) van, a bővítés, új építés - a hatályos szabályozás egyéb előírásainak teljesítése mellett - a szabálytalan helyen lévő épület(rész) bontása nélkül elvégezhető”.

Könnyen kijátszhatóvá válik a tiszta, rendezett településkép, pl.: Ha esetleg az oldalkertben áll egy garázs, akkor az épülettel összekötve “értékes” épületrésszé válhat, nem kell elbontani, ha bővíteni akar. Nehezen összeegyeztethető az OTÉK szerinti építési hely fogalmával, valamint az OTÉK 50.§-ban foglaltakkal (szomszédok jogai, tűzvédelem).

3.Lke-19 részletes leírása hiányzik, 1. Mellékletben sem szerepel.

Hiányzó szabályozási elemek:

Megalapozó vizsgálat 123. oldal

1. „A Sadove hosszútelkes, régen zártkertként beépült területe átalakulásra, rendezett úthálózat kialakítására reménytelen terület. A 2013-ban hatályba lépett terület-felhasználási engedéllyel mezőgazdasági területnek minősített településegység beépítésre szánt területté minősítése nem lehet a fejlesztési koncepció része.”

A terület problémája hosszútávon mindenképpen rendezendő. Nem megengedhető, hogy annak megoldásáról az önkormányzat, mint a területfejlesztésért és területrendezésért felelős szerv lemondjon. Különösen akkor, ha az arra lefoglalt beépítési lehetőséget elcserélését az önkormányzat maga kérte az engedélyezni a területcserére és a beépítésre szánt terület kivételes kijelölésével, hogy a Sadove számára fenntartott beépítést felhasználhassa a 21 tömb átsorolására 17,69 ha új lakóterület létrehozására.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

Megalapozó vizsgálat 50. oldal

2. 'A 2016. június 14-től hatályba lépett új országos szabályozás (OTEK módosítás) lehetővé teszi egyes beépítésre nem szánt területeken (mezőgazdaság, különleges terület) a 10%-os beépítési maximumot. A lehetőség tulajdonosi kezdeményezéseket es igényeket eredményez, ezért előbb-utóbb koncepciót kell alkotni a többlet építési lehetőség helyi alkalmazásáról mind helyszínait, mind funkcióját tekintve.'

A tavalyi jogszabályváltozás ellenére sem került kidolgozásra érdemi szabályozási javaslat, pedig Üröm jelenleg is a BaTrT által megengedett maximális beépítési lehetőségét kihasználta és rendkívül fontos lenne annak kézben tartása.

3. „Az új lakóterületek kialakítása során a közterületekkel való nem egyszer szűk látókörű, azaz szűkös gazdálkodás miatt fennáll a sivár, rosszul használható utcák veszélye (fordulók, teresedések hiánya), mely hosszú távon a telkek értékvesztéséhez is vezethet.”

A szabályozás egyik alapvető feladata a közterületek kiszabályozása, ha ennek elmaradása a közlekedési anomáliák mellett a lakossági vagyoni értékcsökkenésével is jár, akkor végképp érthetetlen, hogy miért „szűk látókörű” az önkormányzat gazdálkodása. Ezen megállapítás alapján érthetetlen és ellentmondó, hogy az új lakóterületen ilyen kicsi az utak javasolt szabályozási szélessége, mindenképpen növelendő.

4. Víznyelő

A tanulmány megállapítja, hogy

„Első sorban a volt szövetkezeti központ iparterületté alakulása jelent konfliktushelyzetet (a)

> A terület közepén ex lege természeti védelem alatt álló víznyelő van, melybe a szennyező anyagok bejutását csak sok erőfeszítéssel lehet meggátolni.”

A tervezet a szabályozás a probléma megállapításán túl semmilyen javaslattal nem él, pedig a védett vízbázissal összefüggő víznyelő jelenleg a környező ipari tevékenység felszíni lefolyójaként működik. Azért is érthetetlen ez, mert szabályozást a helyi környezetvédelmi és civil szervezetek tiltakozása ellenére módosították növelve a környezeti kockázatot jelentő ipari-gazdasági tevékenységet. Időközben beigazolódott, hogy a lefolyó vizek szennyezik a vízbázist, így ennek fokozott védettsége szükséges a kapcsolódó szabályozás módosításával.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

5. Építészeti szabályozás hiánya (Vizsgálat 54. oldal)

A hiányos szabályozás miatt a beépítések és az utcaképek nem egységesek, **„Kirívó példa a rendelő es az abc áruház lepényépülete, melyek nem illeszkednek környezetükbe.”**

A jelenlegi tervezet nem szabályozza megfelelő módon az építészeti kialakítást. Még a kirívó példaként említett két épület esetében sem éltek a lehetőséggel, pedig az elmúlt időszakban, már a felülvizsgálat alatt 3 alkalommal is módosították a szabályozást. Különösen szomorú ez a megállapítás a rendelő esetében, ahol az önkormányzat a saját beruházása esetében sem illeszkedett a környezetébe, hanem a rossz példával járt elől.

Megalapozó vizsgálat 151. oldal

6. „6.18. Szabályozatlan területek.

A szabályozási terv továbbra sem szabályozza a településszerkezeti tervi lehetőségek szerint az alább felsorolt területeket. Ezek szabályozása meg nem vált időszerűvé, pillanatnyilag az illeszkedés alapján bírálendő el az esetleges építési tevékenység.

- > Gazdasági terület az M0 csomópontjában
- > Ipari terület a 064/12 ingatlanon (Reneszánsz ZRT)
- > Lakóterület a Péterhegyi út mögött
- > Lakóterület a Fenyves utcában (volt banyagödör)/. „

Egy ilyen léptékű átfogó szabályozásnál, egy olyan településen, ahol a túlzott beépítettség, és a forgalomterhelés kiemelkedő probléma nem engedhető meg, hogy maradjanak szabályozatlan részek. Különösen akkor érthetetlen ez, ha a vizsgálati munkarész komoly problémának tekinti a nem illeszkedő építményeket, az építészeti kavalkádot.

Kifogások, elvi észrevételek:

1. A korábbi, és jelenleg hatályos területfejlesztési koncepció is jelezte, és a megalapozó vizsgálat is rögzítette, hogy az **intézmények számára nem biztosított a bővítéshez a szükséges terület**. Különösen igaz ez oktatási- nevelési intézmények, konkrétan az Általános Iskola esetében, ahol a **280 diák számára** tervezett épületben már **most 457 tanuló** van 2 konténer tanteremmel, és most egyeztetik a **maximális létszám emelését 510 főre**.

A jelenlegi módosítás az utolsó, még rendelkezésre álló 5,12 ha beépítést használja fel lakóterület számára, mikor az iskolabővítésen túl még a SADOVE terület rendezése is megoldandó.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

Ezt a területet tehát **nem szabad felhasználni**, hanem a település működéséhez **elengedhetetlen igényekre szükséges fenntartani**.

- Koncepcionálisan elhibázottnak** tarjuk, hogy a jelenlegi **hagyományos településközpont fenntartása** és további terhelése mellett a **településszéli lakóterületek** beépítése már **kertvárosi**, helyenként **kisvárosi beépítési paraméterekkel** rendelkezik. Ez a 2004-es koncepció célkitűzéseivel szöges ellentétben álló folyamat **feszíti a településközpont belső területeit**, amely a kockázatok mellett az életminőség romlását is eredményezi. Ezt csak tovább fokozza a környező települések forgalomnövekedésével járó változásai. **Nem bírja el a település a további lakásszám növekedéssel járó változásokat**, és a jelenlegi beépítéseknél is vizsgálni érdemes a háztartások számának visszaszorítását. Az átmenő forgalom korlátozása mellett a **településen belüli közlekedést és összeköttetést javítani szükséges**.
- A tervzetben fellelhető a közlekedési terhelést illetően néhány megállapítás, felvetés. **Megállapította a településközpont ellehetetlenülését közlekedési szempontból**. Azonban a javaslati szabályozási részekben semmilyen elképzelés, javaslat nem került megfogalmazásra sem a forgalomszervezést, sem a közlekedéstervezést illetően. Ez a **szétszakadt településrészek integrálásán** túl nem csak a közlekedés javításához szükséges, de a **közterületek kiszabályozása** szempontjából is meghatározó. E nélkül nem beszélhetünk érdemi vizsgálatról, és következtetéseket sem lehet levonni a szabályozás számára. Mindenképpen **kiegészítendő, átdolgozandó ez a terület** a tervzetben.
- A tervzetben nem található javaslat a településfejlesztési koncepció véleményünk szerint is helyes gazdaság-fejlesztő, gazdaságélénkítő elképzeléseire. Abban a továbbra is hatályosan részekben a minőségi turizmus, a természeti és környezeti értékekre épülő gazdaság fejlesztése szerepel. A tervzet ilyen célkitűzést és ehhez kapcsolódó szabályozási elemet nem tartalmaz, pedig ez a közlekedést is kiegyenlíti csökkentve a jelenlegi csúcsidőszaki terhelést.
- Az erdészeti mintagazdaság, mint elképzelés támogatandó, de az, hogy ehhez az amúgy is szűkös erdőterületből 14.000 m² nagyságút kivenni, hogy ott épüljön meg utakkal és burkolt felületekkel 700 m² épület, az önmagában is jelzi az elképzelés önellentmondását. Az erdő közvetlen környezetében vannak beépítésre szánt területek. Ha az elképzelés valós, azok bevonásával a fejlesztésbe az **erdőterület csökkentése nélkül is megvalósíthatók** a szükséges kialakítások. **Az erdőterület pótlása csak évtizedek után adja meg az azonos biológiai aktivitást**, ráadásul a 2014-es telepítést látva még ez is kétséges.



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

Felvetések, kérdések

Megalapozó vizsgálat 136. oldal

1. A jelenleg megvalósítás alatt levő Völgyliget lakópark ~84 m³/nap és az ENY-i bővítés ~ 34 m³/nap szennyvízkibocsátását - a terület hidraulikai felülvizsgálata után a III. sz. átemelő (Becsí út) szivattyú cseréjével , valamint az önkormányzat és a - befogadó – Fővárosi Csatornázási Művekkel történt kontingens egyeztetés után **várhatóan** fogadni tudják

A **Völgyliget lakópark (21. tömb) átsorolásakor** az annak megvalósíthatóságát alátámasztó dokumentumoknak **be kellett volna mutatnia** a csatornázás megvalósíthatóságát, illetve elő kellett írni annak feltételrendszerét. Érthetetlen számomra, hogy több mint **2 évvel az átsorolást követően még egyeztetni kell egy már átsorolt terület csatornaellátottságát illetően**, és egy felülvizsgálat alapján **csak várható, hogy fogadni tudja** a szükséges kontingenst.

Ennek ismeretében **teljesen felelőtlen további lakóterületet átsorolni** ezen a részen, **amíg a korábbiak ellátása sincs megnyugtatóan megoldva**, hiszen így a mostanihoz **szükséges kontingens megléte sem igazolható, csak valószínűsíthető**. Felmerül a kérdés, hogy mennyire volt alapos a korábbi döntés, kit terhel a felelősség, és **ki viseli az utólagos csatornabővítés költségét**.

Megalapozó vizsgálat 151. oldal

1. „Mindenekelőtt áttanulmányoztuk, a 2005. évben, vagyis 10 évvel ezelőtt készült, Urom Község településszerkezeti tervéről (TSZT) szóló 72/2005. (V. 25.) önkormányzat képviselő testületének határozatát, a tervi leírást és megvizsgáltuk, hogy az abban dokumentált megállapítások, javaslatok ma is helytállóak-e. Vizsgálatunk három tévedést és három hiányt állapított meg, ezek a következők:”

Érthetetlen, hogy az elmúlt 10 évben ez nem tűnt fel; illetve szükség lenne ezen megállapítás alapján felülvizsgálni a korábbi terveket, amelyek ezeken alapulnak.

2. Megalapozó vizsgálat 123. oldal

"Az M0 csomópontja mellé tervezett gazdasági terület kialakításának nincs realitása, mert területét egyrészt a tervezett csomópont veszi igénybe, másrészt átlagnál jobb minőségű termőföldet kellene hozzá igénybe venni."

A korábbi elképzelés a csomópont mellé és nem a csomópont helyére javasolta a gazdasági funkciót; ráadásul az utépítési tervek egyre pontosabb kidolgozottságával a korábban ráhagyással fenntartott területek inkább csökkenni szoktak. Az a tény, hogy ott jó minőségű



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

a föld, a korábbi besoroláskor is már lehetett tudni. A gazdasági terület létesítése ráadásul érv volt az M0 ürömi csomópont szükségessége mellett, még ha az ilyen jellegű közlekedési forgalomra épülő és azt generáló hasznosítással mi korábban sem értettünk egyet. Ha a jelenlegi terv szerint mégse lesz, akkor felesleges kibukkannia az M0-nak a domb tetején.

3. településszerkezeti terv 11 Biológiai aktivitási érték számítási eredménye 15. oldal

Egy mezőgazdasági terület erdővé válásához kell 15-20 év; azzal, hogy papíron átminősítjük még nem áll azonnal rendelkezésre a 9 egységnyi biológiai aktivitási érték. Az átsorolás építési joga is akkor keletkezzon, amikor az erdő kialakul, mert ennek hiányában „de facto” valójában csökken a biológiai aktivitás értéke egészen az erdő tényleges kialakulásáig. A számítás során már tekintetbe vett, a 2014-es átsorolásokhoz előírt telepített erdőt sem alakult még ki, így a ezzel az átsorolással a biológiai aktivitás csökken, nem elfogadható.

4. megalapozó vizsgálat 1.4. 122. oldal

„A lakóterület fejlesztések üteme jelentősen lecsökkent. A mellékelt ábrán az 1996 és 2007 között eltelt 11 év lakóterület fejlesztései láthatók. Az elmúlt 9 évben 2007 és 2016 között a térképen szereplő 8 terület eggyel növekedett (21-es tábla).”

Ez a megállapítás mindenképpen kiegészítendő, pontosítandó azzal, hogy a település 2007-re elérte a hatályos jogszabályok által megengedett maximális beépítést, azaz **2004-2007 között az összes belterületbe vonási lehetőségét kihasználta** Üröm. 2007 után ez csak valamely már átsorolt terület ellenében tehetette meg.

5. 4. SWOT analízis vizsgálat 82-84. oldal

Javasoljuk kiegészíteni az elemzést a természeti értékek védelmének előtérbe helyezésével az az alábbiak szerint:

b.2. A település erősségei

Új szöveg: "Kiemelt környezeti értékű területek, melyeket tanösvény köt össze"



Lökkös Attila
elnök

Ürömért! Ürömi Településfejlesztési és Érdekvédelmi Egyesület

Cím: 2096 Üröm, Fülemlé u. 16/b.

Telefon: 20/775-1967

E-mail: Lokkos@Atala.hu

Honlap: <http://www.uromert.hu>

b.3. Veszélyek

A természetes környezet élvezhetősége elvész.

Ez után új szöveg: "A kiemelt környezeti értékű (helyi védelemre javasolt) helyek területek épsége veszélyeztetett"

"Az országos védettséggel bíró víznyelőt érő ipari környezetszennyezés"

b.4. Lehetőségek

A bányaterületek rekultivációja.

Az itt lévő, kemény kőzetekben (mészkö, márga, homokkő) lévő kisebb bányák is szép kiránduló helyek, legfeljebb minimális tisztítást igényelnek. Megőrzésük általában indokolt, gondolkodás nélküli, leginkább sittel történő betöltésük elkerülendő.

Javasoljuk tehát **előzetesen a több mint 13 éves településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát**, majd azt követően a **valós, legfrissebb rendelkezésre álló adatok alapján** a megküldött észrevételeinket is tekintetbe véve átdolgozni a tervezetet.

Ismerve a Településkép Védelméről szóló törvényhez kapcsolódó teendőket **célszerű és hatékony a két módosítási szükséglet** összevonása egy 2017. október 1. utáni döntéssel a főépítész jelzésének megfelelően.

Üröm, 2017. április 10.

Tisztelettel,

Lökkös Attila